

5) Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass der niederösterreichische Landesgesetzgeber dem Begriff „Verkehrsfläche“ in § 49 Abs 3 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 13 Abs 2 NÖ BO 2014] eine andere Bedeutung als in den einschlägigen näheren Bestimmungen im NÖ ROG 1976 beimessen wollte. Das im letzten Halbsatz des § 49 NÖ BauO 1996 für Verkehrsflächen normierte Erfordernis, dass dort nur solche Verkehrsflächen in Betracht kommen können, die den Verkehrserfordernissen entsprechen, bedeutet daher nicht, dass von dem Verständnis nach dem NÖ ROG 1976 abgewichen wird, sondern dass vielmehr – im Sinn der Normierung eines zusätzlichen Erfordernisses – nach § 49 NÖ BauO 1996 nur solche Verkehrsflächen nach dem NÖ ROG 1976 in Betracht kommen können, die diesem zusätzlichen Erfordernis entsprechen. (VwGH 15.12.2011, 2008/05/0074)

C) Bauvorhaben

§ 14⁰⁾

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben¹⁾

Nachstehende Bauvorhaben bedürfen einer **Baubewilligung**:

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;²⁾
2. die Errichtung von baulichen Anlagen;³⁾
3. die Abänderung von Bauwerken,⁴⁾ wenn die Standsicherheit tragender Bauteile⁵⁾, der Brandschutz⁶⁾, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen⁷⁾, die Trinkwasserversorgung⁸⁾ oder Abwasserbeseitigung⁸⁾ beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten⁹⁾ oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;
4. die Aufstellung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW und von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;¹⁰⁾
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;¹¹⁾
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten, sofern sich diese auf die Berechnung der Höhe von Gebäuden auf diesem Grundstück auswirken kann;¹²⁾
7. die Aufstellung von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;¹³⁾
8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.¹⁴⁾

Materialien zur NÖ BO 2014

Erl zu § 14

Die in den bisherigen Bauordnungen, zuletzt in der NÖ Bauordnung 1996, festgelegten Bewilligungstatbestände wurden überarbeitet und wurden einzelne davon in die Anzeigepflicht verschoben wie z.B:

– Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, da es dabei insbesondere um die Einhaltung der Straßenfluchtlinie, die Straßengrundabtretung und evtl. auch um das Ortsbild, nicht jedoch um Nachbarrechte gehen kann;

Z.2: Die Beurteilung der Kriterien der Bewilligungspflicht stieß in der Praxis immer wieder auf Schwierigkeiten und führte dadurch zu Rechtsunsicherheiten und v.a. un-

terschiedlichen (wenngleich auch nicht gerechtfertigten) Interpretationen. Insbesondere wenn die Bewilligungspflicht zu Unrecht negiert wird und somit die konsenslose Errichtung der baulichen Anlagen droht, entstanden sowohl dem Eigentümer (Abbruchauftrag) als auch der Baubehörde (eventuelle Amtshaftung) wesentliche Nachteile. Da sich im Übrigen gezeigt hat, dass praktisch jede bauliche Anlage der Bewilligungspflicht unterliegt, dient die Streichung der Kriterien der Rechtssicherheit.

Z. 3: Hier erfolgt eine nähere Umschreibung des – bislang insbesondere im Hinblick auf die Miteinbeziehung des Lichteinfalls unklaren – Begriffes der „hygienischen Verhältnisse“ des betroffenen Bauwerks. Nicht gemeint sind damit die Bauwerke des Nachbarn – diese sind in den „Rechten nach § 6“ miteingeschlossen

Z. 4: Die Umsetzung der zwischen den österreichischen Bundesländern abgeschlossenen Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken macht eine Bewilligungspflicht für Feuerungsanlagen mit einer Nennleistung von mehr als 400 kW, für Blockheizkraftwerke, für Kleinf Feuerungen in Zentralheizungsanlagen, die mit flüssigen Brennstoffen oder mit festen Brennstoffen betrieben werden und über eine automatische Beschickung verfügen, sowie für Öllagerungen ab 1000 Litern notwendig, damit die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ BTV 2014 auf diese angewandt werden können.

Z.5: Der Grenzwert orientiert sich an den Brandschutzregelungen der OIB-RL 2. Die Lagerung ist bereits ab 1000 Liter – selbst wenn diese auf mehrere Lagerbehälter aufgeteilt sind und erst insgesamt dieses Ausmaß erreichen – bewilligungspflichtig.

Z.6: Auch bei der Veränderung der Höhenlage hat sich in der Praxis gezeigt, dass bei Zutreffen der bisher formulierten Kriterien nicht nur die Voraussetzungen für die Bewilligungspflicht erfüllt waren, sondern gleichzeitig auch die mangelnde Bewilligungsfähigkeit der beabsichtigten Geländeänderung feststand. Die Veränderung der Höhenlage wird – als wesentliche Grundlage für die Feststellung der Höhe eines Bauwerks – in Verbindung mit der Höhenberechnung von Bauwerken neu geregelt. Nähere Vorgaben für die Bewilligungsfähigkeit einer Niveauperänderung enthält § 67.

Materialien zur NÖ BauO 1996

MB zu 8200-0

...

Die Diskussionen ergaben einen Trend zur **Beschränkung der Bewilligungspflicht** auf traditionelle Bauvorhaben, deren Ergebnisse Bauwerke oder deren Änderungen sind.

Zu Z. 1:

Als **Zu- oder Umbau** [siehe jedoch AB] kommt **auch** eine **Abweichung von** einem bereits **bewilligten Projekt** in Betracht.

Zu. Z. 2:

Als **bauliche Anlagen** kommen in diesem Zusammenhang auch die bisher gesondert angeführten **Einfriedigungen** gegen Parks (nicht mehr gegen Grüngürtel) **und Werbeanlagen** in Betracht.

...

Zu Z. 4: [nunmehr Z. 3 in § 14 NÖ BO 2014]

Wenn die hier angeführten Voraussetzungen zutreffen, bedarf **auch** die **Abweichung von einem bewilligten Projekt** einer Baubewilligung.

...

Zu Z. 6: [nunmehr Z. 5 in § 14 NÖ BO 2014]

Die Einführung der Typenprüfungspflicht für **Heizkessel** mit der Vereinbarung der Bundesländer über Kleinf Feuerungsanlagen (umgesetzt in § 59 Abs. 3) ermöglicht die Ausnahme der Heizkessel für Einfamilienhäuser und den Großteil der Kleinwohnhäuser (mit einer Nennwärmeleistung bis zu 26 kW, bei Gasfeuerung bis zu 60 kW) von der Bewilligungspflicht. Die Abgrenzung der Bewilligungspflicht von der Anzeigepflicht ergibt sich bei den Heizkesseln aus deren Typenschild und aus dem Prüfbericht.

Auch für die Aufstellung von Heizkesseln in gewerblichen Betriebsanlagen muß die Einholung einer Baubewilligung verlangt werden, weil nur so die in der Vereinbarung über Kleinf Feuerungsanlagen vorgesehenen Anforderungen durchgesetzt werden können.

Zu Z. 8: [nunmehr Z. 6 in § 6 NÖ BO 2014]

Die **Veränderung der Höhenlage von Grundstücken im Bauland** soll bewilligungspflichtig bleiben, weil für ihre Zulässigkeit die Standsicherheit der dort geplanten und der in der Umgebung stehenden Bauwerke sowie ihre Auswirkungen auf die Höhe der dort geplanten Bauwerke, auf die Belichtung von Aufenthaltsräumen in den umliegenden Gebäuden sowie auf das Ortsbild (die optische Harmonie der Umgebung) maßgeblich sind und weil diese Kriterien anhand genauer Pläne und Berechnungen geprüft werden müssen, während als Beilagen von Bauanzeigen nur einfache Skizzen und Beschreibungen vorgesehen werden.

Die von vielen Seiten verlangte Beschränkung des Ortsbildschutzes auf Bauwerke und deren optischen Einfluß auf die Umgebung (§ 56) begründet den Wegfall des wesentlichsten Kriteriums (Störung des orts- und Landschaftsbildes) für die Zulässigkeit von Abgrabungen und Anschüttungen außerhalb des Baulandes sowie der regelmäßigen Verwendung eines Grundstücks im Bauland (ohne bautechnische Ausgestaltung) als Abstell- oder Lagerplatz, daher auch den Wegfall der Bewilligungspflicht für solche Vorhaben.

...

AB 8200-0

Zu Z. 1:

Die Streichung der Umbauten in dieser Ziffer ist notwendig, da die Umbauten bereits durch den Tatbestand der Z. 4 abgedeckt sind.

...

Zu Z. 6: [nunmehr Z. 5 in § 14 NÖ BO 2014]

Die Bewilligungspflicht von Heizungsanlagen kann entfallen, da aufgrund der Vereinbarung über die Schutzmaßnahmen für Kleinf Feuerungsanlagen und damit in der zukünftigen Heizungsverordnung ein Prüfbericht über die Ordnungsgemäßheit dieser Anlagen vorgesehen ist. Dieser Prüfbericht ist bei der Anzeige der Errichtung solcher Anlagen der Baubehörde vorzulegen. Die Lagerung flüssiger Brennstoffe als neuer Bewilligungstatbestand muß aufgenommen werden, da ja nach der Resolution des Landtages die Mineralölordnung entfallen soll, die bisher eine solche Bewilligungspflicht vorgesehen hat.

Zu Z. 7: [nunmehr Z. 8 in § 14 NÖ BO 2014]

Der Abbruch von Bauwerken ist im § 66 geregelt. Es genügt die Bewilligungspflicht nur für den Fall einer möglichen Verletzung von Nachbarrechten. Für die übrigen Abbrüche dient die Anzeigepflicht zur Vervollständigung des Bauaktes.

Zu Z. 8: [nunmehr Z. 6 in § 14 NÖ BO 2014]

Durch die Neuformulierung werden jene Nachbarrechte, die durch die Veränderung des Geländes verletzt werden könnten, erschöpfend aufgelistet.

...

MB 8200-3

Zu Z 5: [nunmehr Z. 4 in § 14 NÖ BO 2014]

Die Einfügung von Feuerungsanlagen ist notwendig, da nur für Kleinf Feuerungsanlagen ein Prüfbericht (§ 15 Abs. 2 und damit ein Nachweis über die Einhaltung der in der NÖ BTV 1997 vorgesehenen Grenzwerte vorgeschrieben und somit ein Anzeigeverfahren vorgesehen ist.

