



Stadtgemeinde
Klosterneuburg

Landtag von Niederösterreich
Landtagsdirektion

Eing.: 1 U. Okt. 2023

Ltg.- 1901E-1/1

.....-Ausschuss

An den
Landtag Niederösterreich
Landtagsdirektion
Landhausplatz 1, Haus 1a
3109 St Pölten

Stadtplanung

Rathausplatz 1, 3400 Klosterneuburg
Telefon: 02243 / 444 - 0
E-Mail: stadttamt@klosterneuburg.at
www.klosterneuburg.at

Sachbearbeiter: Elisabeth Peisl
peisl.elisabeth@klosterneuburg.at / DW 257
Klosterneuburg, am 6. Oktober 2023

**Betreff: Resolution des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg an den NÖ Landtag
Änderung der NÖ Bauordnung 2014 im Hinblick auf die Regelung des § 70 Abs 6 NÖ BO
2014**

Geschäftszahl: KLBG/3816BA-RO-ALV71

Sehr geehrte Damen und Herren,

die betroffene Regelung des § 70 Abs 6 NÖ BO 2014 ist mit 31.12.2024 befristet

Die Stadtgemeinde Klosterneuburg möchte sich frühestmöglich für eine Folgeregelung für den § 70 Abs 6 NÖ BO 2014 einbringen und übermittelt beiliegend eine Resolution des Gemeinderates für eine Änderung der NÖ Bauordnung 2014 im Hinblick auf die Regelung des § 70 Abs 6 NÖ BO 2014.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Mag. Stefan Schmuckenschlager

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.



Der Gemeinderat

Sachbearbeiter: DI Victoria McDowell
mcdowell@klosterneuburg.at / 02243 444 - 414
Klosterneuburg, am 5. Oktober 2023

Resolution

Betreff: Resolution des Gemeinderates - Änderung der NÖ Bauordnung 2014 im Hinblick auf die Regelung des § 70 Abs 6 NÖ BO 2014

Geschäftszahl: KLBG/3816BA-RO-ALV71

Ausgangslage und Problemstellung

Für jahrzehntelang bestehende Gebäude, welche eine Baubewilligung aufweisen, von der jedoch aus unterschiedlichsten Gründen abgewichen wurde legt die NÖ Bauordnung seit der Neufassung im Jahr 2014 in § 70 Abs 6 fest:

„Hat ein Gebäude im Bauland ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen, wurde von dieser jedoch vor mehr als 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung abgewichen und kann es nicht nach § 14 neuerlich bewilligt werden, gilt dieses Gebäude als bewilligt, wenn dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird, der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (der Mehrheit der Miteigentümer) nachgewiesen wird und vollständige Bestandspläne vorgelegt werden. Die Baubehörde hat darüber einen Feststellungsbescheid zu erlassen.

Weiters ist § 35 Abs. 2 Z 2 auf jene Gebäude nicht anzuwenden, in denen aufgrund des § 71 der Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930, oder des § 108a der Bauordnung für NÖ, LGBl. Nr. 36/1883, Baubewilligungen auf Widerruf erteilt wurden. Bei der Erlassung eines Feststellungsbescheides gelten die Voraussetzungen des ersten Satzes sinngemäß.

Dieser Absatz tritt mit 31. Dezember 2024 außer Kraft.“

Der Motivenbericht führt dazu aus, dass mit dieser Bestimmung Bauten mit langjähriger Bestandsdauer rechtlich abgesichert werden sollen, welche bereits eine Baubewilligung erlangt hatten, von der jedoch entweder abgewichen wurde ohne dadurch Nachbarrechte zu verletzen bzw. von der Baubehörde beanstandet worden zu sein oder deren Baubewilligung aufgrund der Änderung der Rechtslage (ehemalige Wiener Randbezirke) erloschen ist.

Da sich in vielen Fällen diese Objekte mittlerweile im Eigentum von Rechtsnachfolgern befinden, denen das Fehlen einer Baubewilligung gar nicht bewusst ist bzw. nicht angelastet werden kann, erscheint die Erteilung eines Abbruchauftrages nach § 35 Abs. 2 Z. 3 als unbillige Härte.

