

Die Bauordnung für Niederösterreich¹⁾

Text der Bauordnung unter Berücksichtigung der Novellen.²⁾

Erster Abschnitt.

Von der Baulinie und dem Niveau.

Bestimmung der Baulinie und des Niveaus.

§ 1. (1) Für jeden an einer öffentlichen Straße oder Gasse³⁾ zu führenden Neu-, Zu- oder Umbau⁴⁾ sowie für jede gegen die Straße oder Gasse gerichtete Einfriedung ist bei der Lokalkommission (§ 24) die Baulinie⁵⁾ und das Niveau⁶⁾ zu ermitteln.

(2) Bei Ermittlung der Baulinie ist auf eine entsprechende Breite und möglichst gerade Richtung der Straße, Gasse oder des Ortsplatzes hinzuwirken⁷⁾.

§ 1. 1. Bei Bauten auf ärarischen Straßen (Bundesstraßen), z. B. einer Mauthütte, ist die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus durch die Gemeinde nicht erforderlich (VwGH. v. 6. 11. 1890, Slg. Nr. 5533).

2. Die Bestimmung von Baulinie und Niveau ist nur bei Errichtung neuer, gegen die Straße gerichteter Einfriedungen vorgeschrieben (VwGH. v. 5. 12. 1905, Slg. Nr. 3989/A).

3. Eine Einfriedung ist als gegen die Gasse oder Straße gelegen zu betrachten, wenn sie den Zweck verfolgt, das eigene Grundstück vom öffentlichen Straßengrund abzuschließen (VwGH. v. 10. 2. 1916, Slg. Nr. 10.751/A).

4. Für den Neubau eines Munitionsmagazins in 10 m Entfernung von einem öffentlichen Weg ist keine Baulinienbestimmung erforderlich, da für die Bestandsdauer des Magazins die Verbauung des umliegenden Terrains ausgeschlossen ist und somit Zweck und Grundlage einer Baulinienbestimmung — Erzielung einer Richtlinie für die Straße und Abgrenzung der Baugründe gegen diese — nicht gegeben sind (VwGH. v. 23. 5. 1914, Slg. Nr. 10.273/A).

(3) Auch bei den nicht an einer öffentlichen Straße vorzunehmenden Bauten ist bei dieser Kommission in Erwägung zu nehmen, ob mit Rücksicht auf künftig entstehende Straßen und Kommunikationen nach Maßgabe der Lokalverhältnisse nicht schon dormalen das Niveau und die Baulinie zu bestimmen seien.

(4) Bei Ausmittlung des Straßenniveaus ist darauf zu achten, daß unter tunlichster Berücksichtigung der bestehenden Niveauverhältnisse die Straßen mit einem möglichst geringen und gleichförmigen Gefälle angelegt werden⁵⁾.

(5) In Bezirken, welche der Überschwemmungsgefahr ausgesetzt sind, ist das Niveau mit Rücksicht auf die diesfalls bestehenden speziellen Verordnungen⁶⁾ zu bestimmen und der Fußboden des Erdgeschosses mindestens 30 cm über den höchsten Wasserstand zu legen.

¹⁾ Die Bauordnung für Niederösterreich hat grundsätzlich auf alle Bauführungen im Bundesland Niederösterreich Anwendung zu finden. Sie hat insoweit keine Geltung, als eine Angelegenheit in die Zuständigkeit des Bundes fällt. Von der allgemeinen, sich aus Art. 15 B-VG. ergebenden Zuständigkeit der Länder zur Gesetzgebung und Vollziehung in Bausachen sind ausgenommen:

Von der Gesetzgebungskompetenz:

1. Die Enteignung zu Zwecken der Assanierung, sonstige Enteignung, soweit sie nicht Angelegenheiten betrifft, die in den selbständigen Wirkungsbereich der Länder fallen (Art. 10 Abs. 1 Z. 6 B-VG).

5. Für ein projektiertes Gebäude, das mit einer Seite an einer öffentlichen Straße liegen soll, können neben der diesbezüglichen Baulinie auch Baulinien für andere Fronten bestimmt werden, falls dies mit Rücksicht auf künftig entstehende Straßen und Kommunikationen nach Maßgabe der Lokalverhältnisse sich als wünschenswert erweist (VwGH. v. 16. 5. 1905, Slg. Nr. 3549/A).

6. Nicht der Gemeindeausschuß, sondern der Gemeindevorsteher als Baubehörde hat zu entscheiden, ob in einem bestimmten Fall die Voraussetzungen für eine Baulinienbestimmung gegeben sind und daher der Beschluß des Gemeindeausschusses einzuholen ist (VwGH. v. 23. 5. 1914, Slg. Nr. 10.273/A).

7. Die Bauordnung für Niederösterreich schreibt kein abgeordnetes Verfahren zwecks Bestimmung der Baulinie und des Niveaus vor, sondern normiert ausdrücklich, daß diese bei der Baukommission zu ermitteln und unter Einzeichnung in die Pläne in der Baubewilligung vorzuschreiben sind. Der Gemeindeausschuß kann daher in die ihm in § 11 vorbehaltene Beschlußfassung erst dann eingehen, wenn ihm das gehörig instruierte Baugesuch mit dem Ergebnis der Lokalkommission und den

2. Alle Angelegenheiten der Bundestheater, worin jedoch die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus sowie die baubehördliche Behandlung von Herstellungen, die das äußere Ansehen der Theatergebäude betreffen, nicht inbegriffen sind (Art. 10 Abs. 1 Z. 13 B-VG).

3. Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen, der Schifffahrt und der Luftfahrt (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 B-VG). Die Ausnahme der Bauten für Zwecke der Eisenbahnen, der Schifffahrt und der Luftfahrt von der Zuständigkeit der Länder in Bausachen beruht nur auf der Rechtsprechung des VerFGH. (siehe das Erk. Slg. Nr. 2685).

Von der Vollziehungskompetenz:

Akte der Vollziehung in Bausachen betreffend bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten — darunter auch Schulen und Spitälern — oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangestellten dienen, fallen in die mittelbare Bundesverwaltung; der Instanzenzug geht bis zum zuständigen Bundesminister. Die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus fällt jedoch auch in diesen Fällen in die Vollziehung des Landes (Art. 15 Abs. 5 B-VG).

²⁾ Wasserbauten bedürfen neben einer wasserrechtlichen Bewilligung auch einer solchen nach der Landesbauordnung. Die Bestimmung des § 114 Abs. 3 Wasserrechtsgesetz 1959 (BGBl. Nr. 215/1959), wonach die einem bevorzugten Wasserbau erteilte

hiebei in betreff der Baulinie und des Niveaus festgestellten Daten vorliegt (VwGH. v. 11. 2. 1897, Slg. Nr. 10.381).

8. Wegen Mangels eines Regulierungsplanes kann die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus für eine konkrete Bauführung nicht vertagt werden (VwGH. v. 7. 7. 1903, Slg. Nr. 1935/A).

9. Wird ein Bauprojekt aus dem Grunde für unausführbar erklärt, weil nach dem Regulierungsplan ein Teil jener Grundfläche, welche verbaut werden soll, die Bestimmung hat, als Straße oder Gasse dem öffentlichen Verkehr zu dienen, so muß dasjenige Objekt, welches von behördlicher Seite für den öffentlichen Verkehr in Aussicht genommen ist, im administrativen, instanzenmäßigen Bauverfahren genau festgestellt, von der verbaubaren Fläche abgegrenzt und sonach für die letztere Fläche die Baulinie über Begehren bestimmt werden (VwGH. v. 29. 12. 1900, Slg. Nr. 15.027).

10. Wenn der Gemeindeausschuß für einen Bau eine Baulinie festsetzt, bei deren Einhaltung der Bau in der projektierten Weise nicht ausführbar ist, so erübrigt dem Gemeindevorsteher

wasserrechtliche Bewilligung alle für die Ausführung der Anlage erforderlichen behördlichen Genehmigungen in sich schließt, ist, soweit damit auch die baubehördliche Bewilligung eingeschlossen ist, verfassungswidrig.¹⁾

²⁾ Die Bauordnung für Niederösterreich beruht auf dem Gesetz vom 17. 1. 1883, LGBl. Nr. 36, womit eine Bauordnung für das Erzherzogtum Österreich unter der Enns mit Ausschluß der Reichshaupt- und Residenzstadt Wien erlassen wurde. Hiezu sind folgende Novellen ergangen:

- 1. Gesetz vom 30. 3. 1887, LGBl. Nr. 17,
- 2. Gesetz vom 23. 2. 1922, LGBl. Nr. 132,
- 3. Gesetz vom 18. 4. 1934, LGBl. Nr. 70,
- 4. Gesetz vom 3. 11. 1955, LGBl. Nr. 131.

