

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
1. Einleitung	1
2. Rechtsgrundlagen	9
2.1. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Baurechts	9
2.2. Einfachgesetzliche Regelungen im Baurecht	10
2.3. Bau- und raumordnungsrechtliche Verordnungen	12
2.3.1. Bautechnikverordnung, OIB-Richtlinien	13
2.3.2. Entwicklungsprogramme	14
2.3.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)	14
2.3.2.2. Entwicklungsprogramme für Planungsregionen (REPRO)	15
2.3.2.3. Entwicklungsprogramme für Sachbereiche (SAPRO)	15
2.3.2.4. Rangordnung der Entwicklungsprogramme	16
2.3.3. Örtliche Entwicklungskonzepte (ÖEK)	16
2.4. EU-Recht	17
2.4.1. Bauprodukteverordnung	17
2.4.2. Umweltrelevante Richtlinien	18
2.4.3. Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	19
3. Zuständigkeiten und Rechtsschutz	21
3.1. Ausnahmen vom Anwendungsbereich des BauG	21
3.2. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	22
3.3. Baubehörden	23
3.4. Rechtsschutzmöglichkeiten gegen baurechtliche Bescheide	23
3.4.1. Bescheidinhalt	23
3.4.2. Berufung	25
3.4.3. Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht (LVwG)	25
3.4.4. Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof (VfGH), Individualantrag auf Normenkontrolle	26
3.4.5. Revision an den Verwaltungsgerichtshof (VwGH)	27
3.4.6. Säumnis der Baubehörde	28
3.4.7. Säumnis des Landesverwaltungsgerichtes (LVwG)	28

4. Wichtige baurechtliche Begriffe	29
4.1. Bauliche Anlage (§ 4 Z 13 BauG)	29
4.2. Gebäude (§ 4 Z 29 BauG)	30
4.3. Nebengebäude (§ 4 Z 47 BauG)	30
4.4. Gebäudehöhe (§ 4 Z 31 BauG)	31
4.5. Gesamthöhe eines Gebäudes (§ 4 Z 33 BauG)	32
4.6. Baufuchtlinie (§ 4 Z 8 BauG)	32
4.7. Baugrenzlinie (§ 4 Z 10 BauG)	32
4.8. Bebauungsdichte (§ 4 Z 16 BauG, § 1 Bebauungsdichteverordnung)	33
4.9. Bebauungsgrad (§ 4 Z 17 BauG)	35
4.10. Bebauungsweise (§ 4 Z 18 BauG)	36
4.11. Neubau (§ 4 Z 48 BauG)	36
4.12. Umbau (§ 4 Z 58 BauG)	37
4.13. Zubau (§ 4 Z 64 BauG)	37
4.14. Nachbar (§ 4 Z 44 BauG)	38
5. Das Grundstück und seine Bebauung	40
5.1. Bauplatz	40
5.2. Bauland	40
5.2.1. Reines Wohngebiet – WR (§ 30 Abs 1 Z 1 StROG)	40
5.2.2. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 30 Abs 1 Z 2 StROG)	41
5.2.3. Kerngebiet – KG (§ 30 Abs 1 Z 3 StROG)	42
5.2.4. Gewerbegebiet – GG (§ 30 Abs 1 Z 4 StROG)	43
5.2.5. Industriegebiet 1 – I/1 (§ 30 Abs 1 Z 5 lit a StROG)	44
5.2.6. Industriegebiet 2 – I/2 (§ 30 Abs 1 Z 5 lit b StROG)	44
5.2.7. Gebiet für Einkaufszentren 1 und 2 – E1, E2 (§ 30 Abs 1 Z 6 iVm § 31 StROG)	44
5.2.8. Dorfgebiet – DO (§ 30 Abs 1 Z 7 StROG)	46
5.2.9. Kurgebiet – KU (§ 30 Abs 1 Z 8 StROG)	46
5.2.10. Erholungsgebiet – E (§ 30 Abs 1 Z 9 StROG)	46
5.2.11. Zweitwohnsitzgebiet – ZW (§ 30 Abs 1 Z 10 und Abs 2 StROG)	47
5.2.12. Bestehende Bauten, die der Ausweisung widersprechen (§ 30 Abs 6, 8 und 9 StROG)	48
5.3. Bauten im Freiland (§ 33 StROG)	48
5.3.1. Sondernutzungen im Freiland (§ 33 Abs 3 StROG)	49
5.3.2. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (§ 33 Abs 4 StROG)	50

