**Landtag von Niederösterreich**
Landtagsdirektion
Eing.: 11.09.2013
zu Ltg.-**135/B-23-2013**
R- u. V-Ausschuss

# ZUSAMMENFASSUNG DER STELLUNGNAHMEN

zur 17. Novelle der NÖ Bauordnung 1996

Abkürzungen:

| | |
|---|---|
| AKNÖ | Kammer für Arbeiter und Angestellte für NÖ |
| ARGE-BH | Arbeitsgemeinschaft der Bezirkshauptleute |
| BB | Bürgerbüro - Bürgerbegutachtung |
| NotarK | Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland |
| SP-GVV | Verband Sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ |
| StP | Magistrat St. Pölten - Baupolizei |
| VD | Abteilung Landesamtsdirektion/Verfassungsdienst |
| VP-GVV | Gemeindevertreterverband der Volkspartei NÖ |
| WKNÖ | Wirtschaftskammer Niederösterreich |

## Allgemeines

VD 1. Der vorliegende Entwurf ist mit dem ebenfalls derzeit in Begutachtung befindlichen Entwurf einer 16. Novelle zur NÖ Bauordnung 1996 abzustimmen (z.B. § 44e).

2. Im Hinblick darauf, dass durch § 8 auch Bestimmungen des 3. Abschnittes geregelt werden, ist zu beachten, dass der Sitzungsakt entsprechend der Geschäftsordnung der Landesregierung auch von Landesrat Dr. Pernkopf unterschrieben werden muss.

## Gesetzestext

1. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung „§ 9“ die Wortfolge „Dingliche Bescheidwirkung“ durch die Wortfolge „Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen“ ersetzt.

2. Im Inhaltsverzeichnis wird nach der Bezeichnung „§ 44e“ das Wort „Rechtsmittel“ ersetzt durch das Wort „(entfällt)“.

3. § 2 Abs. 2 erster Satz lautet:
   „Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist die Bezirksverwaltungsbehörde Baubehörde.“

4. Im § 2 Abs. 4 entfällt die Wortfolge „und 3“.

5. § 2 Abs. 5 entfällt.

6. Im § 3 Abs. 2 wird das Zitat „§ 8 Abs. 1“ ersetzt durch das Zitat „§ 8“.

7. Im § 4 erhalten die (bisherigen) Z. 14 und 15 die Bezeichnung Z. 15 und 16.
   § 4 Z. 14 (neu) lautet:

   „14. **Rechtskraft:** im Sinne der Bestimmungen dieses Gesetzes tritt diese nach **Erschöpfung des administrativen Instanzenzuges**, im Falle der Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörde als Baubehörde mit der Erlassung ihres Bescheides ein.“

VD <u>Zu Art. I Z. 7 (§ 4 Z. 14):</u>

Wie bereits in der Vorbegutachtung ausgeführt, wird eine besondere Erforderlichkeit im Sinne des Art. 11 Abs. 2 B-VG zur Regelung des Eintritts der Rechtskraft in der NÖ Bauordnung 1996 nicht gesehen und diese Bestimmung daher abgelehnt. Wir verweisen auf unsere näheren Ausführungen im Rahmen der Vorbegutachtung.

VP-GVV Abschließend wird noch der ordnunghalber festgehalten, dass auch die Begriffsklarstellung der Rechtskraft einer Entscheidung (vgl. dazu § 4 Z. 14 des Entwurfes) aus Gründen der Rechtssicherheit von uns positiv gesehen wird.

8. Dem § 5 werden folgende Abs. 4 und Abs. 5 angefügt:

Abs.4 (neu) lautet:

„(4) Eine schriftliche Ausfertigung der **Erkenntnisse** und **Beschlüsse des Landesverwaltungsgerichtes**, die nicht nur verfahrensleitend sind, ist in den Angelegenheiten dieses Gesetzes auch der **Landesregierung zuzustellen**."