Auf die durch die vorangeführten Gesetze vorgenommenen Änderungen wird bei den einzelnen gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen.

³⁾ Als öffentliche Straßen gelten zufolge § 1 Abs. 1 nö. Landesstraßengesetz (LGBl. Nr. 100/1956) alle dem Verkehr von Menschen und Fahrzeugen dienenden Flächen (Straßen und Wege), die dem öffentlichen Verkehr ausdrücklich gewidmet

gesetzlicher Weise nichts anderes, als dem Baugesuch keine Folge zu geben (VwGH. v. 16. 5. 1905, Slg. Nr. 3548/A).

11. Eine Bauführung auf Eisenbahngrund kann niemals den Anlaß zu einer Baulinienbestimmung durch die Gemeinde geben. Die Abwägung der hiebei zu wahren öffentlichen Interessen fällt in das freie Ermessen des Bundesministeriums für Verkehr (VwGH. v. 16. 12. 1927, Slg. Nr. 15.031/A).

12. Bezüglich Bauten auf Eisenbahngrund kann das Recht der Baulinien- und Niveaubestimmung seitens der Gemeinde nicht in Anspruch genommen werden (VwGH. v. 7. 5. 1901, Slg. Nr. 308/A).

13. Die Gemeinde hat an der (eine Grundabtretung bedingenden) Baulinienbestimmung ein vermögensrechtliches Interesse, welches ihr die Rekurslegitimation verleiht (VwGH. v. 18. 12. 1926, Slg. Nr. 14.569/A. Offenkundig unrichtig. Siehe auch das Erk. Zl. 15).

14. Wenn der Gemeindeausschuß die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus aus öffentlichen Rücksichten verweigert, ist der im Rekurswege angerufene Landesauschuß (die Landesregierung) berufen, sein Ermessen in allen, auch in Belangen der Schönheit an die Stelle des Gemeindeausschusses zu setzen (VwGH. v. 4. 4. 1905, Slg. Nr. 3440/A).

15. Der Verpflichtung des Abteilungswerbers zur Grundabtretung nach der Bauordnung steht kein subjektives öffentliches Recht der Gemeinde gegenüber (VwGH. v. 5. 3. 1958, Slg. Nr. 4589/A, zur BO. für die Landeshauptstadt Salzburg).

worden sind, Privatstraßen dann, wenn ihnen gemäß § 2 Abs. 1 die Merkmale der Öffentlichkeit zuerkannt wurden.

⁴⁾ Über die Begriffe Neu-, Zu- und Umbauten siehe die Anmerkungen und die Erkenntnisse zu § 16.

⁵⁾ Baulinie ist die Grenze zwischen dem Baugrund und der öffentlichen Verkehrsfläche.

⁶⁾ Niveau (Höhenlage) im Sinne der Bauordnung ist die auf bestimmte Fixpunkte bezogene Höhenlage der vor einem Baugrund gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Straße, Gasse, Platz), die für die Anlage des Gehsteiges, der Einfriedung und der Gebäude von Bedeutung ist.

⁷⁾ Bestehen für ein Gebiet bereits Regulierungspläne (§ 5), so bilden sie die Grundlage für die Baulinie und das Niveau.

⁸⁾ Hinsichtlich der Straßenbreiten siehe die Bestimmungen des § 2.

⁹⁾ In Betracht kommen die Bestimmungen der §§ 43 und 48 WRG. 1959.

Breite der Straßen und Gassen.¹⁾

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

(1) Hauptverkehrsstraßen²⁾ müssen wenigstens eine Breite von 15 m, die übrigen Straßen und Gassen eine geringste Breite von 12 m erhalten. Abweichungen hiervon können nur mit Zustimmung der politischen Behörde stattfinden³⁾.

(2) Nebenstraßen in Gebieten, die vornehmlich für den Kleinhausbau bestimmt sind (sogenannte Wohnstraßen), können, wenn die Haushöhe begrenzt wird, bei einer Mindestbreite der Vorgärten von 4 m mit 6 m (einschließlich der Gehsteige) ausgeführt werden.

§ 2. 1. Die Bestimmung der Gassenbreiten liegt unter Wahrung des gesetzlichen Mindestmaßes und der sonstigen gesetzlichen Gesichtspunkte im freien Ermessen der Baubehörden (VwGH. v. 27. 9. 1902, Slg. Nr. 1235/A und v. 4. 5. 1904, Slg. Nr. 2613/A, beide zur Bauordnung für Böhmen).

2. Da die Mindeststraßenbreite imperativ festgesetzt ist und die Straßenbreite die Licht- und Luftzufuhr für die anrainenden Häuser beeinflusst, haben die Anrainer ein gesetzlich geschütztes Interesse an der Einhaltung der Mindestbreite einer bestehenden Straße oder Gasse (VwGH. v. 2. 11. 1906, Slg. Nr. 4730, zur Bauordnung für Brünn).

3. Der Hausbesitzer ist berechtigt, gegen eine Regulierung der Straße, an welcher sein Haus liegt, Einsprache zu erheben, wenn durch diese Regulierung nach seiner Ansicht die durch den Baukonsens gewährleistete Benützung des Gebäudes beeinträchtigt wird (VwGH. v. 27. 1. 1904, Slg. Nr. 2324/A, zur BO. für Wien).

¹⁾ Die in diesem Paragraphen festgelegten Ausmaße sind nicht nur für die Bestimmung der Baulinie im Einzelfall, sondern auch für die Festsetzung der Baulinie im Regulierungsplan (§ 5) maßgeblich.

²⁾ Welche Straßen Hauptverkehrsstraßen, sonstige Straßen und Gassen und Nebenstraßen sind, ist im Einzelfall auf Grund der bereits bestehenden oder zu erwartenden Verkehrsbedeutung der Verkehrsfläche zu beurteilen.

³⁾ Diese Bestimmung ist überflüssig, weil zufolge § 4 vor endgültiger Bestimmung der Baulinie und des Niveaus die Zustimmung der politischen Behörde einzuholen ist.

Aussteckung und Einhaltung der Baulinie
und des Niveaus.

§ 3. Die ermittelte Baulinie und das Niveau sind in der Baubewilligung vorzuschreiben, vor Beginn des Baues auszustecken und von dem Bauführer genau einzuhalten. Die Baulinien- und Niveaokoten sind in die Pläne einzuzichnen und in der schriftlichen Erledigung (Baubewilligung) auf unverrückbare Punkte zu beziehen und genau zu beschreiben.

Zustimmung der politischen Behörde.

§ 4. Vor endgültiger Bestimmung der Baulinie und des Niveaus haben alle jene Gemeinden, welche kein eigenes Gemeindestatut besitzen¹⁾ oder welchen nicht diesbezügliche Erleichterungen im Sinne des VIII. Abschnittes²⁾ dieser Bauordnung zugestanden wurden, die Zustimmung der politischen Behörden einzuholen.

4. Gegen die vom Gemeindeausschuß beschlossene Durchführung einer im genehmigten Lageplan vorgesehene Auffassung einer Gasse im verbauten Gemeindegebiet können von seiten der Hausbesitzer nur insoweit Einwendungen erhoben werden, als eine Verletzung der durch den konsensgemäßen Bestand der Häuser gewährleistete Rechte geltend gemacht werden können (VwGH. v. 9. 2. 1912, Slg. Nr. 8720/A, zur BO. für Böhmen).

5. Durch die Auffassung einer Straße kann derjenige, der die Straße aus dem Titel des Gemeindegebrauches benützt, in keinem Recht verletzt sein. Eine Ausnahme tritt lediglich in den Fällen ein, in denen einer Partei, in der Regel dem Anlieger, an dem aufzulassenden Weg ein Sonderrecht zusteht. Ein solches Recht ist das dem Eigentümer eines Gebäudes durch die Baubewilligung erwachsene subjektive öffentliche Recht auf Zugang und Bezug von Licht und Luft von der öffentlichen Verkehrsfläche (VwGH. v. 24. 9. 1956, Zl. 2112/55).