Die Befristung dieser Ausnahmebestimmung erscheint v.a. im Hinblick auf die im ersten Satz erfassten Fälle geboten, da sie nur solchen Gebäuden, die bereits jetzt eine lange Bestandsdauer aufweisen, zugutekommen soll.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird generell auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Personenbezogene Ausdrücke umfassen daher jedes Geschlecht gleichermaßen. Die Datenschutzerklärung ist auf der Webseite zu finden.

Mit dieser Bestimmung hat der Gesetzgeber also erkannt, dass in der Praxis wiederholt Fälle auftreten, bei denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens aus verschiedensten Gründen oft erst nach Jahrzehnten festgestellt werden. Eine besondere Problematik ergibt sich dann, wenn sich die Abweichung auf Grund der aktuellen Rechtslage nachträglich als nicht bewilligungsfähig erweist. Diese Problematik endet jedoch nicht mit 31. Dezember 2024.

Seit Bestehen der Regelung in der NÖ Bauordnung 2014 wurden in Klosterneuburg ca. 220 Anträge gem. § 70 Abs 6 NÖ Bauordnung 2014 gestellt. Trotzdem ist davon auszugehen, dass bis 31. Dezember 2024 nicht für alle mehr als 30 Jahre zurückliegenden Abweichungen von aufrechten Baubewilligungen, Feststellungsbescheid beantragt sein werden. Dies allein schon deshalb, da eine Vielzahl von Eigentümerinnen und Eigentümer, insbesondere jene die eine bebaute Liegenschaft erworben haben, gar keine Kenntnis über eine etwaige Abweichung haben und dementsprechend gar keinen Anlass für die Beantragung eines Feststellungsbescheid haben. Die Notwendigkeit für einen Feststellungsbescheid wird in der Regel immer erst dann erkannt, wenn man als Eigentümerin oder Eigentümer an einem Bestandsobjekt bauliche bewilligungs- oder anzeigepflichtige Änderungen vornehmen möchte und entsprechende Planunterlagen durch einen befugten Planer erstellt werden. Von einem Laien, wie es die meisten Eigentümerinnen oder Eigentümer sind, kann wohl nicht erwartet werden, dass sie oder er eine derartige Abweichung feststellen und einen entsprechenden Antrag an die Behörde stellen kann.

Somit ist mit Ablauf der Frist für die Feststellungsbescheide erneut mit der Situation zu rechnen, dass Hauptgebäude, die seit vielen Jahren und Jahrzehnten bestehen, von Abbruchbescheiden bedroht sind, weil beispielsweise nicht lagerichtig gebaut oder die Gebäudehöhe geringfügig überschritten wurde.

Diese Abbrüche zerstören nicht nur hart erarbeiteten und benötigten Wohnraum, sondern belasten darüber hinaus massiv das Klima. So entstehen einerseits durch den Abbruch und andererseits durch den Neubau eines neuen Wohnhauses massive Treibhausgas-Belastungen und ein hoher Verbrauch an natürlichen Ressourcen. Dies sollte keines Falls das Ergebnis der aktuellen Gesetzeslage sein. Vielmehr sollte es ein Gebot der Stunde sein, dass die bereits gebaute Umwelt (Bestandgebäude) möglichst lange genutzt werden um so eine hohe Treibhausgas-Emission und einen hohen Ressourcenverbrauch hintanzuhalten.

Beispiele für gesetzliche Regelungen zum Umgang mit jahrzehntelangen zurückliegenden Abweichungen von Baubewilligungen liefern das Steiermärkische Baugesetz oder die Oberösterreichische Bauordnung:

*§ 40 Steiermärkisches Baugesetz
Rechtmäßiger Bestand*

(1) Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden.

(2) Weiters gelten solche bauliche Anlagen und Feuerstätten als rechtmäßig, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. August 1995 errichtet wurden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären. Der Grenzabstand gilt als eingehalten, wenn eine allfällige Abweichung innerhalb der Messtoleranz der Vermessungsverordnung in der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Fassung liegt.

