

2. Rechtsgrundlagen

„Baurecht“ bezeichnet je nach Zusammenhang die Gesamtheit der Rechtsnormen, die das Bauen betreffen. Es muss dabei zwischen den Regeln des privatrechtlichen und des öffentlich-rechtlichen Baurechts unterschieden werden:

Im Privatrecht versteht man unter Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche, zeitlich begrenzte Recht (10 bis 100 Jahre), auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs 1 iVm § 3 Baurechtsgesetz). Die Allgemeinheit versteht unter dem Begriff Baurecht häufig auch Rechtsprobleme zwischen Bauherren und Professionisten im Rahmen der Errichtung von Bauwerken („Bauvertragsrecht“, „Bauprozessrecht“).

Das öffentlich-rechtliche Baurecht umfasst jene Normen, die die Bebaubarkeit von Grundstücken und die näheren Vorschriften für einzelne Bauvorhaben regeln (wie zB Sicherheits- und Gestaltungsvorschriften). Teil der im öffentlich-rechtlichen Baurecht zu lösenden Rechtsfragen ist auch die Frage nach dem „subjektiven Recht“, ein bestimmtes Grundstück bebauen zu können.

Dieses Buch behandelt Fragen des öffentlich-rechtlichen Baurechts.

2.1. Verfassungsrechtliche Grundlagen des Baurechts

Die Verteilung der staatlichen Funktionen zwischen dem Bund und den Ländern bildet den Kern der österreichischen Bundesstaatlichkeit. Wie diese Verteilung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern zu erfolgen hat, ist in den sogenannten Kompetenzartikeln des Bundes-Verfassungsgesetzes geregelt (Art 10–15 B-VG).

Es gilt der Grundsatz der strikten Kompetenztrennung, dh in einer bestimmten Regelungsmaterie können entweder nur der Bund oder nur die Länder für Gesetzgebung und/oder Vollziehung zuständig sein. Das B-VG verweist bestimmte Angelegenheiten in Gesetzgebung und/oder Vollziehung in die Zuständigkeit des Bundes. Alle nicht dem Bund zugewiesenen Angelegenheiten gehören zum selbständigen Wirkungsbereich der Länder. Diese Generalklausel zugunsten der Länder ist in Art 15 Abs 1 B-VG verankert.

Auf der Suche nach der Kompetenz (also der Zuständigkeit) im Bauwesen ist festzustellen, dass das B-VG dafür keinen eigenen Kompetenztatbestand enthält. Das war nicht immer so. Das B-VG aus dem Jahr 1920 enthielt den Kompetenztatbestand „Bauwesen“ als Bundessache hinsichtlich der Grundsatzgesetzgebung (dh hinsichtlich der Festlegung der generellen Rahmenbedingungen) und als Landessache hinsichtlich der Ausführungsgesetzgebung und der Vollziehung. Mit der B-VG-Novelle von 1925 kam es zu einer Änderung der Kompetenzartikel. Von nun an enthielt das Bundes-Verfassungsgesetz keinen selbständigen Kompetenztatbestand „Bauwesen“ mehr. Der Kernbereich des Baurechts fällt heute – von wenigen Ausnahmen abgese-

- Energieleitungen (Strom, Gas, Fernwärme etc) und die dazugehörigen Trafo-, Umformer- und Pumpstationen, soweit es sich nicht um betretbare Gebäude handelt,
- elektrizitätswirtschaftsrechtlich zu genehmigende Photovoltaikanlagen,
- bauliche Anlagen, die dem Stmk Veranstaltungsgesetz 2012 unterliegen und nicht mehr als 6 Monate lang bestehen bleiben,
- bauliche Anlagen, die für andere Veranstaltungen als solche nach dem Veranstaltungsgesetz (zB für religiöse Feste) errichtet werden und nicht mehr als 30 Tage bestehen bleiben,
- bauliche Anlagen für die vorübergehende, staatlich organisierte Unterbringung von Personen aus humanitären Gründen.