¹⁾ Ein solches besitzen die Städte Krems, St. Pölten, Waidhofen an der Ybbs und Wiener Neustadt.

²⁾ Siehe die Bestimmungen der §§ 91 bis 108a, insbesondere die Bestimmungen des § 96.

Zweiter Abschnitt.

Von der Verbauung größerer Grundkomplexe und von der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze.

Vornahme größerer Verbauungen¹⁾.

§ 5. (1) Bei Verbauung bisher freier Plätze sowie bei der Wiederverbauung größerer Brandstätten und bei der Regulierung der Straßen und Gassen eines Ortes oder einzelner Ortsteile ist die Gemeinde verpflichtet, einen Regulierungsplan²⁾ mit

§ 5. 1. Es ist Verpflichtung der Gemeinde, für jene bisher freien Plätze, welche der Verbauung zugeführt werden sollen, welche daher bestimmt sind, nach den Intentionen der Gemeinde mit einer Vielzahl von Gebäuden besetzt zu werden, um diese verschiedenen Bauausführungen in ein System zu bringen, einen entsprechenden Regulierungs- oder Lageplan zu verfertigen, welcher sodann auch den einzelnen Bauführungen zur Grundlage zu dienen hat. (VwGH. v. 23. 10. 1896, Slg. Nr. 10.012).

2. Die offene Bauweise kann für ein bestimmtes Gebiet nur durch einen genehmigten Regulierungsplan vorgesehen werden; solange ein solcher keine einschränkenden Bestimmungen enthält, kann das Heranrücken einer Baulichkeit an die Nachbargrenze vom Standpunkt der Bauordnung nicht untersagt werden. (VwGH. v. 15. 6. 1932, Slg. Nr. 17.217, zur BO. f. Kärnten).

3. Der Beschluß des Gemeindeausschusses, mit welchem ein Parteienrechte begründender Regulierungsplan festgestellt wird, muß nach den Vorschriften der Gemeindeordnung kundgemacht werden. Die Berufungsfrist läuft vom Tage der Kundmachung, sofern nicht eine individuelle Verständigung erfolgt ist (VwGH. v. 12. 5. 1900, Slg. Nr. 14.181).

4. Gegen den von der Gemeinde beschlossenen Regulierungsplan sowie auch gegen die Genehmigung des Regulierungsplanes durch die Bezirkshauptmannschaft im Sinne des § 5 steht den Grundbesitzern ein Rechtsmittel nicht zu (VwGH. v. 29. 12. 1910, Slg. Nr. 7821).

5. Der Regulierungsplan ist keine unverrückbare und unabhängige Norm für die künftige Verbauung, sondern nur eine Richtschnur (ein interner Amtsbehelf) für das Verhalten der Baubehörde in den einzelnen Baufällen (VwGH. v. 31. 1. 1906, Slg. Nr. 4135). Dagegen:

entsprechender Berücksichtigung aller Verkehrs-, Sanitäts- und feuerpolizeilichen Anforderungen sowie der Niveauverhältnisse zugrunde zu legen.

(2) Hierbei ist insbesondere auf Freilassung geräumiger Plätze im Innern der Ortschaften an geeigneten Punkten Bedacht zu nehmen.

³(3) Gemeinden, welche kein eigenes Gemeindestatut besitzen³⁾, haben diesen Regulierungsplan vor seiner Durchführung der politischen Behörde⁴⁾, Gemeinden im Wiener Polizeirayon dem Ministerium des Innern⁵⁾ zur Erteilung ihrer Zustimmung vorzulegen und hat derselbe sodann bei den einzelnen Bauführungen als Richtschnur zu dienen.

⁴(4) Allfällige spätere Abänderungen des Regulierungsplanes bedürfen ebenfalls der Zustimmung der politischen Behörde, rücksichtlich des Ministeriums des Innern⁵⁾.

⁵(5) Jeder Regulierungsplan hat auch Vorschriften über die Art der Verbauung (Einteilung in Bauzonen⁷⁾), Festsetzung der

⁶6. Der Regulierungsplan ist, solange er zu Recht besteht, bei Abteilungen auf Bauplätze nicht bloß für die Abteilungswerber, sondern auch für die Behörden bindend (VwGH. v. 5. 6. 1907, Sig. Nr. 5237/A).

7. Auch ein von der politischen Behörde genehmigter, also zu Recht bestehender Regulierungsplan ist für eine Bauführung auf Eisenbahngrund nicht maßgebend (VwGH. v. 16. 12. 1927, Sig. Nr. 15.031).

8. Bei Beurteilung der Zulässigkeit von Änderungen kompetenzmäßig genehmigter Regulierungspläne aus öffentlichen Rücksichten haben die Verwaltungsbehörden nach freiem Ermessen vorzugehen. Privatrechtliche Einwendungen gegen solche Änderungen sind auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Durch die Auflassung projektierter öffentlicher Straßen im neuen Regulierungsplan werden Anrainerrechte nicht verletzt (VwGH. v. 2. 7. 1896, Sig. Nr. 9823).

9. Der Erledigung eines konkreten Parzellierungsansuchens ist bei Änderung des Regulierungsplanes der zur Zeit der Entscheidung gültige Regulierungsplan zugrunde zu legen (VwGH. v. 24. 5. 1918, Sig. Nr. 12 134/A).

10. Steht die Abänderung eines Regulierungsplanes mit einer anhängigen Parteiangelegenheit in Verbindung, so ist die Partei von dem die Abänderung genehmigenden Gemeindeausschußbeschuß erst nach eingeholter und erteilter Zustimmung der politischen Bezirksbehörde zu verständigen (VwGH. v. 29. 4. 1897, Sig. Nr. 10.662).

11. Wird während eines Parzellierungsverfahrens vom Gemeindeausschuß die Änderung des maßgebenden Teiles des Regulierungsplanes beschlossen und das Abteilungsansuchen auf diesen Beschluß gewiesen, so hat über den dagegen eingebrach-

Verbauungsweisen nach der Art der Anordnung der Gebäude zu den Grenzen der Bauplätze, Haushöhe und sonstige Verbauungsvorschriften⁸⁾ in Form einer Legende zu enthalten. Die Gemeinden sind berechtigt, solche Vorschriften auch unabhängig von der Auflage eines Regulierungsplanes für das ganze Gebiet der Ortsgemeinde oder Teile desselben zu erlassen. Die gesetzmäßigen Erfordernisse für solche Verbauungsvorschriften sind dieselben wie für die Erlassung von Regulierungsplänen⁹⁾.

⁹) § 5 behandelt nicht, wie die Überschrift vermuten läßt, die Vornahme größerer Verbauungen, sondern legt die Voraussetzungen fest, unter welchen die Gemeinde verpflichtet ist, einen Regulierungsplan aufzustellen, von dem dabei einzuhaltenden Verfahren und dem Inhalt solcher Pläne. Da die Beschlüsse der Gemeindeorgane, mit welchen ein Regulierungsplan aufgestellt oder abgeändert wird, generelle, auf der Stufe einer Verordnung

ten Rekurs der Landesausschuß in merito zu entscheiden, ohne die Entscheidung deshalb ablehnen zu können, weil für die beschlossene Regulierungsplanänderung bisher die Zustimmung der politischen Bezirksbehörde nicht eingeholt wurde (VwGH. v. 12. 1. 1917, Sig. Nr. 11.682/A).

¹²) Ein Gemeinderatsbeschluß, mit dem ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan oder ein Teilbebauungsplan aufgestellt oder abgeändert wird, ist kein individueller Verwaltungsakt und insbesondere kein Bescheid, weil aus ihm vorderhand weder ein subjektives Recht auf Seite der Gemeinde und der betroffenen Grundeigentümer erwächst, noch durch ihn Pflichten der betroffenen Grundeigentümer und der Gemeinde begründet werden. Ein solcher Beschluß ist vielmehr ein genereller Verwaltungsakt, dem der Charakter einer Verordnung zukommt (VwGH. v. 22. 6. 1955, Zl. 1233/54).

