

schreiben berechtigt ist, richtet sich nach der Lage des einzelnen Falles. Sie sind jedoch nur dann im Gesetze begründet, wenn sie jenen allgemeinen öffentlichen Rücksichten (§ 38) dienen, deren Wahrung den Baubehörden zur Pflicht gemacht ist.

Bauten für vorübergehende Zwecke.

§ 108 a. (Fassung nach dem Ges. LGBl. 132/1922)

Bauführungen für vorübergehende Zwecke (bei Ausstellungen, Notstandsbauten für Wohnzwecke, Industrie und Gewerbe u. dgl.) kann die Baubehörde mit Zustimmung der politischen Bezirksbehörde¹⁾ auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf²⁾ unter Festsetzung der nach der Lage des Falles erforderlichen Bedin-

§ 108 a. 1. Die Erteilung der Baubewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes steht im Ermessen der Behörde. Sie macht von diesem Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch, wenn sie die Baubewilligung wegen Verunzierung des Stadtbildes verweigert (VwGH. v. 21. 10. 1931, Slg. Nr. 16.826/A, zur BO. für Wien).

2. Sofern die Baubewilligung nach der Lage des Falles verweigert werden kann, kann der Baubewerber in seinen Rechten nicht verletzt sein, wenn die Behörde die Ausführung des Baues bloß als Provisorium bewilligt (VwGH. v. 24. 6. 1933, Slg. Nr. 17.655/A).

3. Wenn eine befristete Baubewilligung infolge Ablaufes der Frist bereits erloschen ist, unterliegen Bauherstellungen welcher Art immer an der betreffenden Baulichkeit dem Baubewilligungsverfahren (VwGH. v. 27. 11. 1928, Slg. Nr. 15.428/A, zur BO. für Wien).

4. Sieht die Bauordnung für Bauführungen, die den gesetzlichen Bestimmungen nicht entsprechen, eine Bewilligung auf bestimmte Zeit oder gegen jederzeitigen Widerruf vor, dann ist die Entscheidung der Behörde eine Ermessensentscheidung (VwGH. v. 8. 1. 1957, Zl. 2408/55).

5. Ermessungsentscheidungen kann der VwGH. nur darauf überprüfen, ob der Sachverhalt ausreichend ermittelt wurde und ob die Behörde von ihrem Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht hat (VwGH. v. 10. 1. 1961, Zl. 235/60).

6. Durch die Rechtskraft dieses Bescheides (mit welchem die Baubewilligung gegen jederzeitigen Widerruf erteilt worden war) ist das Rechtsverhältnis und damit die rechtliche Stellung des Beschwerdeführers auf eine unverrückbare öffentlich-rechtliche Grundlage gestellt worden, so daß der Beschwerdeführer dadurch allein, daß die Behörde von dem Widerruf Gebrauch gemacht hat, in keinem Recht verletzt sein kann (VwGH. v. 18. 4. 1957, Zl. 2218/56, vom 17. 4. 1959, Zl. 2372/58 und VerfGH. v. 5. 10. 1956, Slg. Nr. 3078).

gungen gestatten, ohne an die sachlichen Vorschriften³⁾ dieser Bauordnung gebunden zu sein.

¹⁾ Jetzt Bezirksverwaltungsbehörde.

²⁾ Wird die Bewilligung auf bestimmte Zeit erteilt, erlischt sie nach Ablauf der festgesetzten Frist kraft Gesetzes; wird sie gegen (jederzeitigen) Widerruf erteilt, muß die Behörde den Widerruf bescheidmäßig aussprechen.

³⁾ Von den Verfahrensvorschriften kann die Behörde eine Ausnahme nicht bewilligen. Es ist daher auch in derartigen Fällen ein nachbarrechtliches Verfahren durchzuführen. Der Nachbar kann die Erteilung einer Bewilligung nach § 108 a wirksam nur mit der Behauptung bekämpfen, die Behörde habe das Gesetz auf Bauführungen angewandt, für welche es keine Anwendung zu finden hat oder die Behörde habe von ihrem Ermessen nicht im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht.

Neunter Abschnitt.

Von der Überwachung der Bauführung und von den nach Vollendung des Baues zu beobachtenden Vorschriften.

Überwachung der Bauführung durch den Gemeindevorsteher²⁾.

§ 109. (1) Der Gemeindevorsteher¹⁾ hat bei allen Privatbauführungen²⁾ darüber zu wachen:

a) daß kein Bau vor rechtskräftig gewordener Baubewilligung geführt³⁾;

b) daß die Bau- und Niveaulinie überall eingehalten⁴⁾;

c) daß der genehmigte Bauplan genau befolgt⁵⁾;

d) daß die Bauführung an keine dazu nicht berechnete Person übertragen und⁶⁾

e) daß zum Bau nur gutes, dauerhaftes Material verwendet werde.

§ 109. 1. Die im § 109 aufgestellten Befugnisse und Pflichten des Gemeindevorstehers gelten nicht allgemein für alle Bauten, sondern sind, wie sie überhaupt auf Privatbauten eingeschränkt sind, insbesondere dann ausgeschlossen, wenn es sich um Bauführungen handelt, bezüglich deren das Eisenbahnministerium (§ 35) kompetent ist (VwGH. v. 7. 5. 1901, Slg. Nr. 308/A).

2. Die Verfügung der Baueinstellung ist gerechtfertigt, wenn mit bewilligungsbedürftigen baulichen Maßnahmen vor erteilter Baubewilligung begonnen wurde. Die ausdrückliche Anführung der als baubewilligungspflichtig erkannten Herstellungen im Untersatzungsbescheid ist entbehrlich, wenn darin auf das Ergebnis einer durchgeführten Erhebung Bezug genommen wird (VwGH. v. 23. 5. 1925, Slg. Nr. 13.880/A, zur BO. für Wien).

(2) Nimmt der Gemeindevorsteher¹⁾ in diesen Beziehungen Abweichungen wahr, so hat er in den Fällen zu a), b), c) die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen, in dem Falle zu d) den nicht berechtigten Personen die Fortführung des Baues zu verbieten und der Gewerbebehörde die Anzeige zu erstatten und in dem Falle zu e) nötigenfalls die Wegschaffung des nicht qualitätsmäßig befundenen Materials vom Bauplatze zu verfügen⁷⁾.

(3) Falls die Baubewilligung zur Prüfung der Tragfähigkeit größerer oder besonderer Konstruktionen Belastungsproben vorgeschrieben hat, sind solche von einem unparteiischen Sachverständigen in Gegenwart des Gemeindevorstehers¹⁾ vorzunehmen⁸⁾. Solche Belastungsproben können auch vorgenommen werden, wenn sich aus Anlaß der Nachsichtspflege während des Baues⁹⁾ oder nach Beendigung desselben die Notwendigkeit dazu ergibt.

(4) Die Kosten für die Vornahme der Belastungsproben hat der Bauwerber zu bestreiten¹⁰⁾.

¹⁾ Jetzt Bürgermeister.

²⁾ Welche Behörde bei öffentlichen Bauten die Bauaufsicht führt, ergibt sich aus den Bestimmungen des § 29. Unter den öffentlichen Bauten (im Gegensatz zu den „Privatbauführungen“) sind die in der vorangeführten Gesetzesstelle genannten Bauführungen, nicht aber, wie der VwGH. meint (siehe das unter Zl. 1 angeführte Erkenntnis), jene Bauführungen zu verstehen, die überhaupt keiner Baubewilligung nach der Bauordnung bedürfen. Siehe hiezu auch Anm. 1 zu § 1.

³⁾ Siehe § 30.

⁴⁾ Siehe die §§ 3 und 28.

⁵⁾ Siehe § 31.

⁶⁾ Siehe § 40.

⁷⁾ Diese Bestimmung ermächtigt den Gemeindevorstand zu Zwangsmaßnahmen im Sinne des Art. IV Z. 4 EGVG. Sie ist durch das Inkrafttreten der Verwaltungsverfahrensgesetze unberührt geblieben.

⁸⁾ Der Vorschrift, daß die Belastungsprobe in Gegenwart des Gemeindevorstandes zu erfolgen hat, ist durch die Bestimmungen über die Beweisaufnahme (§§ 45 ff. AVG.) derogiert worden.

⁹⁾ Darunter ist die Überwachung der Bauführung im Sinne des § 109 zu verstehen.

¹⁰⁾ Dieser Vorschrift ist durch die Bestimmungen der §§ 75 ff. AVG. über die Kosten der Behörden derogiert.

Räumung des Straßengrundes von allem Materiale¹⁾.

§ 110. Nach Vollendung des Baues hat der Bauherr die Wegräumung alles Schuttes, Holzwerkes und überhaupt aller den Verkehr hindernden Gegenstände von der Straße sowie die Her-

stellung alles desjenigen, was in der Umgebung des Baues durch die Bauführung eine Änderung oder Beschädigung erlitten hat, auf seine Kosten sogleich zu veranlassen.

¹⁾ Mit der hier geregelten Materie beschäftigen sich die §§ 82, 89 und 90 StVO. 1960, § 21 Bundesstraßengesetz und § 5 n.ö. Landes-Straßengesetz. Die Bestimmungen des § 110 der n.ö. Bauordnung gehören daher derzeit nicht mehr dem Bestande der Rechtsordnung an.

Untersuchung des Baustandes und Erteilung des Benützungs- oder Wohnungskonsenses¹⁾.

§ 111. (1) Neu erbaute oder wesentlich umgestaltete Wohnungen, Geschäftslokaltäten und Stallungen, Fabrikanlagen und Werkstätten dürfen nicht früher benützt oder bezogen werden, als bis bei Privatbauten der Gemeindevorsteher²⁾ sich durch einen unter Beiziehung eines unparteiischen Sachverständigen und eines Sanitätsorganes³⁾ vorgenommenen Lokalaugenschein von der genauen Einhaltung des Bauplanes und der Baubedingungen, von der ordnungsmäßigen Ausführung des Baues und von dem gehörig ausgetrockneten und nicht gesundheitsschädlichen Zustande desselben überzeugt und auf Grundlage dieses Lokalaugenscheines die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung erteilt hat.

§ 111. 1. Anlässlich der Erteilung des Benützungskonsenses kann die Gesetzmäßigkeit des rechtskräftig erteilten Baukonsenses nicht mehr in Frage gestellt werden. Vielmehr ist bei der Erhebung nur die Ordnungsgemäßheit der Bauausführung an Hand der erteilten Baubewilligung und der Bestimmungen der Bauordnung über die Ausführung von Bauten und der Zustand des konsensmäßig ausgeführten Baues im Hinblick auf die aus der Beschaffenheit desselben, nicht aber aus der konsentierten Art seiner Anlage sich ergebenden sanitären Rückwirkungen zu beurteilen (VwGH. v. 30. 5. 1903, Slg. Nr. 1832/A, zur BO. für Prag).

2. Die Baubehörde ist nicht berechtigt, anlässlich der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung dem Erbauer des Hauses neue, nicht schon durch den Baukonsens und die konstitutive Beschaffenheit gegebenen Beschränkungen für die künftige Benützung des den Bauplänen entsprechenden Baues aufzuerlegen (VwGH. v. 9. 11. 1904, Slg. Nr. 3043/A, zur BO. für Mähren).

3. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ist nur eine Beurkundung, daß die Voraussetzungen für die Bewohnung und Benützung der Lokaltäten gegeben sind; gegen die Bestimmungen der Bauordnung und des Baukonsenses können Rechte durch die Bewohnungs- bzw. Benützungsbewilligung nicht erworben werden (VwGH. v. 4. 7. 1907, Slg. Nr. 5318/A, zur BO. für Wien).

(2) Der Lokalausgutschein ist innerhalb acht Tagen nach erhaltener Anzeige vorzunehmen und innerhalb weiterer acht Tage nach vorgenommenem Ausgutschein der Bescheid hierüber zu erteilen¹⁾.

¹⁾ Zweck der Benützungsbewilligung ist die Feststellung der Plan- und Gesetzmäßigkeit der Bauführung (VwGH. v. 29. 4. 1960, Zl. 1515/58). Die Benützungsbewilligung ist nur eine Beurkundung, daß die Voraussetzungen für die Bewohnung bzw. Benützung der Räumlichkeiten gegeben sind. Eine weitere Bedeutung kommt ihr nicht zu. Es ist daher rechtswidrig, wenn die Behörde die Benützungsbewilligung lediglich mit der Begründung versagt, daß hiefür die Zustimmung des Grundeigentümers nicht erbracht wurde — eine solche ist nach dem Gesetz nicht erforderlich (VwGH. v. 29. 4. 1960, Zl. 1515/58) — oder daß die Verpflichtung zur Grundabtretung oder zur Gehsteigerstellung noch nicht erfüllt wurde (VwGH. v. 6. 3. 1956, Slg. Nr. 4005/A). Aus dem Umstand, daß für einen Bau eine Benützungsbewilligung erteilt wurde, kann andererseits ein Recht auf Belassung eines der Bauordnung oder der Baubewilligung widersprechenden Zustandes nicht abgeleitet werden. Ergibt sich daher, daß der bestehende Zustand mit der Bauordnung oder dem Baubewilligungsbescheid in Widerspruch steht, so ist die Behörde berechtigt, dem Eigentümer die Beseitigung der festgestellten Bauabweichungen aufzutragen. Als Bauabweichungen sind nur solche Zustände an-

4. Der Bewohnungskonsens ist nicht geeignet, die Konsenswidrigkeit eines Baues zu sanieren (VwGH. v. 9. 10. 1900, Slg. Nr. 14.620, zur BO. für Böhmen).

5. Wenn trotz erteilter Benützungsbewilligung ein Bau nicht den Vorschriften des Gesetzes und der erteilten Baubewilligung entspricht, so ist die Befugnis der Behörde, die erforderlichen Verfügungen zu treffen, jedenfalls im § 68 Abs. 3 AVG. begründet (VwGH. v. 2. 7. 1931, Slg. Nr. 16.745/A).

6. Würde über Anlagen des Anrainers der Baukonsens für ein Gebäude mit einer Beschränkung hinsichtlich der im Gebäude unterzubringenden Personen erteilt, so hat der Anrainer das Recht, die Einhaltung dieser Konsensbedingung zu verlangen, und zwar auch dann, wenn der Bewohnungskonsens allgemein lautet, weil die Bewilligung zur Bewohnung neuer Objekte nur nach Maßgabe des Baukonsens erfolgen kann (VwGH. v. 30. 4. 1898, Slg. Nr. 11.674, zur BO. für Böhmen. Hinsichtlich der Rechtsstellung des Anrainers bedenklich).

7. Der Baukonsens ist jener Rechtsakt, welcher in Form und Wirkung einer Entscheidung für den konkreten Fall Inhalt und Umfang jener Einschränkungen festsetzt, welche der Eigentümer gemäß § 364 ABGB. nach den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles sich gefallen lassen muß, woraus

zusehen, die entweder der erteilten Baubewilligung oder solchen Vorschriften der Bauordnung widersprechen, die auch auf bestehende Baulichkeiten Anwendung zu finden haben. Für die Erteilung baupolizeilicher Aufträge im Zusammenhang mit der Erteilung der Benützungsbewilligung findet sich im Gesetz keine Rechtsgrundlage. Vielmehr steht die Tatsache, daß für ein Wohngebäude keine Benützungsbewilligung erteilt wurde, der Erlassung baupolizeilicher Aufträge zwecks Erzielung der Bewohnbarkeit entgegen (VwGH. v. 13. 2. 1962, Zl. 1528/61).