Abs. 5 (neu) lautet:

„(5) Gegen **Beschlüsse des Landesverwaltungsgerichtes**, die nicht nur verfahrensleitend sind, in Angelegenheiten dieses Gesetzes kann die **Landesregierung** wegen Rechtswidrigkeit gemäß Art. 133 Abs. 9 B-VG **Revision** an den Verwaltungsgerichtshof erheben."

VD <u>Zu Art. I Z. 8 (§ 5 Abs. 4 und 5):</u>

Wie bereits in der Vorbegutachtung ausgeführt, wird nicht näher in den Erläuterungen ausgeführt, warum ein Bedarf gesehen wird, auch gegen Beschlüsse – also Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichtes, die die Rechtssache nicht erledigen – Revision erheben zu müssen.

Ebenso wird weiterhin, wie in der Vorbegutachtung ausgeführt, die Verpflichtung des Landesverwaltungsgerichtes zur Übermittlung seiner Erkenntnisse und Beschlüsse an die Landesregierung kategorisch abgelehnt. Wir verweisen auf die näheren Ausführungen im Rahmen der Vorbegutachtung.

Zur Änderungsanordnung wird in diesem Zusammenhang bemerkt, dass die Änderungsanordnungen „Abs. 4 (neu) lautet:" und „Abs. 5 (neu) lautet:" zu entfallen hätten.

StP § 5 NÖ Bauordnung 1996 soll um die Absätze (4) und (5) erweitert werden.

Es wird angeregt, Abs. (4) wie folgt zu ergänzen: „…, (ist) **sind** in den Angelegenheiten dieses Gesetzes auch der Landesregierung **und der Gemeinde** zuzustellen.“

Weiters wird angeregt Absatz (5) wie folgt zu ergänzen: „ …, in Angelegenheiten dieses Gesetzes kann die Landesregierung **und die Gemeinde** wegen Rechtswidrigkeit gemäß Art. 133 Abs. 9 B-VG Revision an den Verwaltungsgerichtshof erheben.“

VP-GVV Auf folgende Bestimmung erlauben wir uns jedoch ausdrücklich hinzuweisen bzw. ersuchen wir unsere Anregung zur unten angeführten Änderungsanordnung zu berücksichtigen:

Zu Z. 8 (§ 5 Abs. 4 und 5):

Bereits im § 17 des NÖ LVGG wird geregelt, dass gegen Erkenntnisse des Landesverwaltungsgerichtes in Angelegenheiten, die in der Gesetzgebung Landessache sind, die Landesregierung wegen Rechtswidrigkeit gem. Art. 133 Abs. 8 B-VG Revision an den Verwaltungsgerichtshof erheben kann. Gemäß § 5 Abs. 5 des Entwurfes soll der Landesregierung dieses Recht auch gegen Beschlüsse (Ausnahme: verfahrensleitende Beschlüsse) des Landesverwaltungsgerichtes (iSd. Ermächtigung des Art. 133 Abs. 9 B-VG) gewährt werden. Der „Kern“ der vorgesehenen Regelung liegt jedoch darin, dass die (baurechtlichen) Erkenntnisse bzw. die Beschlüsse der Landesregierung zugestellt und damit dieser vollständig bekannt werden. Nur so kann auch in Hinkunft sichergestellt werden, dass ein allfälliger legistischer Änderungsbedarf von der NÖ Landesregierung rasch erkannt bzw. die notwendigen Schritte zu deren Umsetzung eingeleitet werden. Hinzu kommt, dass die rasche und gesicherte Zustellung sowohl Rechtssicherheit vermittelt, als auch der begleitenden Informations- und Beratungstätigkeit als Voraussetzung und Grundlage dient. Die Regelung wird daher ausdrücklich begrüßt (vgl. dazu auch die Zustellbestimmung des § 17 Abs. 2 NÖ LVGG).

