AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG

Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 16. Oktober 1997

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Mag. Andrea Rosenberg
Tel.: 05574/511-2717
(PC2\1001.DOC)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 85;
Baugesetznovelle 1997

Im Landesgesetzblatt Nr. 72/1997 wurde die im Sommer 1997 vom Vorarlberger Landtag beschlossene Novelle des Baugesetzes kundgemacht. Seit 19.9.1997 ist dieses Gesetz in Kraft.

Das wesentlichste Ziel dieser Novelle ist die Schaffung eines vereinfachten Bauverfahrens für bestimmte, bewilligungspflichtige Bauvorhaben. Damit soll nach dem Willen des Gesetzgebers eine Entlastung sowohl des Bürgers als auch der Baubehörden von vermeidbarem Verwaltungsaufwand erzielt werden.

Ein weiterer Inhalt der Novelle ist die Berücksichtigung der neu geschaffenen Verordnungsermächtigungen in den §§ 31 - 34 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, worauf aber in dieser Kurzinformation nicht näher eingegangen werden soll.

➪ ***Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Vorhaben (§ 23 Abs. 2 und 3):***

Die im § 23 Abs. 1 angeführten Vorhaben sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Hinsichtlich der in lit. a - f angeführten Vorhaben besteht nach Abs. 2 insoweit eine Ausnahme, als nach Maßgabe des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens eine Bewilligung nur für einen eingeschränkten Bereich erforderlich ist oder ganz entbehrlich sein kann.

Umweltbewußt produziert – ohne Einsatz von Chlor

➪ ***Vorprüfung (§ 28):***

Im Hinblick darauf, daß im vereinfachten Verfahren Fristen zu wahren sind und daß die von der Behörde durchzuführenden Prüfungen eingeschränkt sind, soll bei Anträgen auf Durchführung des vereinfachten Verfahrens keine amtswegige Vorprüfung stattfinden.

➪ ***Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren:***

§ 36a - Antrag auf vereinfachtes Verfahren:
Das vereinfachte Verfahren kann für nachstehende Bauvorhaben beantragt werden:

a) Die Errichtung von Wohnhäusern mit höchstens zwei Wohnungen und zwei Obergeschossen sowie einem als halbes Obergeschoß zu zählenden Dachgeschoß und die Errichtung von auf dem Baugrundstück geplanten, dem Wohnhaus dienenden Nebenanlagen, wie z.B. Garagen, Schuppen und Flugdächer,
b) die Errichtung von Gebäuden im Rahmen einer gewerberechtlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlage,
c) die Änderung von unter lit. a oder b angeführten Gebäuden, sofern es sich um Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen (§ 23 Abs. 4) handelt, oder
d) Vorhaben gemäß § 23 Abs. 1 lit. c - f, sofern diese im Zusammenhang mit den in der lit. a angeführten Gebäuden errichtet werden und diesen dienen.

Ein Antrag auf vereinfachtes Verfahren ist gleichzeitig mit dem Antrag auf Erteilung der Baubewilligung (§ 25) zu stellen. Dadurch soll erreicht werden, daß alle für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen vorliegen und weiters, daß ein allenfalls erforderliches ordentliches Verfahren ohne Zeitverzögerung eingeleitet werden kann.

Wohnhäuser fallen nur dann unter die Bestimmung der lit. a, wenn sie höchstens zwei Wohnungen und zwei Obergeschosse sowie ein als halbes Obergeschoß zu zählendes Dachgeschoß aufweisen (Ein- und Zweifamilienhäuser).
Wann ein Dachgeschoß als halbes Obergeschoß zu zählen ist, ergibt sich aus § 6 Abs. 4 lit. e der Baubemessungsverordnung. Nach dieser Bestimmung wird ein Dachgeschoß als halbes Geschoß gezählt, wenn die Geschoßfläche des ausbaubaren Teiles des Dachgeschosses zwischen 20 und 40 v.H. der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.
Ein Hanggeschoß gilt als ein Obergeschoß (§ 6 Abs. 4 lit. c der Baubemessungsverordnung).

Das vereinfachte Verfahren kann sich auch auf Nebenanlagen, die auf demselben Baugrundstück eines in lit. a genannten Wohnhauses errichtet werden sollen und diesem Wohnhaus dienen, beziehen.