13. Beschlüsse der Ortsgemeindevertretungen, die für die Gemeindeinsassen allgemein verbindlich sind (daher auch Regulierungsbeschlüsse) behalten den Charakter von Verordnungen im Sinne des Art. 18 Abs. 2 B-VG. selbst dann, wenn die Gemeindeordnungen die Anfechtung solcher Beschlüsse mit einer in ihrem rechtlichen Inhalt lediglich als Aufsichtsbeschwerde zu wertenden Berufung zulassen (VerfGH. v. 16. 11. 1932, Sig. Nr. 1465).

14. Im Gegensatz zu anderen Bauordnungen (z. B. der Bauordnung für Wien aus dem Jahre 1930) hat der Gesetzgeber eine Abänderung (der Regulierungspläne) an keinerlei Voraussetzungen — wie etwa das Vorliegen wichtiger Rücksichten — gebunden. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, daß eine solche Abänderung sachlich begründet sein muß. Wenn die Festsetzung und daher auch die Abänderung eines Regulierungsplanes eine Verordnung ist, und daher zufolge des im Art. 18

stehende Verwaltungsakte sind, sind für das Zustandekommen, die Möglichkeit der Anfechtung und die Art der Kundmachung solcher Beschlüsse ergänzend die Bestimmungen der n. ö. Gemeindeordnung heranzuziehen. Kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Aufstellung eines Regulierungsplanes nicht nach, so kann sie hiezu von der Aufsichtsbehörde unter Anwendung der in der Gemeindeordnung vorgesehenen Zwangsmittel (§§ 90 bis 100) verhalten werden. Zur Beschlußfassung über die Aufstellung oder Abänderung von Regulierungsplänen ist der Gemeinderat zuständig (siehe hiezu die Ausführungen zu §§ 11 und 119). Zur Vorbereitung der Aufstellung oder Abänderung von Regulierungsplänen kann auf Grund des Gesetzes

Abs. 1 B-VG. verankerten Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung für derartige Verordnungen nur die verfassungsgesetzlichen Schranken aufgerichtet sind, daß sie gesetzmäßig sein müssen, so ergibt sich eine weitere Einschränkung der Befugnis zur Erlassung derartiger Verordnungen aus dem Art. 7 Abs. 1 B-VG. und Art. 2 des Staatsgrundgesetzes über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger (RGBl. Nr. 142/1867). Der in diesen Bestimmungen enthaltene Gleichheitsgrundsatz bindet nicht nur den Gesetzgeber, sondern auch die Verwaltungsbehörden, und zwar sowohl bei der Erlassung genereller wie auch bei der Erlassung individueller Verwaltungsakte. Eine sachlich nicht gerechtfertigte Abänderung eines Regulierungsplanes, durch die in subjektive öffentliche Rechte eingegriffen würde, müßte daher vom VwGH. zum Anlaß genommen werden, die Verfassungsmäßigkeit eines solchen Beschlusses durch den VerfGH. gemäß Art. 139 B-VG. überprüfen zu lassen (VwGH. v. 8. 3. 1956, Zl. 2168/54).

15. Dadurch, daß die Bezirksverwaltungsbehörde die nach dem Gesetz erforderliche Zustimmung gegeben hatte, war die in der Beschlußfassung des Gemeinderates gelegene Entscheidung über die Einwendungen endgültig geworden (VwGH. v. 22. 6. 1955, Zl. 1233/54).

16. Sinn und Zweck von Verbauungsvorschriften ist es, die bauliche Entwicklung eines bestimmten Gebietes in geordnete Bahnen zu lenken. Hiezu gehört auch die Festsetzung von Gebieten, in denen überhaupt nicht gebaut werden darf, und von Gebieten, in denen nur Baulichkeiten bestimmter Art aufgeführt werden dürfen. Hiebei kommt der Trennung der Wohngebiete von den sonstigen Gebieten besondere Bedeutung zu, weil hiedurch das ruhige und gesunde Wohnen gewährleistet werden soll. Diese Aufgabe könnte aber ein Flächenwidmungsplan nicht erfüllen, wenn seine Bestimmungen nur auf bisher noch nicht verbaute Gründe Anwendung zu finden hätten. Denn hie-

über Bausperren (siehe dieses Gesetz im Anhang 4) eine Bausperre über das in Betracht kommende Gebiet verhängt werden.

2) Der Regulierungsplan muß jedenfalls Bestimmungen über die Baulinien und die Höhenlagen enthalten. Er kann überdies noch besondere Verbauungsvorschriften (siehe Abs. 5 letzter Satz) enthalten.

3) Ein solches besitzen die Städte Krems, St. Pölten, Waidhofen a. d. Ybbs und Wiener Neustadt.

4) Der Bezirkshauptmannschaft.

5) Gegenstandslos, weil keine Gemeinde Niederösterreichs im Wiener Polizeirayon liegt.

durch würden in der Vergangenheit unterlaufene Fehler in der Planung — so die unterbliebene Trennung der Wohngebiete von sonstigen Gebieten — verewigt. Die Verbauungsvorschriften sind daher bei jedem Neubau einzuhalten, gleichgültig ob der Grund, auf dem gebaut werden soll, bereits früher bebaut war. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bedürfte einer ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmung. Eine solche Bestimmung ist im Baurecht des Landes Niederösterreich nicht festzustellen (VwGH. v. 29. 9. 1961, Zl. 228/61).

17. Im Anwendungsbereich der Bauordnung für Niederösterreich fehlt eine Bestimmung wie sie im § 76 Abs. 5 der Bauordnung für Wien vorgesehen ist. Dies bedeutet allerdings nicht, daß die Entscheidung über die anzuwendende Verbauungsart in das Ermessen der Baubehörde gestellt ist. Vielmehr ist die Wahl der Verbauungsart dem Grundeigentümer überlassen. Dieses Wahlrecht steht an sich jedem Grundeigentümer zu, ohne daß es der Zustimmung seines Nachbarn bedarf. Denn die Notwendigkeit der Zustimmung des Nachbarn zur Wahl der gekuppelten Bauweise kann nicht als eine „logische Selbstverständlichkeit“ angesehen werden. Die Beschwerdeführer gehen von der richtigen Rechtsansicht aus, daß, wenn der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise freistellt, den Grundeigentümern die Wahl zwischen diesen beiden Bauweisen freigestellt ist. Geht man von dieser Ansicht aus, dann kann nur fraglich sein, ob dieses Wahlrecht demjenigen zusteht, der als erster von zwei Nachbarn seine Liegenschaft bebaut oder ob es demjenigen eingeräumt ist, der erst später seine Liegenschaft der Bebauung zuführt. Denn dieses Wahlrecht kann, dies ergibt sich aus der Natur der Sache, hinsichtlich zweier benachbarter Liegenschaften, nur ein einziges Mal ausgeübt werden. Bei einer solchen Rechtslage kann das Wahlrecht nur dem Eigentümer zustehen, der als erster seine Liegenschaft bebaut (VwGH. v. 13. 11. 1957, Zl. 814/57).

⁶⁾ Unter welchen Voraussetzungen Regulierungspläne und Verbauungsbestimmungen abgeändert werden können, bestimmt das Gesetz nicht. Siehe hiezu das Erk. d. VwGH. Z. 14.

⁷⁾ Unter Bauzonen sind Flächenwidmungen (Wohngebiet, gemischtes Baugebiet, Industriegebiet u. dgl.) zu verstehen.

⁸⁾ Verbauungsweisen sind die offene, die gekuppelte, die geschlossene, die Zeilenbauweise usw. Zufolge §§ 9 und 10 Reichsgaragenordnung (siehe diese im Anhang 7) können die Verbauungspläne auch Bestimmungen über Einstellplätze und Garagen (Gemeinschaftsanlagen) enthalten.

⁹⁾ Siehe hiezu die Vdgen. über die Regelung der Bebauung und über Baugestaltung im Anhang 3 und 5.

Abteilung eines Grundes auf Bauplätze¹⁾.

§ 6. Zur Abteilung eines Grundes auf Bauplätze²⁾ oder zur Unterabteilung eines bestehenden Bauplatzes muß, bevor um die Baubewilligung für die einzelnen Gebäude nachgesucht wird, die Zustimmung der politischen Behörde³⁾ dann eingeholt werden, wenn die betreffende Gemeinde kein eigenes Gemeindestatut besitzt⁴⁾ 5).

