



LANDESHAUPTMANN-STELLVERTRETERIN  
**Heidemaria ONODI**

3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

TELEFON 02742/9005 Durchwahl 12500

FAX 02742/9005 - 13570 oder 15460

post.lhstvonodi@noel.gv.at

5. Jänner 2006

Bearbeiter: HR Mag. Thaller

Durchwahl: 12114

GZ.: B. Onodi-BÜRO-249/069-2005

Herrn Präsidenten des NÖ Landtages  
Mag. Edmund Freibauer

Im Hause

**Landtag von Niederösterreich**  
**Landtagsdirektion**

Eing.: 10.01.2006

zu Ltg. - **536/A-4/110-2005**

~~Ausschuss~~

Sehr geehrter Herr Präsident!

Zur Anfrage des Abgeordneten Mag. Fasan betreffend § 56 NÖ Bauordnung  
(Ltg. -536/A-4/110-2005) möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Zu Frage 1:

Aus der Judikatur der Gerichtshöfe öffentlichen Rechts geht – entgegen der Annahme der Volksanwaltschaft - nicht ausdrücklich hervor, dass bei der Beurteilung, ob sich ein Bauvorhaben harmonisch in die Umgebung einfügt, die Frage der „Rechtmäßigkeit“ des vorhandenen Bestandes unberücksichtigt zu bleiben hat. Vielmehr haben die Gerichtshöfe auf derartige Problemstellungen insofern nicht einzugehen, als sie – aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung der Baubehörden, rechtswidrigen Bauführungen und Baubeständen durch entsprechende baupolizeiliche Aufträge zu begegnen, sie zu verhindern und sie nachträglich beseitigen zu lassen – grundsätzlich von der Rechtmäßigkeit des vorhandenen Baubestandes in der Umgebung ausgehen dürfen. Ein Tolerieren rechtswidriger Bauten kann daraus jedenfalls nicht abgeleitet werden.

Zu Frage 2:

Grundsätzlich muss eine Baubehörde, wenn sie von der Konsenslosigkeit eines Baubestandes („Schwarzbau“) Kenntnis erlangt, nach § 35 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung

1996 vorgehen und müsste, so eine nachträgliche mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang stehende Baubewilligung nicht erwirkt werden kann, einen Abbruchauftrag erteilen. In derartigen Fällen müsste die Baubehörde darauf hinwirken, dass der konsenslose Baubestand im eingeholten Ortsbildgutachten keine Berücksichtigung findet.

#### Zu Frage 3:

Die Problematik des Ortsbildes wird von sog. „betroffenen Bürgern“ recht unterschiedlich bzw. sehr subjektiv beurteilt. In den meisten Fällen „gefällt“ ein geplantes Objekt ganz einfach nicht. Wie die Praxis zeigt, werden die Kriterien des § 56 NÖ Bauordnung 1996 für das harmonische Einfügen in die Umgebung oft missverstanden. So wird z.B. argumentiert, dass Mehrfamilienwohnhäuser jedenfalls nicht in einen Bereich mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern passten.

Ein grundsätzliches Problem im Zusammenhang mit der Ortsbildfrage dürfte der Umstand sein, dass die NÖ Bauordnung 1996 den Nachbarn diesbezüglich kein Mitspracherecht in einem Bauverfahren zuerkennt. (Von den Höchstgerichten wird diese Rechtslage übrigens nicht beanstandet!) Nachbarn – und vorwiegend wird es deren „Unverständnis“ sein, mit dem die Volksanwaltschaft konfrontiert wird – fühlen sich bei der Beurteilung der Ortsbildfrage schlichtweg „ausgeschlossen“.

Wie verschiedensten Eingaben von „betroffenen Bürgern“ zur Ortsbildfrage zu entnehmen ist, handelt es sich bei der Problematik des Ortsbildes um eine nur schwer objektivierbare Materie. Eine unmittelbare Beeinträchtigung von Nachbarn kann – lässt man die psychologische Seite außer Betracht – nicht stattfinden. Das ist auch der Grund, weshalb eine Aufnahme des Ortsbildes in den Kreis der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte – die sich auf eine mögliche unmittelbare Gefährdung, Beeinträchtigung oder Belästigung beschränken – abzulehnen ist.

#### Zu Frage 4:

Bei einer konsenslosen Bauführung haben die Eigentümer des Bauwerks mit folgenden Konsequenzen zu rechnen:

- diverse baupolizeiliche Aufträge allenfalls sogar zur Beseitigung oder zum Abbruch des Bauwerks;
- nachträgliches Baubewilligungsverfahren (mit dem doppelten Ansatz der Verwaltungsabgaben);

- erforderliche (u.U. kostspielige) Abänderungen des Objektes soweit sich dessen Ausführung als nicht (mehr) bewilligungsfähig erweist;
- Verwaltungsstrafverfahren.

Die vermeintliche Benachteiligung von BauwerberInnen, die sich wohlverhalten, ist damit nicht erkennbar.

Zu Frage 5:

Die gesetzlichen Grundlagen für ein entsprechendes Handeln der Baubehörden bei gesetz- oder konsenswidrig errichteten Gebäuden bzw. sog. Schwarzbauten sind ausreichend vorhanden.

Wie bereits zu Frage 3 ausgeführt, sollte jedenfalls auch von einer Ausweitung des nachbarlichen Mitspracherechts abgesehen werden, da dies die Systematik der subjektiv-öffentlichen Rechte des § 6 Abs. 2 – sie umfassen unmittelbare Gefährdungen und Beeinträchtigungen auf Nachbarn und deren Bauwerke - empfindlich stören würde. Derartige Gefährdungen oder Beeinträchtigungen auf Nachbarobjekte sind im Zusammenhang mit dem Ortsbild aber nicht zu befürchten.

Mit freundlichen Grüßen