Auch die baurechtliche Bewilligungspflicht von Gebäuden, die im Rahmen einer gewerberechtlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlage errichtet werden, bleibt grundsätzlich aufrecht. Unter den gleichen Voraussetzungen wie bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern kann jedoch die Durchführung des vereinfachten Verfahrens beantragt werden.

Das vereinfachte Verfahren soll auch dann möglich sein, wenn bei in der lit. a angeführten Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern bzw. bei im Rahmen einer gewerblichen Betriebsanlage genehmigten Gebäuden Zu- oder Umbauten oder sonstige wesentliche Änderungen vorgenommen werden.

Die im § 23 lit. c - f angeführten Vorhaben sind dann dem vereinfachten Verfahren zugänglich, wenn sie zusammen mit den in der lit. a angeführten Häusern errichtet werden oder diesen dienen.
Es handelt sich dabei um Bauwerke, die keine Gebäude sind und bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder für Sachen entstehen können (z.B. Flugdächer, Schwimmbecken, Brunnen, Dünger- oder Sickergruben), Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen die ortsüblichen Einfriedungen für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke, die Erstellung oder wesentliche Änderung von bestimmten Gasfeuerstätten oder sonstigen Feuerstätten mit einer Nennheizleistung von mehr als 20 kW sowie um die Aufstellung von unbeweglichen Behältern für flüssige Brennstoffe oder Treibstoffe mit einem Inhalt von mehr als 300 l.

- ***Voraussetzungen (§ 36b):***

Das vereinfachte Verfahren darf nur durchgeführt werden, wenn die angeführten Voraussetzungen erfüllt sind.
Ist dies nicht der Fall und handelt es sich nicht nur um ein bloßes Formgebrechen (z.B. Fehlen einer Unterschrift oder von Bauplänen), ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren einzuleiten.

Das vereinfachte Verfahren ist nur dann zulässig, wenn der Plan von einer Person verfaßt ist, die dazu nach dem Ziviltechnikergesetz oder der Gewerbeordnung befugt ist (Architekten, Ingenieurkonsulenten für das betreffende Fach, Baumeister), oder die ein von der Sektion Architekten der Ingenieurkammer positiv beurteiltes Ansuchen um die Befugnis eines Architekten nachweisen kann. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen des Planers ist von der Behörde im Einzelfall nachzuprüfen. Eine bloße Erklärung des Bauwerbers, daß der Planer die Voraussetzungen des § 36b lit. a erfüllt, genügt nicht.

Ferner haben sowohl der Antragsteller als auch der Planverfasser im Antrag schriftlich zu erklären, daß das Vorhaben, die Pläne, Berechnungen und Beschreibungen den Vorschriften des Baugesetzes und den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen. Der Antragsteller hat weiters zu erklären, daß das Vorhaben den Plänen, Berechnungen und Beschreibungen sowie den baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wird. Die genannten Erklärungen sind vorbehaltslos abzugeben und haben sämtliche baurechtlichen Vorschriften zu umfassen. Dies reicht etwa von der Erklärung, daß das Baugrundstück eine dem § 4 BauG entsprechende Beschaffenheit aufweist, über die Einhaltung der Abstandsvorschriften, über die Einhaltung der bautechnischen Erfordernisse und Vorschriften, über die Verwendung von Baustoffen, die den Bestimmungen des Baugesetzes bzw. des Bauproduktengesetzes entsprechen, über die Einhaltung der Bestimmungen des Landschafts- und Ortsbildschutzes über eine dem § 37 entsprechende Bauausführung bis zur Einhaltung sämtlicher einschlägiger Durchführungsverordnungen zum Baugesetz, wie etwa der Bautechnikverordnung der Öltankverordnung, der Kinderspielplatzverordnung, der Garagenverordnung und der Aufzugsverordnung. Aus der Bestimmung des § 31 Abs. 2 BauG ist abzuleiten, daß die umfassende Erklärung wohl auch die Vereinbarkeit des Projektes mit dem Flächenwidmungsplan, einem allenfalls bestehenden Bebauungsplan oder einer Verordnung gemäß den §§ 31 - 34 RPG zu umfassen haben wird.