Im Lichte des Dargestellten scheint daher auch eine an die in diesem Entwurf sich orientierende allgemeine Regel in der NÖ Gemeindeordnung 1973 diskussionswürdig.

9. § 7 Abs. 7 (neu) lautet:

„(7) Die Verpflichtung aus einer Entscheidung nach Abs. 6 darf auch dann vollstreckt werden, wenn eine Entscheidung über eine Entschädigung (§ 8) noch nicht ergangen ist.“

VD <u>Zu Art. I Z. 9 (§ 7 Abs. 7):</u>

In der Änderungsanordnung hat das Wort „(neu)“ zu entfallen.

Im Text fällt auf, dass eine andere Diktion als in § 12 Abs. 5 verwendet wird: „eine Entschädigung“ – „die Entschädigung“.

10. § 8 (neu) lautet:

„§ 8

Verfahren für Entschädigungen und Kostenersatzleistungen

Über eine Entschädigung oder Kostenersatzleistung nach § 7 Abs. 5, § 12 Abs. 3 und 4, § 13 Abs. 2, § 36 Abs. 3, § 68 Abs. 5 und § 76 hat das örtlich zuständige Landesgericht zu entscheiden. Für das gerichtliche Verfahren gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die einschlägigen Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954 in der Fassung BGBl. I Nr. 111/2010, sinngemäß.“

VD <u>Zu Art. I Z. 10 (§ 8):</u>

Die Änderungsanordnung muss lauten: § 8 lautet:

Die derzeitige Regelung sieht vor, dass die Baubehörde in erster Instanz einen Bescheid zu erlassen hat. Diese hoheitliche Entscheidung soll entfallen. Die Erläuterungen geben über die sich daraus ergebenden Konsequenzen leider keine

Auskunft. Auf Grund der nunmehrigen Formulierung wird davon auszugehen sein, dass über eine Entschädigung oder Kostenersatzleistung grundsätzlich eine Einigung durch Vereinbarung herbeizuführen ist, und wenn dies nicht der Fall ist, das Landesgericht darüber entscheiden soll. Dem gegenüber ist jedoch festzustellen, dass z.B. der in § 8 angeführte § 36 Abs. 3 ausdrücklich eine bescheidmäßige Vorschreibung der Kosten durch die Baubehörde vorsieht bzw. gemäß § 76 Abs. 1 die Gemeinde „auf Antrag des Eigentümers“ ohne angemessene Entschädigung zu leisten hat.

Von daher erscheint es notwendig, alle in § 8 angeführten Bestimmungen auf diesen Umstand hin zu überprüfen und zu adaptieren.

VP-GVV Mit dieser Regelung soll die sukzessive Zuständigkeit bei Entschädigungen und Kostenersatzleistungen abgeschafft werden. Grundsätzlich bestehen seitens unseres Verbandes dagegen auch keine Bedenken.

Angemerkt wird dazu jedoch, dass hinsichtlich des ebenfalls im § 8 enthaltenen § 76 NÖ BO 1996 allfällige Entschädigungen nicht sofort beim örtlich zuständigen Landesgericht eingefordert werden sollten, sondern das analog zu § 24 des NÖ ROG 1976 (vgl. dazu vor allem Abs. 5 dieser Bestimmung), zunächst eine außergerichtliche gültliche Einigung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer anzustreben wäre. Dies vor allem deswegen,

weil die beiden angeführten Bestimmungen (der NÖ BO und des NÖ ROG) annähernd „deckungsgleiche“ Regelungen beinhalten.

11. Die Überschrift des § 9 lautet:
    „Dingliche Wirkung von Bescheiden, Erkenntnissen und Beschlüssen“.

12. In § 9 Abs. 1 wird nach der Wortfolge „nach diesem Gesetz“ die Wortfolge „sowie allen Erkenntnissen und Beschlüssen des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes“ eingefügt.