Für Anlagen über 400 kW Nennwärmeleistung müssen die Grenzwerte im Bewilligungsverfahren bestimmt werden.

Die Einfügung des Brandschutzes ist erforderlich, da ohne baulichen bewilligungspflichtigen Änderungen auch andere Vorkehrungen nach der NÖ BTV getroffen werden müßten (z.B. Erste Löschhilfe, Fluchtwege).

MB 8200-8

...

Zu Z 8: [nunmehr Z. 6 in § 14 NÖ BO 2014]

Im § 67 sind die Beeinträchtigungen, die verhindert werden sollen, näher bestimmt. Der Hinweis auf diese Bestimmung soll dies verdeutlichen.

MB 8200-17

Zu Z 9: [nunmehr Z. 7 in § 14 NÖ BO 2014]

Als neuer bewilligungspflichtiger Tatbestand wird das Aufstellen von Windrädern, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen oder deren Anbringung an Bauwerken normiert. Damit soll sichergestellt werden, dass das Aufstellen oder Anbringen von Windrädern unter Berücksichtigung und Wahrung von Anrainerinteressen erfolgt.

Anmerkungen

0) IdF der Novelle LGBl 6/2015. Zu den Änderungen durch die NÖ BO 2014 s bei den Anmerkungen zu den einzelnen Z.

1) Schon die BauO f NÖ 1866 sah in § 1 die Bewilligungspflicht für bestimmte Bauvorhaben vor. Die Baubewilligungspflicht war in der Folge im § 16 BauO f NÖ 1883 und in den §§ 92 u 93 NÖ BauO u NÖ BauO 1976 geregelt.

Die **Bewilligungspflicht von Bauvorhaben nach früheren Bauordnungen** ist bei **Erlassung von Bauaufträgen von Bedeutung**. Für die Erteilung eines **Beseitigungsauftrages** ist zwar die Rechtslage im Zeitpunkt der Bescheiderlassung maßgeblich. Hinsichtlich der **Beurteilung der Bewilligungspflicht** der vom Bauauftrag betroffenen baulichen Anlage ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss (vgl VwGH 31.3.2005, 2004/05/0014 mwN). Die Erlassung eines Beseitigungsauftrages setzt nämlich voraus, dass die Bewilligungspflicht des vom Auftrag betroffenen Bauwerks sowohl im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes als auch im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages zu bejahen

ist. Dies gilt nunmehr sinngemäß auch hinsichtlich anzeigespflichtiger Bauwerke. (VwGH 15.6.2004, 2003/05/0248).

Nicht alle im § 14 NÖ BO 2014 aufgezählten Vorhaben bezwecken die Errichtung oder Abänderung von Bauwerken, doch beeinflussen die meisten den Bestand, die Sicherheit oder das Aussehen eines Bauwerks wesentlich. Der **Begriff „Bauvorhaben„** ist in der NÖ BO 2014 immer als Sammelbegriff gemeint.

Die Errichtung und die Abänderung der in § 1 Abs 3 NÖ BO 2014 angeführten Bauwerke bedarf keiner Baubewilligung, weil diese vom Geltungsbereich der NÖ BO 2014 ausgenommen sind.

Einige der in §§ 15 u 17 NÖ BO 2014 angeführten Vorhaben könnten auch zu solchen in § 14 NÖ BO 2014 angeführten zugerechnet werden; in diesen Fällen bewirkt die Anführung in § 15 oder 17 NÖ BO 2014 jedoch eine Ausnahme von § 14 NÖ BO 2014.

Zu **anzeigepflichtigen Vorhaben** s bei § 15 NÖ BO 2014 sowie Judikatur unten.

Zur Frage der **unrichtigen Beurteilung der Bewilligungspflicht** eines nach § 15 NÖ BO 2014 angezeigten Bauvorhabens durch die Baubehörde siehe Näheres bei § 15 NÖ BO 2014 sowie VwGH 10.12.2013, 2010/05/0186 u 23.7.2013, 2013/05/0050 sowie die unten wiedergegebene Judikatur.

2) Z 1 unverändert zur NÖ BauO 1996.

Die **Begriffe Neu- und Zubau** werden nicht definiert. Ein **Neubau** ist die Errichtung eines neuen Gebäudes, auch wenn auf alte Keller- oder Fundamentteile gebaut wird (s Judikatur unten). Nach VwGH 1.9.1998, 98/05/0059, liegt Ein **Neubau** (und keine **Instandsetzung**) auch dann vor, wenn nach einem Brand eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Stadel) nur mehr ein gemauertes Fundament und gemauerte Säulen, jedoch nicht mehr die Außen- und Zwischenwände und das Dach vorhanden sind und diese –als raumbildend– wesentlichen Teile des Stadels in Konstruktion und Material dem früheren Bestand entsprechend wiederhergestellt werden (VwGH 1.9.1998, 98/05/0059). Zum **Problem der Instandsetzung** s im Übrigen bei Judikatur unten.

Ein **Zubau** ist jede Vergrößerung eines Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung, auch ein Dachgeschoßausbau, der die Gebäudehöhe (Kniestockhöhe oder Dachneigung) vergrößert, und eine Abweichung von einem bereits bewilligten Projekt in der Art einer Vergrößerung des Gebäudes. Zubau ist demnach jede Erweiterung eines bestehenden Gebäudes mit zusätzlicher Schaffung umbauten Raumes, mag diese Erweiterung auch nur ein(en) Geschoß(teil) betreffen; auf den Umfang der Erweiterung kommt es nicht an. S im Übrigen hierzu Judikatur unten.

Zu Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für (idR kleine) Gebäude siehe u a bei § 15 Z 1 und 10 NÖ BO 2014.

Die Baubewilligung für einen **Zubau setzt** eine – zumindest vermutete (s bei § 35 NÖ BO 2014) – **Baubewilligung** für das bestehende Gebäude **voraus**; wenn diese fehlt, kann die Baubewilligung für den Zubau nur iVm der nachträglichen Baubewilligung für die Errichtung des bestehenden Gebäudes erteilt werden (s auch MB 8200-0 Z 1).

Der in der BauO f NÖ, in der NÖ BauO und in der NÖ BauO 1976 verwendete Begriff „**Umbau**“ (eines Gebäudes) wurde bei der Neufassung der NÖ BauO 1996

bzw nunmehr auch in der NÖ BO 2014 in den **Begriff „Abänderung“** (§ 14 Z 3 NÖ BO 2014) einbezogen und kommt daher nicht mehr als Anlass für die bescheidmäßige Festlegung einer Straßenfluchtlinie und/oder die Vorschreibung einer Straßengrundabtretung in Betracht.

Zum **Gebäudebegriff** s § 4 Z 15 NÖ BO 2014 u Anm hierzu.

Kann dem **Baubewilligungsbescheid** nicht entnommen werden, ob ein Bauvorhaben ein Neu-, Zu- oder Umbau ist, sind zur Beurteilung dieser Frage die genehmigten **Baupläne** heranzuziehen (vgl VwGH 24.3.1998, 96/05/0153 zur NÖ BauO 1976)

3) Mit der NÖ BO 2014 wurde nach der Wortfolge „die Errichtung von baulichen Anlagen“, die Wortfolge „, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56 NÖ BO 2014) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;“ gestrichen. S hierzu die oben wiedergegebenen Erl zur NÖ BO 2014 § 14 Z 2.

Bauliche Anlagen sind gem § 4 Z 6 NÖ BO 2014 alle **Bauwerke** (s § 4 Z 7 NÖ BO 2014), die nicht Gebäude und auch nicht deren Zubehör sind, wie beispielsweise Kanäle und Schächte, Kellerröhren oder Tiefgaragen unter Fremdgrund, nicht betretbare Kleintierstallungen, Stützmauern uva.

Aus § 4 Z 6 NÖ BO 2014 ergibt sich, dass **Einfriedungen** und **Werbeanlagen** dann bauliche Anlagen sind, wenn zu ihrer standsicheren Aufstellung (zB Fundierung, Absicherung gegen Sturmschäden) wesentliche bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (s MB 8200-0). Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind oder die gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, sind seit der NÖ BO 2014 jedoch anzeigepflichtig (§ 15 Abs 1 Z 17 NÖ BO 2014); die bisherige Baubewilligungspflicht nach § 14 Z 1 NÖ BauO 1996 für die Herstellung von Einfriedungen wurde in die NÖ BO 2014 nicht mehr übernommen. Zur Grundabtretungsverpflichtung bei der Herstellung von Einfriedungen gegen eine öffentliche Verkehrsfläche siehe jedoch § 12 Abs 1 Z 1 lit b NÖ BO 2014.

Die **Befestigung einer Abstellanlage** für (ein oder mehrere) KFZ mit lose verlegten Waschbetonplatten oder Rasensteinen erfordert grundsätzlich keine wesentlichen bautechnischen Kenntnisse und gilt dann nicht als Herstellung einer baulichen Anlage, auch wenn darunter eine Schotterschicht eingebracht wird. Zur Bewilligungspflicht einer **Wegeanlage** siehe jedoch unten bei Judikatur.

Die **Montage einer Belüftungs-, Heiz-, Kühl- oder Werbeanlage**, im Ortsgebiet auch einer Funkanlage, an oder in einem Gebäude ist eine **Abänderung dieses Gebäudes** und daher nach § 14 Z 3 NÖ BO 2014 **bewilligungspflichtig**, sofern diese Anlage ein rechtlich unselbständiger Bestandteil des Gebäudes ist; unter Z 2 fallen solche bauliche Anlagen dann, wenn sie vereinbarungsgemäß rechtlich selbständig bleiben, dh im Eigentum einer vom Gebäudeeigentümer verschiedenen Person stehen (zB Funkantenne der Feuerwehr auf Gebäude eines Dritten oder gemeinschaftliche Fernwärme-Erzeugungsanlage in einem Wohn- oder Betriebsgebäude eines Betreibers der Energie). S auch Anm zu § 4 Z 6 und 7 NÖ BO 2014.

4) S Erl zur NÖ BO 2014 Z 3. Zur Definition des Begriffs Bauwerk s in § 4 Z 7 NÖ BO 2014. Als **Abänderung** kommt auch eine Abweichung von einem bereits bewilligten Projekt in Betracht. Eine Abänderung kommt begrifflich aber schon dann nicht mehr in Betracht, wenn in Wahrheit keine bauliche Abänderung, son-

dern ein (neues) anderes Projekt gegeben ist; in solch einem Fall muss um die Bewilligung eines Neubaus im Sinne des § 14 Z 1 NÖ BO 2014 angesucht werden (VwGH 3.7.2007, 2006/05/0130). Die **Instandsetzung** eines Bauwerks gilt als bewilligungspflichtige Änderung dann, wenn die Konstruktions- oder Materialart (zB Betonfertigteil- statt Holztramdecke) oder die Form oder Farbe einer von außen sichtbaren Fläche verändert wird (Umkehrschluss aus § 17 Z 3 NÖ BO 2014) und die in der Z 3 des § 14 NÖ BO 2014 genannten Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen. S zur Instandsetzung auch unter Judikatur.

S zu Abänderungen auch § 13 Abs 2, § 15 Z 2, 3 u 8, § 17 Z 4, § 44 Abs 2 letzter Satz, § 46 Abs 5, § 54 Abs 2 NÖ BO 2014.

5) S § 43 Abs 1 Z 1 NÖ BO 2014 u „OIB-Richtlinie 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit“ idF der NÖ BTV 2014. Die Bewilligungspflicht für die Aufstellung von Maschinen und Geräten unter den nachstehend angeführten Voraussetzungen normierte schon die Stammfassung NÖ BauO 1996.

6) S § 43 Abs 1 Z 2 NÖ BO 2014 u „OIB-Richtlinie 2 – Brandschutz“, „OIB-Richtlinie 2.1 – Brandschutz bei Betriebsbauten“, „OIB-Richtlinie 2.2 – Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ u „OIB-Richtlinie 2.3 – Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m“, jeweils idF der NÖ BTV 2014.

7) S zu **Aufenthaltsraum** § 4 Z 2 NÖ BO 2014 und zur **ausreichenden Belichtung** § 4 Z 3 NÖ BO 2014.

8) S § 45 NÖ BO 2014.

9) Für die **Bewilligungspflicht** ist die **bloße Möglichkeit der Verletzung von Nachbarrechten maßgeblich**; ob durch das Bauvorhaben tatsächlich eine Verletzung von Nachbarrechten zu erwarten ist, hat das Bewilligungsverfahren zu klären. Die Erwartung der konkreten Verletzung von Nachbarrechten begründet die Notwendigkeit von Auflagen oder der Versagung der beantragten Baubewilligung. Wegen der Möglichkeit der Verletzung des Nachbarrechts auf Unterbleiben einer örtlich unzumutbaren Geruchsbelästigung bedarf zB die Errichtung einer Düngerstätte oder eines „Fahrsilos“ einer Baubewilligung.

10) S Erl zur NÖ BO 2014 Z 4 sowie die NÖ BTV 2014, insbes deren §§ 15ff NÖ BO 2014. Zur Definition des Begriffs Blockheizkraftwerk s § 4 Z 12 NÖ BO 2014.

Nach § 5 NÖ Elektrizitätswesengesetz 2005 bedarf unbeschadet der nach anderen Vorschriften erforderlichen Genehmigungen oder Bewilligungen die Errichtung, wesentliche Änderung und der Betrieb einer Erzeugungsanlage (das ist ein Kraftwerk oder Kraftwerkspark) mit einer Engpasseleistung von mehr als 50 Kilowatt (kW), soweit sich aus den Abs 2, 3 oder 4 dieses Paragraphen nichts anderes ergibt, einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung (Anlagengenehmigung) nach diesem Gesetz.

Die in der NÖ BauO 1996 noch vorgesehene Bewilligungspflicht für die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, unterliegt nunmehr gem § 15 Abs 1 Z 5 NÖ BO 2014 der Anzeigepflicht, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 NÖ BO 2014 verletzt werden könnten.

11) S Erl zur NÖ BO 2014 Z 5. Ein solches Vorhaben schließt in der Regel ein Bauvorhaben in sich, nämlich die Aufstellung eines Lagertanks. Diese Bestimmung er-

setzte § 3 der NÖ Mineralölordnung, die mit 1.1.1997 außer Kraft gesetzt wurde. Kriterien für die Bewilligung solcher Bauvorhaben enthalten die §§ 32 NÖ BTv 2014. S auch § 15 Abs 1 Z 14 u § 16 NÖ BO 2014 sowie §§ 10 u 11 NÖ Feuerwehrgesetz. S auch unten bei Judikatur.

12) S Erl zur NÖ BO 2014 Z 6 und Erl zur NÖ BauO 1996 MB 8200-0 und 8200-8. Zu den Bewilligungskriterien s § 67 NÖ BO 2014.

Veränderung der Höhenlage eines Geländes ist nur dann baubewilligungspflichtig, wenn das betreffende Grundstück im Bauland gelegen ist (VwGH 5.3.2014, 2010/05/0169). Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist als „Gelände“ ein größeres Stück der Landoberfläche bzw Erdoberfläche zu verstehen (VwGH 26.4.2013, 2011/07/0204).

13) S Erl zur NÖ BauO 1996 MB 8200-17. Zur elektrizitätsrechtlichen Bewilligung s Anm 10.

14) S Erl zur NÖ BauO 1996 MB 8200-0. Je älter die Bauwerke sind, desto größer ist die Gefährdung des angrenzenden Bauwerks im Falle eines Abbruchs eines der beiden. In anderen Fällen ist der Abbruch nur mehr anzeigespflichtig (s § 15 Abs 1 Z 6 NÖ BO 2014). Bezüglich gemeinsamer Mauern geteilter Gebäude s § 10 Abs 8 NÖ BO 2014 u Anm hiezu.

Judikatur

1) Es ist möglich, dass ein Bauwerber sich **mehrere Baubewilligungen** erteilen lässt, und zwar auch für ein seiner Art nach gleiches Vorhaben, wie hier Geländeänderungen (VwGH 12.6.2012, 2010/05/0223).

2) Im Falle der **unrichtigen Beurteilung der Bewilligungspflicht** eines nach § 15 NÖ BauO 1996 angezeigten Bauvorhabens durch die Baubehörde oder eines späteren Hervorkommens der Baubewilligungspflicht eines angezeigten Bauvorhabens sind **baupolizeiliche Maßnahmen zulässig**. Der Erstattung einer Bauanzeige bzw deren Kenntnisnahme durch die Baubehörde kommt nämlich keine Bescheidqualität zu, sodass keine bindende Entscheidung über die Bewilligungspflicht vorliegt und gemäß § 38 AVG die Frage der Bewilligungspflicht im baupolizeilichen Verfahren nach § 35 NÖ BauO 1996 erneut zu prüfen ist. In Wahrheit liegt in einem derartigen Fall keine Anzeige eines Bauwerkes nach § 15 NÖ BauO 1996, auf die es nach § 35 Abs 2 und 3 NÖ BauO 1996 aber ankommt, vor, sondern die im Rahmen des § 35 NÖ BauO 1996 bedeutungslose Anzeige eines nach § 14 NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens, das durch die Erstattung der Anzeige nicht zu einem anzeigepflichtigen Bauvorhaben wird (Hinweis VwGH 19.6.2002, 2000/05/0059). (VwGH 15.12.2009, 2008/05/0258)

3) Eine **erforderliche Baubewilligung** kann weder durch die Vorlage einer statischen Berechnung noch durch eine allfällige Benützungsbewilligung ersetzt werden. (VwGH 31.1.2012, 2009/05/0072)

4) Ob Baumaßnahmen **bewilligungspflichtig** sind, ist aufgrund **des Gesetzes zu beurteilen** und kann nicht wirksam Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung sein. Gleiches gilt sinngemäß für die Voraussetzungen für die Erteilung eines Abbruchauftrages. (VwGH 20.5.2003, 2001/05/0144)

5) Da eine **Baubewilligung** ein **antragsbedürftiger Verwaltungsakt** ist, darf die Baubehörde nur das bewilligen, was der Bauwerber beantragt hat, von dem Fall projektsändernder Auflagen abgesehen (Hinweis auf VwGH 23.4.1987, 87/06/0002).

Es steht dem Bauwerber im Geltungsbereich der NÖ BauO 1996 offen, auch während der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung für ein und denselben Bauplatz um **mehrere Baubewilligungen** unterschiedlichen Inhaltes anzusuchen. (VwGH 20.4.2001, 99/05/0070)

6) Die **Bewilligungsfähigkeit eines Gebäudes** ist ausschließlich nach der **Rechtslage** im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages zu prüfen (Hinweis VwGH 10.5.1994, 94/05/0093, u.a.). (VwGH 12.10.2010)

7) Die **Baubewilligung** für eine **Abänderung** eines Bauwerks (s § 14 Z. 3 NÖ BO 2014) setzt eine – **zumindest vermutbare** – Baubewilligung für den Bestand voraus

Die **Rechtskonstruktion des „vermuteten Konsens“** ist bei Altbauten nur auf solche Bauten anwendbar, für die – abgesehen von anderen Voraussetzungen – keine Baubewilligung existiert oder eine solche nicht mehr auffindbar ist. (VwGH 5.3.2014, 2010/05/0092)

8) Die **Bewilligungsfreiheit** nach § 17 NÖ BauO 1996 findet dann ihre **Grenze**, wenn durch die Baumaßnahmen die Tatbestandselemente des § 14 leg cit, hier insbesondere dessen Z 4, erfüllt werden. (VwGH 17.6.2003, 2002/05/1200)

9) Der **Gebäudebegriff** des § 4 Z 6 NÖ BauO 1996 [**nunmehr: § 4 Z 15 NÖ BO 2014**] verlangt nur ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere und Sachen zu schützen. Diese Definition knüpft aber nicht daran an, ob die Baumaßnahmen dauerhafter Art sind oder ob die Wände aus Glas oder aus Holz bestehen. (VwGH 14.12.2004, 2003/05/0071)

10) Die NÖ BauO 1996 nennt in § 14 bei der Aufzählung baubewilligungspflichtiger Maßnahmen die **Neu- und Zubauten von Gebäuden (Z 1)** und die **Errichtung baulicher Anlagen (Z 2)**. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist ein **Neubau** die Errichtung eines neuen Gebäudes, auch wenn auf alte Keller- und Fundamenteile aufgebaut wird, ein **Zubau** jede Vergrößerung eines Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung.

Vor dem Hintergrund des Verständnisses der **Begriffe „Errichtung“ und „Bauwerk“** in der NÖ BauO 1996 ist davon auszugehen, dass der **Einbau von Nasszellen** in ein bestehendes Gebäude keine „Errichtung eines Bauwerkes“ darstellt. Eine unmittelbare Anwendbarkeit des § 18 Abs 3 NÖ ROG 1976 scheidet daher aus, weil diese Bestimmung über die Zulässigkeit der Vornahme von Einbauten in bereits bestehende Gebäude keine Aussage trifft. (VwGH 14.11.2006, 2006/05/0141)

11) Ein **Zubau** ist jede Vergrößerung eines Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung (VwGH 14.12.2004, 2003/05/0071, Stammrechtsatz; VwGH 27.6.2006, 2005/05/0321)

12) Für einen **Altbestand**, an welchen entweder zugebaut werden soll oder welcher Gegenstand von Änderungsmaßnahmen sein soll, muss ein **Konsens** vorliegen (vgl VwGH 20.4.2004, 2003/06/0127). (VwGH 31.1.2006, 2004/05/0130)

13) Die vom Bauauftrag umfassten **Hütten** befinden sich **nicht im Bauland**, weshalb für sie auch **nicht** die Regelung über **anzeigepflichtige Vorhaben** gemäß § 15 Abs 1 Z 1 NÖ BauO 1996 in Betracht kommt. Für sie gilt vielmehr das Erfordernis der **Prüfung der Erforderlichkeit** durch die Baubehörde im Sinne des § 19 Abs 4

NÖ ROG 1976 **im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens**, weil es sich dabei um **Gebäude** im Sinne des § 4 Z 6 NÖ BauO 1996 [nunmehr: § 4 Z 15 NÖ BO 2014] handelt, die gemäß § 14 Z 1 NÖ BauO 1996 **im Falle eines Neu- und Zubaus** als **bewilligungspflichtige Bauvorhaben** umschrieben sind. (VwGH 18.1.2005, 2004/05/0122)

14) Da die verfahrensgegenständliche **Gerätehütte** nur ein Geschoß aufweist, über keinen Aufenthaltsraum verfügt und ihrer Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist (zB **Werkzeughütte**), ist sie als Nebengebäude zu qualifizieren. Die Gerätehütte fällt nicht unter die bloß anzeigepflichtigen Vorhaben nach § 15 Abs 1 Z 1 NÖ BauO 1996, da ihre **Grundrissfläche** 6 m² übersteigt. Sie war daher im Zeitpunkt der Erteilung des Abbruchauftrages gemäß § 14 Z 1 NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtig. (VwGH 15.6.2004, 2001/05/0368) [s nunmehr zur Gerätehütte auch § 17 Z 8]

15) Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens ist davon auszugehen, dass es sich bei den vom Abbruchauftrag betroffenen Bauwerken um **Gebäude** handelt, die als bewilligungspflichtige Bauvorhaben im Sinne des § 14 Z 1 NÖ BauO 1996 zu beurteilen sind. Auch wenn die ursprünglich vorhandene **Gerätehütte** vor dem Inkrafttreten der in Geltung stehenden NÖ BauO 1996 errichtet wurde, bestand für sie auch nach der damaligen Rechtslage eine **Baubewilligungspflicht** (Hinweis VwGH 15.6.2004, 2001/05/0368). (VwGH 31.3.2008, 2007/05/0126)

16) Eine **Weganlage** ist bewilligungspflichtig im Sinne des § 14 Z 2 NÖ BauO 1996. Durch die Weganlage fließen vermehrt **Niederschlagswässer** auf die unterliegenden Baugrundstücke ab und haben bereits Schäden an fremden Sachen verursacht. (Daher Bauauftrag gemäß § 35 Abs 2 Z 3 NÖ BauO 1996 erlassen.) (VwGH 27.2.2006, 2005/05/0180)

17) Eine **Weganlage** ist als bauliche Anlage zu qualifizieren (Hinweis VwGH 27.2.2006, 2005/05/0180, mwH). (VwGH 21.12.2010, 2007/05/0248)

18) Die Errichtung einer **Krainerwand** ist eine Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Z 2 NÖ BauO 1996, weil dadurch Gefahren für Personen und Sachen und ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen können. Die Möglichkeit einer Verletzung von Rechten nach § 6 NÖ BauO 1996 ist ebenfalls nicht auszuschließen. (VwGH 28.6.2005, 2004/05/0005)

19) Die **fachgerechte Herstellung einer standfesten Fläche** im Ausmaß von 243 m², wovon 90 m² mit **Asphalt** bedeckt werden, wobei diese Fläche zum **Einstellen von LKW** dienen soll, erfordert ohne Zweifel ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse iSd § 4 Z 3 NÖ BauO 1996 (Hinweis auf VwGH 9.6.1994, 94/06/0105, und vom 23.4.1991, 88/05/0129). Somit handelt es sich bei dem Vorhaben um ein **Bauwerk** iSd Definition des § 4 Z 3 NÖ BauO 1996. Daraus folgt aber, da die Möglichkeit einer Verletzung von Nachbarrechten von der belangten Behörde nicht verneint wurde, eine **Bewilligungspflicht nach § 14 Z 2 NÖ BauO 1996**. Die Anzeigepflicht des § 15 NÖ BauO 1996 besteht zum Großteil für Vorhaben, die nicht als traditionelle Bauvorhaben gelten. § 15 Abs. 1 Z 15 NÖ BauO 1996 spricht aber dementsprechend lediglich von einer Verwendung des Grundstückes als Stellplatz. Eine bloße Verwendung liegt jedoch nicht mehr vor, wenn ein Bauwerk nach § 4 Z 3 NÖ BauO 1996 errichtet wird.

[Weiterer Rechtssatz im Erkenntnis: Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 20.6.1995, 93/05/0139, zur Rechtslage nach der NÖ BauO 1976 die Ansicht vertreten, dass im Falle der unrichtigen Beurteilung der Bewilligungspflicht eines nach § 94 leg cit angezeigten Bauvorhabens durch die Baubehörde oder eines späteren Hervorkommens der Baubewilligungspflicht eines angezeigten Bauvorhabens dennoch baupolizeiliche Maßnahmen zulässig sind. Dies gilt auch für den durch das Inkrafttreten der NÖ BauO 1996 neu geschaffenen Anzeigentyp des § 15 NÖ BauO 1996 (§ 16 NÖ BauO 1996 entspricht dem § 94 NÖ BauO 1976).] (VwGH 19.6.2002, 2000/05/0059=VwSlg 15844/A)

20) Die Errichtung einer 3 m hohen und parallel zur Grundgrenze verlaufenden **Mauer** aus Fertigbetonteilelementen bedarf zu ihrer fachgerechten Herstellung eines wesentlichen Maßes bautechnischer Kenntnisse, weil schon wegen des zu erwartenden Winddruckes die Verbindung der einzelnen Teile mit den Stahlrahmen wesentliche bautechnische und statische Kenntnisse erfordert. Schon aufgrund der in den Boden in Fundamenten eingelassenen I-Profile ist auch die kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden gegeben. Diese Anlage ist daher als bauliche Anlage im Sinne des § 4 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 4 Z 6 NÖ BO 2014] zu qualifizieren.

Stürzt eine 3 m hohe Mauer, die eineinhalb Meter von der Grundgrenze entfernt ist, um, ergibt schon eine einfache Rechenoperation, dass Teile dieser Mauer über die Grundgrenze stürzen können. Überdies ist eine Gefährdung auch dann gegeben, wenn die Mauer nicht über die Grundgrenze hinaus oder in die Gegenrichtung stürzt und „nur“ der Betriebsinhaber gefährdet ist. Da daher durch die Errichtung der baulichen Anlage Gefahren für Personen entstehen könnten, unterliegt diese Mauer der Bewilligungspflicht des **§ 14 Z 2 NÖ BauO 1996**. (VwGH 29.8.2000, 2000/05/0053)

21) Die Bewilligungspflicht für einen **Tennisplatz** ergibt sich ungeachtet der Frage, ob eine derartige Anlage in ihrer Gesamtheit (also auch einschließlich des den Tennisplatz einschließenden Zaunes) das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt, jedenfalls aus dem Umstand, dass wegen des mit dem Tennisspiel verbundenen Lärms Rechte der Nachbarn verletzt werden können (VwGH 29.11.1994, 94/05/0320, zur NÖ BauO 1976).

22) Ist der **Konsens** für ein bereits bestehendes Gebäude **erloschen**, kann dieses Gebäude nicht gemäß **§ 14 Z 4 NÖ BauO 1996** bewilligt werden. (VwGH 31.1.2006, 2004/05/0130)

23) Die Baubewilligung für eine Abänderung eines Bauwerks (siehe § 14 Z 4 NÖ BauO 1996) setzt eine – zumindest vermutbare – Baubewilligung für den Bestand voraus (VwGH 20.4.2001, 2000/05/0123)

24) **§ 14 Z 4 NÖ BauO 1996** [nunmehr **§ 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014**] sieht die Möglichkeit der Bewilligung von Abänderungen von Bauwerken – wozu **auch Abweichungen von bewilligten Projekten** zählen – vor. Eine solche Abänderung kommt begrifflich aber schon dann **nicht mehr** in Betracht, wenn in Wahrheit keine bauliche Abänderung, sondern **ein (neues) anderes Projekt gegeben** ist; in solch einem Fall muss um die **Bewilligung eines Neubaus** im Sinne des **§ 14 Z 1 NÖ BauO 1996** angesucht werden.

Im vorliegenden Fall unterschied sich der eingereichte – und auch tatsächlich ausgeführte – Pferdestall von der ursprünglichen Bewilligung dadurch, dass er in geringfügig geänderten Ausmaßen und in einer anderen Neigung sowohl um 9,5 m Richtung Norden als auch einige Meter Richtung Osten (zur Grundgrenze) **verschoben** wurde. Da eine Baubewilligung für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt wird (Hinweis auf VwGH 15.7.2003, 2002/05/0743, 3.4.2003, 2002/05/1438 und 3.7.2001, 2001/05/0072), war angesichts dieser Projektänderungen vom Vorliegen eines rechtlichen „**aliud**“ und damit vom **Erfordernis einer neuerlichen Baubewilligung** auszugehen. Daran ändert auch nichts, dass eine allfällige Verletzung von Nachbarrechten laut dem Vorbringen des Bauwerbers durch den Pferdestall nicht gegeben sei, weil es bei der Qualifikation, ob ein anderes (neues) Bauvorhaben vorliegt, ausschließlich auf die Unterschiede bzw Identität zwischen dem ursprünglich bewilligten und dem beantragten Projekt ankommt. Die Beurteilung der Verletzung von Nachbarrechten hat – sofern nicht ohnedies ein Widerspruch des Bauvorhabens zu den von der Baubehörde zu beachtenden Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen besteht – im anschließenden Bewilligungsverfahren zu erfolgen. (Eine Baubewilligung konnte in Bezug auf den Pferdestall aber schon deswegen nicht erteilt werden, weil er in Widerspruch mit der Widmung der baugegenständlichen Grundstücke „Grünland-Freihaltfläche“ steht.) (VwGH 3.7.2007, 2006/05/0130)

25) Geplante bauliche Maßnahmen: Innenausbau, bezogen auf die Fußböden, die Decke, die Türen und die Fenster, sowie Anbringung eines neuen Innenputzes; erstmalige Wassereinleitung; Installation einer Ofenheizung; Ausbau (oder „Ausmauerung“) der unmittelbar an den gemauerten Teil des Gebäudes anschließenden Holzhütte, aller drei Wände sowie der zwei Giebel. Die solcherart umschriebenen geplanten baulichen Maßnahmen ziehen eine **Bewilligungspflicht nach § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014]** nach sich. Jedenfalls stellt der geplante Ausbau (die „Ausmauerung“) der Holzhütte – dh des Teils des bestehenden Gebäudes, der mit Wänden aus Holz ausgestattet ist, und unmittelbar an den gemauerten Teil des Gebäudes anschließt – und der zwei Giebel eine Änderung des Bauwerkes dar, die die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigen könnte. Dies trifft auch für die geplante Renovierung der Decke im gemauerten Hausbereich (vgl zur notwendigen Tragfähigkeit von Decken § 12 NÖ BauTV 1997) und der drei Wände zu, sollte es sich dabei – was naheliegt – um die drei gemauerten Außenwände handeln. Sollte es zutreffen, dass nicht einmal ein **Rauchfang** vorhanden ist und ein solcher erstmals errichtet werden müsste, würde auch dieser Aspekt die Baubewilligungspflicht der geplanten Baumaßnahmen unterstreichen, handelte es sich doch dann zweifelsfrei um eine Abänderung eines Bauwerkes, die den Brandschutz beeinträchtigen könnte. (VwGH 21.5.2007, 2006/05/0086)

26) Der **Einbau eines „Einzellüfters“** in den **Abluftschacht** (hier elektrischer Einzellüfter, eingebaut im bestehenden Abgassammler für das WC) war gemäß § 92 Abs 1 Z. 4 NÖ BauO 1976 bewilligungspflichtig, die **Bewilligungspflicht** dieser baulichen Maßnahme ergibt sich nunmehr aus § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014]. [Da eine solche Baubewilligung im Beschwerdefall fehlte, lag eine Konsenswidrigkeit vor, die im § 33 Abs 1 NÖ BauO 1996 genannte öffentliche Interessen beeinträchtigt, weil dadurch von der Benüt-

zung der damit zu entlüftenden Sanitärräume jedenfalls Emissionen ausgehen, die Menschen durch Geruch im Sinne des § 48 NÖ BauO 1996 unzumutbar belästigen können.] (VwGH 15.7.2003, 2002/05/0108)

27) Bei **Lagerboxen** und einer „**Abstellanlage**“ handelt es sich um bewilligungspflichtige bauliche Anlagen iS des § 92 Abs 1 Z. 2 der NÖ Bauordnung LGBl Nr 166/1969 des § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014] handelt.

[Hier: „**Abstellanlage**“ mit einer **betonierten Fläche**, auf welcher **19 Fahrzeuge** abgestellt sind. Eine solche Fläche muss entsprechend **standfest** errichtet sein, um Gefahren für Personen und Sachen hintanzuhalten (zur Bewilligungspflicht einer solchen „**Abstellanlage**“ vgl auch VwGH 19.6.2002, 2000/05/0059). Auch die „**Lagerboxen**“ mit ihren Betonflügelmauern müssen aus den gleichen Gründen standfest ausgeführt werden (in beiden Fällen vom Aspekt der möglichen Beeinträchtigung des Ortsbildes ganz abgesehen). VwGH 16.12.2003, 2001/05/0387=VwSlg 162346/A)

28) Die **Bewilligungspflicht** von **Abänderungen im Inneren eines Gebäudes** hängt davon ab, ob die Standsicherheit oder der Brandschutz beeinträchtigt werden kann (Hinweis auf VwGH 23.2.2005, 2002/05/1024). Ist dies der Fall, dann liegt **Bewilligungspflicht** nach § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014] vor, ist es nicht der Fall, dann **besteht Bewilligungsfreiheit** nach § 17 Abs 1 Z 5 NÖ BauO 1996. In diesem Zusammenhang ist unter Bedachtnahme darauf, dass hinsichtlich der Beurteilung der Bewilligungspflicht der vom **Bauftrag** betroffenen baulichen Anlage davon auszugehen ist, dass diese nicht nur im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrages, sondern auch im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss, auch auf die Bestimmung des § 92 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1976 zu verweisen. (VwGH 3.7.2007, 2005/05/0001)

29) Im Hinblick auf die im Einreichplan ausgewiesenen **Änderungen an tragenden Mauerteilen** beim „**Altbau**“, wodurch die Möglichkeit einer **Beeinträchtigung der Standfestigkeit** anzunehmen ist, muss jedenfalls von einer **Bewilligungspflicht** dieser Baumaßnahmen **im Sinne des § 14 Z 4 NÖ BauO 1996** [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014] ausgegangen werden. Der **geplante Zubau bildet mit dem Altbau eine Einheit**. Aus dem Einreichplan ergibt sich zweifelsfrei, dass die für den Zubau erforderlichen baulichen Maßnahmen auch Auswirkungen auf den Altbau haben; insoweit sind sie auch als Abänderung im Sinne des § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 zu qualifizieren. (VwGH 18.12.2006, 2005/05/0284)

30) Einbau einer **Be- und Entlüftungsöffnung** in einer **Außenwand eines Gebäudes**, die an einer **Nachbargrenze** liegt: Durch eine solche Öffnung wird jedenfalls die **äußere Gestaltung** und auch der **Brandschutz** beeinträchtigt (vgl auch § 50 Abs 4 NÖ BTV 1997 iVm § 51 leg cit, wonach Außenwände an Grundstücksgrenzen grundsätzlich als öfFnungslose Brandwände zu errichten sind). Unter dem Aspekt des Brandschutzes unterliegt die Herstellung der Be- und Entlüftungsöffnung an der Grundgrenze einer Baubewilligungspflicht. (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0154)

31) Während § 92 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1976 noch die **Instandsetzung** von Bauwerken, wenn die Festigkeit tragender Bauteile, die Standsicherheit, die sanitären Verhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten, als bewilligungspflichtiges Vorhaben festlegte, ist

eine derartige Bewilligungspflicht für die **bloße Instandsetzung – wenn keine Abänderung vorgenommen wird – in die NÖ BauO 1996 nicht aufgenommen worden**. Gemäß § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014] ist vielmehr **nur die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile usw beeinträchtigt wird, der Bewilligungspflicht unterworfen**; in § 17 Abs 1 Z 4 [nunmehr Z 3] NÖ BauO 1996 wird ausdrücklich festgehalten, dass die Instandsetzung von Bauwerken, wenn die Konstruktions- und Materialart beibehalten sowie die Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht verändert werden, bewilligungs- und anzeigefreie Vorhaben sind.

Zum **Begriff der Instandsetzung** gehört es, dass nur jeweils schadhafte Teile durch Ausbesserung der Schäden oder durch Ersetzen einzelner Bausubstanzen wieder in einen den Anforderungen entsprechenden Zustand versetzt werden (Hinweis auf VwGH 20.12.1994, 92/05/0240). Die **Instandsetzung muss daher technisch möglich sein**. Einer technischen Unmöglichkeit der Instandsetzung ist es **gleichzuhalten, wenn hierzu Baumethoden angewendet werden müssten, deren Anwendung in Wahrheit eine völlige Substanzerneuerung oder eine Erneuerung des Gebäudes – was jedenfalls bei Ersetzung von nahezu allen wesentlichen raumbildenden Bauelementen durch neue Bauteile zutrifft – darstellt**. Eine Instandsetzung kommt dann in Betracht, wenn **wesentliche Teile des Gebäudes vorhanden geblieben** sind (Hinweis auf VwGH 1.9.2008, 98/05/0059).

Aus der Formulierung des § 17 Abs 1 Z 4 [nunmehr Z 3] NÖ BauO 1996 „**Konstruktions- und Materialart**“ geht hervor, dass eine Instandsetzung nicht nur dann vorliegt, wenn das Material dasselbe bleibt (wenn also noch vorhandene Ziegel oder Dachbalken an der ursprünglichen Stelle wieder eingebaut werden), sondern auch dann, wenn alte Materialien gegen neue Materialien ausgetauscht werden, sofern es sich nur um die **gleiche Materialart** handelt, wenn also anstatt alter Lehmziegel neue Lehmziegel verbaut werden oder anstatt alter vermorschter hölzerner Dachbalken neue hölzerne Dachbalken verwendet werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass das betreffende Gebäude mit einem Abbruchauftrag belegt ist. Dass der Sachverständige das Bauwerk anlässlich der Erstellung seiner Gutachten als abbruchreif und nicht mehr sanierbar eingestuft hat, ändert nichts daran, dass es dem Eigentümer eines Bauwerkes **auch bei Vorliegen eines Abbruchauftrages grundsätzlich frei steht, der Vollstreckung des Abbruchauftrages durch Sanierung des Gebäudes – falls erforderlich nach Einholung einer entsprechenden Baubewilligung – zu entgehen**, weil mit der Rechtskraft eines baupolizeilichen Abtragungsauftrages ein Gebäude nicht rechtlich untergeht (Hinweis VwGH 15.9.1987, 83/05/0198). Die **Möglichkeit der Sanierung steht bis zum Beginn der Ersatzvornahme** durch das von der Behörde beauftragte Unternehmen offen (Hinweis VwGH 21.2.1984, 83/05/0160).

[Hier: Abgesehen von jener Wand, an der der Abbruch erfolgte, sind die übrigen drei Umfassungswände des Gebäudes sowie dessen Dach vorhanden geblieben. Der Bausachverständige kam in seinem Gutachten zwar zu dem Schluss, dass die Behebung der vorgefundenen Baugebrechen insofern unwirtschaftlich sei, als eine Sanierung des Gebäudes nur mittels eines de facto Abbruchs und einer Neuerrichtung möglich sei bzw im Verhältnis zur Neuerrichtung eines Gebäudes unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde, damit wurde aber nicht dargetan, dass wesentliche Teile des Gebäudes nicht mehr vorhanden geblieben seien oder

dass tatsächlich wesentliche Teile des Gebäudes ausgetauscht werden müssten. Die Frage der Unwirtschaftlichkeit hat aber mit der technischen Möglichkeit der Instandsetzung nichts zu tun.] (VwGH 17.6.2003, 2002/05/1200)

32) Da im Zuge der gegenständlichen „**Sanierungsarbeiten**“ die Fundamente und im zeitlichen Zusammenhang – wenngleich sukzessive – alle Umfassungswände „ausgetauscht“ wurden, handelt es sich um eine derart weitgehende bauliche Veränderung, dass von einer „**Instandsetzung**“ iSd § 17 Abs 1 Z 4 [nunmehr Z 3] NÖ BauO 1996 nicht mehr die Rede sein kann; vielmehr sind diese Maßnahmen als bewilligungspflichtig iSd § 14 leg cit anzusehen, wobei es für die Bewilligungspflicht dieser Maßnahmen nicht darauf ankommt, ob sie als solche im Sinne der Z 1 (Neu- und Zubau von Gebäuden) oder als solche im Sinne der Z 4 (Abänderung von Bauwerken unter den dort genannten Voraussetzungen) zu qualifizieren sind. Daraus, dass das Dach stets unverändert blieb und in jeder Phase des Geschehens zwei Außenwände bestanden hätten, somit in rechtlicher Hinsicht jeweils ein Gebäude vorhanden gewesen sei, kommt es nicht an, weil dies nichts daran zu ändern vermag, dass die Fundamente und die Außenwände „ausgetauscht“ (die alten Teile abgebrochen und durch neue Bauteile ersetzt) wurden. (VwGH 20.5.2003, 2001/05/0144)

33) Für die Beantwortung der Frage, ob bauliche Maßnahmen als **Instandsetzung** zu qualifizieren sind, muss auf die vom Gesetzgeber vorgenommene Wertung bei bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und bewilligungs- oder anzeigefreien Vorhaben abgestellt werden. Wenn sogar hinsichtlich der **Bewilligungspflicht von Abänderungen im Inneren eines Gebäudes** darauf abgestellt wird, ob die **Standsicherheit** oder der **Brandschutz** beeinträchtigt werden kann (ist dies der Fall, dann liegt Bewilligungspflicht nach § 14 Z 4 [nunmehr Z 3] NÖ BauO vor, ist dies nicht der Fall, dann besteht Bewilligungsfreiheit nach § 17 Abs 1 Z 5 NÖ BauO 1996), dann muss, um nicht einen Wertungswiderspruch zu „**Abänderungen**“ im Sinne des § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014] herbeizuführen, darauf Bedacht genommen werden, **ob eine Möglichkeit der Einflussnahme auf die Standfestigkeit oder den Brandschutz besteht**. Es kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, dass er in Bezug auf die Erneuerung von (tragenden) Außenmauern lediglich die im § 17 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1996 genannten schönheitlichen Rücksichten im Auge gehabt hat; **wenn also bereits das Merkmal der Abänderung im Sinne des § 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014] erreicht worden ist, kann von einer „Instandsetzung“ keine Rede mehr sein** (vgl VwGH 23.2.2005, 2002/05/1024, und 25.2.2005, 2002/05/1026).

Im Beschwerdefall sind die Baubehörden zu Recht davon ausgegangen, dass für die beabsichtigten **Sanierungsmaßnahmen** die im § 14 Z 4 [nunmehr Z 3] NÖ BauO 1996 genannten Voraussetzungen für die **Bewilligungspflicht** vorliegen. Daraus folgt aber, dass die **Baubehörden** die Baumaßnahmen nicht im Grunde des § 15 Abs 3 NÖ BauO 1996 hätten untersagen dürfen. Vielmehr wären sie **verpflichtet** gewesen, der **Anzeigelegerin** gemäß § 16 Abs 3 NÖ BauO 1996 **mitzuteilen**, dass das **Vorhaben bewilligungspflichtig** ist. Durch das **Verstreichen der im § 16 Abs 3 NÖ BauO 1996 genannten Frist** von acht Wochen wird im Übrigen das bewilligungspflichtige Bauvorhaben nicht zum anzeigepflichtigen Bauvorhaben. Unmittelbare Rechtsfolgen – wie zB im § 15 Abs. 4 NÖ BauO 1996 – werden an das Un-

terlassen der fristgerechten Mitteilung durch die Behörde nicht geknüpft (vgl. VwGH 20.12.2002, 2002/05/0982). Dies bedeutet, dass ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben auch dann nicht ohne Baubewilligung ausgeführt werden darf, wenn es angezeigt wurde und während der achtwöchigen Frist keine Erledigung der Anzeige erfolgt ist. (VwGH 31.7.2006, 2005/05/0370=VwSlg 16986/A) [beachte die Änderung der Rechtslage durch die NÖ BO 2014, insbes in § 16]

34) Bei einer vollständigen Entfernung und Neuerrichtung von tragenden Bauteilen liegt zumindest eine „**Abänderung**“ vor, von einer „**Instandsetzung**“ kann keine Rede sein. Das Erneuerungserfordernis bei den das Dach tragenden Außenwänden erfüllt den Tatbestand des **§ 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014]**, weil durch das Vorhaben die Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden kann, sodass eine Abänderung von Bauwerken nach dieser Bestimmung vorliegt. Dies hat zur Folge, dass von einer Instandsetzung im Sinne des § 17 Abs 1 Z. 4 NÖ BauO keine Rede sein kann (vgl. VwGH 23.2.2005, 2002/05/1024). (VwGH 25.2.2005, 2002/05/1026)

35) Es liegt keine Instandsetzung im Sinne des **§ 17 Abs 1 Z 4 [nunmehr Z 3] NÖ BauO 1996** vor, wenn eine derart weitgehende bauliche **Veränderung einer Hütte** vorgenommen wurde. Unter „Instandsetzung“ sind jene Maßnahmen zu verstehen, welche dazu dienen, ein **Gebäude in seiner Substanz zu erhalten**. Im Beschwerdefall war aber ein relevantes Maß an „Altsubstanz“ in diesem Sinne nicht mehr vorhanden (vgl. VwGH 20.5.2003, 2001/05/0144 und 0100). Die nunmehr bestehende Hütte wurde daher zutreffend als **Neubau** qualifiziert; die Maßnahmen waren im Sinne des § 14 NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtig. (VwGH 24.2.2004, 2001/05/1169)

36) Bei der Beurteilung der bloßen Möglichkeit der Ortsbildbeeinträchtigung (§ 14 Z 4 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 3 NÖ Bauordnung 2014]) ist es nicht geboten, bereits ein Ortsbildgutachten einzuholen. (VwGH 6.9.2011, 2009/05/0348)

37) Die Frage des Vorliegens bzw. Eingriffes in ein Ortsbild ist zwar eine Rechtsfrage (Hinweis VwGH 27.5.2009, 2008/05/0007), die für die Beurteilung dieser Rechtsfrage erforderlichen Sachverhaltsgrundlagen, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und auf diesen auswirkt, also die Frage der Auswirkung der baulichen Anlage auf das Ortsbild, ist jedenfalls von einem Sachverständigen (**Ortsbildgutachter**) zu beurteilen, der die konkrete örtliche Situation zu beschreiben hat. Die Behörde hat sodann das vom Sachverständigen erstattete Gutachten auf seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen und soweit erforderlich als Grundlage für ihre Entscheidung heranzuziehen (Hinweis VwGH 21.1.1992, 91/05/0087=VwSlg 13563/A). Für die **Schlüssigkeit des Gutachtens** ist es geboten, dass der Gutachter das relevante Ortsbild in seinem Befund nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgrenzt (Hinweis VwGH 21.7.2005, 2005/05/0119, ua). Es ist durchaus möglich, dass es sich dabei um ein sehr weitreichendes Gebiet handelt. Es bedarf aber jedenfalls einer sachlichen Begründung, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf die Anlage (hier: **Mobilfunkanlage**) insgesamt von Bedeutung ist, wobei es auf die Ansicht dieses Gebietes ankommt (**Umgebung** im Sinne des § 56 Abs 3 NÖ BauO 1996). (VwGH 28.9.2010, 2009/05/0344, Stammrechtssatz; VwGH 15.6.2011, 2008/05/0164)

38) Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Frage der **Ortsbildkonformität** von **Mobilfunkanlagen** bereits mehrfach darauf hingewiesen hat, dass bei derartigen Anlagen selten ein Bezug zur Umgebung vorliegen wird, es jedoch nicht der Intention des Gesetzgebers entspricht, das Gesetz dahingehend auszulegen, dass einzeln stehende Maste dieser Art stets das Orts- und Landschaftsbild stören (Hinweis VwGH 16.9.2003, 2002/05/0040, mwN.), was letztlich auf ein generelles Verbot solcher Mobilfunkanlagen hinausläufe. Es bedarf daher nach eindeutiger **Festlegung des Beurteilungsgebietes** durch die **Sachverständige** jedenfalls auch einer nachvollziehbaren Begründung zur Frage, ob sich das Bauwerk in die Umgebung harmonisch einfügt. Bei dieser Beurteilung sind die im § 56 Abs 4 NÖ BauO 1996 genannten Kriterien zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die ausdrückliche Anordnung im § 56 Abs 3 NÖ BauO 1996 sind bei der Darstellung der optischen Wechselbeziehung zwischen der gebauten Struktur sowie den dabei angewandten Gestaltungsprinzipien der bestehenden baulichen Anlagen und dem geplanten Bauwerk die „Baudetails, Stilelemente(n) und Materialien“ nicht zu berücksichtigen. (VwGH 28.9.2010, 2009/05/0344)

39) Mit dem vom Bauwerber eingereichten Bauvorhaben soll bei diesem bestehenden **Gebäude in waag- und lotrechter Richtung eine Vergrößerung** vorgenommen werden. Hierbei handelt es sich um einen **Zubau** im Sinne des § 14 Z 1 NÖ BauO 1996, sohin um ein **bewilligungspflichtiges Bauvorhaben**.

Auch im Fall einer Änderung des Bauwerkes im Sinne eines Zubaus hat die Baubehörde wie bei einer Neuerrichtung einer baulichen Anlage zu **prüfen**, ob der im Gesetz bzw. Bebauungsplan vorgesehene **Bauwuch** eingehalten wird (Hinweis VwGH 15.7.2003, 2002/05/0743). (VwGH 15.12.2009, 2008/05/0251)

40) Aus § 14 Z 6 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 5 NÖ Bauordnung 2014] ergibt sich im Umkehrschluss, dass die Lagerung von mehr als 1.000 l brennbarer Flüssigkeiten sowie auch die hierzu dienende Aufstellung entsprechender Lagertanks innerhalb einer gewerblichen Betriebsanlage kein nach der NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtiges (oder auch nur anzeigepflichtiges – siehe dazu auch § 15 Abs 1 Z. 14 NÖ BauO 1996) Vorhaben ist (Hinweis auf VwGH 19.6.2002, 2000/05/0107).

Der Umstand, dass die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 l innerhalb einer gewerblichen Betriebsanlage (samt Lagertanks) baubehördlich weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig ist, ist in der Wertung des Gesetzgebers zu sehen, dass die von einer solchen Anlage ausgehenden Gefahren und Belästigungen im gewerbebehördlichen Verfahren ausreichend berücksichtigt werden (siehe VwGH 19.6.2002, 2000/05/0107). Damit sind aber nicht alle baurechtlich relevanten Aspekte erfasst. Die – für die Gewerbebehörden rechtlich nicht maßgebliche – „Unzulässigkeit“ der gegenständlichen Öllagertanks aus dem Blickwinkel eines **Widerspruches zur Flächenwidmung** konnte von den Baubehörden daher nur im Rahmen eines Auftragsverfahrens geprüft und aufgegriffen werden, ohne dass es darauf ankäme, dass diese Objekte nach der NÖ BauO 1996 weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig sind. Ginge man nämlich davon aus, dass die Baubehörden die „Unzulässigkeit“ in einem solchen Fall nicht aufgreifen dürften, würde dies die Absicht des Landesgesetzgebers unterlaufen, den **Baubehörden bei gewerblichen Betriebsanlagen** eine „Restkompetenz“ zu belassen. VwGH 23.2.1999, 98/05/0245, und 19.6.2002, 2000/05/0107, stehen dieser Auffassung nicht entgegen, weil es beim erstgenannten Erkenntnis um bauliche Anlagen ging

(Abwasser-Nebensammler), welche überhaupt vom Geltungsbereich der NÖ BauO 1996 ausgenommen waren, und im letztgenannten Erkenntnis der Aspekt einer „Unzulässigkeit“ wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht relevant war. [Hier: Bei der hier zu Recht bejahten Unzulässigkeit der Tanks iS des § 35 Abs 2 Z 3 iVm § 23 NÖ BauO 1996 stünde einem Abtragungsauftrag (zwar nicht die hier nicht gegebene Bewilligungspflicht – nicht zu verwechseln mit der Bewilligungsfreiheit nach § 17 NÖ BauO 1996 – aber) ein (bereits) erteilter baubehördlicher Konsens entgegen, der jedoch nicht vorliegt.] (VwGH 16.12.2003, 2001/05/0387=VwSlg 16246/A)

41) Bei einer **Betriebstankstelle** handelt es sich um eine **gewerbliche Betriebsanlage** im Sinn von § 74 Abs 1 GewO 1994. Allein daraus ergibt sich aber, dass es sich beim **Austausch des Treibstoffkessels** nicht um ein nach der NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt. Denn aus § 14 Z 6 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 6 NÖ Bauordnung 2014] ist im Umkehrschluss abzuleiten, dass die **Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 l** nur dann einer baurechtlichen Bewilligung bedarf, wenn diese außerhalb einer gewerblichen Betriebsanlage erfolgt. Durch § 14 Z 6 NÖ BauO 1996 ist die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten von mehr als 1000 l abschließend geregelt, sodass eine gesonderte Baubewilligungs- oder Anzeigepflicht für eine lediglich der Lagerung dienende Aufstellung eines Lagertanks nicht in Betracht kommt. Eine andere Auslegung würde für § 14 Z 6 NÖ BauO 1996 kaum einen Anwendungsbereich bestehen lassen, weil die **Lagerung** in der Regel ein derartiges Bauvorhaben in sich schließt, welches für sich alleine als nach der Z 2 bzw 4 des § 14 NÖ BauO 1996 bewilligungspflichtiges Bauwerk (§ 4 Z 3 NÖ BauO 1996) zu qualifizieren wäre. **Die von einer solchen Anlage ausgehenden Gefahren und Belästigungen erachtet der Gesetzgeber jedoch im gewerbebehördlichen Verfahren ausreichend berücksichtigt.** (VwGH 19.6.2002, 2000/05/0107)

42) Bezweckt die **Herstellung einer Krainerwand** die **Einebnung des Baugrundstückes** durch deren **vollständige Hinterfüllung** (vgl VwGH 24.4.1990, 89/05/0233=VwSlg 13181/A), und soll dies mit einer **Geländeaufschüttung** erreicht werden, so ist eine solche Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland gemäß § 14 Z 8 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 6 NÖ Bauordnung 2014] bewilligungspflichtig. Es kann nämlich nicht ausgeschlossen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke beeinflusst und die Bebaubarkeit eines Nachbargrundstückes im Sinne des § 6 Abs 1 Z. 3 NÖ BauO 1996 beeinträchtigt wird. (VwGH 28.6.2005, 2004/05/0005)

43) Wesentliche Grundlage der **Berechnung der Gebäudehöhe** im Zusammenhang mit der gebotenen Einhaltung des Bauwuchs auf dem Baugrundstück und des freien Lichteinfalles auf dem Nachbargrundstück ist das **maßgebliche Gelände** unter Berücksichtigung der das Gelände und dessen Veränderung betreffenden Anordnungen der NÖ BauO 1996; insbesondere des § 69 Abs 2 Z 17, wonach im Bebauungsplan auch das Gebot oder Verbot der Veränderung der Höhenlage des Geländes festgelegt werden darf; des § 67, wonach die Höhenlage des Geländes im Bauland nur dann verändert werden darf, wenn ua dadurch bei der Bemessung der Gebäude nicht Rechte der Nachbarn nach § 6 Abs 1 Z 3 und 4 (zB Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender und auch zulässiger Gebäude) verletzt wer-

den; des § 14 Z 8 [nunmehr § 14 Z 6 NÖ Bauordnung 2014], wonach die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland dann bewilligungspflichtig ist, wenn dadurch ua die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs 1 Z 4) beeinträchtigt wird. Aus den angeführten Gesetzesstellen folgt, dass Geländeänderungen im Bauland für die Beurteilung der Gebäudehöhe eines Bauvorhabens von Relevanz sind. Solche Geländeänderungen können aber nur dann berücksichtigt werden, wenn sie in Übereinstimmung mit der Gesetzeslage vorgenommen worden sind. Bei der Berechnung des freien Lichteinfalls gemäß § 51 Ab 4 NÖ BauO 1996 ist daher **von dem im Zeitpunkt der Erlassung des Baubewilligungsbescheides jeweils bestehenden zulässigen Gelände auszugehen** (Hinweis auf § 53 Abs 1 NÖ BauO und VwGH 20.4.1.2001, 99/05/0047, betreffend die Veränderung der Höhenlage des Geländes). (VwGH 16.12.2008, 2007/05/0250)

44) § 14 Z 8 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 6 NÖ Bauordnung 2014] normiert die Tatbestandsvoraussetzungen, welche (alternativ) für die Annahme einer Bewilligungspflicht bei der Veränderung der Höhenlage eines Geländes auf einem Grundstück im Bauland vorliegen müssen. Die letztgenannte Gesetzesstelle steckt damit auch den Umfang der Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren über die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland ab (siehe hierzu die Erläuternden Bemerkungen zu § 14 Z 8 NÖ BauO 1996). Zu beachten ist jedoch, dass § 6 Abs 2 NÖ BauO 1996 die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn (siehe hierzu § 6 Abs 1 Z. 3 und 4 NÖ BauO 1996) taxativ aufzählt.

Nachbarn haben in einem nach § 14 Z 8 NÖ BauO 1996 [nunmehr § 14 Z 6 NÖ Bauordnung 2014] durchzuführenden Baubewilligungsverfahren nur subjektiv-öffentliche Rechte bezüglich der **Standssicherheit** eines ihnen gehörigen ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den in § 6 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1996 genannten Grundstücken und bezüglich der **Belichtung** der Hauptfenster der ihnen gehörigen, in § 6 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1996 genannten Gebäude. (vgl VwGH 30.5.2000, 2000/05/0001). VwGH 20.4.2001, 99/05/0047) [Beachte die Änderung der Rechtslage durch die NÖ BO 2014]

45) Ein **Wintergarten** (hier: Vordach, die Vorder- sowie Seitenfronten wurden mit verschiebbaren Türelementen verglast) ist ein mit dem Boden kraftschlüssig verbundenes **Bauwerk**, zumal eine **kraftschlüssige Verbindung** im Sinn der genannten Bestimmung auch bereits durch das Gewicht des Wintergartens gegeben ist (Hinweis VwGH 24.4.2007, 2006/05/0224).

Die Auffassung der Behörde, dass mit dem vorliegenden **Wintergarten** zu dem früher bewilligten Gebäude in waag- und lotrechter Errichtung eine Vergrößerung vorgenommen wird, ist zutreffend. Hierbei handelt es sich um einen **Zubau** iSd § 14 Z 1 NÖ BauO 1996, somit um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben (Hinweis VwGH 15.12.2009, 2008/05/0251, mwH). Dass die Vorder- sowie die Seitenfronten des Zubaus mit verschiebbaren Türelementen verglast wurden, die nach Außen geöffnet und jederzeit ohne größeren Aufwand entfernt werden könnten, vermag daran nichts zu ändern. Von daher erweist sich die Auffassung als nicht zielführend, es handle sich bei dem Wintergarten nicht um einen Zubau zu einem Gebäude, sondern lediglich um ein Vordach. (VwGH 11.5.2010, 2007/05/0170)

46) § 17 Abs 1 Z 2 NÖ BauO 1996 legt fest, dass die Auf- oder Herstellung von **Wasserbecken** mit einem Fassungsvermögen bis zu 50 m³ jedenfalls bewilligungs- und anzeigefrei ist. Die Aufzählung in § 17 Abs 1 NÖ BauO 1996 ist demonstrativ, daher kann der Gegenschluss, alle größeren Becken seien jedenfalls bewilligungs- oder anzeigepflichtig, aber nicht gezogen werden. Ein **Wasserbecken mit einem größeren Fassungsvermögen als 50 m³ ist vielmehr ein anderes Vorhaben im Sinne des § 17 Abs 2 NÖ BauO 1996**. Hier ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 14 Z 2 NÖ BauO 1996 für das Vorliegen einer Bewilligungspflicht gegeben sind oder nicht.

Der Beurteilung, ob Rechte nach § 6 NÖ BauO 1996 verletzt werden könnten, ist das Projekt bei konsensgemäßer Ausführung zugrunde zu legen. Im vorliegenden Fall stützte die Behörde ihre rechtliche Beurteilung lediglich darauf, dass durch die gegenständliche **Teichanlage** (mit einer Gesamtgröße von 650 m² und einer Tiefe bis zu 3 Meter) Rechte nach § 6 leg cit verletzt werden könnten und nannte die **Gefahr der Versickerung extremer Wassermengen bei Undichtheit der Folie** und die damit einhergehende **mögliche Beeinträchtigung der Trockenheit oder Standsicherheit von Bauwerken auf Nachbargründen**. Zu prüfen wäre aber gewesen, ob die Teichanlage der genannten Größenordnung mit dichter Folie die in § 6 genannten Rechte verletzen könnte. **Allfällige konsenslose Zustände und die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen haben bei dieser Prüfung hingegen außer Betracht zu bleiben.** (VwGH 25.3.2010, 2008/05/0113)

47) Bei einer **Funkantennenanlage**, bestehend aus einem verzinkten Standrohr (Durchmesser 8 cm, ca 6 m lang), einer Stabantenne (ca 5 m lang), einer Drahtantenne (ca 10 m lang), drei Stück Befestigungsseile (a ca 8 m lang) und einem Betonständer (Durchmesser ca 40 cm), handelt es sich um ein **Bauwerk bzw eine bauliche Anlage** im Sinn des § 4 NÖ BauO. Eine kraftschlüssige Verbindung im Sinne von § 4 Z 3 [nunmehr Z 7] NÖ BauO 1996 ist schon dadurch hergestellt worden, dass die Antenne mit Seilen befestigt worden ist. Außerdem kann bezüglich der gegenständlichen Anlage davon ausgegangen werden, dass eine **kraftschlüssige Verbindung** im Sinn des § 4 Z 3 NÖ BauO 1996 auch bereits durch das Gewicht der Anlage gegeben ist.

Die **fachgerechte Errichtung einer Funkanlage** bedarf jedenfalls eines **wesentlichen Maßes an bautechnischen Kenntnissen**, gilt es doch Gefahren, insbesondere durch ein Umstürzen oder durch Schwingungen einer solchen Anlage, etwa auch bei Windstößen, zu vermeiden, weshalb eine Anlage dieser Dimension entsprechend sicher aufgestellt werden muss (vgl. VwGH 25.2.2005, 2003/05/0095).

(Hier: Daran ändert es auch nichts, dass zur Aufstellung ein Gartenschirmständer verwendet wurde. Einerseits ist ein solcher bestimmungsgemäß nur für Gartenschirme vorgesehen, andererseits reichte er offenbar faktisch für die Befestigung nicht aus, wurde die Antenne doch auch mit Seilen gesichert.)

Regelungen über eine Funkanlage nach dem darauf jeweils anzuwendenden Bundesgesetz stehen einer zusätzlichen baurechtlichen Regelung und gegebenenfalls einer derartigen Bewilligungspflicht aus kompetenzrechtlicher Sicht in Bezug auf in die Landeskompentenz fallende Gesichtspunkte nicht entgegen (VwGH 10.10.1995, 95/05/0223, mwN). Soweit es daher um die Beachtung von in die **Landeskompentenz „Baurecht“** fallenden Gesichtspunkten geht, kommt eine Zustän-

digkeit der Baubehörden auch für **Fernmeldeanlagen** in Betracht (vgl VwGH 7.11.1995, 94/05/0352). Solche Gesichtspunkte sind jedenfalls insofern gegeben, als die Standsicherheit der gegenständlichen Anlage betroffen ist. (VwGH 24.4.2007, 2006/05/0224=VwSlg 17179/A)

§ 15⁰⁾

Anzeigepflichtige Vorhaben¹⁾

(1) Folgende **Vorhaben** sind der Baubehörde **schriftlich anzuzeigen**²⁾:

1. die Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Z 8;³⁾
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, wenn hiedurch
 - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
 - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
 - der Brandschutz,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutz
 betroffen werden könnten;⁴⁾
3. die Abänderung oder ersatzlose Auffassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);⁵⁾
4. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;⁶⁾
5. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;⁷⁾
6. der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen (§ 30 Abs. 2 Z. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung) soweit sie nicht unter § 14 Z 8 fallen;⁸⁾
7. die Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden;⁹⁾
8. die nachträgliche Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);¹⁰⁾
9. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;¹¹⁾
10. die Aufstellung von Telefonzellen, transportablen Wählämtern und begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;¹²⁾
11. die Herstellung von Hauskanälen;¹³⁾
12. die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie in Schutzzonen die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden;¹⁴⁾

Vorwort

Seit der letzten Auflage des „Niederösterreichischen Baurechts“ im Jahr 2012 haben sich die zentralen Rechtsvorschriften des niederösterreichischen Bau- und Raumordnungsrechts grundlegend geändert. Am 1. Februar 2015 sind eine neue NÖ Bauordnung 2014, eine neue NÖ Bautechnikverordnung 2014 und ein neues NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in Kraft getreten. Diese Kodifikationen bauen zwar auf den jeweiligen Vorgängerregelungen auf, bringen jedoch signifikante Neuerungen mit sich. So ist etwa der Abschnitt über den Bebauungsplan von der Bauordnung ins Raumordnungsgesetz verschoben worden. Die NÖ BTV 2014 ist völlig neu gestaltet, vor allem weil die OIB-Richtlinien (Fassung 2011) für anwendbar erklärt werden. Die OIB-Richtlinien gelten in Niederösterreich allerdings in einer modifizierten Fassung. Die Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz hat einschneidende Änderungen im Rechtsschutz mit sich gebracht. Eine Neuauflage war aus den genannten Gründen unumgänglich.

Der bis zur siebenten Auflage von Sen.-Präs. iR *DDr. Wolfgang Hauer* und HR iR *Dr. Friedrich Zaussinger* bearbeitete Kommentar zum „Niederösterreichischen Baurecht“ wird seit der achten Auflage von *Wolfgang Pallitsch*, *Philipp Pallitsch* und *Wolfgang Kleewein* fortgeführt. Sen.-Präs. *Dr. Wolfgang Pallitsch* – er war mehr als 15 Jahre als Richter in dem für das NÖ Bau- und Raumordnungsrecht zuständigen Senat 05 beim VwGH tätig und ist seit 1. Juli 2012 Senatspräsident im auch für Bau- und Raumordnungsrecht zuständigen Senat 06 – und RA *Dr. Philipp Pallitsch, LL.M.* – er ist auf öffentliches Wirtschaftsrecht und insbesondere auf öffentliches Baurecht und Vergaberecht spezialisiert – haben die Bearbeitung und Kommentierung der baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 übernommen. Die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des NÖ ROG 2014 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen hat Univ.-Doz. *Dr. Wolfgang Kleewein* – er ist in der Volksanwaltschaft unter anderem mit dem Bau- und Raumordnungsrecht befasst – bearbeitet und kommentiert.

Aufbau und Gliederung der Voraufgabe wurden im Wesentlichen beibehalten. Im Anschluss an die NÖ BO 2014 und das NÖ ROG 2014 werden jeweils die einschlägigen Durchführungsverordnungen abgedruckt. Danach folgen die baurechtlichen Nebengesetze und weitere wichtige Verordnungen. Die Normtexte sind – anders als in den Kommentaren zum Baurecht anderer Bundesländer – nicht fett gedruckt, sondern ebenso wie im Niederösterreichischen LGBl, das nun im RIS elektronisch kundgemacht ist, in Normaldruck wiedergegeben. Dem authentischen Text des LGBl entsprechend sind lediglich Paragrafen, Überschriften und einzelne Schlagworte des Normtextes fett hervorgehoben. Der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber wollte mit den Hervorhebungen offenbar gewisse Akzente setzen. Die Gesetzesmaterialien zur NÖ BO 2014 und zum NÖ ROG 2014 haben wir nahezu vollständig aufgenommen, weil sie zum besseren Verständnis der jeweiligen Bestimmungen beitragen. Dort, wo sich der Gesetzestext gegenüber der Vorläuferregelung nicht geändert hat, sind auch die Materialien zu den bisherigen Regelungen abgedruckt.

Die Kommentierung besteht aus praxisbezogenen Anmerkungen zu den wichtigsten Rechtsvorschriften und weiterführenden Hinweisen. Besonderes Augenmerk

Vorwort

haben wir auf die Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts (VwGH, VfGH) zum niederösterreichischen Bau- und Raumordnungsrecht gelegt. Diese Rechtsprechung bildet auch nach zahlreichen Änderungen der Gesetzeslage eine unentbehrliche Richtschnur. Die Judikate sind in Leitsätzen aufbereitet, thematisch zusammengehörige Leitsätze sind zu einzelnen Kapiteln zusammengefasst, um den Überblick zu erleichtern. Judikate zu anderen Bundesländern haben wir nur soweit aufgenommen, als sie für die niederösterreichische Rechtslage relevant sind. Bei den raumordnungsrechtlichen Entscheidungen ist vermerkt, zu welchem Bundesland sie ergangen sind. Wir haben versucht, dem Kommentar unseren persönlichen Stempel aufzudrücken und vor allem unsere praktischen Erfahrungen einfließen zu lassen.

Wir hoffen, mit der vorliegenden Neuauflage den Kommentar zum „Niederösterreichischen Baurecht“ im Sinne der Leser weiterentwickelt und damit einen Beitrag zum besseren Verständnis dieses immer komplexer werdenden Rechtsgebietes geleistet zu haben.

Wien, im Juni 2015

Dr. Wolfgang Pallitsch

Dr. Philipp Pallitsch

Dr. Wolfgang Kleewein