

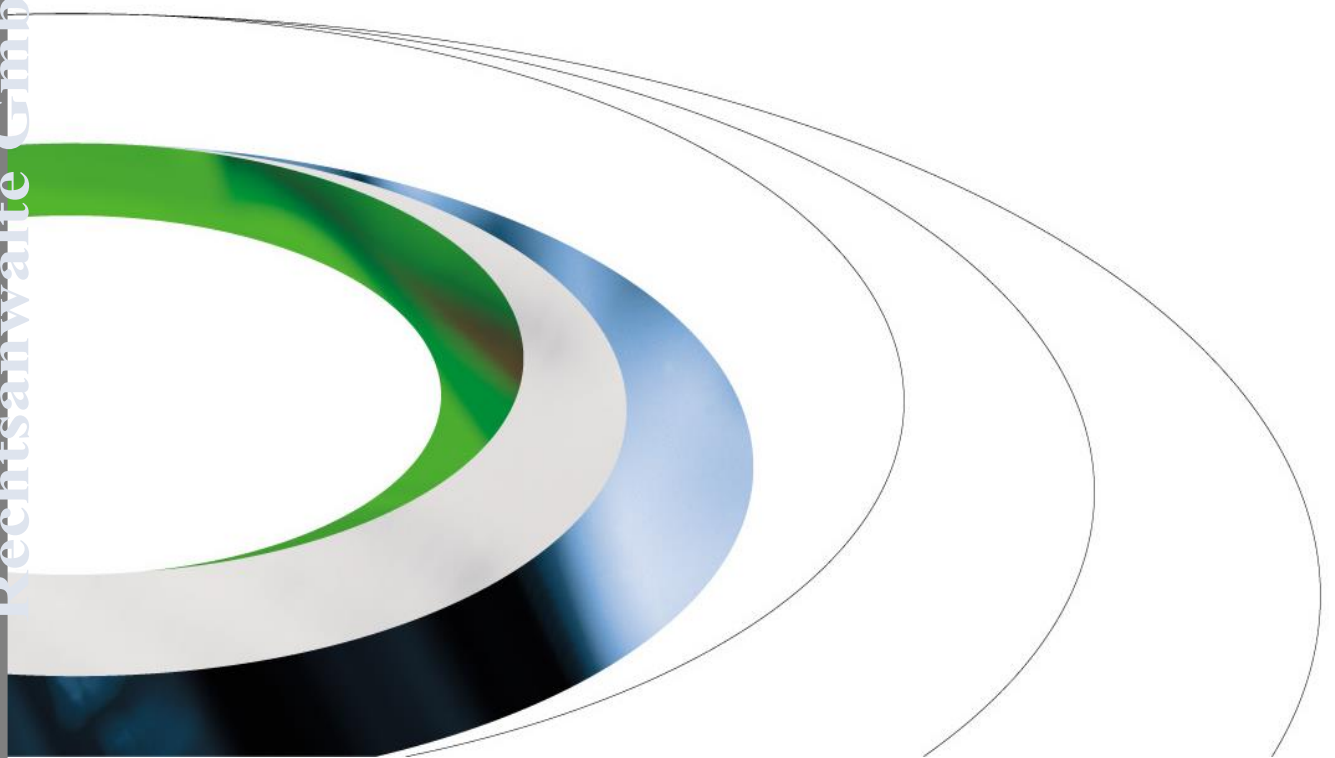
**Baubewilligungsverfahren-
Verfahrensbedingte Ursachen von
Zeitverzögerungen
und deren Vermeidung**

WIEN, AM 27. MAI 2014

VORTRAGENDER: RA MAG. MARKUS BUSTA

Hasberger_Seitz & Partner

Rechtsanwälte GmbH



TEIL I:

Wahl der Verfahrensart

- **§ 70 BO *Bauverhandlung und Baubewilligung***
- **§ 70a BO *vereinfachtes Baubewilligungsverfahren***
- **§ 71 BO *Bewilligung für Bauwerke vorrübergehenden Bestandes***
- **Ev. Kumulation aus § 70 und § 70a Wr. BauO**

§ 70 BO *Bauverhandlung und Baubewilligung* **„ordentliches Baubewilligungsverfahren“**

„§ 70. (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

Zusammenfassend:

- **zwingende mündliche Verhandlung**, sofern die Möglichkeit besteht, dass durch das Bauvorhaben **subjektiv-öffentliche Nachbarrechte** berührt werden

- **Kundmachung** der Verhandlung durch Behörde durch Hausanschlag (Kundmachungsfrist/Vorbereitungsfrist; eine Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung [§ 70 Abs. 1 letzter Satz])

Grundsätzlich ist für die Bewilligung die Rechtslage im Zeitpunkt der Antragstellung und Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen maßgeblich (§ 10 Abs. 2 BO).