Für die Erteilung einer Benützungsbewilligung ist erforderlich, daß die in Betracht kommenden Räume sich in einem guten, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand befinden bzw. in einen solchen versetzt werden (VwGH. v. 6. 3. 1962, Zl. 282/60). Aus der Benützungsbewilligung wird grundsätzlich nur der Eigentümer berechtigt. Es kann daher auch nur dieser einen Bescheid, mit welchem die Benützungsbewilligung aufgehoben wird, bekämpfen (VwGH. v.

folgt, daß eine im Konsens nicht festgestellte Einschränkung in der Benützung des Gebäudes nur auf Grund einer besonderen gesetzlichen Bestimmung zulässig ist (VwGH. v. 17. 12. 1902, Slg. Nr. 1411/A, zur BO. für Wien).

8. Die Widmungsänderung von Räumen ist nur mit baubehördlicher Bewilligung zulässig (VwGH. v. 6. 7. 1934, Slg. Nr. 18.025/A, zur BO. für Wien).

9. Die Verwendung von Räumen, für die die Benützung nur als Atelier gestattet wurde, als Wohnung ist gesetzswidrig. Da der Hauseigentümer für die widmungsgemäße Benützung verantwortlich ist, ist der Auftrag zur widmungsgemäßen Benützung an ihn zu richten (VwGH. v. 21. 6. 1934, Slg. Nr. 18.012/A, zur BO. für Wien).

10. Ein „Schupfen“ muß nicht nur zu Lager- und Einstellungs-zwecken dienen, sondern kann auch als Arbeitsstätte für das Zimmermannsgewerbe verwendet werden (BGH. v. 5. 5. 1938, Slg. Nr. 1877/A, zur BO. für Salzburg-Stadt).

11. Durch das Verbot der weiteren Benützung eines Raumes als Wohnung wegen eingetretener Feuchtigkeit wird der ursprüngliche Wohnungskonsens und das hierdurch begründete Recht des Hausbesitzers nicht zur Gänze aufgehoben, sondern lediglich für so lange suspendiert, als das Gebrechen, welches die Ursache des Verbotes bildete, andauert (VwGH. v. 11. 10. 1906, Slg. Nr. 4669/A, zur BO. für Prag).

12. Wenn einem Gebäude durch bauliche Veränderungen am Nachbargrundstück Licht und Luft in dem Maße entzogen werden, daß hierdurch die Benützung einzelner Räume zu Wohnzwecken nicht mehr statthaft erscheint, so ist die Baubehörde berechtigt, die Bewohnung dieser Räume zu untersagen (VwGH. v. 8. 2. 1913, Slg. Nr. 9389/A, zur BO. für Lemberg).

13. 6. 1950, Slg. Nr. 1513/A). Anders ist die Rechtslage, wenn die Benützungsbewilligung über dessen Antrag einem Mieter erteilt wurde. In einem solchen Fall ist auch der Mieter Partei des Verfahrens über die Aufhebung einer Benützungsbewilligung (VwGH. v. 13. 9. 1955, Slg. Nr. 3814/A). Wenn im Zusammenhang mit der Aufhebung einer Bau- und Benützungsbewilligung die Vorschriften des § 68 Abs. 3 AVG. angewendet werden, so hat dies zur Folge, daß hinsichtlich des in Betracht kommenden Bauteiles ein konsensloser Zustand eintritt, zu dessen Beseitigung die Baubehörde gleich wie im Falle des Fehlens einer Bau- und Benützungsbewilligung die erforderlichen baupolizeilichen Aufträge erteilen kann (VwGH. v. 17. 4. 1962, Zl. 1867/60). Der Nachbar besitzt im Verfahren betreffend die Erteilung einer Benützungsbewilligung keine Parteistellung (VwGH. v. 30. 11. 1955, Slg. Nr. 3902/A).

²⁾ Jetzt Bürgermeister.

³⁾ D. h. eines technischen und eines ärztlichen Sachverständigen.

⁴⁾ Durch den Ablauf dieser Fristen wird ein Recht auf Geldtendmachung der Entscheidungspflicht nach § 73 AVG. nicht begründet.

Untersuchung des Bauzustandes von Industriebauten.

§ 112. Nach Vollendung von Bauten für Zwecke der Industrie ist die Baubehörde verpflichtet, sich zu überzeugen, ob die im fünften Abschnitte dieses Gesetzes vorgeschriebenen Bedingungen erfüllt worden sind.

¹⁾ Der Fünfte Abschnitt der Bauordnung, umfassend die §§ 40 bis 74, enthält die technischen Vorschriften über die Herstellung eines Baues. Die Verpflichtung der Baubehörde, jedes Bauvorhaben, also nicht nur Industriebauten, in dieser Hinsicht zu überprüfen, ergibt sich bereits aus den Bestimmungen des § 111. Es wäre daher zweckmäßig, die Sonderbestimmung des § 112, die nur zu Irrtümern Anlaß geben kann, aus der Bauordnung zu entfernen.

Aufsicht über den baulichen Zustand bestehender Gebäude¹⁾.

§ 113. Der Gemeindevorsteher²⁾ führt die Aufsicht über den baulichen Zustand der bestehenden Gebäude und überwacht die

§ 113. 1. Der Begriff des „Baugebrechens“ und der Begriff des konsenswidrigen Zustandes eines Gebäudes sind keineswegs identisch, was schon daraus hervorgeht, daß die Demolierung eines konsenswidrigen Baues (sofern der Konsens nicht nachträglich erwirkt wird) jedenfalls und bedingungslos angeordnet

genaue Einhaltung der dem Hauseigentümer bezüglich der Erhaltung der Gebäude gesetzlich obliegenden Verpflichtungen³⁾, verfügt die im öffentlichen Interesse notwendige Beseitigung der an denselben bemerkten Baugebrechen und ordnet erforderlichenfalls die Räumung oder Demolierung von Gebäuden und Gebäudeteilen an.

¹⁾ Die Bestimmungen dieser Gesetzesstelle, die sich mit gleichem oder ähnlichem Wortlaut in fast allen österreichischen Bauordnungen finden, ist die einzige Rechtsgrundlage für die Erteilung

werden kann, während bei dem Vorhandensein eines bloßen Baugebrechens die Baubehörde nur dann einschreiten darf, wenn und insoweit es im öffentlichen Interesse notwendig ist, wobei auf Demolierung nur im äußersten Falle erkannt werden kann (VwGH. v. 14. 2. 1907, Slg. Nr. 4996/A, zur BO. f. Prag).

2. Ein Baugebrechen liegt dann vor, wenn der Zustand eines gesetz- und konsensmäßig bestehenden Baues sich im Vergleich zu seinem ursprünglichen Bestande derart verschlechtert hat, daß die öffentlichen Interessen dadurch in Mitleidenschaft gezogen werden, mag die Ursache dieser Verschlechterung in Baufälligkeit, in der Schadhaftheit des Baumaterials oder in sonstigen inneren oder äußeren Ursachen zu suchen sein (VwGH. v. 9. 1. 1907, Slg. Nr. 4909/A, zur BO. für Pilsen).

3. Ein Baugebrechen ist nicht schon dadurch gegeben, daß ein Haus oder eine Wohnung dem im Laufe der Zeit erhöhten Anforderungen der Hygiene nicht mehr entspricht oder einer neuen gesetzlichen Vorschrift nicht mehr genügt, welche strengere Anforderungen stellt als das ältere Gesetz, unter dessen Herrschaft der Bau konsentiert worden ist. Vielmehr liegt ein Baugebrechen nur dann vor, wenn entweder eine Änderung in dem Bauzustande des Objektes oder doch wenigstens eine solche Änderung in den sonstigen faktischen Verhältnissen eingetreten ist, daß jene Voraussetzungen, unter welchen seinerzeit der Bau- oder der Benützungskonsens erteilt wurde, als entfallen zu betrachten sind (VwGH. v. 4. 3. 1909, Slg. Nr. 6580/A, zur BO. für Graz).

4. Das öffentliche Interesse, das allein die Baubehörde zum Einschreiten zwecks Behebung von Baugebrechen berechtigt und verpflichtet, ist erst dann gegeben, wenn der mindere Zustand der Baulichkeit die Interessen der öffentlichen Sicherheit oder Gesundheit gefährdet oder wenn der Zustand die architektonische Schönheit des Stadtbildes gröblich stört. Hingegen kann nicht gefordert werden, daß eine Baulichkeit stets das äußere untadelige Aussehen eines Neubaus haben müsse (BGH. v. 13. 3. 1935, Slg. Nr. 351/A, zur BO. für Wien).

5. Die Baubehörde ist ganz unabhängig von einem privatrechtlichen Anspruch des Mieters nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Beseitigung von Baugebrechen zu verfügen, so-

eines baupolizeilichen Auftrages zur Beseitigung von Baugebrechen. Baugebrechen (im weiteren Sinn) ist jeder bauordnungswidrige Zustand (VwGH. v. 5. 10. 1955, Zl. 1657/54). Bauordnungswidrig ist ein Zustand, der durch keine Baubewilligung gedeckt ist (konsensloser oder konsenswidriger Zustand) oder ein gegenüber dem ursprünglichen Zustand verschlechterter Zustand. Im letzteren Fall liegt ein Baugebrechen im engeren Sinn vor. Mit dem konsenslosen oder konsenswidrigen Zustand beschäftigt sich § 115 Abs. 2. Die damit im Zusammenhang stehenden Rechtsfragen werden bei dieser Gesetzesstelle behandelt. Die folgenden

fern dies für die Sicherheit der Bewohner zur Abwehr von Gefahren für die Gesundheit notwendig ist (VwGH. v. 21. 6. 1932, Slg. Nr. 17.230/A, zur BO. für Tirol).

6. Zur Wahrnehmung der sanitären Rücksichten im Bauwesen, soweit es sich um konsentrierte Baulichkeiten handelt, sind die Baubehörden im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung berufen. Weder die Gemeindeordnung noch das Reichssanitätsgesetz berechtigen die Gemeinde, entgegen den Bestimmungen der Bauordnung Abänderungen konsensmäßiger Baulichkeiten im allgemeinen Sanitätsinteresse aufzutragen (VwGH. v. 29. 12. 1910, Slg. Nr. 7822/A, zur BO. für Kärnten).

7. Zur Anordnung baulicher Abänderungen an konsensmäßig bestehenden Gebäuden aus Rücksichten der Feuerpolizei sind nur die Baubehörden, nicht die Gemeinde auf Grund der Feuerpolizeiordnung kompetent (VwGH. v. 17. 1. 1913, Slg. Nr. 9350/A, zur BO. für Wien).

8. Wenn es sich um Durchführung von feuer-, sanitäts- und sicherheitspolizeilichen Maßnahmen in bezug auf ein Gebäude handelt, die sich gleichzeitig als Veranlassungen zur Beseitigung von Baugebrechen darstellen, so schließt die Kompetenz der Baubehörde die der Feuer-, Sanitäts- und Sicherheitspolizeior-gane nicht aus (VwGH. v. 21. 3. 1908, Slg. Nr. 5844/A, zur BO. für Wien).

9. Die durch die Bauordnung begründete Zuständigkeit der Baubehörden, die Behebung von Baugebrechen zu verfügen, hat durch das Mietengesetz keine Einschränkung erfahren. Denn wenn auch nach den im § 8 Mietengesetz getroffenen Bestimmungen ein Einschreiten der Mietkommission gegen den Vermieter, um ihn zur Vornahme der unbedingt notwendigen Instandhaltungsarbeiten zu verhalten, nicht bloß vom Mieter begehrt, sondern auch durch eine Anzeige der Gemeinde herbeigeführt werden kann, so bedeutet dies eine Erweiterung, nicht eine Einschränkung der Befugnisse der Gemeinde (VwGH. v. 5. 2. 1924, Slg. Nr. 13.450/A).

10. In Angelegenheiten der Beseitigung von Baugebrechen an bestehenden Gebäuden ist die Gemeinde als solche nicht beteiligte Partei (VwGH. v. 13. 1. 1905, Slg. Nr. 3237/A).

Ausführungen betreffen daher nur das Baugebrechen im engeren Sinn.

Nicht jede Verschlechterung des ursprünglichen Zustandes einer Baulichkeit ist ein Baugebrechen. Ein solches liegt vielmehr nur dann vor, wenn durch die Verschlechterung des Zustandes die öffentlichen Interessen berührt werden (VwGH. v. 9. 1. 1907, Slg. Nr. 4909/A). Diese Voraussetzung ist sowohl dann gegeben, wenn das äußere Ansehen eines Bauwerkes so unansehnlich geworden ist, daß hiedurch das gegebene oder beabsichtigte Ortsbild gröblich verletzt wird (BGH. v. 13. 3. 1935, Slg. Nr. 351/A)

11. Der Mieter eines zur Abtragung bestimmten Gebäudes ist zur Rekursführung gegen die baubehördliche Demolierungsbewilligung nicht befugt (VwGH. v. 7. 5. 1931, Slg. Nr. 16.654/A, und v. 14. 1. 1963, Zl. 2105/61).

12. Die Baubehörde macht von ihrem Ermessen nicht im Sinne des Gesetzes Gebrauch, wenn sie ohne Notwendigkeit die für den Hauseigentümer härtere und etwa von ihm wegen der hohen Kosten abgelehnte Maßregel wählt und kostspielige Bauführungen vorschreibt, obwohl der Betroffene bereit wäre, zur Vermeidung solcher Kosten auf die weitere Verwendung der Räume zu Wohnzwecken zu verzichten und es sich nicht um eine Maßnahme zur Linderung der Wohnungsnot handelt (VwGH. v. 4. 5. 1934, Slg. Nr. 17.956/A, zur BO. für Wien).

13. Die Baubehörde ist nicht gehalten, bei baupolizeilicher Verfügung auf die finanziellen Mittel des Hauseigentümers Bedacht zu nehmen. Die Instandsetzungspflicht darf nicht mit dem Mietengesetz im Zusammenhang gebracht werden, da die nach der Bauordnung begründete Verpflichtung eine öffentlich-rechtliche ist, während das Mietengesetz die Rechtsverhältnisse zwischen Bestandgeber und Bestandnehmer regelt (VwGH. v. 19. 10. 1926, Slg. Nr. 14.488/A, zur BO. für Wien).

14. Die Behörde ist nicht berechtigt, zum Zwecke der Herbeiführung eines sanitär klaglosen Zustandes einer verbauten Realität den Eigentümer eines benachbarten Grundstückes Lasten bzw. Eigentumsbeschränkungen aufzuerlegen (VwGH. v. 6. 5. 1908, Slg. Nr. 5949/A, zur BO. für Böhmen).

15. Erreicht die Feuchtigkeit von Räumlichkeiten einen gesundheitsschädlichen Grad, so kann die Gestattung ihrer ferneren Bewohnung bzw. Benutzung von der Beseitigung dieses Übelstandes abhängig gemacht werden (VwGH. v. 18. 12. 1907, Slg. Nr. 5587/A, zur BO. für Wien).