Der Planverfasser wird durch eine Erklärung nach § 36b lit. b nicht zu einem Organ der Behörde und wird somit auch nicht hoheitlich tätig. Falsche oder mangelhafte Bestätigungen sind daher auch nicht der Behörde, sondern dem Bauwerber und dem Planverfasser anzulasten. Allfällige Schadenersatzansprüche, zu denen es aufgrund einer Baueinstellung oder einer Beseitigung des Gebäudes kommen kann, sind ausschließlich an sie zu richten. Dies gilt jedoch nicht für jenen Bereich, der gem. § 36c Abs. 1 auch der Prüfungspflicht durch die Baubehörde unterliegt.

Eine Erklärung nach § 36b lit. b kann insbesondere dann nicht abgegeben werden, wenn von der Baubehörde Ausnahmen nach § 6 Abs. 9 (Abstandsflächen und Abstände) oder § 12 Abs. 7 (Garagenabstellplätze) zu erteilen sind, da das Vorhaben erst nach Erteilung der Ausnahme dem Gesetz entspricht.
Gleiches gilt auch, wenn gemäß § 74 Bautechnikverordnung Ausnahmen von bestimmten technischen Vorschriften erforderlich sind.

Die Pläne haben weiters die schriftliche Erklärung sämtlicher Nachbarn zu enthalten, daß sie gegen das Vorhaben keine Einwendungen im Sinne des § 30 Abs. 1 erheben. Diese Erklärung kann durch den Nachweis ersetzt werden, daß die Nachbarn im gewerberecht-

lichen Betriebsanlagenverfahren zu dem dem Bauantrag entsprechenden Antrag ausdrücklich ihre Zustimmung erklärt haben.

Unter „Nachbar" (lit. c) ist jener im Sinne des § 2 lit. i BauG zu verstehen. Die Nachbarn können ihr Einverständnis auch im Zuge einer Verhandlung im Rahmen des gewerberechtlichen Betriebsanlagenverfahrens zu Protokoll geben. Die Erklärung gilt im Bauverfahren jedoch nur dann, wenn die in diesem Verfahren vorgelegten Pläne, Berechnungen und Beschreibungen mit jenen im gewerberechtlichen Betriebsanlagenverfahren übereinstimmen. Es ist jedoch zu beachten, daß sich der als Nachbar geltende Personenkreis im Baugesetz und der in der Gewerbeordnung nicht völlig decken. Die Baubehörde hat jedenfalls vom Begriff des Nachbarn im Sinne des § 2 lit. i BauG auszugehen.
(Im übrigen wird auf die Erläuterungen zu § 36c verwiesen).

➪ ***Prüfung und Erledigung des Antrages (§ 36c):***

Die Behörde hat zunächst zu prüfen, ob der Bauantrag ein Vorhaben betrifft, für das nach § 36a das vereinfachte Verfahren zulässig ist. Sodann hat sie zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach den §§ 36a und 36c gegeben sind. Dabei steht ihr insbesondere die Prüfung zu, ob Zustimmungserklärungen aller Nachbarn vorliegen.
Die Entscheidung darüber, wer Nachbar im Sinne des § 2 lit. i ist, steht der Baubehörde zu.
Wenn die Behörde feststellt, daß nicht von allen Nachbarn Zustimmungserklärungen nach § 36b lit. c vorliegen, hat sie dem Antragsteller mitzuteilen, daß das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist (Abs. 2 lit. a).
Die Behörde wird sehr sorgfältig darauf zu achten haben, daß kein Nachbar übergangen wird, weil im vereinfachten Verfahren, das nach § 36b Abs. 2 lit. b abgeschlossen wird, keine Möglichkeit zur nachträglichen Beteiligung eines übergangenen Nachbarn besteht.