5.3.3.	Umbauten bestehender Objekte im Freiland (§ 33 Abs 4 Z 1, Abs 5 Z 3 StROG)	51
5.3.4.	Zubauten bei bestehenden Objekten im Freiland (§ 33 Abs 5 Z 2 StROG)	51
5.3.5.	Änderung des Verwendungszwecks (§ 33 Abs 5 Z 4 StROG)	52
5.3.6.	Untergegangene Bauwerke im Freiland (§ 33 Abs 5 Z 2, Abs 6 Z 1 und 2 StROG)	52
5.3.7.	Sachverständigengutachten (§ 33 Abs 7 StROG)	52
5.4.	Bauten auf Verkehrsflächen (§ 32 StROG)	53
5.5.	Weitere Anforderungen an Baugrundstücke	53
5.5.1.	Wasserversorgung (§ 5 Abs 1 Z 2 BauG)	54
5.5.2.	Abwasserentsorgung (§ 5 Abs 1 Z 3 BauG)	54
5.5.3.	Tragfähigkeit des Untergrundes (§ 5 Abs 1 Z 4 BauG)	54
5.5.4.	Sonstige Gefahren (§ 5 Abs 1 Z 5 BauG)	54
5.5.5.	Geeignete und rechtlich gesicherte Zufahrt (§ 5 Abs 1 Z 6, § 9 BauG)	54
6.	Abstände (§ 13 BauG)	56
6.1.	Grenzabstand (§ 13 Abs 2 BauG)	56
6.2.	Gebäudeabstand (§ 13 Abs 1 BauG)	57
6.3.	Definition des Geschoßes (§ 4 Z 34 iVm § 13 Abs 4–6 BauG)	57
6.4.	Ausnahmen vom gesetzlich vorgesehenen Gebäude- bzw Grenzabstand (§ 13 Abs 7–11 und 13 BauG)	58
6.5.	Vorschreibung größerer Abstände (§ 13 Abs 12 BauG)	62
6.6.	Abstände bei offener Bebauungsweise an der Grundgrenze	62
6.7.	Bauphysikalische Maßnahmen und Brandschutz (§ 13 Abs 14–15 BauG)	63
7.	Bauplatzbezogene Festlegungen	64
7.1.	Flächenwidmungspläne (§§ 25 ff StROG)	64
7.2.	Bebauungspläne (§§ 40, 41 StROG)	65
7.3.	Bebauungsgrundlagenbescheide gemäß § 18 BauG	67
8.	Aufschließungsleistungen	68
8.1.	Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen (§ 14 BauG)	68
8.2.	Bauabgabe (§ 15 BauG)	69
8.3.	Kanalabgabe	71
8.3.1.	Kanalanschlussverpflichtung (KanalG)	71
8.3.2.	Folge der Kanalanschlussverpflichtung (§ 2 KanalAbgG)	73

8.3.3.	Berechnung des Kanalisationsbeitrages (§ 4 KanalAbgG)	73
8.3.4.	Ausnahme von der Kanalanschlussverpflichtung (§ 4 KanalG)	74
8.4.	Errichtung von Gehsteigen (§ 16 BauG)	75
9.	Arten von Bauvorhaben	77
9.1.	Baubewilligungspflichtige Vorhaben (§ 19 BauG)	77
9.2.	Baubewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 20 BauG)	79
9.3.	Meldepflichtige Vorhaben (§ 21 BauG)	81
9.4.	Gebäudeabbruch (§ 32 BauG)	84
9.5.	Sonderfall Antennen- und Funkanlagenstragmasten (§ 20 Z 3 lit i iVm § 33 Abs 6 BauG; § 21 Abs 1 Z 2 lit i BauG)	85
10.	Bewilligungsverfahren (§§ 22 ff BauG)	87
10.1.	Bewilligungsansuchen (§ 22 BauG)	87
10.2.	Bauverhandlung (§ 24 BauG)	89
10.3.	Vidierung (§ 24 Abs 3 BauG)	89
10.4.	Gemeinsame Verhandlung für Bau- und Gewerberecht (§ 24 Abs 4 BauG)	89
10.5.	Kundmachung (§ 25 BauG)	89
10.6.	Befristungen im Zusammenhang mit Baubewilligungen	91
10.6.1.	Temporäre Bauten (§ 30 BauG)	91
10.6.2.	Baubeginnfrist, Erlöschen von Baubewilligungen (§ 31 BauG)	91
11.	Nachbarrechte	93
11.1.	Nachbarbegriff (§ 4 Z 44 BauG)	93
11.2.	Subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen (§ 26 Abs 1 und 4 BauG)	94
11.2.1.	Immissionsschutz (§ 26 Abs 1 Z 1 BauG)	94
11.2.2.	Immissionen und heranrückende Wohnbebauung (§ 26 Abs 4 BauG)	96
11.2.3.	Abstände (§ 26 Abs 1 Z 2 BauG)	96
11.2.4.	Gebäudehöhe	96
11.2.5.	Schallschutz (§ 26 Abs 1 Z 3 BauG)	96
11.2.6.	Brandwände (§ 26 Abs 1 Z 4 BauG)	97
11.2.7.	Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung (§ 26 Abs 1 Z 5 BauG)	97
11.2.8.	Gesetzwidrige Bauten (§ 26 Abs 1 Z 6 BauG)	97
11.2.9.	Baudichte	97
11.2.10.	Abfallsammelbehälter	98