§ 6. 1. Im Sinne der Bauordnung liegt eine Abteilung auf Bauplätze nur dann vor, wenn eine größere Grundfläche, die bisher unverbaut war und anderen wirtschaftlichen Zwecken diente, nunmehr durch Verbauung verwertet und ausgenützt werden soll, sei es unmittelbar durch Aufführung einer Mehrzahl von Gebäuden, sei es mittelbar durch Verkauf von Bauparzellen (VwGH. v. 10. 9. 1912, Slg. Nr. 9071/A, zur BO. f. Prag).

2. Auch die Zerlegung eines bereits als Baugrund qualifizierten Grundes bedarf einer Abteilungsbewilligung (sogenannte Unterabteilung) (VwGH. v. 10. 3. 1899, Slg. Nr. 12.607, zur BO. f. Wien).

3. Eine Parzellierung liegt nicht vor, wenn auf einem Grundstück zwei ihrem Zwecke nach zusammengehörige Gebäude errichtet werden sollen (VwGH. v. 24. 9. 1908, Slg. Nr. 6150/A, zur BO. f. Salzburg-Land).

4. Wenn auf einer Grundparzelle, auf welcher sich bereits ein Gebäude befindet, ein weiteres Gebäude errichtet werden soll, so ist eine Abteilungsbewilligung erforderlich. Die in den §§ 14 und 15 normierten Verpflichtungen des Abteilungserwerbers treten auch ein, wenn der Grundeigentümer es unterlassen hat, um die Abteilungsbewilligung anzusuchen (VwGH. v. 3. 4. 1907, Slg. Nr. 5087/A).

¹⁾ Der normative Inhalt dieser Gesetzesstelle besteht nur darin, daß Bescheide über die Abteilung eines Grundes auf Bauplätzen der Zustimmung der politischen Behörde bedürfen und daß das Abteilungsansuchen vor dem Ansuchen um Baubewilligung einzubringen ist. Dagegen besagt diese Gesetzesstelle nicht, unter welchen Voraussetzungen der Grundeigentümer oder Bauwerber um die Bewilligung zur Abteilung seines Grundes auf Bauplätze anzusuchen hat. Die Verpflichtungen zur Grundabtretung (§§ 14 und 15) entstehen auch dann, wenn nur ein Ansuchen um Baubewilligung eingebracht wird (siehe das Erk. Z. 6).

²⁾ Der Begriff des Bauplatzes wird in der Bauordnung nicht definiert. Sie hält sich nicht einmal selbst an diesen terminus technicus (siehe z. B. § 8 Abs. 1 1. Halbsatz). Nach der Rechtsprechung und der Verwaltungsrechtswissenschaft versteht man unter einem Bauplatz eine räumlich bestimmte Grundfläche, hinsichtlich der die Baubehörde ausgesprochen hat, daß sie für eine bauordnungsgemäße Verbauung geeignet ist. Siehe auch das Erk. 1 zu § 15.

5. In Fällen, in denen auf einer Grundparzelle bereits mehrere Baulichkeiten errichtet sind, die weiterhin ihrem Zweck dienen sollen, wogegen der übrige Teil erst der Verbauung zugeführt werden soll, erfaßt die angesuchte Grundabteilung die ganze Parzelle, daher auch den Teil, der bereits mit Baulichkeiten besetzt ist (VwGH. v. 5. 1. 1933, Slg. Nr. 17.438/A).

6. Wenn auf einem bisher unverbauten Grundkomplex lediglich ein Gebäude aufgeführt werden soll, ist die Baubehörde nicht berechtigt, von dem Bauwerber die Vorlage eines Abteilungsplanes zu verlangen, wenn auch zugegeben werden muß, daß hiebei von einzelnen Bauunternehmern den Bestimmungen der Bauordnung über die Abteilung eines Grundes auf Bauplätze und über die hiebei eintretende Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Grundflächen an die Gemeinde in einer Weise begegnet werden kann, welche eine Umgehung, Vereitelung der Absichten und Ziele, besonders der Bestimmungen über unentgeltliche Grundabtretung herbeiführen könnte. Eine Umgehung der Bestimmungen des Gesetzes, insbesondere der §§ 14 und 15, kann von der Baubehörde durch entsprechendes Vorgehen bei Erledigung des Baugesuches und durch zweckentsprechende Bestimmungen der Baukonsense hintangehalten werden (VwGH. v. 13. 2. 1895, Slg. Nr. 8413).

7. Durch den Abverkauf eines Teilstückes eines unverbauten Grundes erfolgt selbst dann noch keine Abteilung auf Bauplätze, wenn der Käufer das Teilstück als Baugrund verwenden will, und dies dem Verkäufer bekannt war (VwGH. v. 13. 6. 1903, Slg. Nr. 1871/A).

³⁾ Jetzt Bezirkshauptmannschaft.

⁴⁾ Vor der Abteilungsbewilligung hat der Bürgermeister den Beschluß des Gemeinderates über die Baulinien und Höhenlagen einzuholen (siehe § 11).

⁵⁾ Ergänzend zu diesen Bestimmungen treten die Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes (siehe dieses Gesetz im Anhang 2).

Erfordernisse zum Ansuchen¹⁾.

§ 7. (1) Der Abteilungswerber hat unter Vorlegung des Landtafel- oder Grundbuchextraktes die Abteilung in einem genauen Situationsplane ersichtlich zu machen. Dieser Plan, welcher in drei Parien vorzulegen ist, hat die genauen Maße des Umfanges des ganzen Grundkomplexes in schwarzer Kotierung und jene der Baustellen in roter Kotierung, die Berechnungsfiguren in Zeichnung und Ziffer in den obbezeichneten Farben (Schwarz und Rot) sowie die auf dem abzuteilenden Grunde allenfalls vorhandenen Bauobjekte mit der Angabe ihrer bisherigen Bestimmung, endlich die Flächenberechnungstabellen zu enthalten, und zwar:

1. über das Ausmaß des Grundkomplexes vor der Abteilung und

2. über die Ausmaße der einzelnen Parzellen und der Straßen- oder Gassengrundflächen, welche Tabellen bei größeren Grundkomplexen auch abgesondert den Plänen beigegeben werden können.

(2) Sollte der abzuteilende Grund aus mehreren Bestandteilen mit verschiedenen Grundbucheinlagen bestehen, so sind letztere sowohl im Plane als auch in den Tabellen ersichtlich zu machen, wenn nicht vor dem Einschreiten um die Bewilligung zur Grundabteilung die Zusammenlegung der einzelnen Grundbucheinlagen erwirkt worden ist.

(3) Außerdem ist auch ein genauer Niveauplan vorzulegen, falls nicht schon aus dem Situationsplane die Niveauverhältnisse vollständig zu entnehmen sind.

¹⁾ Die Bauordnung für Niederösterreich enthält keine Bestimmung, daß nur der Grundeigentümer, ein Dritter nur mit Zustimmung des Grundeigentümers, um Abteilungsbewilligung ansuchen kann. Da jedoch der bewilligte Abteilungsplan nur mit Zustimmung des Grundeigentümers grundbücherlich durchgeführt werden kann, ist es zweckmäßig, bereits dem Abteilungsansuchen den Nachweis des Grundeigentums oder der Zustimmung des Grundeigentümers anzuschließen.

Prüfung des Abteilungsentwurfes.

§ 8. (1) Bei der vorzunehmenden Prüfung des Abteilungsentwurfes ist darauf zu sehen, daß die Baustellen eine solche Gestalt und Größe erhalten, um auf denselben zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude auf-

§ 8. 1. Die Würdigung der Rücksichten auf den öffentlichen Verkehr und auf die Entwicklung der Stadt bei Prüfung des Abteilungsplanes fällt in das freie Ermessen der Behörden (VwGH. v. 5. 7. 1893, Slg. Nr. 7364).

2. Das Ermessen des für die Bewilligung einer Abteilung oder Unterabteilung zuständigen Gemeindevorstandes und der diesen übergeordneten Baubehörden ist keineswegs frei, sondern in dem gleichen Maß (§ 38) gebunden, als es bei Versagung einer Baubewilligung der Fall ist. Unter den öffentlichen Rücksichten, aus denen (§§ 11 und 38) die Genehmigung verweigert werden darf, können nur solche verstanden werden, deren Wahrung die Bauordnung den Baubehörden zur Pflicht macht (VwGH. v. 10. 6. 1933, Slg. Nr. 17.628/A).