Weiters hat die Behörde den Bauantrag dahingehend zu prüfen, ob

- dem Vorhaben ein Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder Verordnungen gemäß den §§ 31 - 34 RPG entgegenstehen,
- das Vorhaben einer allenfalls durchgeführten Baugrundlagenbestimmung entspricht oder
- Hindernisse hinsichtlich der in den §§ 4 und 6 - 12 geforderten Voraussetzungen (insbesondere Beschaffenheit des Baugrundstückes, Abstandsvorschriften, Kinderspielplätze und Grünflächen sowie Garagen und Abstellplätze) oder
- öffentliche Interessen hinsichtlich Verkehr, Fremdenverkehr, Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sowie des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Die Interessen der Sicherheit und Gesundheit sind nur insoweit zu prüfen, als dies erforderlich ist, um feststellen zu können, ob Hindernisse nach Abs. 1 lit. f entgegenstehen. Insbesondere zur Feststellung der im § 4 geforderten Voraussetzungen wird die Baubehörde vielfach nicht umhinkommen, auf Fragen der bautechnischen Gestaltung des Vorhabens einzugehen.

§ 36c Abs. 2:

Im Abs. 2 sind die Bestimmungen enthalten, wie sich die Behörde bei der Prüfung des Bauantrages zu verhalten hat. Hier ist die - kurze - Frist von einem Monat gesetzt, innerhalb derer sie auf den Bauantrag reagieren muß. Die Verpflichtung, dem Antragsteller eine Mitteilung zu schicken, beginnt mit dem Zeitpunkt, ab dem der vollständige, der Baueingabeverordnung entsprechende, Bauantrag vorliegt.

Die Behörde hat innerhalb der gesetzten Frist die Prüfung nach § 36c Abs. 1 ausschließlich aufgrund des Bauantrages und des damit verbundenen Antrages nach § 36a durchzuführen. Wenn sich daraus ergibt, daß die im Abs. 1 angeführten Interessen nicht verletzt werden, hat die Behörde binnen einem Monat dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen, daß das Vorhaben nicht bewilligungspflichtig ist.

Werden die im Abs. 1 genannten Interessen verletzt oder steht dem Antrag ein Flächenwidmungsplan, ein Bebauungsplan oder eine Verordnung nach den §§ 31 - 34 RPG entgegen oder ist eine sonstige Voraussetzung des § 36c Abs. 1 lit. c - f nicht gegeben, so hat die Behörde innerhalb eines Monats dem Antragsteller schriftlich mitzuteilen, daß über den Antrag eine bescheidmäßige Erledigung erfolgen wird. Im daraufhin durchzuführenden Verfahren kann die Behörde auf eine mündliche Verhandlung verzichten. Für die Zustellung der Mitteilung nach Abs. 2 gilt das Zustellgesetz. Die Monatsfrist ist eine verfahrensrechtliche Frist. Es gelten daher die Bestimmungen der §§ 32 und 33 AVG, d.h., wenn eine Mitteilung am letzten Tag der Frist der Post übergeben wurde, ist sie rechtzeitig ergangen.

Eine Mißachtung dieser Frist durch die Baubehörde ist rechtswidrig und könnte Amtshaftungsansprüche auslösen.

Der § 26 Abs. 2 BauG sieht vor, daß die Baubehörde erforderlichenfalls weitere Nachweise verlangen kann, welche im § 1 Abs. 4 der Baueingabeverordnung näher ausgeführt sind. Da die Behörde, wenn ein Antrag auf vereinfachtes Verfahren gestellt wurde, nach § 36c Abs. 1 nur eine eingeschränkte Prüfung des Bauantrages vorzunehmen hat, soll auch die Möglichkeit, weitere Nachweise zu erbringen, entsprechend eingeschränkt sein. So wird die Behörde im vereinfachten Verfahren, wenn dies erforderlich ist, z.B. Modelle oder Schaubilder des umliegenden Baubestandes einschließlich des Bauvorhabens oder Bepflanzungspläne verlangen können, nicht aber statistische Berechnungen, Prüfbescheinigungen u.dgl.

Sofern die Behörde wegen möglicher Verletzung von im Abs. 1 angeführter Interessen ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen hat, hat sie dies nur in jenem Umfang vorzunehmen, als dies zum Schutz dieser Interessen erforderlich ist. Hinsichtlich der übrigen, nicht im Abs. 1 angeführten Interessen gilt die gemäß § 36b lit. b abgegebene Erklärung, es sei denn, daß im Bescheid durch Auflagen oder Bedingungen anderes angeordnet wird.

In der Baubewilligung nach Abs. 3 hat die Behörde die Feststellung zu treffen, daß nur über solche Angelegenheiten entschieden wird, die im Abs. 1 lit. c - f angeführt sind.