16. Der Mangel einer eigenen Abschlußmauer bildet bei alten Beständen kein Baugebrechen und ist die Behörde nicht berechtigt, vor Austragung des Privatrechtsstreites über die Beseitigung der gemeinsamen Mauer den Demolierungsauftrag zu erlassen (VwGH. v. 5. 6. 1908, Slg. Nr. 6035/A, zur BO. für Wien).

17. Ein teilweise begonnener aber rechtskräftig sistierter

oder wenn der Bauzustand eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen darstellt (VwGH. v. 13. 6. 1913, Slg. Nr. 9662/A). Unter einer Gefahr ist ein Zustand zu verstehen, der nach dem vorausschaubaren Ablauf der Dinge zu einem Schaden führen muß.

Zur Beseitigung festgestellter Baugebrechen erteilt die Baubehörde einen baupolizeilichen Auftrag. Ein solcher ist ein Polizeibefehl (eine Vollziehungsverfügung), weil durch ihn der Behörde die Möglichkeit gegeben wird, den vom Gesetz gewollten Zustand nötigenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwan-

Bau, dessen Vollendung nicht mehr in der Absicht des Eigentümers gelegen ist, ist als ein Baugebrechen (richtiger: konsenswidriger Zustand) anzusehen, dessen Beseitigung die Baubehörden zu verlangen berechtigt sind (VwGH. v. 8. 7. 1901, Slg. Nr. 461/A, zur BO. für Böhmen).

18. Die Baubehörde ist hinsichtlich zu Recht bestehender Gebäude nur befugt, Reparaturen, das ist die Wiederherstellung schadhafte gewordenen Gebäudeteile, nicht aber bauliche Neuerungen anzuordnen (VwGH. v. 11. 11. 1904, Slg. Nr. 3049/A, zur BO. für Triest).

19. Der Auftrag, ein Gebäude „wohnbar“ herzustellen, geht über die Verpflichtung, Baugebrechen zu beheben, bei Wohngebäuden nicht hinaus, da die Behebung von Baugebrechen bei solchen Gebäuden eben darum besteht, sie wieder für Wohnzwecke geeignet, das ist wohnbar, herzurichten (VwGH. v. 8. 1. 1924, Slg. Nr. 13419/A, zur BO. für Salzburg-Land).

20. Baugebrechen und Bedrohung des Gesundheitszustandes müssen im Verhältnis von Ursache und Wirkung stehen. Zur Begründung des Räumungsauftrages ist es nicht erforderlich, daß die vorhandenen Mängel eine nachweisbare Schädigung der Gesundheit bereits zur Folge hatten (VwGH. v. 9. 1. 1907, Slg. Nr. 4909/A, zur BO. für Pilsen).

21. Die Erteilung des Baukonsenses zur Restaurierung eines Gebäudes schließt die Erlassung eines Auftrages zur Demolierung dieses Gebäudes wegen Einsturzgefahr auch vor Ablauf der Bauausführungsfrist nicht aus (VwGH. v. 6. 5. 1910, Slg. Nr. 7419/A, zur BO. für Galizien).

22. Wenn auch die Bauordnung nur die Bestimmung enthält, daß der gänzliche Abbruch eines Gebäudes vom Bauherrn rechtzeitig der Behörde anzuzeigen ist, und daß die aus diesem Anlasse von der Behörde getroffenen sicherheits- und straßenpolizeilichen Anordnungen zu befolgen sind, so schließt dies nicht aus, daß zwecks näherer Feststellung des Inhaltes der sicherheits- und straßenpolizeilichen Bedingungen eine förmliche Verhandlung an Ort und Stelle unter Zuziehung der rechtlichen Interessenten gepflogen und auf Grund deren Ergebnisses durch Bescheid ausgesprochen wird, unter welchen Voraussetzungen

ges herzustellen. Der Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages hat die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes voranzugehen (§ 56 AVG.). Diesem Zweck dient das Ermittlungsverfahren (§§ 37 ff. AVG.). Im Ermittlungsverfahren hat die erkennende Behörde Sachverständige zu hören, weil es sich hierbei um Fragen der bautechnischen und gegebenenfalls auch der medizinischen Wissenschaften handelt. Zur Aufnahme des Beweises durch Sachverständige hat sich die Behörde der ihr beigegebenen oder zur Verfügung stehenden Sachverständigen (Amtssachverständigen) zu bedienen (§ 52 Abs. 1 AVG.). Nur ausnahmsweise, wenn

und Beschränkungen der Abbruch bewilligt wird. Bei Vorhandensein rechtlicher Interessenten muß diese Verhandlung sogar vorgenommen werden. Die Bedingungen, unter denen der Abbruch bewilligt wird, müssen im Gesetz, vornehmlich in der Bauordnung begründet sein. Die Baubehörde darf die Bewilligung zum Abbruch weder aus Gründen verweigern noch an Bedingungen knüpfen oder mit Auflagen belasten, die dem Gesetz vollständig unbekannt sind (z. B. nicht: Errichtung eines anderen Gebäudes anstelle des abgebrochenen vom Gesichtspunkt der Wohnungsfürsorge) (VwGH. v. 23. 5. 1925, Slg. Nr. 13.881/A, zur BO. für Salzburg-Land).

23. Die Bewilligung der Demolierung steht im freien Ermessen der Behörde, wobei auf das Bedürfnis des Wohnungsmarktes Rücksicht zu nehmen und das Interesse des Mieters zu wahren ist (BGH. v. 22. 5. 1935, Slg. Nr. 488/A. Offensichtlich unrichtig).

24. Der jeweilige Eigentümer vertritt das Bauobjekt und ist der Behörde gegenüber für die Erhaltung des bauordnungs- und konsensgemäßen Zustandes verantwortlich (VwGH. v. 24. 11. 1933, Slg. Nr. 17.768/A, zur BO. für Tirol).

25. Hat ein Mithesitzer, der zugleich die Verwaltung des Hauses führt, einen Bauauftrag übernommen, ohne die Zustellung des Auftrages auch an die übrigen Miteigentümer zu verlangen, so erwächst der Auftrag gegen sämtliche Miteigentümer in Rechtskraft (VwGH. v. 2. 5. 1903, Slg. Nr. 1749/A, zur BO. für Prag).

26. Die Entgegennahme von Aufträgen der Baubehörde zwecks Behebung von Baugebrechen gehört zu den Obliegenheiten des Hausverwalters; die Zustellung eines solchen Auftrages an den Hausadministrator statt an den Hauseigentümer begründet daher keinen Verfahrensmangel (VwGH. v. 30. 10. 1925, Slg. Nr. 14.008/A, zur BO. für Wien).

27. Aufträge der Baubehörden, durch welche auch die Erfüllung der dem Hauseigentümer nach der Bauordnung bezüglich bestehender Objekte obliegenden Verpflichtungen bedungen wird, sind nicht bloß dem Hauseigentümer gegenüber, an dem sie ergangen sind, sondern auch gegenüber allen Nachfolgern im

Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder wenn es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten erscheint, kann die Behörde auch andere geeignete Personen als Sachverständige heranziehen und beiden (§ 52 Abs. 2 AVG.). Das Gutachten der Sachverständigen ist den Parteien des Verfahrens zur Kenntnis zu bringen und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 45 Abs. 3 AVG.). Ist die Partei der Meinung, daß das Gutachten des von der Behörde beigezogenen Sachverständigen unrichtig ist, so hat sie unter Darlegung der gegen das Gutachten gerichteten sachlichen Einwendungen zu erklären, daß sie die

Eigentum des Hauses wirksam und vollstreckbar. Anträge über die Art und Weise, wie eine derartige Verpflichtung erfüllt werden will, und die Genehmigung derselben kommen nicht einem Gesuch um Baubewilligung bzw. einem Baukonsens gleich, welcher nicht notwendig durchgeführt werden muß, stellen sich vielmehr als weitere Weisungen für die Durchführung des bezüglichen Auftrages dar und binden gleichfalls die Besitznachfolger (VwGH. v. 21. 10. 1910, Slg. Nr. 7657/A, zur BO. für Prag).

28. Die Bauordnung verpflichtet den Eigentümer des Objektes zur Beseitigung der Baugebrechen ohne Rücksicht darauf, ob die Baugebrechen zu einer Zeit entstanden sind, als er schon Eigentümer des Objektes war oder nicht (VwGH. v. 23. 4. 1926, Slg. Nr. 14.277/A, zur BO. für Wien).

29. Die einzelnen Stadien des wegen Beseitigung von Baugebrechen eingeleiteten Verfahrens sind auch für den Besitznachfolger der Partei wirksam, gegen die das Verfahren eingeleitet wurde (VwGH. v. 30. 12. 1908, Slg. Nr. 6402/A, zur BO. für Böhmen).

30. Insoweit ein baubehördlicher Bescheid den jeweiligen Hauseigentümer in seinem Verfügungsrecht einschränkt und zu Unterlassungen verpflichtet, wirkt er auf Grund und nach Maßgabe des Mietvertrages auch gegenüber einem Mieter (VwGH. v. 24. 11. 1933, Slg. Nr. 17.768/A, zur BO. für Tirol).

31. Zu dieser Gesetzesstelle (zu § 102 der BO. für Wien aus dem Jahre 1883) hat der VwGH. in seinem Erk. v. 4. 1. 1923, Slg. Nr. 13.204/A, ausgeführt, daß es dem Ermessen der Baubehörde anheim gegeben ist, wenn ein sicherheitsgefährliches Baugebrechen vorliegt, entweder dessen Behebung oder die Räumung, nach Umständen auch die Abtragung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu verfügen. Von diesem Ermessen würde nach diesem Erkenntnis die Behörde allerdings nicht im Sinne des Gesetzes Gebrauch machen, wenn sie ohne Notwendigkeit die für den Betroffenen härtere, von ihm etwa wegen der dadurch verursachten größeren wirtschaftlichen Nachteile abgelehnte Maßregel wählte. In seiner späteren Rechtsprechung (vgl. etwa das Erk. v. 26. 6. 1950, Slg. Nr. 1569/A) hat der Gerichtshof den Grundsatz aufgestellt, daß ein Instandsetzungsauftrag, sofern er technisch

Einholung eines weiteren Gutachtens einer bestimmten Fachrichtung zur vollständigen Ermittlung des Sachverhaltes für erforderlich hält (VwGH. v. 15. 5. 1962, Zl. 122/60). Liegen der Behörde zwei von einander abweichende Gutachten vor, dann hat die Behörde die Erwägungen aufzuzeigen, die sie veranlaßt haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen (VwGH. v. 16. 2. 1952, Slg. Nr. 2453/A, v. 27. 10. 1953, Slg. Nr. 3159/A und v. 31. 1. 1959, Zl. 1946/2139/57).

Die Auswahl der Sachverständigen obliegt der Behörde. Sie

überhaupt möglich ist, nur dann dem Gesetz entspricht, wenn dem Eigentümer die Instandsetzung wirtschaftlich zugemutet werden kann (VwGH. v. 31. 3. 1961, Zl. 766/60, zur BO. für Wien).

32. Zur Beantwortung der Frage, ob ein baupolizeilicher Instandsetzungsauftrag wirtschaftlich zumutbar ist, ist es zulässig, die Mietzinse, welche für gleichwertige Wohnungen in einem Neubau bezahlt werden, zum Vergleich heranzuziehen. Wenn der Mietzins für instandgesetzte Wohnungen unter Bedachtnahme auf die Instandsetzungskosten nach § 7 Mietengesetz ermittelt wird und derartige Wohnungen trotz des erhöhten Zinses nach der Lage des Wohnungsmarktes noch vermietet sind, dann ist der Instandsetzungsauftrag wirtschaftlich zumutbar. Hierbei ist auf die Höhe der Friedenszinse, die Überwälzbarkeit der Mietzinse auf die Mieter, die Lage des Hauses, die bauliche Beschaffenheit des Hauses und Ausstattung der Wohnungen und dgl. Bedacht zu nehmen (VwGH. v. 3. 2. 1954, Slg. Nr. 3288/A).

33. Die Aufstellung einer Vergleichsrechnung (über die wirtschaftliche Zumutbarkeit eines Instandsetzungsauftrages) ist auch in jenen Fällen zulässig, in denen § 7 Mietengesetz nicht unmittelbar anwendbar ist, wie etwa im Falle der voraussichtlichen Gewährung eines Darlehens aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zur Ermöglichung der Entsprechung eines baupolizeilichen Auftrages nach einem Kriegsschaden. Allerdings muß in einem solchen Fall, um zu einer sachlich gerechtfertigten Lösung zu gelangen, auch noch auf folgende Gesichtspunkte Bedacht genommen werden: 1. Auf die Aufwendungen, die sich, gemessen an dem Bauzustand des Hauses, über die in dem baupolizeilichen Auftrag hinaus zur Erhaltung des Hauses noch als notwendig erweisen; 2. auf die voraussichtliche Lebensdauer des Hauses und 3. auf eine bereits vorausschaubare Entwicklung des Wohnungsmarktes bei Berücksichtigung eines allfälligen Wandels in den Anschauungen der Bevölkerung, was die Anforderungen betrifft, die an eine Wohnung hinsichtlich ihrer Beschaffenheit gestellt werden (VwGH. v. 29. 6. 1955, Slg. Nr. 3795/A, zur BO. für Wien).

34. Es ist richtig, daß der VwGH. in seinem Erk. v. 19. 1. 1953, Slg. Nr. 2819/A, zum Ausdruck gebracht hatte, daß sich die wirt-

kann jedoch, wenn nicht Amtssachverständige heranzuziehen sind, Vorschläge der Parteien hinsichtlich der Person des Sachverständigen entgegennehmen. Dagegen kann die Bestellung eines Sachverständigen zwecks Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes nicht Inhalt eines baupolizeilichen Auftrages sein (VwGH. v. 25. 11. 1960, Slg. Nr. 5431/A). Als Beweismittel, auf welches die Behörde eine mängelfreie Entscheidung gründen kann, kommt das Gutachten eines Sachverständigen nur dann in Betracht, wenn es einen Befund und das eigentliche Gutachten enthält und wenn es dem derzeitigen Stand der in Betracht kom-

schaftliche Zumutbarkeit eines Instandsetzungsauftrages nicht schlechthin mit dem Hinweis auf die Möglichkeit der Gewährung eines Darlehens aus den Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds begründen lasse. Allein in seiner späteren Rechtsprechung (vgl. vor allem das Erk. v. 29. 6. 1955, Slg. Nr. 3795/A) hat der Gerichtshof seine Rechtsansicht dahin modifiziert, daß bei der im Zuge der Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit anzustellenden Berechnung der künftigen Mietzinse auf die Möglichkeit der Gewährung zinsfreier Darlehen aus den Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds Bedacht genommen werden darf, weil das Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz den gesetzlichen Rahmen für die Beseitigung von Kriegsschäden durch die Darlehensgewährung aus öffentlichen Mitteln geschaffen hat und in dem Fall, als die Gewährung eines solchen Darlehens abgelehnt werden sollte, dieser Tatsache durch Wiederaufnahme des baupolizeilichen Verfahrens Rechnung getragen werden kann (VwGH. v. 18. 4. 1961, Zl. 774/60).

