

08. Juni 2018

FLGÖ - LANDESFACHTAGUNG

Verfahrensrechtliche Fragen im Baubewilligungsverfahren

RA Mag. Mario Walcher LL.M.



HOHENBERG STRAUSS BUCHBAUER
RECHTSANWÄLTE

I. (Rechtliche) Grundlagen

- **§ 5 Abs 1** (Bauplatzeignung)
 - **§§ 22, 23** (Ansuchen, Projektunterlagen)
 - **§§ 26 iVm 57 Abs 2, 58, 88** (Nachbarrecht)
 - § 29 (Entscheidung der Behörde)
 - **§ 57** (Abwässer)
 - **§ 58** (Sonstige Abflüsse)
 - § 61 Stmk BauG (Feuchtigkeit)
 - § 67 Abs 1 Stmk BauG (Niveau und Höhe der Räume)
 - **§ 88** (Geländeveränderung)
-

I. (Rechtliche) Grundlagen

□ **Bauplatzeignung**

□ Ordnungsgemäße Verbringung der **Niederschlagswässer**

- Enger **faktischer Zusammenhang** bei der (sachverständigen) Prüfung im Rahmen des baubehördlichen Ermittlungsverfahrens
 - **Rechtliche Trennung** zwischen Bauplatzeignung und der ordnungsgemäßen Verbringung der Niederschlagswässer (Beweisthemen)
-

II. Niederschlagswässer

§ 57 Abs 1: „Bei Bauwerken muss unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das **Sammeln und Beseitigen der Abwässer** und **Niederschlagswässer** vorgesorgt sein.“

- immer von Amts wegen zu prüfen
- kein Nachbarrecht gemäß § 26 Abs 1 Z 5

□ **Abwässer (OIB-RIL 2015 – Begriffsbestimmungen):**

Wasser, welches durch Gebrauch verändert ist, und jedes in die Entwässerungsanlage fließende Wasser, wie zB häusliches Schmutzwasser, industrielles und gewerbliches Abwasser sowie Kondensate

□ **Niederschlagswässer (OIB-RIL 2015 – Begriffsbestimmungen):**

Niederschlag, einschließlich Schmelzwasser, der von Dach- und Bodenoberflächen und Gebäudeaußenflächen abfließt und nicht durch Gebrauch verändert ist

II. Niederschlagswässer

§ 57 Abs 2: „Die **Anlagen** zur Sammlung und Beseitigung von **Abwässern** und **Niederschlagswässern** sind so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und **Gefahren** oder **unzumutbare Belästigungen** nicht entstehen.“

- immer von Amts wegen zu prüfen
 - (zusätzlich) **Nachbarrecht** gemäß § 26 Abs 1 Z 5
 - § 57 Abs 2 spricht „nur“ von „**Anlagen**“ zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlagswässern!
-

II. Niederschlagswässer

§ 57 Abs 3: „Die **Tragfähigkeit des Untergrundes** und die Trockenheit von Bauwerken darf durch **Anlagen** zum Sammeln und Beseitigen der Abwässer und Niederschlagswässer nicht beeinträchtigt werden.“

- immer objektiv-rechtlich zu prüfen
 - kein Nachbarrecht gemäß § 26 Abs 1 Z 5
 - Konnex zu § 5 Abs 1 Z 4
-

III. Geländeänderung

§ 88: „Bei Veränderungen des Geländes gemäß den §§ 19 oder 20 dürfen **damit verbundene Änderungen der Abflussverhältnisse keine Gefährdungen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen** verursachen.“

- immer objektiv-rechtlich zu prüfen
 - (zusätzlich) **Nachbarrecht** gemäß § 26 Abs 1 Z 5 iVm 88
-

IV. Nachbarrecht

VwGH zu Nachbarrecht gem § 26 Abs 1 Z 5 iVm § 57 Abs 2:

- § 26 Abs 1 Z 5:

Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv-öffentlichrechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über die **Vermeidung einer sonstigen Gefährdung** oder **unzumutbaren Belästigung** bzw. **unzumutbaren Beeinträchtigung** (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88)