11.3. Objektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen (§ 26 Abs 2 BauG)	98
11.4. Privatrechtliche Einwendungen (§ 26 Abs 3 BauG)	98
11.5. Parteistellung (§ 27 BauG)	99
11.6. Parteistellung der Gemeinde (§ 26a BauG)	100
11.7. Übergangener Nachbar (§ 27 Abs 3 und 4 BauG)	100
12. Vereinfachtes Bewilligungsverfahren (§ 33 BauG)	102
12.1. Verfahrensschritte (§ 33 Abs 4 BauG)	102
12.2. Einleitung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens (§ 33 Abs 5 BauG)	103
12.3. Parteistellung (§ 33 Abs 7 BauG)	103
13. Baudurchführung und Bauvollendung	104
13.1. Baudurchführung (§§ 35 und 37 BauG)	104
13.1.1. Benützung fremden Grundes (§ 36 BauG)	104
13.1.2. Pflichten während der Baudurchführung (§ 37 Abs 3 und 4 BauG)	105
13.2. Benützungsbewilligung/Fertigstellungsanzeige (§ 38 BauG)	105
13.3. Spezialproblem „fehlerhafte Benützungsbewilligung“	107
14. Baupolizeiliche Maßnahmen (§§ 39 ff BauG)	110
14.1. Instandhaltung und Nutzung (§ 39 BauG)	110
14.2. Baueinstellung, Beseitigungsauftrag und Nutzungs- untersagung (§ 41 BauG)	111
14.2.1. Baueinstellung (§ 41 Abs 1 und 2 BauG)	111
14.2.2. Beseitigungsauftrag (§ 41 Abs 3 BauG)	112
14.2.3. Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung (§ 41 Abs 4 BauG)	113
14.3. Sofortmaßnahmen (§ 42 BauG)	113
14.4. Rechtmäßiger Bestand (§ 40 BauG)	114
14.4.1. Errichtung vor 1969 (§ 40 Abs 1 BauG)	114
14.4.2. Errichtung zwischen 1969 und 1995 (§ 40 Abs 2 BauG)	115
14.4.3. Nutzungsänderungen	115
14.4.4. Verfahren	116
14.4.5. Verfassungsrechtliche Bedenken	117
15. Ausgewählte bautechnische Bestimmungen	118
15.1. Brandschutz (§ 49 BauG)	118
15.2. Feuerpolizeiliche Maßnahmen	120
15.3. Abstellflächen und Garagen (§§ 89–92 BauG)	121
15.3.1. Abstellflächen für Kraftfahrzeuge	121
15.3.2. Abstellflächen für Fahrräder	123