Für diese Anlagen ist generell keine baurechtliche Bewilligung erforderlich. Abgrenzungsprobleme gibt es überall dort, wo nicht klar festgestellt werden kann, welchem Zweck der jeweilige Teil der geplanten Anlage primär dient. Als Beispiel sei ein Wohnhaus für Bedienstete im Bereich eines Wasserkraftwerks genannt (vgl VwGH 19.4.2001, 99/06/0017); auch bei einer Werbetafel auf einem Flughafengelände könnte sich diese Frage stellen (vgl VwGH 27.8.2013, 2011/06/0089). In solchen Grenzfällen wird man – schon aus Vorsichtsgründen – davon ausgehen, dass eine Baubewilligung erforderlich ist und um eine solche ansuchen.

3.2. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Unter dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde versteht man jenen Aufgabenbereich, der gemäß Art 118 Abs 2 und 3 B-VG von der Gemeinde in eigener Verantwortung (dh weisungsfrei, aber dessen ungeachtet natürlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben) zu besorgen ist. Der eigene Wirkungsbereich der Gemeinde umfasst zB die Verwaltung der Gemeindestraßen, die Festlegung von Park- und Geschwindigkeitsbeschränkungen im Straßenverkehr („örtliche Straßenpolizei“) und von Regelungen zur Eindämmung lärmregender Tätigkeiten („örtliche Sicherheitspolizei“), aber eben auch – im Bereich der Bau- und Raumordnung – die Erteilung von Baubewilligungen („örtliche Baupolizei“), die Überprüfung von Feuerungsanlagen durch Rauchfangkehrer („örtliche Feuerpolizei“) und die Erlassung von Flächenwidmungsplänen („örtliche Raumplanung“).

Die Zuweisung dieser Angelegenheiten zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde ist der Hauptgrund dafür, warum es – obwohl doch in der gesamten Steiermark dieselben gesetzlichen Regelungen gelten – in vielen Bereichen erhebliche Unterschiede bei der Vollziehung des BauG und des StROG gibt. Die politisch immer wieder diskutierte Einschränkung der Kompetenzen der Gemeinde in Angelegenheiten der Bau- und Raumordnung würde jedenfalls nicht nur eine Änderung der entsprechenden Landesgesetze erfordern, sondern auch eine Änderung der Bundesverfassung.

des VwGH oder diese Rechtsprechung sei nicht einheitlich bzw das LVwG weiche davon ab. In allen anderen Fällen kann nur eine *außerordentliche* Revision erhoben werden. Inhaltlich besteht zwischen ordentlicher und außerordentlicher Revision kaum ein Unterschied; auch bei der ordentlichen Revision lohnt es sich, auszuführen, es fehle an einschlägiger Rechtsprechung des VwGH oder diese Rechtsprechung sei nicht einheitlich bzw das LVwG weiche davon ab.

Zur Aufhebung einer Entscheidung des LVwG kann es nicht nur bei einer fehlerhaften Anwendung des Materiengesetzes kommen (*inhaltliche Rechtswidrigkeit*), sondern auch bei Verfahrensfehlern (*Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften*) oder wenn sich das LVwG als unzuständig herausstellen sollte.

3.4.6. Säumnis der Baubehörde

Behörden sind verpflichtet, über Anträge von Parteien ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen sechs Monaten nach deren Einlangen mit Bescheid zu entscheiden. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem der Antrag der Behörde zukommt, dh in ihrer Einlaufstelle einlangt. Wenn also zB das vollständige Bauansuchen am 12.1. eingebracht wurde, muss die Baubehörde spätestens am 12.7. den Baubewilligungsbescheid (oder eben einen negativen Bescheid) zustellen.