3. Wird einem Abteilungsbegehren im Instanzenzug stattgegeben, welches mit dem Regulierungsplan in Widerspruch steht, so ist die Aufhebung der Abteilungsbewilligung begründet (VwGH. v. 5. 6. 1907, Slg. Nr. 5237/A).

4. Der Erlegung eines konkreten Parzellierungsansuchens ist, wenn während der Anhängigkeit des Ansuchens der Regulierungsplan geändert wurde, nicht der zur Zeit der Überreichung, sondern der zur Zeit der Entscheidung gültige Regulierungsplan zugrunde zu legen (VwGH. v. 24. 5. 1918, Slg. Nr. 12.134/A).

5. Die Projektierung einer Sackgasse anlässlich einer Parzellierung ist nicht unbedingt untersagt, sondern nur möglichst hintanzuhalten (VwGH. v. 16. 5. 1905, Slg. Nr. 3549/A).

6. Den Anrainern ist ein Berufungsrecht im Parzellierungsverfahren nicht eingeräumt (VwGH. v. 12. 4. 1930, Slg. Nr. 16.984/A).

7. Der Landesaussschuß ist nicht berechtigt, im Rekursweg eine Parzellierung zu bewilligen, durch welche die im Regulierungsplan festgesetzte Größe eines Platzes vermindert würde (VwGH. v. 5. 6. 1907, Slg. Nr. 5237/A).

8. Die Abteilung eines Grundstückes auf Bauplätze gibt kein Recht auf Erteilung der Baubewilligung für die einzelnen Baustellen. Die Baubehörde hat ein Abteilungsprojekt nur vom verkehrstechnischen Gesichtspunkt und mit Rücksicht auf die Entwicklung des Ortes zu prüfen. Wenn der Verbauung der einzelnen Parzelle sanitäre Bedenken (§ 38) entgegenstehen, ist die Baubewilligung trotz Rechtskraft der Parzellierungsbewilligung zu versagen (VwGH. v. 12. 4. 1930, Slg. Nr. 16.084/A).

9. Die Baubehörde bleibt, sobald und soweit sie auch nur

führen zu können¹⁾, daß die beantragten neuen Straßen und Gassen möglichst geradlinig werden, ein möglichst gleichförmiges und geringes Gefälle, dann die im Gesetze bestimmte Breite erlangen sowie auch in entsprechende Verbindung mit den bestehenden Ortsstraßen gebracht werden (§§ 2 und 5)²⁾.

eine Teilentscheidung über ein Abteilungsprojekt getroffen und hievon die Beteiligten ohne Vorbehalt verständigt hat, an ihre eigene Entscheidung gebunden und kann sie zum Nachteil der Beteiligten ohne deren Einverständnis nicht mehr ändern (VwGH. v. 27. 9. 1904, Slg. Nr. 2895/A).

10. Durch die Abteilungsbewilligung ist die Baulinie nicht dauernd und unabänderlich festgelegt. Ein Recht auf die Baulinie ist nur dann gegeben, wenn der Grundeigentümer aus Anlaß eines Baufalles um Bestimmung der Baulinie ansucht (BGH. v. 26. 11. 1937, Slg. Nr. 1673/A, zur BO f. Wien).

11. Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung nach § 14 ist öffentlich-rechtlicher Natur und bedarf keiner grundbücherlichen Eintragung, um gegen den Abteilungswerber oder dessen Rechtsnachfolger im Besitz der abgeteilten Gründe rechtsunwirksam zu werden (BGH. v. 7. 3. 1934, Zl. A 1062/32).

12. Das gleiche gilt hinsichtlich der Verpflichtung, die Straße auf das vorgeschriebene Niveau zu bringen (VwGH. v. 10. 4. 1902, Slg. Nr. 978/A).

13. Bei Bauten auf Eisenbahngrund finden die Vorschriften der BauO. über die Abteilung von Grundstücken auf Bauplätze keine Anwendung (VwGH. v. 27. 5. 1915, Slg. Nr. 10.934/A).

14. Enthält die Bauordnung keine Bestimmungen über die Durchführung eines nachbarrechtlichen Verfahrens bei Genehmigung von Bauplätzen, dann sind die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden oder benachbarten Liegenschaften dem Abteilungsverfahren nicht beizuziehen. Eine von diesen eingebrachte Berufung ist als unzulässig zurückzuweisen (VwGH. v. 10. 4. 1959, Slg. Nr. 4937/A, zur BO. f. Salzburg-Stadt).

15. Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes dergestalt, daß eine Liegenschaft aus dem für Bauzwecke bestimmten Gebiet herausgenommen wird, hat zur Folge, daß das durch einen früher erlassenen Bescheid erworbene Recht des Grundeigentümers auf bauordnungsgemäße Verbauung der mit diesem Bescheid als Bauplatz genehmigten Liegenschaft unwirksam geworden ist (VwGH. v. 26. 10. 1955, Slg. Nr. 3861/A, zur BO. f. O.Ö.).

16. Sind mehrere Personen Eigentümer des abzuteilenden Grundes und ist der Abteilungsbescheid gegenüber einem oder mehreren Teileigentümern rechtskräftig geworden, dann kann dieser Bescheid von einem anderen Miteigentümer vor dem VwGH. nicht angefochten werden (VwGH. v. 17. 5. 1960, Zl. 1963/59).

(2) Die Entstehung von Sackgassen ist möglichst hintanzuhalten³⁾ 4).

1) Dem Erfordernis entsprechen die beantragten Bauplätze nur dann, wenn auf ihnen den Vorschriften der Bauordnung und den Bestimmungen des Regulierungsbeschlusses entsprechende Gebäude errichtet werden können.

2) Der Abteilungswerber kann nur dann neue Gassen und Straßen beantragen, wenn hiefür nicht bereits durch Festsetzung von Baulinien im Regulierungsplan Vorsorge getroffen wurde.

3) Die Bauordnung für N.Ö. enthält keine Bestimmungen, daß dem Abteilungsverfahren die Nachbarn beizuziehen sind.

4) Siehe auch § 125.

Überwachung der Einhaltung des Abteilungsplanes.

§ 9. Die Gemeinde hat die genaue Einhaltung des genehmigten Abteilungsplanes zu überwachen¹⁾.

1) Da den Baubehörden nach der BO. f. N.Ö. keine Möglichkeit gegeben ist, einen entgegen den Vorschriften des Abteilungsbescheides ergangenen Beschluß des Grundbuchsgerichtes anzufechten, können sie die Einhaltung des Abteilungsplanes nur durch Anwendung des Verwaltungszwanges (nach den Bestimmungen des VVG.) und durch Verhängung einer Verwaltungsstrafe erreichen. Jedoch sind bei der durch die BO. f. N.Ö. gegebenen Rechtslage auch diese beiden Möglichkeiten höchst problematisch.

*Erlöschung der Abteilungsbewilligung.

§ 10. Die Abteilungsbewilligung wird unwirksam, wenn binnen drei Jahren, vom Tage der Zustellung derselben gerechnet, die Verbauung der abgeteilten Gründe nicht begonnen wird oder die grundbücherliche Durchführung während dieses Zeitraumes nicht stattgefunden hat. #

§ 10. 1. „Der Beginn der Verbauung“, von welchem die Wirksamkeit einer Parzellierungsbewilligung abhängt, erfordert die wirkliche Vornahme von Bauarbeiten innerhalb der Frist; die Erwirkung der Baubewilligung genügt nicht (VwGH. v. 21. 4. 1911, Slg. Nr. 8176/A, zur BO. f. Böhmen).

2. Unter Verbauung ist nicht bloß die Aufführung von einzelnen Gebäuden, sondern auch die Inangriffnahme der Parzellierung überhaupt, also auch die Herstellung von Straßen, die Straßengrundabtretung, die Herstellung des Niveaus sowie anderer Objekte, wie z. B. einer Brücke, zu verstehen (VwGH. v. 2. 6. 1899, Slg. Nr. 12.905).

Einholung des Beschlusses des Gemeinderates¹⁾.