15.4.	Bautechnische Anforderungen (§§ 43 ff BauG)	124
15.5.	Barrierefreies Bauen	125
15.6.	Energieausweis (§ 81 BauG, EAVG 2012)	128
16.	Strafbestimmungen (§ 118 BauG)	129
17.	Ausgewählte Themen zum Raumordnungsrecht	130
17.1.	Teilung und Vereinigung von Grundstücken (§§ 45 und 47 StROG)	130
17.2.	Entschädigung bei Verhinderung der Bebaubarkeit (§ 44 StROG)	131
17.2.1.	Voraussetzungen für einen Entschädigungs- anspruch	131
17.2.2.	Entschädigungsverfahren (§ 44 Abs 5–6 StROG)	132
17.2.3.	Rückzahlung der Entschädigung (§ 44 Abs 7 StROG)	132
17.3.	Verfahren zur Erlassung und Änderung von Flächen- widmungsplänen (§ 38 StROG)	133
17.3.1.	Erstellung und Beschlussfassung durch die Gemeinde (§ 38 Abs 1–8, § 42 StROG)	134
17.3.2.	Genehmigung durch die Landesregierung (§ 38 Abs 9–12 StROG)	135
17.3.3.	Kundmachung durch die Gemeinde (§ 38 Abs 13 StROG)	136
17.3.4.	Aufhebung der Festlegung als Aufschließungsgebiet (§ 29 Abs 3 StROG)	136
17.3.5.	Vereinfachtes Verfahren bei Änderungen des Flächenwidmungsplans (§ 39 StROG)	137
17.3.6.	Fortführung der örtlichen Raumordnung (§ 42 StROG)	138
17.4.	Verfahren zur Bebauungsplanung (§ 40 StROG)	138
17.5.	Strategische Umweltprüfung (SUP) (§§ 4–5e StROG)	139
17.6.	Überwälzung von Kosten für Raumordnungsmaßnahmen auf Private (§ 43 StROG)	140
17.7.	Seveso III-Richtlinie (Art 13 Abs 1 Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU, § 26 Abs 6 StROG)	141
17.8.	Festlegung von Vorbehaltsflächen (§ 26a StROG)	141
17.9.	Tierhaltungsbetriebe (§ 27 StROG, § 29a BauG)	143
17.10.	Baulandmobilisierung – Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§ 34 StROG)	145
17.10.1.	Privatwirtschaftliche Maßnahmen (§ 35 StROG)	145
17.10.2.	Bebauungsfrist, Raumordnungsabgabe (§ 36 StROG)	145

18. Festlegung der Bebauungsdichte (§ 30 Abs 4 und 5 StROG; Bebauungsdichteverordnung)	147
19. Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG)	149
19.1. Schutzbereich	149
19.2. Verfahrensbestimmungen	150
19.3. Altstadanwalt (§ 15 GAEG)	150
19.4. Aufschiebende Wirkung bei Abbruchbewilligung (§ 5 Abs 4 GAEG)	151
Anhang: Rechtsquellen	153
1. Steiermärkisches Baugesetz 1995 (Stmk BauG)	155
2. Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG)	244
3. Ortsbildgesetz 1977 (OrtsbildG)	323
4. Grazer Altstadterhaltungsgesetz	333
4.1. Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 (GAEG)	333
4.2. Verordnung über die Erhaltung der Dachlandschaft im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG-DachV)	350
4.3. Verordnung über die Gestaltung von Fenstern im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG-FensterV)	352
4.4. Verordnung über die Gestaltung von Ankündigungen im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG-WerbeV)	354
5. Kanalgesetz 1988 (KanalG)	356
6. Kanalabgabengesetz 1955 (KanalAbgG)	363
7. Steiermärkisches Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013 (StBauMüG)	368
8. Steiermärkisches Hebeanlagengesetz 2015 (StHebAG)	398
9. Steiermärkisches Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz (StFGPG)	416
10. Bebauungsdichteverordnung 1993 (DichteV)	432
11. Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur (Einkaufszentrenverordnung, EKZ-V)	436
12. Steiermärkische Bautechnikverordnung 2020 (StBTV)	438
13. OIB-Richtlinien	441
13.1. OIB-Richtlinie 1: Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	441
13.2. OIB-Richtlinie 2: Brandschutz	443
13.3. OIB-Richtlinie 2.1: Brandschutz bei Betriebsbauten	472

13.4. OIB-Richtlinie 2.2: Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks	485
13.5. OIB-Richtlinie 2.3: Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m	494
13.6. OIB-Richtlinie 3: Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	505
13.7. OIB-Richtlinie 4: Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit	517
13.8. OIB-Richtlinie 5: Schallschutz	531
13.9. OIB-Richtlinie 6: Energieeinsparung und Wärmeschutz	538
13.10. OIB-Richtlinien – Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke	561
13.11. OIB-Richtlinien – Begriffsbestimmungen	565
13.12. OIB-Leitfaden zur OIB-Richtlinie 1 – Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken	578
13.13. OIB-Leitfaden zur OIB-Richtlinie 2 – Abweichungen im Brandschutz und Brandschutzkonzepte	598
13.14. OIB-Leitfaden zur OIB-Richtlinie 6 – Energietechnisches Verhalten von Gebäuden	605
13.15. OIB-Dokument zur Definition des Niedrigstenergiegebäudes und zur Festlegung von Zwischenzielen in einem Nationalen Plan gemäß Artikel 9 (3) zu 2010/31/EU	620
Stichwortverzeichnis	625