§ 70a BO vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

„§ 70a (1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. *Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 69 erforderlich ist;*
2. *Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;*
3. *Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;*
4. *Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;*
5. *Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;*
6. *der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen;*
7. *entfällt; LGBL. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008*
8. *Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;*
9. *Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;*
10. *Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;*
11. *Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen;*
12. *entfällt; LGBL. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008*
13. *das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;*
14. *bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke,*
15. *Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.*

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies

dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

(3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde insbesondere zu prüfen:

- 1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;*
- 2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;*
- 3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;*
- 4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;*
- 5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;*
- 6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;*
- 7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).*

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild und deswegen die Befassung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich ist, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine Mitteilung gemäß Abs. 2, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss zweier Ausfertigungen der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid

gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar ohne sein Verschulden daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a) nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind. Darüber hinaus ist § 137 sinngemäß anzuwenden.

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.“

Zusammenfassend:

- **Beifügung Ziviltechnikerbestätigung**, dass Einreichunterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind (zahlreiche Ausnahmen von der Anwendbarkeit des § 70a z.B. Erforderlichkeit einer § 69 BO-Ausnahme)
- Behörde kann binnen **einem Monat** mitteilen, dass **Voraussetzungen nicht erfüllt** sind Baubewilligungsverfahren wird gemäß § 70 durchgeführt
- Erfolgt seitens der Baubehörde binnen einem Monat ab (vollständiger) Einreichung keine Mitteilung, darf mit der **Bauführung begonnen** werden
- sofern Verfahren nach § 70a weitergeführt wird: **Behördenprüfung** gemäß § 70a Abs. 3 BO (z.B. Übereinstimmung mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes, Abstandsbestimmungen, Gebäudehöhe- und umriss)
- sofern die Prüfung nach Abs. 3 die **Unzulässigkeit der Bauführung** ergibt, hat die Behörde binnen 3 Monaten (in Schutzzonen binnen 4 Monaten) die Bauführung mit **Bescheid zu untersagen** die Bauführung ist einzustellen
- **Nachbarn** können bis längstens **3 Monate nach Baubeginn Einwendungen** erheben; die Bauführung wird dadurch nicht unterbrochen. Wird die Baubewilligung mit schriftlichem Bescheid versagt, ist die Bauführung einzustellen.
- Erfolgt keine Versagung der Baubewilligung, gilt das Bauvorhaben als mit Bescheid gemäß § 70 bewilligt

Kombination/Kumulation aus mehreren Verfahren

Für **einen Bauplatz können auch mehrere Baubewilligungen** erteilt werden (VwGH 19. Dezember 1995, 95/05/0221). Es **obliegt dem Bauwerber**, welche der noch aufrechten Baubewilligungen er in der Folge konsumiert.

Grenze:

Umgehungsabsicht von rechtskräftig versagten Baubewilligungen (VwGH 20. März 2003, 2001/06/0050).

Ausnahmebewilligung gemäß § 69 BO

„§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,

2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,

3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und

4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,

2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,

3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder

4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen

Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.“

Zusammenfassend:

- Abweichungen von **Vorschriften des Bebauungsplans** (nicht der BO)
- Abweichungen dürfen **die Zielrichtung** des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans nicht unterlaufen
- **Keine Verminderung** der Schutzgüter des § 69 Abs. 1 Z 1 – 4 (kumulativ)
- **Zusätzliche** Voraussetzungen gemäß § 69 Abs. 2 BO (alternativ)
- **Sonderregelungen für Schutzzonen** (Überwiegen des öffentlichen Interesses an Abweichung/keine Überschreitung der zulässigen Ausnützbarkeit des Bauplatzes).
- **Abwägung** der Gründe für und gegen die Erteilung der Ausnahmegewilligung; demonstrative Aufzählung der Abwägungsparameter in § 69 Abs. 4 BO

Verfahren betreffend § 69 BO:

- **Zuständige Behörde: Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung (§133 BO)**
- **MA 37 hat Antrag nach Abschluss des Ermittlungsverfahren weiterzuleiten**, sofern Voraussetzungen des § 69 Abs. 1 und 2 BO erfüllt sind (diese Entscheidung trifft MA 37)
- **Abwägung der Gründe für und gegen Ausnahmegewilligung** gemäß § 69 Abs. 3 und 4 BO (eigentliche Bauausschusszuständigkeit)