35. Mit der Frage, welche Verpflichtungen dem Eigentümer gemäß § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien bei einem Gebäude erwachsen, bei welchem er alles zur Konkretisierung einer Bauabsicht Erforderliche (Erwirkung einer Abtragungsbewilligung und einer Bewilligung für einen Neubau) unternommen hat, hat sich der VwGH. bereits in seinem Erk. v. 18. 4. 1961, Zl. 774/60, beschäftigt. Er hat in diesem Erkenntnis mit Berufung auf seine frühere Rechtsprechung ausgeführt, daß es in einem solchen Fall als ausreichend angesehen werden müsse, wenn jene Maßnahmen getroffen werden, die erforderlich sind, um eine unmittelbar drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Bewohner des Gebäudes, der Nachbarschaft und der Straßenbenützer bis zu dem Zeitpunkt hintanzuhalten, in dem voraussichtlich mit dem Abbruch des Gebäudes zu rechnen ist. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahmen kann die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht aufgeworfen werden (VwGH. v. 1. 6. 1962, Zl. 240/62, zur BO. für Wien).

36. Der VwGH. ist der Meinung, daß § 83 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz eine ausreichende Rechtsgrund-

menden Wissenschaft entspricht. Das Gutachten des Sachverständigen hat die Behörde auf seine Schlüssigkeit zu überprüfen.

Da der baupolizeiliche Auftrag eine Vollziehungsverfügung ist, muß er so bestimmt sein, daß sein Spruch Titel einer Vollstreckungsverfügung sein kann (VwGH. v. 5. 12. 1951, Slg. Nr. 2356/A). Er muß daher nicht nur das Baugebrechen beschreiben, sondern auch angeben, in welcher Weise der bauordnungswidrige Zustand zu beseitigen ist. Stehen zur Beseitigung eines Baugebrechens mehrere technische Möglichkeiten zur Verfügung, hat der baupolizeiliche Auftrag alle diese Möglichkeiten aufzuzeigen. Die Auswahl zwischen diesen Möglichkeiten steht demjenigen zu, dem der Auftrag erteilt wird. Muß der baupolizeiliche Auftrag im Wege der Ersatzvornahme vollstreckt werden (§ 4 VVG.), hat die Behörde jenen Weg der Schadensbehebung zu wählen, der für den Verpflichteten mit dem geringsten Nachteil verbunden ist (§ 2 Abs. 1 VVG.).

Die vom VwGH. früher vertretene Rechtsansicht (vgl. etwa das Erk. v. 19. 10. 1926, Slg. Nr. 14.488/A), daß es dem Ermessen der Baubehörde überlassen ist, angesichts eines die persönliche Sicherheit gefährdenden Baugebrechens entweder dessen Besei-

lage für eine notstandspolizeiliche Maßnahme bildet. Nach dieser Gesetzesstelle führt der Stadtrat die Aufsicht über den baulichen Zustand der Gebäude und überwacht die genaue Einhaltung der dem Eigentümer gesetzlich obliegenden Verpflichtung bezüglich der Erhaltung des Gebäudes, er verordnet die im öffentlichen Interesse notwendige Beseitigung von Baugebrechen sowie die Räumung und Demolierung der vom Einsturze bedrohten Bauobjekte. In dieser Gesetzesbestimmung weist schon die Verwendung der Worte „Räumung und Demolierung“ im Zusammenhang mit dem Ausdruck „verordnet“ darauf hin, daß der Gesetzgeber nicht nur an die Erlassung von Bescheiden, sondern auch an notstandspolizeiliche Maßnahmen gedacht haben muß. Denn auch im Zeitpunkte der Erlassung dieser Bauordnung kann der Zustand von Baulichkeiten so gefahrdrohend gewesen sein, um die der Allgemeinheit oder den Benützern des Gebäudes drohenden Gefahren rechtzeitig zu beseitigen (VwGH. v. 30. 10. 1956, Slg. Nr. 4184/A, zur BO. für Graz).

37. Der VwGH. hat bereits mehrfach (z. B. in den Erk. v. 19. 6. 1956, Zl. 3076/55, und v. 5. 3. 1958, Zl. 1773/57) ausgesprochen, daß die Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines baupolizeilichen Auftrages nur dann in Betracht kommt, wenn die Frage zur Entscheidung steht, ob ein Gebäude wegen der festgestellten Baugebrechen abzutragen oder instandzusetzen ist. Von einer solchen Alternative kann aber dann nicht die Rede sein, wenn es sich nur um die Beseitigung geringfügiger Baugebrechen handelt und der Eigentümer nicht daran denkt, das Gebäude abzutragen (VwGH. v. 7. 7. 1960, Zl. 2677/59, zur BO. für Wien).

tigung oder die Räumung, nach Umständen die Abtragung von Gebäuden oder Gebäudeteilen anzuordnen, wird derzeit nicht mehr aufrecht erhalten. Bereits in dem Erk. v. 4. 5. 1934, Slg. Nr. 17.956/A, hat der Gerichtshof ausgesprochen, daß die Behörde von ihrem Ermessen nicht im Sinne des Gesetzes Gebrauch machen würde, wenn sie ohne Notwendigkeit die für den Betroffenen härtere, von ihm etwa wegen der dadurch verursachten größeren wirtschaftlichen Nachteile abgelehnte Maßnahme trifft. Der Gerichtshof hat in diesem Erkenntnis allerdings noch die Behörde für ermächtigt angesehen, statt eines Räumungs- oder Abtragungsauftrages dann einen Instandsetzungsauftrag zu erteilen, wenn in dem in Betracht kommenden Gebiet Wohnungsmangel besteht. Von diesem Gesichtspunkt ist der VwGH. jedoch in der weiteren Rechtssprechung abgerückt und hat bis in die jüngste Zeit an der Anschauung festgehalten, daß die Wohnungsfürsorge kein von der Baubehörde zu wahrendes öffentliches Interesse ist (Erk. v. 11. 4. 1961, Zl. 2199/60).

Nach den umfangreichen Zerstörungen während des zweiten Weltkrieges hat der VwGH. den Gedanken entwickelt, daß ein Instandsetzungsauftrag nur dann dem Gesetz entspricht, wenn die Instandsetzung dem Eigentümer wirtschaftlich zugemutet werden kann. Diese Voraussetzung ist nur dann gegeben, wenn die Wohnungen in dem kriegsbeschädigten Gebäude trotz der durch die Kosten für die Beseitigung der Baugebrechen erhöhten Mietzinse nach der Lage auf dem Wohnungsmarkt noch vermietbar sind (VwGH. v. 3. 2. 1954, Slg. Nr. 3288/A). Bei der Ermittlung, welche Kosten durch eine Instandsetzung des Gebäudes erwachsen, ist auch auf die Aufwendungen Bedacht zu nehmen, die sich, gemessen an dem Bauzustand des Hauses, über die in den baupolizeilichen Auftrag angeordneten Instandsetzungsarbeiten hinaus zur Erhaltung des Hauses als notwendig erweisen. Hiebei ist auf die Bestimmungen des § 7 Mietengesetz und auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Darlehens aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds Bedacht zu nehmen (VwGH. v. 29. 6. 1955, Slg. Nr. 3795/A).

In der Rechtsprechung zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit eines baupolizeilichen Auftrages ist in der letzten Zeit ein gewisser Wandel festzustellen. Hat der baupolizeiliche Auftrag die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen zum Inhalt — darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die der Beseitigung einer unmittelbar drohenden Gefahr dienen — dann ist eine Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht erforderlich (VwGH. v. 16. 12. 1952, Zl. 2465/51). Als Sicherungsmaßnahmen sind auch Maßnahmen zur Beseitigung von Gebrechen an der Kanalanlage oder an der Senkgrube anzusehen (VwGH. v. 7. 7. 1960, Zl. 2677/59). Eine Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit hat auch dann zu unterbleiben, wenn es sich nur um geringfügige Baugebrechen handelt und nicht die Frage zur Ent-

scheidung steht, ob ein Räumungs- und Abtragungsauftrag oder ein Instandsetzungsauftrag erteilt werden soll, weil der Eigentümer selbst an eine Abtragung des Gebäudes nicht denkt (VwGH. v. 7. 7. 1960, Zl. 2677/59).

Eine besondere Rechtslage ist dann gegeben, wenn es sich um Baugebrechen in einem zum Abbruch bestimmten Gebäude handelt und der Eigentümer alles getan hat, um seinen Willen, das Gebäude abzutragen, nach außen erkennbar zu machen. In einem solchen Falle ist es ausreichend, wenn jene Maßnahmen getroffen werden, die erforderlich sind, um eine unmittelbar drohende Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Bewohner des Gebäudes, der Nachbarschaft und der Straßenbenutzer bis zu jenem Zeitpunkt hintanzuhalten, in dem voraussichtlich mit dem Abbruch des Gebäudes zu rechnen ist.

Für die Erfüllung eines baupolizeilichen Auftrages ist zufolge § 59 Abs. 2 AVG. eine angemessene Frist zu bestimmen. Bei der Festsetzung dieser Frist ist auch auf wirtschaftliche Momente Rücksicht zu nehmen (VwGH. v. 27. 2. 1962, Zl. 1162/61). Ein Antrag auf Abänderung der Erfüllungsfrist ist ein Antrag auf Abänderung eines rechtskräftigen Bescheides; hierauf besteht zufolge § 68 Abs. 7 AVG. kein Rechtsanspruch (VwGH. v. 5. 5. 1952, Slg. Nr. 2525/A). Die Behörde ist jedoch berechtigt, den Inhalt eines baupolizeilichen Auftrages jederzeit abzuändern, weil aus einem solchen Auftrag niemandem ein Recht erwächst. Sie kann daher auch anstelle eines Räumungs- und Abtragungsauftrages einen Instandsetzungsauftrag erteilen, wenn dieser Auftrag dem Eigentümer wirtschaftlich zugemutet werden kann (VwGH. v. 16. 1. 1952, Zl. 2676/2677/50). Ein gleiches Recht steht zufolge § 66 Abs. 4 AVG. auch der Berufungsbehörde zu. Wird gegen den baupolizeilichen Auftrag berufen, so ist, weil es sich hiebei um eine Vollziehungsverfügung handelt, die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Berufsentscheidung maßgeblich (VwGH. v. 25. 9. 1951, Slg. Nr. 2239/A und VerfGH. v. 21. 6. 1951, Slg. Nr. 2136). Ein Auftrag, einen vom ursprünglich genehmigten Zustand abweichenden Zustand herzustellen, kann nur dann erteilt werden, wenn sich seit Erteilung der Baubewilligung die Rechtslage geändert und die neue Vorschrift kraft ausdrücklicher gesetzlicher Bestimmung auch auf bestehende Baulichkeiten Anwendung zu finden hat (VwGH. v. 2. 3. 1955, Zl. 279/53).

Zur Behebung eines Baugebrechens ist grundsätzlich derjenige verpflichtet, der den gesetzwidrigen Zustand hergestellt bzw. das Entstehen dieses Zustandes nicht verhindert hat, obwohl er hiezu verpflichtet war. Daher ist bei einer eigenmächtigen Bauführung (Bauführung ohne Baubewilligung) der baupolizeiliche Auftrag dem Bauherrn zu erteilen, bei einem Baugebrechen (im engeren Sinne) dem Eigentümer des Bauwerkes, da dieser kraft Gesetzes verpflichtet ist, das Bauwerk in einem guten Zustand

zu erhalten. Dies muß nicht immer der Grundeigentümer sein. Vielmehr trifft die Verpflichtung zur Instandhaltung eines Bauwerkes auch den Eigentümer eines Superädifikates. Sind mehrere Personen Eigentümer einer Baulichkeit, so hat der baupolizeiliche Auftrag an alle Miteigentümer zu ergehen. Es genügt jedoch, wenn der Bescheid einem Miteigentümer zugestellt wird, und zwar insbesondere dann, wenn dieser die Verwaltung des Hauses führt (VwGH. v. 12. 7. 1950, Slg. Nr. 1621/A). Auch die Zustellung an den bevollmächtigten Hausverwalter ist ausreichend (VwGH. v. 7. 7. 1952, Slg. Nr. 2608/A). Zur Einbringung einer Berufung gegen einen baupolizeilichen Auftrag ist jeder Miteigentümer allein legitimiert (VwGH. v. 16. 6. 1955, Slg. Nr. 3789/A). Das Recht der Baubehörde, die Beseitigung eines bauordnungswidrigen Zustandes zu begehren, unterliegt nicht der Verjährung (VwGH. v. 4. 5. 1955, Zl. 786/54). Die Baubehörde ist nicht berechtigt, einen Räumungsauftrag zu erteilen, um eine Instandsetzung zu ermöglichen, wenn die Instandsetzung ohne Gefährdung von Menschen durchführbar ist (VwGH. v. 13. 1. 1953, Slg. Nr. 2806/A). Es bleibt vielmehr dem Eigentümer überlassen, das der Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages entgegenstehende privatrechtliche Hindernis durch Klage bei Gericht gegen den Mieter zu beseitigen. Durch einen baupolizeilichen Auftrag kann der Eigentümer nur dann in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt sein, wenn sich der Auftrag überhaupt auf kein Gesetz, nur zum Schein auf ein Gesetz oder auf ein verfassungswidriges Gesetz gründet (VerfGH. v. 19. 3. 1953, Slg. Nr. 2476).

Weder dem § 113 noch einer sonstigen Bestimmung der Bauordnung für Niederösterreich kann eine Bestimmung entnommen werden, der zufolge die Baubehörde zur Durchführung notstandspolizeilicher Maßnahmen berechtigt ist. Das Wesen der Notstandspolizei ist dahin gekennzeichnet, daß Zwang ohne Wahrung des Parteiengleichs und ohne Erlassung eines Bescheides zur Erreichung eines bestimmten Zweckes von der Behörde angewandt wird. Hierbei muß das Handeln der Behörde durch eine unmittelbar drohende Gefahr ausgelöst werden und die Gefahrenbeseitigung so dringlich sein, daß keine Zeit mehr bleibt, um den vom Eingriff bedrohten Eigentümer anzuhören, ihm durch Bescheid einen Auftrag zu erteilen und diesen Bescheid unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften zu vollstrecken (VwGH. v. 19. 6. 1950, Slg. Nr. 1550/A, und v. 8. 9. 1952, Slg. Nr. 2609/A). Trotz Fehlens einer ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmung in der Bauordnung für Niederösterreich muß aber angenommen werden, daß auch im Bereiche dieser Bauordnung die Behörde zur Durchführung notstandspolizeilicher Maßnahmen ermächtigt ist, weil sich diese Befugnis aus den polizeilichen Aufgaben der Baubehörde ergibt (In diesem Sinne das Erk. d. VwGH. v. 30. 10. 1956, Slg. Nr. 4184/A).