Dauert das Verfahren bei der Baubehörde länger als sechs Monate, ist eine Säumnisbeschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht möglich. Die säumige Behörde hat in diesem Fall drei Monate Zeit, um ihre Entscheidung nachzuholen; entscheidet sie auch dann nicht, hat sie die Sache zwingend dem LVwG vorzulegen, welches über die Säumnisbeschwerde und vor allem über das ursprüngliche Ansuchen entscheidet. Erweist sich die Säumnisbeschwerde jedoch als nicht berechtigt – etwa weil die Behörde nicht schuld an der überlangen Dauer des Verfahrens ist –, wandert die Angelegenheit zurück zur Behörde.

3.4.7. Säumnis des Landesverwaltungsgerichtes (LVwG)

Auch das Landesverwaltungsgericht muss über eine bei ihm anhängige Beschwerde innerhalb von sechs Monaten (ab Einlangen beim LVwG) entscheiden (§ 34 VwGVG). Leider kann diese gesetzliche Entscheidungsfrist auch beim LVwG nicht immer eingehalten werden.

Im Fall einer Säumnis des LVwG kann ein Fristsetzungsantrag gestellt werden, der dem VwGH vorgelegt wird. Der VwGH hat allerdings keine Möglichkeit, selbst eine inhaltliche Entscheidung zu treffen, dafür bleibt weiterhin das LVwG zuständig. Der VwGH fordert das LVwG nur dazu auf, die Entscheidung (binnen einer gewissen Frist) nachzuholen. Ignoriert das LVwG seine Entscheidungspflicht auch nach diesem förmlichen Auftrag des VwGH und holt die ausständige Entscheidung nicht nach (vgl zB VwGH 26.3.2019, Fr 2018/05/0003), so sind nur mehr disziplinar-, amtshaftungs-, oder strafrechtliche Konsequenzen denkbar.

Wohngebietes entsprechen, es also in diesem Gebiet zB bereits ähnliche (rechtmäßig bestehende) Betriebe gibt (vgl VwGH 29.11.1984, 82/06/0020; 28.11.1991, 91/06/0030). Manche Kleinstbetriebe sind in der Praxis von vornherein unproblematisch, weil sie keine nennenswerten Immissionen verursachen und sich daher in der Regel problemlos in ein Wohngebiet einfügen, zB ein kleines Planungsbüro ohne Angestellte.

Unabhängig von der prinzipiellen Zulässigkeit eines Vorhabens ist im reinen Wohngebiet bei jedem Projektbestandteil – zB auch bei zu Wohngebäuden gehörenden Garagenzufahrten oder haustechnischen Anlagen – zu beachten, dass diese Flächenwidmung den dort ansässigen Bewohnern einen sehr weitreichenden Immissionsschutz gewährt. So darf im reinen Wohngebiet der A-bewertete Schalldruckpegel von Dauergeräuschen in der Nacht an der Grundgrenze keinesfalls einen Wert von 30 dB (Planungsbasispegel nach ÖNORM S 5021) überschreiten.

5.2.2. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 30 Abs 1 Z 2 StROG)

Im allgemeinen Wohngebiet befinden sich „vornehmlich“ Wohnbauten, aber auch Gebäude, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten (also im Unterschied zum reinen Wohngebiet nicht nur dieses speziellen Wohngebietes) dienen, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist daher eine weitergehende Nutzungsvielfalt möglich als im reinen Wohngebiet. Zulässig sind (sofern das Widmungsmaß eingehalten wird – dazu sogleich) ua Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten, Turnhallen, Kirchen, andere Stätten der Religionsausübung, Krankenanstalten, (kleinere bis mittelgroße) Geschäfte aller Art, Gasthäuser, Hotels, Alters- und Pflegeheime, Garagen und Tankstellen.

Dieser bedeutend größeren Nutzungsvielfalt entsprechend liegen die Planungsrichtwerte für zulässige Schallimmissionen gemäß ÖNORM S 5021 in allgemeinen Wohngebieten um 5 dB höher als in reinen Wohngebieten. Auch die höchstzulässige Bebauungsdichte ist in allgemeinen Wohngebieten normalerweise höher als in reinen Wohngebieten (s Pkt 18.).