IV. Nachbarrecht

- Nachbarn haben gemäß § 26 Abs. 1 Z 5 iVm § 57 Abs. 2 Stmk BauG 1995 nur ein **Mitspracherecht betreffend die Auswirkungen der** im § 57 Abs 2 umschriebenen **Anlagen**, nämlich Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlagswässer (VwGH 16.10.2014, 2013/06/0130).
 - Wenn die Nachbarn **Hangrutschungen im Zusammenhang mit der Beseitigung der Niederschlagswässer** geltend machen, ist festzustellen, dass ihnen gemäß § 65 Abs. 1 Stmk. BauG 1995 insoweit ein **Nachbarrecht zukommt**, als bei baulichen Anlagen eine einwandfreie Entsorgung der anfallenden Abwässer und Beseitigung der Niederschlagswässer auf Bestandsdauer sicherzustellen ist (VwGH 17.11.2009, 2008/06/0079).
-

V. Bewilligungsverfahren

- Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit (§§ 22, 23)

 - Dem Ansuchen sind folgende **Unterlagen** anzuschließen (§ 22 Abs 2):
 - Angaben über die **Bauplatzeignung** (§ 22 Abs 2 Z 5)

 - Wenn aus den im § 22 Abs 2 angeführten Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das geplante Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes entspricht, sind **auf Verlangen der Behörde weitere Nachweise**, insbesondere über die **Standsicherheit**, die **Tragfähigkeit des Bodens** [...] und **dgl.** sowie ein **Höhenschichtlinienplan** zu erbringen (§ 22 Abs 3).
-

V. Bewilligungsverfahren

□ Projekt hat zu enthalten

✓ **Z 1** Lageplan hat ua die auf dem Bauplatz bestehenden und geplanten **Bauten mit Nebenanlagen** und Freiflächen (bspw Wasserversorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung udgl)

✓ **Z 6** die Darstellung der geplanten **Geländeveränderungen**

✓ **Z 11** eine Beschreibung des Bauplatzes und der geplanten baulichen Anlagen mit Angabe aller für die Bewilligung maßgebenden, aus den Plänen nicht ersichtlichen Umständen, insbesondere auch mit Angaben über den Verwendungszweck (**Baubeschreibung**)

V. Bewilligungsverfahren

- Ermittlungsverfahren – Beiziehung von Sachverständigen
 - ✓ Behörde hat über **Notwendigkeit** der Beiziehung eines Sachverständigen zu entscheiden (Grundsatz der arbiträren Ordnung)
 - ✓ Lösung von **Tatfragen**, zu deren Beantwortung nicht schon die allgemeine Lebenserfahrung genügt, sondern **besondere Fachkunde und Erfahrung** notwendig ist (VwGH 27.03.1995, 90/10/0143, VwGH 27.11.1995, 93/10/0209)
 - ✓ Behörde hat **Beweisthema** auf Grund Auslegung der maßgeblichen Rechtsvorschriften festzulegen
-

V. Bewilligungsverfahren

- Amtssachverständige (§ 52 Abs 1 AVG)
 - der Behörde beigegebene oder zur Verfügung stehende amtliche Sachverständige
- nichtamtliche Sachverständige (§ 52 Abs 2 und 3 AVG)

Ausnahmen, wenn

- Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist (Abs 2)
 - wesentliche Beschleunigung des Verfahrens → Anregung durch Bauwerber (Abs 3)
-
- private Sachverständige
 - Erforderlichkeit einer **Plausibilitätsprüfung** (vgl. VwGH 13.06.2012, 2012/06/0046) → ansonsten - **Verfahrensmangel**
-

VI. Sachverständige

- Behörde hat Gutachten auf **Vollständigkeit, Freiheit von Widersprüchen und Schlüssigkeit** zu prüfen (VwGH 13.02.1992, 91/06/0213)
 - Darf den Denkgesetzen und den Erfahrungen des täglichen Lebens nicht widersprechen
 - unschlüssiges Gutachten → Verstoß gegen Pflicht zur Erforschung des maßgeblichen Sachverhaltes § 37 iVm § 39 Abs 2 AVG
 - Widerlegung durch Partei:
 - grundsätzlich auf gleicher fachlicher Ebene notwendig (Gegengutachten)
 - Einwendungen gegen die Vollständigkeit und Schlüssigkeit und Widersprüchlichkeit jedoch zulässig
-

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**