➪ ***Errichtung nicht baubewilligungspflichtiger Vorhaben (§ 36d):***

Bauvorhaben, die nicht bewilligungspflichtig sind, können sogleich nach Erhalt der Mitteilung gemäß § 36c Abs. 2 lit. b ausgeführt werden. Sollte sich zeigen, daß die Pläne, Berechnungen und Beschreibungen den Vorschriften dieses Gesetzes sowie den einschlägigen Verordnungen nicht entsprechen, so sind insoweit Planabweichungen erforderlich. Für solche Planabweichungen gelten die Bestimmungen des § 35 sinngemäß. Ist die Planabweichung nach § 35 Abs. 2 bewilligungspflichtig, so muß zunächst diese Baubewilligung eingeholt oder für diese Planabweichung das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden.
Nach Ablauf von zwei Jahren erlischt das Recht zur Errichtung des Bauvorhabens, außer es wurde rechtzeitig um eine Verlängerung angesucht. Über die Fristverlängerung, auf die, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, ein Rechtsanspruch besteht, ist mit Bescheid abzusprechen.

➪ ***Überprüfung von Rauch- und Abgasfängen (§ 38):***

Rauchfänge und Abgasfänge sind auch dann, wenn das Bauvorhaben Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens war, vom zuständigen Kaminkehrer überprüfen zu lassen.

➪ ***Überwachung während der Bauausführung (§ 39):***

Die Behörde kann auch bei Bauvorhaben, die Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens waren, die Bauausführung überwachen und erforderlichenfalls eine Baueinstellung verfügen sowie die Mängelbehebung auftragen.

➪ ***Prüfung der vollendeten Bauausführung (§ 44):***

Mit § 44 Abs. 1 wird klargestellt, daß auch die Vollendung von Vorhaben, die aufgrund einer Mitteilung gemäß § 36c Abs. 2 lit. b errichtet werden dürfen, grundsätzlich zu melden ist.

§ 44 Abs. 2 lit a:
Der Prüfungsmaßstab ist bei Vorhaben gemäß § 23 aufgrund der Möglichkeiten, die es hinsichtlich einer Erledigung eines Antrags nach § 36a geben kann, unterschiedlich. Durch § 44 Abs. 2 lit. a wird diesem Umstand Rechnung getragen.

§ 44 Abs. 2:
Die Vollendung eines Bauvorhabens, das aufgrund eines Bescheides gemäß § 36c Abs. 3 oder aufgrund einer Mitteilung gemäß § 36c Abs. 2 lit. b, daß das Vorhaben nicht bewilligungspflichtig ist, errichtet wurde, ist der Baubehörde nach Abs. 1 schriftlich zu melden.
Es liegt jedoch im freien Ermessen der Behörde, ob und inwieweit sie die vollendete Bauausführung nach lit. a prüft.

➪ ***Benützungsbewilligung (§ 45):***

Bei Vorliegen der entsprechenden Erklärungen (§ 45 Abs. 3 lit. a - c) entfällt bei Bauwerken, für die ein vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 36a - 36d durchzuführen war, die Erteilung einer Benützungsbewilligung, es sei denn, die Behörde teilt dem Antragsteller binnen drei Wochen mit, daß eine solche erforderlich ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die vorliegende Novelle den Gemeinden eine hohe Verantwortung aufbürdet. Insbesondere die mangelnde Möglichkeit, einen übergangenen Nachbarn nachträglich an einem vereinfachten Verfahren zu beteiligen, birgt bei nicht sorgfältiger Prüfung des Bauantrages die Gefahr von Amtshaftungsansprüchen in sich.

Es ist ferner zu beachten, daß das vereinfachte Verfahren dann, wenn eine Mitteilung im Sinne des § 36 Abs. 2 lit. b erfolgt, nicht in einer der Rechtskraft fähigen Weise abgeschlossen wird, d.h., daß Fehler bei der Prüfung des Bauantrages unter Umständen wohl auch nachträglich geltend gemacht werden können und die Baubehörde dann vor schwer zu bewältigende Probleme gestellt würde. Auch aus diesem Grund ist im eigenen Interesse der Baubehörde eine besonders sorgfältige Vorgangsweise angebracht.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein