

Amt der n.ö. Landesregierung.

L.A.I/6-1089/11-1952.

Wien, am

4. Bauordnungsnovelle.



H o h e r L a n d t a g

Durch § 4, Abs.1 der Verordnung über baupolizeiliche Zuständigkeiten in den Reichsgauen der Ostmark vom 29. Juli 1941, DRBGl. I S. 485, wurde ausgesprochen, dass die geltenden Bauordnungen, soweit sie dem Reichsrecht und dieser Verordnung nicht widersprechen, ihre Gültigkeit behalten. Die Bauordnung für Niederösterreich blieb daher während der Zeit der Besetzung Österreichs in Wirksamkeit und wurde nur durch zwei gesetzändernde reichsrechtliche Verordnungen abgeändert.

Die schon erwähnte, noch in Geltung stehende Verordnung führt nämlich die grundsätzliche Zuständigkeit des Landrates bzw. in Stadtkreisen des Oberbürgermeisters als Baubehörde und als Berufungsinstanz die "Aufsichtsbehörde" ein.

Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes, die in seiner ständigen Rechtsprechung, so z.B. in dem Erkenntnis vom 10.5.1955, Zl. 2309/53/5, zum Ausdruck kommt, sind im Hinblick auf die Aufhebung der Zuständigkeitsbestimmungen der österr. Bauordnungen durch die Gesetzgebung zur Zeit der Besetzung Österreichs durch das Deutsche Reich und in Ermangelung einer neuen Regelung dieser Fragen durch den Landesgesetzgeber gegenwärtig die Bestimmungen der Gemeindeordnungen für die Beantwortung der Frage massgebend, welche Behörden innerhalb des Gemeindeorganismus zur Vollziehung der Bauordnung berufen sind und wie der Instanzenzug geregelt ist. Nach § 49 der Gemeindeordnung für N.Ö. ist der Gemeindevorstand in den Angelegenheiten der Gemeinde das verwaltende und vollziehende Organ. Der Gemeindevorstand besteht zufolge Artikel 2, Z. 3 des Verfassungsgesetzes vom 23.9.1954, LGBl. Nr. 100, aus dem Bürgermeister u. mindestens 2 geschäftsführenden Gemeinderäten. Nach § 50 der Gemeindeordnung leitet u. beaufsichtigt der Bürgermeister alle dem Gemeindevorstand obliegenden Geschäfte. Über Berufung gegen Verfügungen des Gemeindevorstandes, durch welche bestehende Gesetze verletzt oder fehlerhaft angewendet werden, entscheidet gem. § 97, Abs. 1 der Gemeindeordnung die Bezirksverwaltungsbehörde, gegen deren Entscheidung eine Berufung an die Landesregierung als oberste Verwaltungsstelle in den Angelegenheiten des selbständigen Wirkungsbereiches der Länder zulässig ist. Dies hat zur Folge, dass z.B. auch in Grundabteilungsangelegenheiten die Einholung eines Beschlusses des Gemeinderates durch den Bürgermeister und gleicherweise die Einholung der Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde hierzu, wie dies gemäss § 11 der

Bauordnung f.NÖ. vorgesehen ist, nicht mehr das der gegenwärtigen Rechtslage entsprechende Verfahren darstellt. Vielmehr entscheidet nunmehr der Bürgermeister in solchen Fällen ohne an einen Gemeinderatsbeschluss gebunden zu sein. Ganz abgesehen davon, dass hiedurch der Wirkungskreis des Gemeinderates, des eigentlichen Trägers der Autonomie der einzelnen Gemeinde, de facto ganz empfindlich eingeschränkt erscheint, ist auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Wiederherstellung der früheren Rechtslage anzustreben. Die frühere auf bloss 2 Instanzen beschränkte Regelung des Bauverfahrens, insoferne auf Grund der Bauordnung ein Gemeinderatsbeschluss einzuholen war, stand seit dem Inkrafttreten der Bauordnung, also seit fast 70 Jahren in Geltung und wurde von allen Gemeinden nach einheitlichen Grundsätzen gehandhabt. Dieser bewährten Regelung ist unbedingt der Vorzug zu geben, sowohl im Interesse der Beibehaltung der durch so lange Zeit hindurch beobachteten Grundsätze der Führung der Angelegenheiten des selbständigen Wirkungskreises der Gemeinde, als auch im Interesse der Vermeidung eines Rechtszuges über 3 Instanzen, der sich in der Praxis in jedem einzelnen Fall als eine sehr empfindliche Verzögerung des Verfahrens erweist.

Durch die reichsrechtliche Verordnung über baupolizeiliche Zuständigkeiten wurde ferner der Landrat bzw. Oberbürgermeister auch zur baupolizeilichen Verhandlung von Bauten zum Zwecke des öffentl. Gottesdienstes, die nach österr. Recht Aufgabe der Landesregierung war, berufen, ein Rechtszustand, der heute formell noch in Geltung steht. Eine weitere Änderung ergab sich durch die Zuständigkeitsverordnung bei Gemeindebauten in Stadtkreisen ( Statutargemeinden), für welche der Oberbürgermeister Baubehörde wurde und nur an die Einholung des Einverständnisses der Aufsichtsbehörde gebunden war.

Die zweite die Bauordnung abändernde reichsrechtliche Verordnung vom 20.11.1938, DRGBl.I S.1677, über die baupolizeiliche Behandlung von öffentl. Bauten, die durch § 1, Ziffer 11 der Verordnung vom 28.2.1939, DRGBl.I S.382 ( Ges.Bl.f.d.Ld.Ö.Nr.526/1939) in Österreich eingeführt worden ist, sieht für Bauten der öffentl. Hand unter gewissen Voraussetzungen ein besonderes Verfahren vor, das die Zuständigkeiten der ordentlichen Baubehörden ausschliesst.

Diese Änderungen sowohl wie auch die früher angeführte sehr unübersichtliche Zuständigkeitsableitung sollen nunmehr durch die Ausserkraftsetzung der erwähnten noch in Geltung stehenden deutschen Vorschriften und die gleichzeitige Wiederinkraftsetzung der durch diese Vorschriften aufgehobenen Zuständigkeitsbestimmungen der BO.f.NÖ. für das Bundesland Niederösterreich beseitigt werden. Gleichzeitig sieht Art.II einen geänderten Wortlaut des § 29 der BO.f.NÖ. vor.

Die geringfügigen Abweichungen gegenüber dem früheren Text des § 29 betreffen eine klarere Ausdrucksweise, die Ausschaltung überholter Bestimmungen und die Anpassung an die jetzige Behördenorganisation.

Im einzelnen wird hervorgehoben:

1.) in die Überschrift des § 29 wurden nun auch " Kultusbauten" einbezogen. Bisher waren alle anderen in diesem Paragraph behandelten Bauten, nämlich Bundes-, Landes-, öffentl. Fonds- u. Gemeindebauten, nicht aber die gleichfalls darin behandelten Bauten zum Zwecke des öffentlichen Gottesdienstes in der Überschrift angeführt.

2. Bauten zum Zwecke des öffentlichen Gottesdienstes.

Vor Erlassung der vorhin angeführten reichsdeutschen Verordnung über die baupolizeilichen Zuständigkeiten waren bei diesen Bauten sämtliche baupolizeilichen Amtshandlungen, mit Ausnahme der Festsetzung der Baulinie und des Niveaus, der Landesregierung vorbehalten. Durch diese Verordnung wurde die Zuständigkeit des Landrates auch für diese Bauten begründet und ist durch das Behörden-Überleitungsgesetz StGBI. Nr. 94/1945 auf die Bezirkshauptmannschaften übergegangen. Dieser heute noch bestehende Rechtszustand ist unbefriedigend, weil bei Kirchenbauten besonders schwierige technische Konstruktionen in Betracht kommen und baukünstlerische Fragen zu lösen sind und bei Reparaturen und Umbauten alter Bestände meist Interessen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden müssen, was die Heranziehung besonders vorgebildeter technischer Sachverständiger notwendig macht. Es besteht daher ein sachliches Interesse, den vor 1941 bestandenen durchaus befriedigenden Rechtszustand wiederherzustellen und diese Bauten wieder der Zuständigkeit der Landesregierung vorzubehalten.

3.) Bauten des Bundeslandes Niederösterreich sowie eines in der Verwaltung des Bundes oder Landes stehenden Fonds.

Bei diesen Bauten war nach der Bauordnung die Landesregierung Baubehörde und zur Erteilung sowohl der Bau- als auch der Benützungsbewilligung berufen. Die Festsetzung der Baulinie und des Niveaus blieb auch bei diesen Bauten Sache der Gemeinde. Durch die eingangs erwähnte Verordnung über die Behandlung von öffentl. Bauten vom 20.11.1938, DRGBI. I S. 1677, wurden nun öffentliche Bauten unter bestimmte Voraussetzungen von der Zuständigkeit der ordentlichen Baubehörde ausgenommen. Insoweit sich diese Verordnung auch auf Bauten der NSDAP bezog, ist sie durch Kundmachung der prov. Staatsregierung vom 12.6.1945, StGBI. Nr. 20, aufgehoben worden; die dem Unternehmen " Reichsautobahnen" eingeräumte Sonderstellung ist durch die Aufhebung der deutschen Rechtsvorschriften auf dem Gebiete des Reichsautobahnrechtes ( 25. Rechtsvorschriftenaufhebungskundmachung vom 29.8.1945, StGBI. Nr. 141) überholt. Für die übrigen öffentl. Bauten

(" des Reiches (Bundes), der Länder") steht die Verordnung hingegen weiter in Geltung. Das besondere Verfahren für diese Bauten besteht darin, dass die Baubewilligung ( baupolizeiliche Genehmigung), Überwachung, Kollaudierung, sowie Bewohnungs-u. Benützungsbewilligung (Abnahme) entfällt, wenn diese Bauten unter Leitung von Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes oder diesen gleichgestellten Personen vorbereitet und ausgeführt werden. Es genügt in diesen Fällen eine mit den notwendigen Unterlagen belegte Anzeige an die Landesbehörde als höhere Baubehörde, deren Zustimmung abgewartet werden muss. Wird die Zustimmung nicht erteilt und auch eine Einigung zwischen der Landesbehörde und der den Bauherrn vertretenden Dienststelle nicht erzielt, so war nach der Verordnung die Herstellung einer Übereinstimmung zwischen dem Reichsarbeitsminister und dem zuständigen Fachminister vorgesehen, die dermalen wegen der verfassungsrechtlichen Zuständigkeit der Länder in baupolizeilichen Angelegenheiten nicht mehr in Frage kommt. Die Verordnung ist daher in diesem Belange nicht mehr anwendbar. Aber auch sonst ist ihre Beseitigung wünschenswert. Die Ausschaltung des ordentlichen Bauverfahrens bei den meisten Bauten der öffentlichen Hand ist autoritäres Gedankengut und entspricht nicht dem Begriff eines demokratischen organisierten Rechtsstaates. Die Rechte und Interessen der Anrainer und sonstigen Beteiligten sollen auch bei solchen Bauten im konträktorisches Verfahren erörtert, geprüft und gewahrt werden. Es soll daher auch hier das ordentliche Bauverfahren durchgeführt werden, wobei die Zuständigkeit als Baubehörde wie früher der Landesregierung vorzubehalten ist. Bei diesem Anlass war gleichzeitig zu bestimmen, dass hinsichtlich der im Art. 15, Abs. 5 B-VG. angeführten bundeseigenen Gebäude, bezüglich deren die Vollziehung in Bausachen gemäss der eben bezogenen Stelle des B-VG. in die mittelbare Bundesverwaltung fällt, der Landeshauptmann Baubehörde I. Instanz ist.

#### 4. Bauten, welche die Gemeinde führt.

Nach § 29, Abs. 4 der Bauordnung war für diese Bauten die örtlich zuständige Bezirksverwaltungsbehörde, bei Statutarstädten die von der Landesregierung zu delegierende Bezirksverwaltungsbehörde zur Durchführung des Bauverfahrens und Erteilung der Baubewilligung berufen. Die Begründung für diese Ausnahmezuständigkeit war darin zu suchen, dass die Gemeinde nicht in eigener Sache entscheiden sollte. Bei der überwiegenden Zahl der Gemeinden ändert sich hierin durch die deutsche Verordnung über baupolizeiliche Zuständigkeiten nichts. An die Stelle der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft war der Landrat getreten, dessen Agenden durch das Behördeüberleitungsgesetz wieder auf die Bezirkshauptmannschaften übergangen, so dass auch

heute für diese Gemeinden die Zuständigkeit der örtlich in Betracht kommenden Bezirksverwaltungsbehörden gegeben ist, Anders hingegen gestaltete sich die Rechtslage bei den von den Statutarstädten geführten Bauten. Durch § 1, Abs. 3 der vorerwähnten Verordnung wurde nämlich angeordnet, dass in Stadtkreisen (den heutigen Statutarstädten) der Oberbürgermeister auch bei gemeindeeigenen Bauten Baupolizeibehörde bleibt und lediglich das Einverständnis der Aufsichtsbehörde einzuholen hat. Die Zuständigkeit der Gemeinde blieb also auch bei solchen Bauten aufrecht, die Berufung gegen ihre Entscheidung ging an die Aufsichtsbehörde, also an eine Behörde, die ihre Stellungnahme zu dem konkreten Bauansuchen durch die Erklärung ihres Einverständnisses bereits bezogen hatte.

Dieser Rechtszustand, der formell bis heute aufrecht ist, erscheint vom Standpunkte der Rechtsstaatlichkeit gleichfalls unbefriedigend. Bei der Erteilung des Einverständnisses der Aufsichtsbehörde, das ist ~~der~~ Landesregierung, kann naturgemäss nur auf allgemein öffentliche bauliche und allenfalls finanzielle Interessen der Gemeinde Bedacht genommen werden, keinesfalls werden jedoch die Anrainer- und Beteiligtenrechte in ausreichendem Masse berücksichtigt und geschützt. Die Gemeinde ist praktisch Richter in eigener Sache, den Beteiligten wird ein Instanzenzug vorggetäuscht, der in Wirklichkeit nicht gegeben ist. Die Beseitigung dieses unbefriedigenden Rechtszustandes ist daher gleichfalls notwendig.

Die Durchführung des Bauverfahrens und die Erteilung der Baubewilligung sollen daher bei Bauten, welche die Gemeinde führen, wieder im allgemeinen von der örtlich zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde und in Statutarstädten von der Landesregierung vorgenommen werden. Abweichend gegenüber dem früheren Wortlaut des § 29 erscheint ausserdem bei Statutarstädten nicht mehr, wie früher, eine von der Landesregierung zu ermächtigende Bezirksverwaltungsbehörde, sondern die Landesregierung selbst als Baubehörde, der es im Einzelfalle überlassen bleibt, eine Bezirksverwaltungsbehörde zur Durchführung des Bauverfahrens in ihrem Namen zu delegieren. Diese Fassung erscheint gesetzestechnisch reinlicher als die frühere da die Delegierung einer anderen Behörde voraussetzt, dass die übertragene Aufgabe zum Wirkungskreis der delegierenden Behörde gehört.

5.) Die Abänderung des Wortlautes des § 29 der B.O.f.NÖ. wird schliesslich zum Anlass genommen, die durch die geänderten staatsrechtlichen Verhältnisse überholten Bestimmungen der Absätze 2 und 3 betreffend Bauten für den ~~„Allerhöchsten Hof“~~ auszuschal-

2 und 3 betreffend Bauten für den " Allerhöchsten Hof "  
auszuschalten.

N.ö. Landesregierung.

Stika e.h.

Landesrat.