§ 11. (1) Bei Bestimmung der Baulinie und des Niveaus (§ 1), bei Verbanung bisher freier Plätze und Brandstätten (§ 5), dann bei Regulierung der Straßen und Gassen eines Ortes oder eines Ortsteiles sowie bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze (§§ 6 bis 8) hat der Gemeindevorsteher vor Erteilung der Bewilligung vor allem den Beschluß des Gemeindeausschusses einzuholen, an welchen Beschluß der Gemeindevorsteher gebunden ist. Verweigert der Gemeindeausschuß seine Genehmigung, so hat der Gemeindevorsteher die Parteien hievon unter Angabe der Gründe zu verständigen. Diese Genehmigung kann jedoch nur aus gesetzlichen Gründen (§ 33) verweigert werden. Als gesetzliche Gründe für die Verweigerung der Genehmigung zur Abteilung eines Grundes auf Bauplätze gelten auch die Bestimmungen des § 14, vorletzter Absatz, und die des zwölften Abschnittes dieser Bauordnung²⁾.

(2) Erteilt der Gemeindeausschuß seine Genehmigung, so hat der Gemeindevorsteher den ganzen Akt samt Plänen der politischen Behörde³⁾ zur Zustimmung vorzulegen, insofern eine solche durch diese Bauordnung vorgeschrieben ist.

(3) Die Bestimmungen wegen Inanspruchnahme von Erleichterungen bezüglich Anwendung dieser Bauordnung und wegen der diesbezüglichen Beschlußfassungen des Gemeinderates sind im VIII. Abschnitte dieser Bauordnung enthalten⁴⁾.

(4) In allen übrigen Fällen dieser Bauordnung hat der Gemeindevorsteher selbständig zu verfügen und können Verfügungen desselben nur im Wege des Rekurses⁵⁾ nach Vorschrift des XI. Abschnittes dieser Bauordnung abgeändert oder aufgehoben werden.

¹⁾ Nach der ursprünglichen Fassung dieser Gesetzesstelle waren zu den hier vorgesehenen Verwaltungsakten der Gemeindevorsteher und der Gemeindeausschuß berufen. Durch die Bauordnungsnovelle 1922 (LGBl. Nr. 132/1922) wurde die Überschrift dieses Paragraphen dahin abgeändert, daß anstelle des Wortes „Gemeindeausschuß“ das Wort „Gemeinderat“ gesetzt wurde. Dabei wurde offenbar übersehen, daß das Wort

§ 11. 1. Auch in jenen Fällen, in welchen nach der Bauordnung die Beschlußfassung des Gemeindeausschusses einzuholen ist, begründet der Partei gegenüber nicht dieser Beschluß, sondern die auf Grund desselben vom Gemeindevorstand ausgefertigte Entscheidung den rechtserzeugenden und rechtswirksamen Verwaltungsakt (VwGH. vom 16. 12. 1898, Slg. Nr. 12.277, zur BO. f. Böhmen).

Gemeindeauschuß auch im Text dieser Gesetzesstelle selbst verwendet wird. Durch die Verordnung über baupolizeiliche Zuständigkeiten in den Reichsgauen der Ostmark vom 29. 7. 1941, DRGBl. I S. 485, wurde die Zuständigkeit zur Handhabung der Bestimmungen der Bauordnung auf den Landrat übertragen. Von dieser Zuständigkeitsregelung wurden auch die Bestimmungen des § 11 erfaßt (siehe VwGH. v. 6. 9. 1955, Slg. Nr. 3811/A). Durch das Inkrafttreten des vorläufigen Gemeindegesetzes (StGBl. Nr. 66/45) wurden die Gemeindeordnungen in dem Umfang, in dem sie vor dem 1. 10. 1938 in den österreichischen Ländern in Kraft gestanden sind, mit einigen, hier nicht in Betracht kommenden Abweichungen, wieder in Wirksamkeit gesetzt. Damit hat es die Zuständigkeit zur Handhabung der Baupolizei in I. Instanz wieder aus dem Aufgabenkreis des Landrates ausgeschieden und denjenigen Gemeindeorganen übertragen, die nach Maßgabe der in Betracht kommenden Gemeindeordnung zur Vollziehung in den Angelegenheiten des selbständigen Wirkungskreises der Gemeinde berufen sind. Dies war für Niederösterreich zufolge Art. IV des Verfassungsgesetzes vom 27. 6. 1929, LGBl. Nr. 166, der Gemeindevorstand, der aus dem Bürgermeister und mindestens 2 geschäftsführenden Gemeinderäten bestand. Auf Grund des Art. II des Verfassungsgesetzes vom 23. 12. 1954, LGBl. Nr. 100, besteht seit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes der Gemeindevorstand aus dem Bürgermeister, dem Vizebürgermeister und mindestens 2 geschäftsführenden Gemeinderäten. Anstelle des Gemeindeausschusses ist durch das Gesetz vom 27. 6. 1929, LGBl. Nr. 166, der Gemeinderat getreten (siehe hiezu nunmehr § 15 der n. ö. Gemeindeordnung in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 100/1954), der neben dem Gemeindevorstand die Angelegenheiten des selbständigen Wirkungsbereiches der Gemeinde führt (siehe hiezu VwGH. v. 10. 5. 1955, Slg. Nr. 3734/A und vom 6. 9. 1955, Slg. Nr. 3811/A). Durch Art. I des Gesetzes vom 3. 11. 1955, LGBl. Nr. 131 (4. Bauordnungsnovelle) wurde die Verordnung über die baupolizeilichen Zuständigkeiten in den Reichsgauen der Ostmark, soweit diese Rechtsvorschriften noch in Geltung standen, außer Kraft gesetzt. Gleichzeitig 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, insofern diese Bestimmungen durch die vorangeführten Vorschriften aufgehoben worden waren, mit der im Art. II enthaltenen Abänderung — dieser Artikel beschäftigt sich lediglich mit § 29 der Bauordnung — wieder in Kraft gesetzt. Durch das Gesetz vom 23. 2. 1922, LGBl. Nr. 132, wurde jedoch, wie bereits oben ausgeführt, nur die Überschrift des § 11 geändert. Zur Setzung der in dieser Gesetzesstelle angeführten Verwaltungs-

akten sind daher auf Grund der 4. Bauordnungsnovelle wieder der Gemeindevorsteher und der Gemeindeausschuß berufen. Da das n. ö. Gemeinderecht aber derzeit weder einen Gemeindevorsteher noch einen Gemeindeausschuß, sondern nur einen Gemeindevorstand und einen Gemeinderat kennt, kann auch nur diesen Gemeindeorganen die Handhabung der Vorschriften der Bauordnung überantwortet sein. Siehe auch die Anm. 1 und 2 zu § 119.

²⁾ Fassung des letzten Satzes dieses Absatzes nach dem Gesetz LGBl. Nr. 70/1934.

³⁾ Jetzt Bezirkshauptmannschaft.

⁴⁾ Fassung dieses Absatzes nach dem Gesetz LGBl. Nr. 132/1922.

⁵⁾ Jetzt Berufung.

Dritter Abschnitt.

Von Grundabtretungen und Straßenherstellungen.

Schadloshaltung bei Änderungen in der Baulinie²⁾.

§ 12. (1) Muß nach Maßgabe der festgesetzten Baulinie mit dem Neu-, Zu- oder Umbau eines Hauses³⁾, bei Herstellung einer gegen die Straße oder Gasse gerichteten Einfriedung oder bei Verbauung einer einzelnen Baustelle entweder hinter die früher bestandene Grundgrenze des Bauwerbers zurückgerückt oder über dieselbe hinaus vorgerückt werden, so hat im ersten Falle die Gemeinde an den Bauherrn und im zweiten Falle dieser an die Gemeinde oder den sonstigen Grundeigentümer für die Abtretung des zwischen diesen beiden Linien liegenden Grundes die angemessene Schadloshaltung (Übernahmepreis) zu leisten.

(2) Auch bei Anlage von Risaliten oder sonstigen Vorbauten ist ein gleicher Übernahmepreis zu leisten.