(2a) Die Abs. 1 und 2 gelten auch dann, wenn ab dem 1. Jänner 1969 bzw. ab dem 1. September 1995 Veränderungen (z. B. durch Zubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen) an der baulichen Anlage durchgeführt wurden. Erfolgten die Veränderungen zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. August 1995, so hat die Behörde ein Feststellungsverfahren gemäß Abs. 3 durchzuführen. Erfolgten sie hingegen ab dem 1. September 1995, so kann für

diese bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen eine nachträgliche Baubewilligung nach der geltenden Rechtslage erwirkt werden.

(3) Die Rechtmäßigkeit nach Abs.2 ist über Antrag des Bauwerbers oder von Amts wegen zu beurteilen. Dabei ist die zum Zeitpunkt der Errichtung des Baues maßgebliche Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen. Liegen die Voraussetzungen nach Abs. 2 vor, hat die Behörde die Rechtmäßigkeit festzustellen. Der Feststellungsbescheid gilt als Bau- und Benützungsbewilligung.

(4) Wird das Feststellungsverfahren von Amts wegen eingeleitet, ist der Objekteigentümer zu beauftragen, die erforderlichen Projektunterlagen binnen angemessener Frist bei der Behörde einzureichen.

§ 49a Oö. Bauordnung 1994 Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens.

Besonders hervorgehoben werden soll an dieser Stelle die Regelung der Oö. Bauordnung 1994, die eine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes nicht nur im Bauland sondern auch für bestehende Gebäude im Hofbereich eines (ehemaligen) land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs und bestehende Gebäude mit der Ausweisung als + Signatur vorsieht. Die Signatur + kann für baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, festgelegt werden und weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Diese Ausweitung der Regelung für Wohngebäude in jenen Widmungsarten, die eine Wohnnutzung nicht ausschließen ist sehr sinnvoll, da es auch in diesen Fällen zu jahrzehntelang zurückliegenden Abweichungen von Baubewilligungen kommen kann. Eine vergleichbare Lösung sollte auch in der NÖ Bauordnung gefunden werden. Wobei dabei jedenfalls auch die Kleingärten zu berücksichtigen sind.

Hervorzuheben ist, dass es nicht das Ziel der Stadtgemeinde Klosterneuburg ist eine Regelung zu finden die zu einer sachlich nicht rechtfertigbaren Bevorzugung rechtswidrig handelnder Personen führt.

Vielmehr soll eine nachträgliche rechtliche Sanierung nur für Gebäude möglich sein, für die in der Vergangenheit auch eine Baubewilligung erlassen wurde.

Darüber hinaus wäre aus Sicht der Stadtgemeinde Klosterneuburg bei einem jahrzehntelangen ungeahndeten Bestehen einer Abweichung bei einem an sich bewilligten Gebäude den privaten Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer am Bestand des Gebäudes gegenüber dem zwingenden öffentlichen Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustands Vorrang einzuräumen.

Daher fordert die Stadtgemeinde Klosterneuburg den NÖ Landtag auf eine unbefristete Nachfolgeregelung für den Inhalt des § 70 Abs 6 NÖ Bauordnung 2014 in die NÖ Bauordnung aufzunehmen. Diese soll folgende Anforderungen erfüllen:

- eine dauerhafte Definition von „rechtmäßigem Bestand“ in Anlehnung an die Regelungen der Oö. Bauordnung 1994 bzw. dem Steiermärkischen Baugesetzes und des bisherigen Regelungsinhalts des § 70 Abs 6 NÖ Bauordnung 2014
- eine Erweiterung des Regelungsinhalts auf jene Widmungsarten, die eine Wohnnutzung nicht ausschließen, insbesondere auch die Kleingärten
- die Möglichkeit, dass Feststellungsverfahren von Amtswegen eingeleitet werden können
- eine Verpflichtung zur Abtretung eine öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Fläche in das öffentliche Gut gem. §12 Abs 1 NÖ Bauordnung sowie das Auslösen der Abgabentatbestände gem. NÖ Kanalgesetz und NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz auf Grund von Feststellungsbescheiden