13. § 12 Abs. 5 (neu) lautet:

    „(5) Die Verpflichtung zur Straßengrundabtretung darf auch dann vollstreckt werden, wenn eine Entscheidung über die Entschädigung (§ 8) noch nicht ergangen ist.“

VD Zu Art. I Z. 13 (§ 12 Abs. 5):

In der Änderungsanordnung hat das Wort „(neu)“ zu entfallen.

Die Änderungsanordnung könnte auch lauten:

Im § 12 Abs. 5 erster Satz wird die Wortfolge „nach § 8 Abs. 2 beantragt wurde“ durch die Wortfolge „(§ 8) noch nicht ergangen ist“ ersetzt. Weiters entfällt der letzte Satz.

14. § 44e entfällt.

VD Zu Art. I Z. 14 (§ 44e):

Es fehlt eine entsprechende Änderung im Inhaltsverzeichnis.

# Erläuterungen

VD Zu den Erläuterungen:

Zum allgemeinen Teil zu den Kostenangaben für den Bund – keine – verweisen wir auf unsere kritischen Ausführungen im Rahmen der Vorbegutachtung. Im Hinblick auf die derzeitige Zuständigkeit der Gemeinden ist davon auszugehen, dass nicht alle Verfahren bei den ordentlichen Gerichten anhängig gemacht werden.

Die Ausführungen im besonderen Teil der Erläuterungen zu Z. 3 und 7 wären in Bezug auf die Rechtskraft entsprechend anzupassen.

## Keine Einwände

AKNÖ Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich teilt mit, dass gegen oben genannten Gesetzesentwurf keine Einwände erhoben werden.

ARGE-BH Zu dem im Betreff genannten Entwurf, wird namens der ARGE-BH wie folgt Stellung genommen:

Der Entwurf wir zur Kenntnis genommen.

Mit 1. Jänner 2014 tritt die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, BGBl. I Nr. 51,

in Kraft. Diese sieht in jedem Land die Einrichtung eines Landesverwaltungsgerichts, auf Bundesebene die Einrichtung eines Bundesverwaltungsgerichts und eines Bundesfinanzgerichts vor.

Die NÖ Bauordnung 1996 beinhaltet Regelungen, die mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 unvereinbar sind, wie z.B. §§ 2 Abs. 2 und 44e, und bedarf die NÖ Bauordnung 1996 aufgrund der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 auch einiger Ergänzungen. Die NÖ Bauordnung 1996 soll durch diese Novelle an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 angepasst werden, indem zum einen die Instanzenzüge an die Landesregierung bzw. an den Unabhängigen Verwaltungssenat entfallen sollen und zum anderen die NÖ Bauordnung 1996 an die Bestimmungen der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012, wie z.B. durch die Ausdehnung der dinglichen Wirkung auf Erkenntnisse und Beschlüsse des Landesverwaltungsgerichtes.

Änderungen bzw. Anpassungen ergeben sich darüber hinaus insofern, als dass schriftliche Ausfertigungen der Erkenntnisse und der Beschlüsse des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in den Angelegenheiten dieses Gesetzes auch der Landesregierung zuzustellen sind. Gegen Beschlüsse des Landesverwaltungsgerichtes, die nicht nur verfahrensleitend sind, in Angelegenheiten dieses Gesetzes kann die Landesregierung wegen Rechtswidrigkeit gemäß Art. 133 Abs. 9 B-VG Revision an den Verwaltungsgerichtshof erheben.

Des weiteren soll mit der vorgelegten Änderung der NÖ Bauordnung 1996 die sukzessive Kompetenz bei Entschädigungen und Kostenersatzleistungen abgeschafft werden.

Der Gesetzesentwurf hat keine finanziellen Auswirkungen (Kosten) für die öffentliche Verwaltung.

NotarK Die Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland bedankt sich für die Möglichkeit hinsichtlich einer Stellungnahme bezüglich der Gesetzesänderung der NÖ Bauordnung 1996, 17. Novelle.
Es unterbleibt eine Stellungnahme seitens der Notariatskammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Leermeldung).