Für die konkrete Beurteilung der Zulässigkeit von Immissionen im allgemeinen Wohngebiet ist das sogenannte Widmungsmaß maßgeblich: Das Summenmaß – die Summe der vorhandenen Grundbelastung (Ist-Maß) und der aus dem Projekt herrührenden Zusatzbelastung (Prognosemaß) – darf das Widmungsmaß nicht überschreiten. Wenn die Ist-Situation bereits über dem Widmungsmaß liegt, ist jede weitere (mehr als geringfügige) Überschreitung des Ist-Maßes durch eine weitere Baumaßnahme nicht mehr zulässig (VwGH 14.4.2016, 2013/06/0205).

Die Bauabgabe ersetzt den seinerzeitigen Aufschließungsbeitrag nach der Rechtslage vor 1995. Bei der Berechnung hat sich zwar die finanzielle Ausgangssituation für den Bauwerber leicht verbessert, allerdings konnte der Bauwerber vor der Gesetzesänderung beispielsweise die Anrechnung eigener Leistungen (Herstellung von Verkehrsflächen auf eigene Kosten etc) begehren. Diese Möglichkeit ist nunmehr im Gesetz nicht mehr vorgesehen.

Für Nebengebäude und die Wiedererrichtung von Gebäuden für dasselbe Ausmaß ist keine Bauabgabe vorzuschreiben. Der VwGH hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass die Bauabgabe bei der Wiedererrichtung nur dann entfällt, wenn für das ursprüngliche Gebäude bereits eine Bauabgabe oder eine gleichwertige Abgabe (Aufschließungsbeitrag) bezahlt wurde (VwGH 26.4.1999, 99/17/0142). Diese Frage ist immer dann von Bedeutung, wenn sehr alte Gebäude (die zu einer Zeit errichtet wurden, als es noch keinen Aufschließungsbeitrag gab) abgebrochen und durch neue ersetzt werden. Unter Umständen kann es sich daher empfehlen, in solchen Fällen anstelle eines Neubaus den Altbestand zu integrieren und einen Umbau oder Zubau vorzunehmen.

Eine weitere Ausnahme betrifft Betriebsobjekte für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Dort sind Geschoßflächen, die „*nicht dem Wohnen dienen*“ (zu dieser Frage im Detail VwGH 18.6.2001, 2001/17/0079), lediglich mit 25 % in Ansatz zu bringen. Von Bedeutung erscheint in diesem Zusammenhang, dass es für die Verrechnung einer „normalen“ Bauabgabe im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung nach dem Gesetzeswortlaut genügt, wenn die Geschoßflächen (auch) dem Wohnen „dienen“, wenn also beispielsweise in dem ansonsten landwirtschaftlich genutzten Geschoß eine Garage und die Zentralheizung untergebracht sind, die auch dem Wohnhaus dienen.

8.3. Kanalabgabe

Im Bauland oder auf sonstigen bebauten Grundstücken anfallende Schmutz- und Regenwässer sind vom Grundstückseigentümer abzuleiten und zu entsorgen. Die Entsorgung kann über eine öffentliche Kanalanlage oder über eine biologische Kläranlage erfolgen. Ältere Bauwerke verfügen zum Teil über Senkgruben, die ebenfalls entsprechend zu entleeren sind.

8.3.1. Kanalanschlussverpflichtung (KanalG)

Die Ableitung und Entsorgung von anfallenden Schmutz- und Regenwässern im Bauland und auf sonstigen bebauten Grundstücken wird im Kanalgesetz 1988 (KanalG, LGBl 79/1988) geregelt. Ableitung und Entsorgung haben auf eine den Erfahrungen der technischen Wissenschaften, den Erfordernissen des Umweltschutzes und der Hygiene entsprechende Weise zu geschehen. In aller Regel geschieht dies durch Anschluss an die öffentliche Kanalanlage.