Die Voraussetzungen für die Durchführung notstandspolizeilicher Maßnahmen sind auch dann gegeben, wenn zwischen dem Erkennen des gefährdenden Zustandes und dem Beginn der Ersatzvornahme eine Frist von einem Monat liegt (VwGH. v. 3. 5. 1955, Slg. Nr. 2738/A). Keine Voraussetzung für eine notstandspolizeiliche Maßnahme ist, daß ein baupolizeilicher Auftrag ergangen oder rechtskräftig und vollstreckbar geworden ist. Bei Vorliegen eines baupolizeilichen Auftrages ist vielmehr die Durchführung einer notstandspolizeilichen Maßnahme nur dann zulässig, wenn wegen der Säumigkeit des Hauseigentümers ein über das seinerzeitige Gefahrenmoment hinausgehender gefährdender Zustand eingetreten ist, so daß keine Zeit mehr bleibt, hinsichtlich des früher erteilten Auftrages das Verwaltungsverfahren einzuleiten und durchzuführen (VwGH. v. 15. 12. 1954, Slg. Nr. 3599/A, v. 9. 11. 1955, Slg. Nr. 3878/A und v. 21. 1. 1957, Zl. 3072/55).

Zuständig zur Entscheidung über Schadenersatzansprüche, die sich aus der Durchführung notstandspolizeilicher Maßnahmen ergeben, sind die Gerichte (VwGH. v. 11. 3. 1953, Slg. Nr. 2891/A, und VerfGH. v. 13. 10. 1953, Slg. Nr. 2579). Daher ist eine Aufrechnung des Schadenersatzanspruches mit dem Anspruch des Rechtsträgers auf Ersatz der Kosten für durchgeführte notstandspolizeiliche Maßnahmen nicht möglich (VwGH. v. 14. 1. 1953, Slg. Nr. 2810/A, und v. 21. 1. 1957, Zl. 3072/55). Wurde ein baupolizeilicher Auftrag erteilt und mit den Mitteln des Verwaltungszwanges vollstreckt, können die entstandenen Kosten nicht unter dem Gesichtspunkt einer notstandspolizeilichen Maßnahme vorgeschrieben werden (VwGH. v. 30. 3. 1955, Slg. Nr. 3699/A). Mehrkosten, die nicht auf einem offensichtlich rechtswidrigen Vorgehen der Behörde beruhen, sind vom Eigentümer zu tragen (VwGH. v. 3. 11. 1955, Zl. 1924/54).

Ist ein baupolizeilicher Auftrag vollstreckbar, kann die Baubehörde bei der Bezirksverwaltungsbehörde den Antrag auf Vollstreckung des Bescheides stellen. Als Zwangsmittel kommt grundsätzlich nur die Ersatzvornahme nach § 4 VVG. in Betracht. Der Widerstand einer dritten Person ist, sofern nicht die Voraussetzungen des § 7 VVG. gegeben sind, durch Anrufung der Gerichte zu brechen (VwGH. v. 13. 1. 1953, Slg. Nr. 2806/A). Die im § 4 Abs. 1 VVG. vorgesehene Androhung der Ersatzvornahme ist keine Vollstreckungsverfügung; ein Rechtsmittel dagegen ist nicht gegeben (VwGH. v. 11. 11. 1958, Slg. Nr. 4805/A). Dagegen ist der Auftrag zur Vorauszahlung der Kosten einer Ersatzvornahme eine Vollstreckungsverfügung im Sinne des § 10 VVG. (VwGH. v. 18. 10. 1955, Zl. 2317/53). Der Bescheid, mit welchem die Kosten einer Ersatzvornahme vorgeschrieben werden, ist ein im Vollstreckungsverfahren ergehender verfahrensrechtlicher Bescheid, auf den die Bestimmungen des AVG. Anwendung zu finden haben. Es ist daher gegen einen solchen Bescheid nicht

die eingeschränkte Berufung nach § 10 Abs. 2 VVG., sondern die volle Berufung nach § 63 AVG. zulässig (VwGH. v. 17. 11. 1954, Slg. Nr. 3303/A). Aus der Bestimmung des § 4 VVG. folgt, daß es der Verpflichtete hinnehmen muß, wenn die Kosten der für die Durchführung des baupolizeilichen Auftrages erforderlichen und tatsächlich verrichteten Arbeiten höher sind, als sie bei Durchführung des baupolizeilichen Auftrages ohne behördliches Dazwischentreten gewesen wären (VwGH. v. 17. 1. 1955, Slg. Nr. 3622/A). Dem Eigentümer eines Hauses können die Kosten der Ersatzvornahme nicht auferlegt werden, wenn er im Zeitpunkt der Ersatzvornahme noch nicht Eigentümer der Liegenschaft war (VwGH. v. 29. 3. 1954, Slg. Anhang Nr. 66). Die Ersatzvornahme endet, wenn die Leistung zur Gänze erbracht ist. Hiezu gehört jedoch noch die Abräumung der Baustelle (VwGH. v. 21. 2. 1956, Zl. 2379/54). Das Fehlen eines Vollstreckungstitels kann der Verpflichtete nicht erst im Bescheid über die Vorschreibung der Kosten der Ersatzvornahme einwenden (VwGH. v. 23. 6. 1954, Slg. Nr. 3452/A, und v. 26. 11. 1957, Slg. Nr. 4485/A).

Das Fördern von Verzugszinsen bei der Vorschreibung der Kosten einer Ersatzvornahme ist nach der Rechtsprechung des VwGH. (siehe das Erk. v. 28. 4. 1954, Slg. Nr. 3389/A) unzulässig, nach der Anschauung des VerfGH. jedoch möglich (siehe das Erk. v. 7. 10. 1952, Slg. Nr. 2387, und v. 11. 3. 1961, Zl. A 3/60).

²⁾ Jetzt Bürgermeister.

³⁾ Darunter sind grundsätzlich nur die sich aus den Bestimmungen der §§ 381 bis 385 StG. sowie § 343 ABGB. sich ergebenden Verpflichtungen zu verstehen. Diese Verpflichtungen treffen den Eigentümer kraft Gesetzes (VwGH. v. 16. 1. 1958, Zl. 1047/57). Der Eigentümer ist verpflichtet, sich laufend von dem guten Zustand seiner Baulichkeiten zu überzeugen (VwGH. v. 15. 11. 1960, Zl. 2461/59, und v. 4. 7. 1961, Zl. 99/61). Eine Bestimmung des Inhaltes, daß der Eigentümer (jeder Miteigentümer) dafür zu sorgen hat, daß die Baulichkeiten und die dazu gehörigen Anlagen im guten, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand zu erhalten sind, wie sie sich etwa im § 129 Abs. 2 der Bauordnung für Wien findet, enthält die Bauordnung für Niederösterreich nicht.

Zehnter Abschnitt.

Von den Strafbestimmungen¹⁾.

§ 114. Übertretungen der gegenwärtigen Bauordnung, welche unter das allgemeine Strafgesetz fallen, sind nach diesem zu bestrafen.

¹⁾ Liegen einem Beschuldigten von verschiedenen Behörden zu ahndende Verwaltungsübertretungen oder eine Verwaltungsübertretung und eine andere von einer Verwaltungsbehörde oder

einem Gericht zu ahndende strafbare Handlung zur Last, so sind nach § 30 Abs. 1 VStG. die strafbaren Handlungen unabhängig voneinander zu verfolgen, und zwar in der Regel auch dann, wenn die strafbaren Handlungen durch ein und dieselbe Tat begangen worden sind. Ist aber eine Tat von der Behörde nur zu ahnden, wenn sie nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit anderer Verwaltungsbehörden oder der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet und ist es zweifelhaft, ob diese Voraussetzung erfüllt ist, so hat die Behörde nach Abs. 2 der gleichen Gesetzesstelle das Strafverfahren auszusetzen, bis über die Frage von der sonst in Betracht kommenden Verwaltungsbehörde oder vom Gericht rechtskräftig entschieden ist. Für sich betrachtet besagt § 114, daß eine Tat, die eine Übertretung der Bauordnung bildet, zugleich aber auch eine vom Gericht nach dem allgemeinen Strafgesetz, also nicht nach strafrechtlichen Nebengesetzen, zu ahndende Tat ist, nur nach dem allgemeinen Strafgesetz, also vom Gericht allein zu verfolgen ist. Demgegenüber bestimmt aber § 115 Abs. 1 ganz allgemein, daß Übertretungen der Bauordnung (von der im § 116 angeführten Verwaltungsbehörde) zu bestrafen sind. Dadurch erscheint es zweifelhaft, ob im Falle des Zusammentreffens einer nach dem allgemeinen Strafgesetz zu ahndenden Tat mit einer nach der Bauordnung zu verfolgenden Tat (Idealkonkurrenz) nur das Gericht oder auch die Verwaltungsbehörde einzuschreiten hat. Nun ergibt sich aber aus § 115 (siehe die Anm. 1 zu dieser Gesetzesstelle), daß als Übertretungen der Bauordnung im allgemeinen nur die eigenmächtige Ausführung (Ausführung ohne Baubewilligung) strafbar ist. Die eigenmächtige Ausführung ist aber keine nach dem allgemeinen Strafgesetz strafbare Handlung. Eine Idealkonkurrenz einer Übertretung der Bauordnung mit einer gerichtlich strafbaren Handlung kann sich jedoch bei Nichteinhaltung der Vorschriften der §§ 40 bis 74 der Bauordnung („Von den auf die Führung des Baues bezugnehmenden Vorschriften“) ergeben, weil § 335 StG. bestimmt, daß jede Handlung oder Unterlassung, von welcher der Handelnde schon nach ihrer natürlichen, für jedermann leicht erkennbaren Folgen, oder vermöge besonders bekanntgemachter Vorschriften, oder nach seinem Stande, Amte, Berufe, Gewerbe, seiner Beschäftigung, oder überhaupt nach seinen besonderen Verhältnissen einzusehen vermag, daß sie eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit oder körperliche Sicherheit von Menschen herbeizuführen oder zu vergrößern geeignet sei, als Übertretung, bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 337 StG. als Vergehen gegen die Sicherheit des Lebens zu bestrafen ist. In einem solchen Fall ist die Tat nur vom Gericht zu bestrafen. Anderenfalls wäre die Bestimmung des § 114 unverständlich, weil sie dann nur etwas Selbstverständliches aussagen würde, nämlich daß die Gerichte Übertretungen des Strafgesetzes zu ahnden haben.

Strafvorschriften im Zusammenhang mit einem Bau enthalten auch die §§ 381 bis 385 StG. Siehe hierzu die Anm. 1 zu § 115.

§ 115. (1) **Übertretungen dieser Bauordnung¹⁾ sind mit Geldstrafen bis 4000 S²⁾ oder im Falle der Zahlungsunfähigkeit mit einer nach den Umständen des Falles zu bemessenden Arreststrafe³⁾ bis zu zwei Monaten an dem Bauführer⁴⁾ und an dem Bauwerber⁴⁾, insoweit einem oder beiden ein Verschulden zur Last fällt, zu bestrafen⁵⁾.**

(2) **Die Strafe enthebt nicht von der Verpflichtung, wenn und insoweit es die Baubehörde für notwendig erachtet, einen vorschriftswidrigen Bau zu beseitigen und jede Abweichung von den Bauvorschriften und den speziellen Anordnungen zu beheben⁶⁾.**

(3) **Nötigenfalls kann sich der Gemeindevorsteher⁷⁾ um die Durchführung der Exekution an die politische Behörde⁸⁾ wenden.**

§ 115. 1. Die Bestrafung einer Übertretung der BO. bildet nicht den Gegenstand eines Rechtsanspruches des Anrainers oder sonstiger Bauinteressenten (VwGH. v. 31. 5. 1924, Slg. Nr. 13.564/A).

2. Neben der verwaltungsbehördlichen Strafverfolgung kann die Beseitigung einer ohne Baubewilligung ausgeführten bedeutenden Bauveränderung verlangt werden, sofern der Bauführer nicht die nachträgliche Genehmigung der unbefugten Bauführung erwirkt (VwGH. v. 25. 2. 1947, Slg. Nr. 215/A, zur BO. für Steiermark).

3. Bauführung ohne Baubewilligung ist kein Dauer-, sondern ein Zustandsdelikt. Das strafbare Verhalten hört mit Abschluß der Bauführung auf. In diesem Zeitpunkt beginnt der Lauf der Verjährungsfrist (VwGH. v. 27. 10. 1947, Slg. Nr. 185/A, zur BO. für Kärnten).

4. Maßgebend für die Beurteilung der Konsensmäßigkeit ist der Inhalt der Baubewilligung und der genehmigten Baupläne (VwGH. v. 19. 4. 1904, Slg. Nr. 2560/A, zur BO. für Urfahr).

5. Jede eigenmächtige Entfernung wesentlicher Bestandteile des Bauobjektes muß wieder gutgemacht werden (VwGH. v. 4. 2. 1909, Slg. Nr. 6505/A, zur BO. für Prag).

6. Ein „alter Bestand“ hat die Vermutung der Rechtsmäßigkeit für sich, welche nur durch den Gegenbeweis entkräftet werden kann, daß die erforderliche Baubewilligung nicht erteilt worden ist; der Umstand, daß aus den Akten der Baubehörde ein Hinweis auf die Erteilung der Baubewilligung nicht entnommen werden kann, beweist nicht, daß der Bau ohne Bewilligung errichtet wurde (VwGH. v. 18. 4. 1916, Slg. Nr. 11.367/A, zur BO. für Oberösterreich).

1) Aus der Bestimmung, daß Übertretungen der Bauordnung „an dem Bauführer und an dem Bauwerber“ zu bestrafen sind (siehe die Definition dieser Begriffe in Anm. 4), von einem Bauwerber und Bauführer aber nur im Zusammenhang mit einer Bauführung gesprochen werden kann sowie aus den Bestimmungen der Abs. 2 und 3, die besagen, in welcher Weise die Baubehörde vorzugehen hat, wenn ein konsensloser (konsenswidriger) Bau vorhanden ist, ergibt sich, daß nur jene Bestimmungen der Bauordnung als Verwaltungsübertretung geahndet werden können, die Pflichten des Bauwerbers oder Bauführers enthalten. Solche Pflichten sind im § 3 (Einhaltung der Baulinie und des Niveaus), § 6 (Notwendigkeit, vor der Bauführung um Abteilungsbewilligung anzusuchen), § 16 (Erfordernis einer Baubewilligung für bestimmte Bauführungen), § 17 (Verpflichtung zur Erstattung einer Bauanzeige), § 30 (Verbot der Bauführung vor Rechtskraft der Baubewilligung), § 31 (Verbot vom genehmigten Bauplan abzuweichen), § 40 (Notwendigkeit der Bestellung eines geeigneten Bauführers), § 41 (Sicherheits- und stra-

7. Die Rechtsvermutung der Konsensmäßigkeit der sogenannten alten Bestände kommt jedoch einem Bauzustand, der auch nach der zur Zeit seiner Herstellung geltenden Bauordnung gesetzwidrig war, nicht zustatten, da nicht angenommen werden kann, daß die Baubehörde die gesetzwidrige Herstellung bewilligt hätte; es müßte sonach der strikte Nachweis erbracht werden, daß der behauptete Konsens seinerzeit tatsächlich erteilt worden ist (VwGH. v. 11. 10. 1916, Slg. Nr. 11.542/A, zur BO. für Böhmen).

8. Ob eine Baubewilligung vorliegt, hat die Behörde auf Grund des ihr zustehenden Rechtes der freien Beweiswürdigung festzustellen (VwGH. v. 30. 11. 1962, Zl. 1115/62, zur BO. für Wien).

9. Sind hinsichtlich eines seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudes Unterlagen über eine seinerzeitige Baubewilligung nicht mehr auffindbar, steht andererseits aber fest, daß baubehördliche Beanstandungen aus dem Grund, weil ein Konsens fehle, niemals stattgefunden haben, dann spricht die Vermutung dafür, daß das Gebäude in seiner derzeitigen Gestalt auf Grund einer nach der im Zeitpunkt der Erbauung in Geltung gestandenen Vorschrift erteilten Baubewilligung errichtet worden ist, es sei denn, daß Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen (VwGH. v. 4. 6. 1957, Slg. Nr. 4364/A, und v. 10. 12. 1962, Zl. 1144/62, zur BO. für Wien).

10. Wurde ein Baukonsens rechtskräftig nur für beschränkte Zeit erteilt, so ist der Auftrag auf Beseitigung des Baues nach Ablauf der festgesetzten Zeit ohne Rücksicht darauf gerechtfertigt, ob seinerzeit eine zeitlich begrenzte Bewilligung gesetzlich erteilt werden durfte oder nicht (VwGH. v. 19. 1. 1901, Slg. Nr. 47/A, zur BO. für Prag).

ßenpolizeiliche Anordnungen, soweit diese Bestimmungen nicht durch die Änderung der Rechtslage außer Kraft getreten sind), § 42 (Haftung des Bauführers) und § 111 (Benützung eines Gebäudes ohne Bewohnungs- und Benützungsbewilligung) enthalten. Dagegen ist eine Verletzung der Instandhaltungspflicht nach der Bauordnung nicht strafbar. Hinsichtlich der Instandhaltungspflicht bestimmt § 113 nur, daß der Gemeindevorsteher (Gemeindevorstand) die genaue Einhaltung der dem Eigentümer bezüglich der Erhaltung der Gebäude gesetzlich obliegenden Verpflichtungen zu überwachen hat. Sie enthält jedoch keine Bestimmung des Inhaltes, daß der Eigentümer (jeder Miteigentümer) verpflichtet ist, das Gebäude in einem guten Zustand zu erhalten. Wohl aber bestimmt § 381 StG., daß der Eigentümer eines Hauses, Gebäudes oder derjenige, welchem darüber die Aufsicht übertragen wurde, verbunden ist, wenn dasselbe in irgendeinem Teile Einsturz besorgen läßt, unverzüglich einen Baumeister zur Beseitigung und vorläufigen Sicherung herbeizurufen. Wird nach der Hand entdeckt, daß diese Vorsicht, da sie nach Befinden der

11. Wenn nachträglich um die Bewilligung eines konsenslos aufgeführten Baues ordnungsgemäß angesucht wird, kann die Demolierung ohne Vornahme des Baukonsensverfahrens nicht verfügt werden, es sei denn, daß es sich nur darum handelt, einen schon vor Überreichung des nachträglichen Baukonsensgesuches rechtskräftig gewordenen Demolierungsauftrag in Vollzug zu setzen (VwGH. v. 26. 9. 1902, Slg. Nr. 1231/A, zur BO. für Böhmen).

12. Wurde ein Gebäude ohne Baukonsens errichtet und ist eine nachträgliche Konsentierung desselben wegen seines durch Sachverständige festgestellten gesetzwidrigen Zustandes ausgeschlossen, so ist der Auftrag auf Demolierung gerechtfertigt (VwGH. v. 2. 3. 1904, Slg. Nr. 2420/A, zur BO. für Böhmen).

13. Die Beseitigung von Bauten, die vor Rechtskräftigwerdung des Baukonsens ausgeführt worden sind, kann nicht angeordnet werden, wenn der Baukonsens mittlerweile Rechtskraft erlangt hat (VwGH. v. 27. 9. 1902, Slg. Nr. 1236/A, zur BO. für Böhmen).

14. Wenn der Baukonsens für einen projektierten Bau rechtskräftig verweigert wurde und hieraus einer Partei Rechte erwachsen sind, kann der trotz der Konsensverweigerung ausgeführte Bau nachträglich nicht mehr konsentiert werden (VwGH. v. 7. 7. 1903, Slg. Nr. 1936/A, zur BO. für Böhmen).

15. Werden an einem zu Recht bestehenden Bauobjekte ohne Bewilligung konsensbedürftige Änderungen vorgenommen, kann die Behörde nur den Auftrag zur Beseitigung der Neuerungen, nicht aber des ganzen Bauobjektes erteilen (VwGH. v. 7. 4. 1902, Slg. Nr. 972/A, zur BO. für Lemberg).

16. Der Alternativauftrag, einen durch den Mieter verursachten konsenswidrigen Zustand entweder zu beseitigen oder um

Bausachverständigen notwendig war, unterlassen worden, so ist, wenn auch der Einsturz nicht erfolgt, die Unterlassung als Übertretung zu bestrafen. Ist der Einsturz wirklich erfolgt, so ist die Strafe nach § 382 StG. zu verhängen. Wenn aber jemand durch den Einsturz getötet oder körperlich schwer beschädigt worden ist, so hat die Strafe nach § 335 StG. zur Anwendung zu kommen.

Eine eigenmächtige Bauführung liegt vor, wenn ein Bau ohne oder in Abweichung von der erteilten Baubewilligung aufgeführt wird. Auch die Abtragung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles kann eine eigenmächtige Bauführung sein. Täter einer eigenmächtigen Bauführung kann nicht nur der Grundeigentümer, sondern jedermann sein. Die eigenmächtige Bauführung ist ein Zustandsdelikt. Das strafbare Verhalten liegt nicht in der Unterlassung der Erwirkung einer Baubewilligung, sondern in der durch eine solche nicht gedeckten Bauführung und endet daher mit dieser (BGH. v. 13. 12. 1937, Slg. Nr. 1704/A, und VwGH.

die nachträgliche Baubewilligung einzuschreiten, kann an den Mieter und den Hauseigentümer nebeneinander gerichtet werden, da letzterer dafür verantwortlich ist, daß der Zustand seines Hauses den Bestimmungen der Bauordnung und der durch die bisherigen Verwaltungsakte der Behörde geschaffenen Sach- und Rechtslage entspricht (VwGH. v. 23. 4. 1926, Slg. Nr. 14.277/A, zur BO. für Wien).

17. Die Umgestaltung eines ausschließlich als Magazin konsentierten Raumes in eine Werkstätte, ist eine konsensbedürftige Bauveränderung. Die Baubehörde ist daher berechtigt, die Benützung einer solchen Werkstätte, wenn die Umgestaltung ohne Konsens erfolgte, zu untersagen (VwGH. v. 23. 4. 1908, Slg. Nr. 5915/A, zur BO. für Prag).

18. Da die Pflicht zur Beseitigung einer konsensbedürftigen aber konsenslos vorgenommenen Neuerung an einem Bauobjekte bzw. zur Erwirkung der nachträglichen Genehmigung als eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung auf dem Objekte haftet, geht sie auch auf jeden Besitznachfolger der Person, welche die Neuerung durchgeführt hat, über (VwGH. v. 4. 2. 1909, Slg. Nr. 6505/A, zur BO. für Prag).

19. Belanglos ist, wer die Herstellung eigenmächtig vorgenommen hat. Der jeweilige Hauseigentümer ist auch für den durch seinen Rechtsvorgänger geschaffenen Bauzustand verantwortlich (VwGH. v. 5. 5. 1938, Slg. Nr. 1876/A, zur BO. für Wien).

20. Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Eigentümers, für konsenswidrige Herstellungen zu haften, ergibt sich aus der Tatsache des konsenswidrigen Zustandes allein und ist durch keine Bestimmung der Bauordnung davon abhängig gemacht, daß es sich nicht mehr nachweisen lasse, wer die konsenswidrige oder konsenslose Herstellung bewirkt hat (VwGH. v. 23. 4. 1926, Slg. Nr. 14.277/A, zur BO. für Wien).

v. 27. 10. 1947, Sig. Nr. 185/A). Ob eine Bauführung bewilligungspflichtig ist, ist im Verwaltungsstrafverfahren festzustellen. Die Erlassung eines eigenen Feststellungsbescheides über die rechtliche Natur einer Bauführung ist nicht möglich (VwGH. v. 6. 11. 1951, Slg. Nr. 2297/A, und v. 25. 5. 1958, Slg. Nr. 4675/A). Neben dem Bauherrn ist auch der Bauführer strafbar, da auch er der Vorschrift zuwiderhandelt, daß ein bewilligungspflichtiger Bau ohne Baubewilligung nicht aufgeführt werden darf (VwGH. v. 20. 5. 1948, Slg. Nr. 411/A).

Die eigenmächtige Bauführung ist ein Ungehorsamsdelikt, da die Bauordnung über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts bestimmt und zum Tatbestand dieser Verwaltungsübertretung der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört (VwGH. v. 16. 1. 1958, Zl. 1047/57, und v. 22. 9. 1960, Zl. 981/59). Bei derartigen Delikten tritt zufolge § 5 Abs. 1 VStG. eine Umkehrung der Beweislast ein. Der Täter bleibt nur dann straffrei, wenn er beweist, daß ihm die Einhaltung der Verwaltungsvorschrift ohne sein Verschulden unmöglich gewesen ist, ein Beweis, der bei einer eigenmächtigen Bauführung nicht geführt werden kann, weil niemand verpflichtet ist, eine Bauführung vorzunehmen. Weder die dem Eigentümer kraft Gesetzes obliegende Instandhaltungspflicht noch ein baupolizeilicher Auftrag zur Beseitigung eines Baugebrechens rechtfertigen eine eigenmächtige Bauführung. Die Durchführung von Sicherungsmaßnahmen bei Gefahr im Verzuge bedarf keiner vorherigen Baubewilligung. Daher liegt in einem solchen Fall keine eigenmächtige Bauführung vor (VwGH. v. 13. 1. 1960, Slg. Nr. 5167/A). Auf unverschuldete Unkenntnis der Verwaltungsvorschrift kann sich weder der Bauwerber noch der Bauführer berufen, weil beide verpflichtet sind, sich über die in Betracht kommenden Vorschriften zu unterrichten.

²⁾ Strafe nach dem Verwaltungsstrafhöhungsgesetz, LGBl. Nr. 20/1948.

³⁾ Da sich zufolge § 10 Abs. 1 VStG. Strafmittel und Strafsatz nach den Verwaltungsvorschriften richten, kann wegen einer Übertretung der Bauordnung für Niederösterreich niemals Primärarrest verhängt werden. Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Ersatzarreststrafe ergibt sich aus § 16 Abs. 1 VStG.

⁴⁾ Bauwerber ist derjenige, auf dessen Auftrag und für dessen Rechnung ein Bau ausgeführt wird, Bauführer derjenige, der auf fremden Auftrag und für fremde Rechnung als Unternehmer ein Bauwerk tatsächlich erstellt (VwGH. v. 7. 6. 1955, Zl. 532/53).

⁵⁾ Fassung dieses Absatzes nach dem Gesetz LGBl. Nr. 132/1922.

⁶⁾ Diese Gesetzesbestimmung ist die Rechtsgrundlage für einen baupolizeilichen Auftrag zur Beseitigung eines konsenslosen (konsenswidrigen) Zustandes. Die Möglichkeit, den konsenslo-

sen Zustand durch nachträgliche Erwirkung einer Baubewilligung zu sanieren, ist auch dann gegeben, wenn der baupolizeiliche Auftrag diese Möglichkeit nicht ausdrücklich einräumt. Der Auftrag zur Beseitigung eines konsenslosen (konsenswidrigen) Zustandes ist ein Polizeibefehl (eine Vollziehungsverfügung), der mit den Mitteln des Verwaltungszwanges durchsetzbar ist.

⁷⁾ Jetzt Bürgermeister.

⁸⁾ Jetzt Bezirksverwaltungsbehörde.

Ausübung des Strafrechtes¹⁾.

§ 116. (1) Rücksichtlich der im § 115 erwähnten Übertretungen steht dem Gemeindevorsteher in Gemeinschaft mit zwei Gemeinderäten das Strafrecht im übertragenen Wirkungskreise zu.

(2) Das Erkenntnis ist nach Stimmenmehrheit zu schöpfen und ist hierüber ein Register zu führen (§ 57 der Gemeindeordnung²⁾).

¹⁾ Durch das Gesetz vom 3. 11. 1955, LGBl. Nr. 131 (4. Bauordnungsnovelle) wurden die Bestimmungen des Gesetzes vom 17. 1. 1883, LGBl. Nr. 36 (Bauordnung für Niederösterreich) in der Fassung des Gesetzes vom 23. 2. 1922, LGBl. Nr. 132, über die Zuständigkeiten zur Handhabung der Bauordnung, von den in diesem Gesetz besonders geregelten Fällen abgesehen, wieder in Kraft gesetzt. Da die 4. Bauordnungsnovelle hinsichtlich der Zuständigkeit zur Ausübung des Strafrechtes keine Sonderbestimmungen enthält, ist zur Zeit zur Ausübung des Strafrechtes der Gemeindevorstand (Bürgermeister) in Gemeinschaft mit zwei Gemeinderäten berufen.

²⁾ Für die Durchführung des Verwaltungsstrafverfahrens bei Übertretungen der Bauordnung gelten zufolge Art. II Abs. 2 lit. A Z. 1, EGVG. die Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes.

§ 117. Der Vollzug der rechtskräftigen Straferkenntnisse steht dem Gemeindevorsteher¹⁾ zu. Die Geldstrafen haben in die Armenkasse der Gemeinde zu fließen.

¹⁾ Jetzt Bürgermeister.

§ 118.¹⁾ (1) Rekurse gegen Straferkenntnisse wegen Übertretungen der Bauvorschriften (§ 115) sind binnen 14 Tagen von der Kundmachung des Straferkenntnisses bei dem Gemeindevorsteher einzubringen, welcher dieselben binnen acht Tagen der politischen Behörde vorzulegen hat.

(2) Gegen gleichlautende Erkenntnisse der politischen Behörde erster Instanz und der Statthalterei ist eine weitere Berufung nicht zulässig²⁾.

1) An die Stelle dieser Bestimmungen sind die Bestimmungen des § 51 VStG. (in der Fassung der Verwaltungsstrafgesetznovelle 1932) getreten. Diese Bestimmungen haben folgenden Wortlaut:

„§ 51. (1) Im Verwaltungsstrafverfahren steht dem Beschuldigten das Recht der Berufung an die im Instanzenzug sachlich übergeordnete Behörde zu. Entscheidungen solcher Behörden sind in allen Fällen endgültig.

(2) Ob und inwieweit Verwaltungsbehörden und deren Organen die Berufung zusteht, bestimmen die Verwaltungsvorschriften. Das Berufungsrecht des Privatanklägers ist im § 56 dieses Gesetzes geregelt.

(3) Die Berufungsfrist beträgt eine Woche. Die Berufung kann auch mündlich angebracht werden und bedarf in diesem Falle keines begründeten Berufungsantrages.

(4) In der Entscheidung über eine rechtzeitig eingebrachte Berufung kann die Berufsbehörde bei Überwiegen rücksichtswürdiger Umstände die verhängte Strafe in eine mildere Strafe umwandeln oder ganz nachsehen; ein gleiches gilt, wenn innerhalb der Berufungsfrist ein Ansuchen um Nachsicht oder Milderung der Strafe gestellt wird.“

²⁾ Berufungsbehörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft), bei Städten mit eigenem Statut die Landesregierung.

Elfter Abschnitt¹⁾.

Von den zur Durchführung der Bauordnung berufenen Organen und Behörden.

Handhabung der Bauordnung.

§ 119. Der Gemeindevorsteher handhabt die Bestimmungen dieser Bauordnung und hat in allen Bauangelegenheiten mit Aus-

§ 119. 1. Die Anrainer sind legitimiert, gegen eine Baubewilligung zu rekurrieren, wenn und soweit sie vermeinen, daß die Unterinstanz eine dem Gesetz nicht entsprechende Entscheidung gefällt hat (VwGH. v. 21. 1. 1909, Slg. Nr. 6468/A, zur BO. für Istrien).

2. Parteien, welche gegen ein Bauvorhaben keine Einwendung erhoben haben oder zur Verhandlung trotz gehöriger Ladung nicht erschienen sind, haben keinen Anspruch auf Verständigung von der Erledigung des Baugesuches und haben das Recht, diese Erledigung im Instanzenzug anzufechten, verwirkt (VwGH. v. 14. 2. 1903, Slg. Nr. 5735/A, zur BO. für Galizien).

3. Wenn Anrainer zur Bauverhandlung nicht geladen worden sind, kann ihnen gegenüber die Rechtskraft der Baubewilligung nicht geltend gemacht werden. Demgemäß kann auch nicht eine

nahme jener Fälle, welche ausdrücklich der Kompetenz anderer Behörden vorbehalten sind²⁾, in erster Instanz zu entscheiden³⁾.

1) Die Bestimmungen über die zur Durchführung der Bauordnung berufenen Organe und Behörden haben seit dem Inkrafttreten der Bauordnung mehrfache Änderungen erfahren. Nach dem Gesetz vom Jahre 1883 war zur Handhabung der Bauordnung, soweit nicht für Bauführungen besonderer Art eine abweichende Regelung getroffen worden war, der Gemeindevorsteher berufen (§ 119). Der Rechtszug ging an die politische Behörde erster Instanz und in weiterer Folge an die Statthalterei und an das Ministerium des Inneren, in den Fällen, in welchen der Bescheid des Gemeindevorstehers eines Beschlusses des Gemeindeausschusses oder einer Zustimmung der politischen Behörde bedurfte, an den Landesauschuß (§ 120). Diese Rechtslage erfuhr durch die Bundesverfassung vom Jahre 1920 insofern eine Änderung, als an die Stelle des Statthalters der Landeshauptmann trat und ein Instanzenzug an den Bundesminister nur mehr in den Fällen des Art. 15 Abs. 5 B-VG. gegeben war. Eine weitere Änderung brachte die Verordnung vom 29. 7. 1941, DRGBI. I S. 485, über die baupolizeilichen Zuständigkeiten in den Reichsgauen der Ostmark. Durch diese mit Gesetzeskraft ausgestattete Verordnung wurde die Handhabung der Baupolizei (mit Ausnahmen) auf den Landrat übertragen. Weitere Änderungen in den Zuständigkeitsbestimmungen ergaben sich auf Grund der Verordnung vom 20. 11. 1938, DRGBI. I S. 1677, über die bau-

amtswegige Abänderung des Baubewilligungsbescheides nach Abs. 3 des § 68 AVG. über ihren Antrag in Frage kommen, unbeschadet der ihnen nach der Bauordnung zukommenden Parteienrechte im Bauverfahren (BGH. v. 5. 6. 1935, Slg. Nr. 528/A).

4. Der Bürgermeister ist namens der Gemeinde aus dem Titel der ihrer Obsorge anvertrauten öffentlichen Rücksichten, so auch der ihr gemäß § 26 Pkt. 3 n.ö. Gemeindeordnung obliegenden Obsorge für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf Straßen, zur Einbringung der Berufung gegen eine Bauentcheidung der vorgesetzten Behörde nicht legitimiert, da er als Wahrer derartiger Interessen in der Eigenschaft einer Behörde auftritt (VwGH. v. 18. 12. 1926, Slg. Nr. 14.569/A).

5. Der Gemeindevorsteher kann in einer Bausache namens der Gemeinde ein Rechtsmittel nur in Vollziehung eines Gemeindebeschlusses ergreifen (VwGH. v. 9. 1. 1903, Slg. Nr. 1457/A, zur BO. für Böhmen).

6. Auf Grund des § 66 AVG. kann die Berufsbehörde den Ausspruch der Unterinstanz auch zuungunsten des Berufungswerbers abändern, insoweit diese Änderungen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie im Sachverhalt gedeckt sind (BGH. v. 7. 10. 1933, Zl. 234/31).

polizeiliche Behandlung öffentlicher Bauten, die zur Behandlung der Bauten des Reiches, der Länder, der Unternehmung Reichsautobahn und der NSDAP, die höhere Baupolizeibehörde berief. Bei dieser Regelung ist es zufolge § 2 R-ÜG. zunächst auch nach der Beseitigung der deutschen Herrschaft in Österreich geblieben. Als jedoch am 15. 7. 1945 durch das vorläufige Gemeindegesetz (StGBI. Nr. 66/45) die Gemeindeordnungen in den Umfang, in dem sie vor dem 1. 10. 1938 in den österreichischen Ländern in Kraft gestanden sind, wieder in Wirksamkeit gesetzt wurden, wurde die Zuständigkeit zur Handhabung der Baupolizei in erster Instanz wieder aus dem Aufgabenkreis des Landeshauptmannes ausgeschieden und jenen Gemeindeorganen übertragen, die nach Maßgabe der jeweiligen Gemeindeordnung zur Führung der Verwaltung in den Angelegenheiten des selbständigen Wirkungsbereiches der Gemeinde berufen sind. Dies waren nach der n.ö. Gemeindeordnung der Gemeindevorstand (siehe hiezu die Erk. des VwGH. v. 10. 5. 1955, Slg. Nr. 3734/A und vom 6. 9. 1955, ZI. 686/53).

Diese sich aus den Bestimmungen der Gemeindeordnung ergebende Regelung wurde durch das Gesetz vom 3. 11. 1955, LGBl. Nr. 131 (siehe dieses Gesetz im Anhang 1) geändert. Durch Art. I dieses Gesetzes wurden die Bestimmungen des Gesetzes vom 17. 1. 1883, LGBl. Nr. 36 (Bauordnung für Niederösterreich), in der Fassung des Gesetzes vom 23. 2. 1922, LGBl. Nr. 132, über die Zuständigkeiten zur Handhabung dieser Bauordnung, mit der im Art. II enthaltenen Abänderung wieder in Kraft gesetzt. Dabei wurde jedoch nicht beachtet, daß die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Geltung stehende Gemeindeordnung einen Gemeindevorsteher — diesem Gemeindeorgan hat die Bauordnung vom Jahre 1883 zur Handhabung der Bauordnung in erster Instanz berufen — nicht mehr kannte (siehe hiezu die Anm. 2).

Eine weitere Änderung der Rechtslage ergibt sich aus der Bundes-Verfassungsnovelle 1962 (BGBl. Nr. 205/1962). § 5 Abs. 3 dieses Bundesverfassungsgesetzes bestimmt nämlich, daß die zur Anpassung der verschiedenen Gebiete der Verwaltung regelnden Rechtsvorschriften an Art. 118 Abs. 2 und 3 erforderlichen Bundes- und Landesgesetze spätestens bis 31. 12. 1968 zu erlassen sind. Art. 118 Abs. 3 B-VG. zählt in Z. 9 die örtliche Baupolizei als eine jener Angelegenheiten auf, hinsichtlich welcher die Gemeinden zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich berufen sind. Weiters sind zufolge Abs. 1 dieser Verfassungsbestimmung die zur Anpassung der Organisation der Gemeindeverwaltung an dieses Bundesverfassungsgesetz erforderlichen Bundes- und Landesgesetze im Sinne des Art. 115 Abs. 2 spätestens bis 31. 12. 1965 zu erlassen und mit diesem Tag in Kraft zu setzen. Art. 115 Abs. 2 B-VG. bestimmt, daß, soweit nicht ausdrücklich eine Zuständigkeit des Bundes festgesetzt ist, die Landesgesetzgebung das Ge-

meinderecht nach den Grundsätzen der folgenden Artikel dieses Abschnittes zu regeln hat. Zu diesen Artikeln gehört auch Art. 119 a, dessen Abs. 5 bestimmt, daß, wer durch den Bescheid eines Gemeindeorganes in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet, nach Erschöpfung des Instanzenzuges (Art. 118 Abs. 4) innerhalb von zwei Wochen nach Erlassung des Bescheides dagegen Vorstellung bei der Aufsichtsbehörde erheben kann. Diese hat den Bescheid, wenn Rechte des Einschreiters durch ihn verletzt werden, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zu verweisen. Für Städte mit eigenem Statut kann die zuständige Gesetzgebung anordnen, daß die Vorstellung an die Aufsichtsbehörde nicht stattfindet. Auf Grund dieser verfassungsrechtlichen Situation müssen nicht nur die Bestimmungen über den Instanzenzug an die Bezirkshauptmannschaft bzw. an die Landesregierung, sondern auch die Bestimmungen über die Notwendigkeit der Einholung einer vorläufigen Zustimmung der politischen Behörde (siehe hiezu die Anm. 1 Z. 6 zu § 122) geändert werden.

²⁾ Nach § 15 Abs. 1 der n.ö. Gemeindeordnung (Gesetz vom 31. 3. 1864, LGBl. Nr. 5) in der ursprünglichen Fassung bestand der Gemeindevorstand aus dem Gemeindevorsteher und mindestens zwei Gemeinderäten. Nach Abs. 2 der gleichen Gesetzesstelle wird der Gemeindevorsteher, wenn die Gemeinde auch den übertragenen Wirkungskreis selbst ausübt, Bürgermeister genannt. Da die Baupolizei und die Handhabung der Bauordnung und Erteilung polizeilicher Bewilligungen zufolge Art. V Z. 9 Reichsgemeindegesetz (RGBl. Nr. 18/1862) zum selbständigen Wirkungskreis der Gemeinde gehörten, hat § 119 der Bauordnung folgerichtig zur Handhabung der Bauordnung in erster Instanz den Gemeindevorsteher berufen. § 15 der n.ö. Gemeindeordnung kannte aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes LGBl. Nr. 131/1955 keinen Gemeindevorsteher mehr, sondern zufolge der Änderung der Gemeindeordnung durch das Gesetz LGBl. Nr. 100/1954 nur einen Gemeindevorstand, der aus dem Bürgermeister, dem Vizebürgermeister und mindestens zwei geschäftsführenden Gemeinderäten besteht. Es war daher unzweckmäßig, durch das Gesetz LGBl. Nr. 131/1955 die Zuständigkeitsbestimmungen der Bauordnung in der Fassung des Stammgesetzes bzw. der Bauordnungsnovelle vom Jahre 1922 (LGBl. Nr. 132/22) wieder in Kraft zu setzen. Mit Rücksicht darauf, daß der Gemeindevorsteher ein monokratisches Organ war und die Novelle 1955 offensichtlich in der Zuständigkeitsfrage nicht die durch die Gemeindeordnung bestimmten Organe (den kollegial eingerichteten Gemeindevorstand) zur Handhabung der Bauordnung in erster Instanz berufen wollte, ist überall dort, wo in der Bauordnung der Gemeindevorsteher angeführt ist, nunmehr Bürgermeister zu lesen.

³⁾ Siehe hiezu § 29.

⁴⁾ Gegen die Versagung der Baubewilligung kann der Bauwerber, gegen die Erteilung der Baubewilligung der Nachbar Berufung erheben. Der Vorinstanz steht gegen eine ihre Entscheidung abändernde Entscheidung der Berufungsinstanz kein Rechtsmittel zu (VwGH. v. 26. 9. 1956, Zl. 1039/55). Die Berufungsbehörde ist zufolge § 66 Abs. 4 AVG. berechtigt, wenn sie mit einer tauglichen, von einer hiezu legitimierten Partei erhobenen Berufung zur Entscheidung über ein Bauansuchen angerufen wird, den angefochtenen Bescheid in jeder Richtung abzuändern. Sie kann daher die von der Vorinstanz erteilte Baubewilligung auch dann versagen, wenn die Abweisung hinsichtlich der vom Anrainer unter Beachtung der Bestimmungen des § 42 AVG. rechtzeitig erhobenen Einwendungen durch die Unterinstanz dem Gesetz entsprecht, der Erteilung der Baubewilligung aber andere Hindernisse entgegenstehen (VwGH. v. 8. 7. 1958, Slg. Nr. 4725/A). Wird ein Bauvorhaben unter einer das Vorhaben einschränkenden Auflage bewilligt und beruft der Nachbar gegen die Baubewilligung, dann muß der Bescheid der Vorinstanz von der Berufungsbehörde zur Gänze aufgehoben werden, weil ohne eindeutige Klarstellung dessen, was Inhalt der Baubewilligung ist, nicht entschieden werden kann, ob der Nachbar durch die erteilte Baubewilligung in einem Recht verletzt wurde (VwGH. v. 4. 7. 1958, Zl. 642/57). Tritt während des Verfahrens ein Wechsel im Eigentum einer benachbarten Liegenschaft ein, so werden Rechtsvorgänger und Rechtsnachfolger wie eine Prozeßpartei behandelt. Hat der Rechtsvorgänger gegen das Bauvorhaben Einwendungen erhoben, so kann der neue Eigentümer die Baubewilligung mit Berufung bekämpfen. Wurde der Rechtsvorgänger zur Bauverhandlung unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG. geladen, dann kann der Rechtsnachfolger auch in der Berufung nur die von seinem Vorgänger rechtzeitig erhobenen Einwendungen im Instanzenzug weiter verfolgen (VwGH. v. 12. 10. 1955, Slg. Nr. 3847/A). Sind mehrere Personen Eigentümer einer Liegenschaft, für welche ein baupolizeilicher Auftrag erteilt wurde, kann jeder Miteigentümer gegen den Bescheid Berufung und in weiterer Folge Beschwerde an den VwGH. erheben (VwGH. v. 16. 6. 1955, Slg. Nr. 3789/A).

Rekursinstanzen¹⁾.

a) Landesauschuß.

§ 120. (1) Über Beschwerden gegen Beschlüsse des Gemeindeausschusses²⁾ oder gegen auf Grund solcher Beschlüsse getrof-

§ 120. 1. Über Beschwerden gegen Verfügungen in Bausachen, welche vom Gemeindevorsteher auf Grund von Beschlüssen des Gemeindeausschusses getroffen werden, hat nicht die politische

fene Verfügungen des Gemeindevorstehers³⁾ entscheidet der Landesauschuß⁴⁾.

(2) In gleicher Weise entscheidet der Landesauschuß⁴⁾ über solche Beschlüsse des Gemeindeausschusses²⁾, zu welchen nach § 37 auch die vorläufige Zustimmung der politischen Behörde⁵⁾ oder anderer Behörden⁶⁾ einzuholen war und dieselbe erfolgt ist.

¹⁾ Den Bestimmungen ist durch die Änderung der Rechtslage in mehrfacher Hinsicht derogiert. Derzeit ist folgende Rechtslage gegeben:

1. Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, durch welche ein Regulierungsplan aufgestellt oder abgeändert wird, ist, da solche Beschlüsse generelle, auf der Stufe einer Verordnung stehende Verwaltungsakte sind (siehe die Erk. 12 und 13 bei § 5) kein als Berufung zu wertendes Rechtsmittel gegeben.

2. Gegen Bescheide des Bürgermeisters, mit welchen Ansuchen um Baubewilligung wegen Widerspruch mit dem Regulierungsplan abgewiesen werden, geht der Rechtszug unmittelbar an die Landesregierung.

3. Gegen Bescheide des Bürgermeisters, die nur mit Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde ergehen können (in welchen Fällen eine solche erforderlich ist, ist in der Anm. 1 zu § 122 dargestellt), geht der Rechtszug gleichfalls unmittelbar an die Landesregierung.

²⁾ Jetzt Gemeinderat.

³⁾ Jetzt Bürgermeister.

⁴⁾ Jetzt Landesregierung.

⁵⁾ Jetzt Bezirksverwaltungsbehörde.

⁶⁾ Hinsichtlich der Zustimmung anderer Behörden siehe die Ausführungen in Anm. 1 zu § 122.

b) Politische Behörde¹⁾.

§ 121. Über Beschwerden gegen die Verfügungen des Gemeindevorstehers, durch welche diese Bauordnung verletzt oder fehlerhaft angewendet wurde, entscheidet die politische Behörde

Behörde, sondern der Landesauschuß zu entscheiden. An dieser Kompetenz kann auch durch eine allfällige unrichtige Rechtsmittelbelehrung nichts geändert werden. In einem solchen Fall ist die etwa von der politischen Behörde gefällte Rekursentscheidung von der Oberbehörde wegen Inkompetenz zu beheben (VwGH. v. 22. 9. 1892, Slg. Nr. 6756).

2. Beschlüsse des Gemeindeausschusses in Bausachen, welche an die Zustimmung anderer Behörden gebunden sind, können erst nach Erteilung dieses Konsenses rechtliche Wirkung erlangen und daher auch erst dann vor der übergeordneten Instanz angefochten werden (VwGH. v. 25. 4. 1888, Slg. Nr. 4067).

erster Instanz und in weiterem Instanzenzuge die k.k. Statthalterei (§ 97 der Gemeindeordnung) und das k.k. Ministerium des Innern.

¹⁾ Den Bestimmungen ist durch die Änderung der Rechtslage in mehrfacher Hinsicht derogiert. Derzeit ist folgende Rechtslage gegeben:

1. Gegen Bescheide des Bürgermeisters, hinsichtlich welcher weder eine Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde noch ein Beschluß des Gemeinderates erforderlich ist, geht der Instanzenzug an die Bezirksverwaltungsbehörde und in weiterer Folge an die Landesregierung. Die Berufung ist nicht nur wegen Verletzung oder fehlerhafter Anwendung der Bauordnung (inhaltlicher Rechtswidrigkeit), sondern auch wegen Verletzung von Verfahrensvorschriften zulässig.

2. In den Städten mit eigenem Statut (Krems, St. Pölten, Wr. Neustadt und Waidhofen an der Ybbs) geht die Berufung unmittelbar an die Landesregierung.

3. Im Verfahren bei Kultus-, Bundes-, Landes-, öffentlichen Fonds- und Gemeindebauten, für welche die Zuständigkeit der Landesregierung gegeben ist (§ 29), ist ein Rechtsmittel grundsätzlich nicht gegeben.

4. In Bausachen, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten — darunter auch Schulen und Spitalern — oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangehörigen dienen, ist der Landeshauptmann Baubehörde erster Instanz (§ 29 Abs. 1 letzter Satz). Die Berufung geht an den Bundesminister für Handel und Wiederaufbau.

c) Politische und andere Behörden¹⁾.

§ 122. Über Beschwerden gegen die Verweigerung der vorläufigen Zustimmung der politischen oder anderer Behörden in jenen Fällen, wo dieselbe nebst einem Beschlusse des Gemeindeausschusses erforderlich war (§§ 4, 11 und 37);

§ 122. 1. Durch den in den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 bzw. § 5 Denkmalschutzgesetz enthaltenen Gesetzesbefehl (Notwendigkeit der Erwirkung einer Zustimmung des Denkmalamtes) wird die Baubehörde in der Entscheidung über ein eingebrachtes Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung nicht gehindert (VwGH. v. 18. 9. 1956, Zl. H 1/56, zur BO. für Oberösterreich).

2. § 5 des Denkmalschutzgesetzes enthält in erster Linie eine öffentlich-rechtliche Beschränkung der freien Verfügungsgewalt der Eigentümer von Denkmälern. Diese Beschränkung muß aber

ferner über Beschwerden gegen die erfolgte oder verweigerte vorläufige Zustimmung der politischen und anderer Behörden in allen Fällen, wo kein Beschluß des Gemeindeausschusses erforderlich war;

notwendig dort ihre Grenze haben, wo an die Stelle des freien Entschlusses des Eigentümers eine ihm im öffentlichen Interesse auferlegte Rechtspflicht trifft, aus der heraus er zu einem bestimmten Handeln verpflichtet ist. Der Gerichtshof ist ferner der Auffassung, daß sich aus der im Art. 15 B.-VG. enthaltenen Kompetenzregelung, nach welcher die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Bauwesens mit einer hier nicht interessierenden Ausnahme Landessache ist, ergibt, daß die mit der Vollziehung baurechtlicher, also landesgesetzlicher Normen betrauten Behörden auf Grund einfacher Bundesgesetze nicht verhalten sein können, Entscheidungen zu treffen, die mit diesen durch sie zu vollziehenden Vorschriften in Widerspruch stehen. Nach der Bestimmung des § 93 der BO. für Klagenfurt ist aber die Baubehörde verpflichtet, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Abtragung einsturzdrohender Gebäude zu veranlassen (VwGH. v. 28. 1. 1963, Zl. 2182/61).

3. Nach § 13 Abs. 1 N.ö. Naturschutzgesetz können Gebiete, die eine hervorragende landschaftliche Schönheit aufweisen oder die für die Erholung der Bevölkerung und für den Fremdenverkehr bedeutsam sind, zur Wahrung des Landschaftsbildes durch Verordnung der Landesregierung zu Landschaftsschutzgebieten erklärt werden. In diesen Gebieten ist nach Abs. 2 der gleichen Gesetzesstelle bei Bauvorhaben vor Einholung der Baubewilligung vom Bauwerber die Zustimmung der Landesregierung zu erwirken. Durch diese Bestimmung wurden die Bestimmungen der BO. für NÖ. insofern ergänzt, als nunmehr die Zustimmung der Naturschutzbehörde zu einer Bauführung in einem Landschaftsschutzgebiet Prozeßvoraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist (VwGH. v. 12. 9. 1961, Zl. 318/61).

4. Die Entscheidung über das Ansuchen um die gewerbebehördliche und über die baubehördliche Genehmigung sind voneinander unabhängig, auch wenn zu dieser Entscheidung die gleiche Behörde zuständig ist; ergeht doch die eine Entscheidung in mittelbarer Bundesverwaltung, die andere im selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinde. Die Behörde hat daher, wenn sie trotz vorliegender gewerbebehördlicher Genehmigung die Baubewilligung versagt hat, nicht rechtswidrig gehandelt. Bei dieser Rechtslage kann allerdings die Beschwerdeführerin von der Genehmigung der gewerblichen Betriebsanlage keinen Gebrauch machen, weil ihr die für die Errichtung dieser Anlage erforderliche Baubewilligung rechtskräftig versagt wurde (VwGH. v. 10. 3. 1959, Zl. 1524/58).

endlich über Beschwerden gegen baubehördliche Entscheidungen der politischen Behörden entscheiden die nach den bestehenden Gesetzen kompetenten höheren Instanzen jener Behörden, welche die vorläufige Zustimmung zu erteilen oder in Gemäßheit dieser Bauordnung zu entscheiden hatten.

¹⁾ Den Bestimmungen ist durch die Änderung der Rechtslage mehrfach derogiert. Derzeit ist folgende Rechtslage gegeben:

1. Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, durch welche ein Regulierungsplan aufgestellt oder abgeändert wird, ist, da solche Beschlüsse generelle, auf der Stufe einer Verordnung stehende Verwaltungsakte sind (siehe die Erk. 12 und 13 bei § 5) kein als Berufung zu wertendes Rechtsmittel gegeben.

2. Eine Zustimmung einer anderen Behörde ist nur nach dem n.ö. Naturschutzgesetz vorgesehen (siehe hiezu das Erk. Zl. 3).

3. Wenn es sich bei einer Bauführung zugleich um eine Betriebsanlage im Sinne der Gewerbebesetze handelt, darf zufolge § 27 die Baubewilligung nicht früher erteilt werden, als bis die Betriebsanlage von der Gewerbebehörde bewilligt ist (siehe hiezu die Anm. 1 zu § 27).

4. Bei Bauführungen an öffentlichen Straßen ist die zuständige Straßenverwaltung dem Bauverfahren in der Rechtsstellung einer Partei beizuziehen (siehe Anm. 1 zu § 34).

5. In allen übrigen Fällen ist, wenn eine bauliche Maßnahme auch einer Bewilligung nach einer anderen Verwaltungsvorschrift bedarf, diese von der hiezu berufenen Behörde unabhängig von der Baubewilligung zu erwirken. Dieser Grundsatz gilt auch im Verhältnis zwischen Baubehörde und Eisenbahnbehörde (siehe hiezu die Anm. 1 zu § 35), zwischen Baubehörde und Denkmalschutzbehörde (siehe hiezu die Erk. Zl. 1 und 2).

6. In jenen Fällen, in welchen der Bescheid des Bürgermeisters nur auf Grund eines Beschlusses des Gemeinderates ergehen kann oder der vorläufigen Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde bedarf, geht der Rechtszug unmittelbar an die Landesregierung (§ 122). Ein Beschluß des Gemeinderates ist einzuholen (§ 11) bei der Bestimmung der Baulinie und des Niveaus (§ 1), bei der Verbauung freier Plätze und Brandstätten (§ 5) und bei der Regulierung der Straßen und Gassen eines Ortes oder eines Ortsteiles sowie bei der Abteilung eines Grundstückes auf Bauplätze (§§ 6—8). Eine vorläufige Zustimmung der Bezirksverwaltungsbehörde ist erforderlich bei Abweichungen von der gesetzlichen Straßenbreite im Ortsgebiet (§ 2 Abs. 1), bei der Abteilung eines Grundstückes auf Bauplätze (§ 6), bei der Gewährung von Ausnahmen von den Vorschriften über die Trennung des Dachstuhles von der Decke des obersten Geschosses bei Gebäuden für den öffentlichen Gottesdienst und sonstigen außergewöhnlichen Bauten (§ 53 Abs. 6), bei der Herstellung von mehr als drei Stockwerken (§ 54 Abs. 1), bei der Gewährung von Bauerleichterungen bei nichtfreistehenden Bauten und bei der Her-

stellung von Strohdächern (§ 95 Abs. 3 und 4) und bei der Bewilligung von Bauten für vorübergehende Zwecke (§ 108 a).

Rekursfrist.

§ 123¹⁾. Rekurse in Bauangelegenheiten müssen binnen 14 Tagen von der Zustellung der Entscheidung bei der ersten Instanz eingebracht werden.

¹⁾ An Stelle dieser Bestimmung ist die Bestimmung des § 63 Abs. 5 AVG. getreten. Sie hat folgenden Wortlaut:

„(5) Die Berufung ist von der Partei schriftlich oder telegraphisch binnen zwei Wochen bei der Behörde einzubringen, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat. Die Frist beginnt für jede Partei mit der an sie erfolgten Zustellung der schriftlichen Ausfertigung des Bescheides, im Falle bloß mündlicher Verkündung mit dieser.“

Aufsichtsrecht des Staates.

§ 124¹⁾. Die politischen Behörden üben das Aufsichtsrecht des Staates nach Vorschrift des siebenten Hauptstückes der Gemeindeordnung.

¹⁾ In Betracht kommen nunmehr die Bestimmungen der §§ 90 ff. der n.ö. Gemeindeordnung (Gesetz vom 31. 3. 1864, LGBl. Nr. 5, mit Änderungen) bzw. die einschlägigen Bestimmungen der Gemeindeordnungen der Städte Krems, St. Pölten, Wr. Neustadt und Waidhofen a. d. Ybbs.

Zwölfter Abschnitt¹⁾.

Maßnahmen zur Gewährleistung einer ruhigen wirtschaftlichen Fortentwicklung der Verbauung in den Ortsgemeinden.

§ 125. (1) Zur Gewährleistung einer den bodenständigen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden geordneten Fortentwicklung der Verbauung in den Ortsgemeinden kann die Bewilligung zur Abteilung eines Grundstückes auf Bauplätze versagt werden,

a) wenn durch die Verbauung eine neue Ortschaft, abgesondert von den bestehenden, im Gebiete der zur Entscheidung über das Abteilungsansuchen zuständigen Ortsgemeinde geschaffen würde,

b) wenn der Umfang einer im Anschluß an eine bestehende Ortschaft geplanten Abteilung oder mehrerer nacheinander durchzuführenden Abteilungen ein derart großer ist, daß der

durch die Verbauung neu entstehende Ortsteil die bestehende Ortschaft in ihrer ruhigen wirtschaftlichen Fortentwicklung gefährden würde,

c) wenn gegen die Verbauung vom sanitären Standpunkt Bedenken obwalten.

(2) Die Bestimmungen des Punktes a) und b) finden auf Abteilungserber keine Anwendung, welche nachweisen können, daß ihnen für das geplante Bauvorhaben auf Grund des Bundesgesetzes vom 15. April 1931, BGBl. Nr. 252, vom Bundes-Wohn- und Siedlungsamt finanzielle Hilfe geleistet oder zugesichert wurde¹⁾.

(3) Die Bestimmungen dieses Paragraphen finden auf Flächen, für welche ein ordnungsgemäß genehmigter Regulierungsplan besteht, keine Anwendung²⁾.

¹⁾ Dieser Abschnitt wurde durch das Gesetz vom 18. 4. 1934, LGBl. Nr. 70, der Bauordnung angefügt. Die Bedeutung der Bestimmungen dieses Abschnittes (des § 125) ist gering. Sie bieten nur eine Rechtsgrundlage zur Versagung einer Abteilungsbewilligung, nicht aber zur Versagung einer Baubewilligung. Die ruhige Fortentwicklung der Verbauung wird aber nicht nur durch eine unerwünschte Schaffung von Bauplätzen, sondern auch durch eine unerwünschte Bauführung gestört. Siehe hiezu auch die Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes (im Anhang 2) und des § 3 der Verordnung über die Regelung der Bebauung (im Anhang 3).

²⁾ Die Bedeutung dieser Bestimmung ist problematisch, da finanzielle Hilfe seitens des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds im allgemeinen nur für Bauvorhaben gewährt wird, die baubehördlich bereits genehmigt wurden.

³⁾ Weil in einem solchen Fall die ruhige wirtschaftliche Fortentwicklung der Verbauung einer Gemeinde durch den Regulierungsplan sichergestellt ist.