WKNÖ Die Wirtschaftskammer Niederösterreich erhebt gegen die 17. Novelle zur NÖ Bauordnung (Anpassung an die Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012) keinen Einwand.

SP-GVV Zum vorliegenden Entwurf wird seitens des Verbandes Sozialdemokratischer Gemeindevertreter in NÖ keine Stellungnahme abgegeben.

BB Im Rahmen der Bürgerbegutachtung sind bei der Beratungs- und Informationsstelle keine Stellungnahmen eingelangt.

## Anregungen

VD Im Rahmen der Vorbegutachtung haben wir darauf hingewiesen, dass weitere Bestimmungen hinsichtlich eines Änderungsbedarfes zu überprüfen wären. Ob dies tatsächlich erfolgt ist, können wir nicht feststellen – uns erscheint jedenfalls ein weiterer Änderungsbedarf notwendig.

Auszug aus der Vorbegutachtung

Es sollte die Änderung folgender Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 geprüft werden:

§ 4 Abs. 14, § 7 Abs. 7, § 9 Abs. 2, § 10 Abs. 5, § 21 Abs. 1, § 24 Abs. 1, § 25 Abs. 2, § 25 Abs. 4, § 30 Abs. 2 Z. 4, § 34c, § 37 Abs. 1 Z. 19, § 38 Abs. 1, § 39 Abs. 3, § 42 Abs. 1, § 42 Abs. 3, § 42 Abs. 4, § 42 Abs. 5, § 44d Abs. 2, § 60, § 62 Abs. 3 und § 62 Abs. 4.

StP - Gemäß § 3 Abs. 1 NÖ Aufzugsordnung 1995 bedarf der **Einbau** sowie jede **wesentliche Änderung** eines Aufzuges einer Baubewilligung. § 14 Zi. 5 NÖ Bauordnung 1996 besagt jedoch, dass die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in oder in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, einer Baubewilligung bedürfen. Handelt es sich bei dem Bauwerk, in welchem ein Aufzug eingebaut oder dieser wesentlich abgeändert wird, um eine gewerbliche Betriebsanlage, so steht § 14 Zi. 5 NÖ Bauordnung 1996 offenbar im Widerspruch zu § 3 Abs. 1 NÖ Aufzugsordnung 1995.

Es wird daher angeregt, § 3 Abs. 1 NÖ Aufzugsordnung wie folgt zu ergänzen bzw. abzuändern:
„(1) Der Einbau sowie jede wesentliche Änderung bedarf einer Baubewilligung, **sofern es sich nicht um einen Anlagenteil einer gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlage handelt**."

- Gemäß § 14 Zi. 5 NÖ Bauordnung 1996 bedarf die ortsfeste Aufstellung von Maschinen und Geräten in oder in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, einer Baubewilligung. Da jedoch die Definition einer gewerblichen Betriebsanlage im Sinne der Gewerbeordnung 1994 nicht automatisch eine Bewilligungspflicht beinhaltet, wird daher angeregt, § 14 Zi. 5 NÖ Bauordnung 1996 wie folgt abzuändern:
„…, die nicht **gewerbebehördlich genehmigungspflichtige** Betriebsanlagen sind, …

- In der 15. Novelle der NÖ Bauordnung 1996 wurde der § 4 Zi. 15 von „umfassender Sanierung" in „größere Renovierung" abgeändert. Da gemäß § 18 Abs. 1 Zi. 3 NÖ

Bauordnung 1996 dem Antrag um Baubewilligung ein Energieausweis bei größeren Renovierungen anzuschließen ist wird angeregt, § 4 um die Begriffsbestimmung „Renovierung“ und „Sanierung“ zu ergänzen, um Klarheit darüber zu haben, ob z.B. bei der Bauanzeige betreffend die Anbringung einer Wärmeschutzverkleidung (Thermische Sanierung) nunmehr auch ein Energieausweis erforderlich ist.