Parteien/Nachbarn

- **Antragsteller (Bauwerber)**
- **Eigentümer (alle Miteigentümer)**
- **Eigentümer (alle Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften** (gemeinsame Grenze oder Trennung durch Fahnenbreite von **6 Metern**, gegenüberliegende und durch höchstens 20 Meter breite öffentliche Verkehrsflächen getrennte Liegenschaften)
- **Einwendungserhebung bis spätestens in der Bauverhandlung** (mehrere Verhandlungstermine gelten als Einheit)

Auch Liegenschaftserwerb während des Baubewilligungsverfahrens vermittelt Parteistellung bei Vorliegen sonstiger Voraussetzungen wie Erhebung zulässiger Einwendung

es ist durch die Behörde zu prüfen, **ob eine Interessensberührung überhaupt möglich** ist (VwGH 15. Oktober 1996, 96/05/0113).

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte **(§ 134a BO)**

„§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und

Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugebiet sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.“

Zusammenfassend:

- **Sofern sie dem Schutz des Nachbarn dienen**

Bestimmungen über

- **Abstand eines Bauwerkes zum Nachbargrundgrenzen (oberirdisch)**
- **Gebäudehöhe**
- **flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen**
- **Fluchtlinien**
- **Immissionsschutz (Einschränkungen)**
- **Schutz von Nachbaremissionen**

Allenfalls betreffend Planunterlagen infolge mangelnder Information (VwGH 21. September 2007, 2006/05/0042).

TEIL II:

Verwaltungsgerichtsnovelle 2012 **Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG**

„Fluch oder Segen?!“

- **Abschaffung des administrativen Instanzenzuges**
- **Partei ist auch belangte Baubehörde (§18 VwGVG)**
- **(scheinbare) Waffengleichheit**

Beschwerdefrist (§ 7 Abs. 4 VwGVG)

- **Beschreibbeschwerde: vier Wochen**

grundsätzlich: Aufschiebende Wirkung

Beschwerdevorentscheidung (§ 14 VwGVG)

binnen zwei Monaten kann belangte Behörde:

- **bekämpften Bescheid aufheben/abändern**
- **Beschwerde abweisen/zurückweisen**

Vorlageantrag (§ 15 VwGVG)

- **Frist zwei Wochen ab Zustellung; bei Behörde einzubringen**
- **aufschiebende Wirkung**

Inhalt der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z. 3 und 4)

- **Gründe der behaupteten Rechtswidrigkeit**
- **Begehren**

Prüfungsumfang (§ 27 VwGVG)

- **Überprüfung des bekämpften Bescheides aufgrund der Beschwerde**

Wertigkeit von Schriftsätzen

- **höhere Wertigkeit von Schriftsätzen (Beschwerdebeantwortung!)**
- **Vorbereitung von Revisionsgründen bereits ab Beginn des Verfahrens vor Landesverwaltungsgerichten**
- **Eintrittsrecht oberster Organe**

Mündliche Verhandlung

- **auf Parteienantrag**

- **amtswegig**
- **Unmittelbarkeitsgrundsatz (Verfahrensdauer)**

Beiziehung von Sachverständigen

- **Amtssachverständige der Behörde**
- **haben teilweise an Entscheidung der Behörde mitgewirkt und sind Teil der Behörde**
- **Waffengleichheit (?)**
- **Notwendigkeit von Privatsachverständigen?**

Entscheidung in der Sache, wenn

- **der maßgebliche Sachverhalt feststeht**
- **dessen Feststellung im Interesse von Raschheit oder Kostenersparnis durch Gericht erfolgen kann**
- **oder**
- **Behörde nicht widerspricht**

(§ 28 VwGVG):

binnen sechs Monaten (§ 34 VwGVG) durch Einzelrichter oder Rechtspfleger

Rechtspflegerentscheidungen (§ 2 iVm § 54 VwGVG)

- **Vorstellung an Verwaltungsrichter**
- **binnen zwei Wochen**
- **Entscheidungsfrist ?**

Verfahrensdauer

- **Vorverfahren: zwei Monate + zwei Wochen**
- **Hauptverfahren: sechs Monate**
- **Vorstellungsfrist (gegen Rechtspflegerentscheidung): zwei Wochen**
- **(neues) Hauptverfahren: sechs Monate (?)**