¹⁾ Die Bestimmungen dieser Gesetzesstelle haben zufolge § 15 Abs. 2 auch bei einer Grundabteilung Anwendung zu finden. Der Verpflichtung zur Grundabtretung oder Grundeinbeziehung kann nur durch Vorlage eines Abteilungsplanes und dessen Genehmigung nach den Bestimmungen der §§ 6 ff entsprochen werden, weil ohne einen solchen Plan die Grundbuchsordnung nicht hergestellt werden kann.

§ 12. 1. Die Erfüllung einer diesbezüglichen Konsensbedingung kann, da die übernommene Verpflichtung dem öffentlichen Recht angehört, von den Administrativbehörden erzwungen werden (VwGH. vom 6. 7. 1905, Slg. Nr. 3702/A, zur BO. f. Steiermark).

²⁾ Siehe diesen Begriff in der Anm. 5 zu § 1.

³⁾ Hinsichtlich der Begriffe Neu-, Zu- und Umbau siehe die Anm. 1 zu § 16.

Ermittlung der Schadloshaltung und der Höhe des Übernahmepreises¹⁾.

§ 13. (1) Behufs der Ermittlung dieser Schadloshaltung²⁾, wenn eine solche eintritt, und der Höhe des Übernahmepreises wird von Seite der Gemeinde eine Erhebung über den Wert des abzutretenden Grundes vorgenommen.

(2) Bei dieser Erhebung sind alle lokalen Verhältnisse zu berücksichtigen und ist insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob aus der Zurückrückung in die festgesetzte Baulinie für den übrigbleibenden Grundteil eine Veränderung seines Wertes unmittelbar erwächst.

(3) Im Falle der Vorrückung in die festgesetzte Baulinie ist die der Baustelle zuwachsende Grundfläche bei ihrer Wertbestimmung als Baugrund zu betrachten.

(4) Kommt auf Grund des bei der Erhebung ermittelten Betrages der Schadloshaltung ein gütliches Übereinkommen³⁾ nicht zustande oder wird die Verbindlichkeit zur Zahlung der Schadloshaltung in Abrede gestellt, so bleibt die Entscheidung sowohl über die streitige Frage der unentgeltlichen Grundabtretung als über die Frage der Höhe des Entgeltes den Gerichten vorbehalten, ohne daß hiedurch die Bauverhandlung und Bauführung sistiert werden darf, vorausgesetzt, daß der Bauwerber, falls er einen der Gemeinde oder anderen Personen gehörigen

§ 13. 1. Die Baubehörde hat über die Verpflichtung zur Grundabtretung und das Ausmaß derselben, der Richter über die Frage der Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit einer solchen Abtretung zu entscheiden (VwGH. v. 8. 6. 1928, Slg. Nr. 15.258/A, zur BO. für Wien).

2. Auch die Entscheidung über die Höhe des Entgeltes ist den Gerichten vorbehalten (VwGH. v. 30. 4. 1903, Slg. Nr. 1741/A, zur BO. für Wien).

3. Wenn anläßlich der Bestimmung der Baulinie zwischen Bauwerber und Gemeinde eine freiwillige Grundabtretung vereinbart und die Festsetzung der Höhe der Entschädigung einer späteren Vereinbarung vorbehalten wurde, so kann diese Festsetzung weder durch die Gerichte noch durch die Verwaltungsbehörden nach den Bestimmungen der Bauordnung, sondern nur im ordentlichen Rechtswege erzwungen werden (VerfGH. v. 29. 4. 1901, Slg. Nr. 1074, zur BO. für Böhmen).

4. Der Antrag auf Ermittlung der Schadloshaltung bzw. des

Grund mitverbaut, die Zustimmung der Eigentümer ausweist oder für den von der Baubewilligungsbehörde nach dem durch zwei Sachverständige zu ermittelnden Werte der Grundfläche bestimmten Übernahmepreis eine Kaution bei der Realinstanz⁴⁾ erlegt.

(5) Über die Frage, wie die Baulinie gezogen und welche Grundfläche abgetreten werden muß, findet der Rechtsweg nicht statt.

(6) Die von der Gemeinde an den Bauwerber oder von diesem oder dem Grundeigentümer an die Gemeinde abzutretende Grundfläche hat der Bauwerber in allen Fällen auf seine Kosten auf das festgesetzte Niveau zu bringen. Die Schadloshaltung ist nach wirklich erfolgter Verbauung und nach durchgeführter lastenfreier grundbücherlicher Abschreibung des Grundes von der Gemeinde zu bezahlen.

¹⁾ Eine Verpflichtung zur Grundabtretung besteht nur im Baufall (§ 12) und Abteilungsfall (§§ 14 und 15), eine Verpflichtung zur Grundeinbeziehung nur im Baufall (§ 12). Nur in diesen beiden Fällen gelangt die Gemeinde in den Besitz des für die Herstellung, Verbreiterung oder Verlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Grundes. Will daher eine Gemeinde eine Straße ohne Zusammenhang mit einer Bauführung oder einer Grundabteilung herstellen, verbreitern oder verlegen, dann muß sie den erforderlichen Straßengrund entweder freihändig (durch Kauf oder Tausch) oder im Wege der Enteignung nach den Bestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes (LGBI. Nr. 100/1956) erwerben. Das Gleiche gilt auch für Bundesstraßen (BGBl. Nr. 59/1948).

Übernahmepreises gemäß §§ 12 und 13 der BO. kann nur im Zusammenhang mit einem Neu-, Zu- oder Umbau eines Hauses, bei Herstellung einer gegen die Straße gerichteten Einfriedung oder Verbauung einer einzelnen Baustelle gestellt werden (VwGH. v. 16. 12. 1927, Slg. Nr. 15.033/A).

5. Wurde eine Baulinie für den Umbau derart bestimmt, daß der ganze Bauplatz in den öffentlichen Raum fallen soll und deshalb die Neuverbauung des fraglichen Bauplatzes als unzulässig erklärt, so wird dadurch für die Gemeinde die Verpflichtung begründet, das für den Straßengrund in Anspruch genommene Grundstück samt den darauf befindlichen Baulichkeiten sofort gegen angemessene Schadloshaltung zu übernehmen (VwGH. v. 4. 11. 1911, Slg. Nr. 8527/A, zur BO. für Böhmen).

6. Auch wenn die zu regulierende Straße nicht der Gemeinde gehört (Reichsstraße), findet die die Partei durch die Baulinienbestimmung treffende Grundabtretung zugunsten der Gemeinde statt (VwGH. v. 4. 3. 1909, Slg. Nr. 6579/A, zur BO. für Graz).

Das im § 13 geregelte Verfahren dient lediglich der Anbahnung einer gütlichen Einigung in jenen Fällen, in denen die Verpflichtung zur Grundabtretung bzw. zur Grundeinbeziehung, das Ausmaß derselben und die Entgeltlichkeit unbestritten ist. Ein auf Grund eines Verfahrens nach § 13 zustandekommenes gütliches Übereinkommen ist ein privatrechtlicher Vertrag, auch wenn es im Baubewilligungsbescheid oder im Abteilungsbescheid beurkundet wird. Über seine Auslegung und Rechtswirkungen haben nicht die Verwaltungsbehörden, sondern die Gerichte zu entscheiden. Als Vertrag über Gemeindevermögen bedarf er eines Beschlusses des Gemeinderates nach Maßgabe der Bestimmungen der Gemeindeordnung.

²⁾ Die „Schadloshaltung“ ist ebenso wie der Übernahmepreis ein Entgelt für den Grunderwerb und kein Schadenersatz.

³⁾ Siehe hiezu die Ausführungen in Anm. 1.

⁴⁾ Darunter ist das nach der Lage der Grundfläche in Betracht kommende Bezirksgericht zu verstehen.

Obliegenheiten des Abteilungswerbers¹⁾.

A. Bei Eröffnung neuer Straßen, Gassen oder Plätze.

§ 14. (1) Sind bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze neue Straßen oder Gassen projektiert, so hat der Abteilungs-

§ 14 1. Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung für neu zu eröffnende Straßen tritt nur infolge von Parzellierungen ein. Parallel mit einer privaten Bauaktion gehende, aber durch sie nicht hervorgerufene Straßenprojekte der Gemeinde können eine Grundabtretungspflicht auf Seite der Partei nicht begründen (VwGH. v. 26. 5. 1904, Slg. Nr. 2861/A, zur BO. für Wien. Entgegenstehend die Erk. 4 und 6 zu § 6).

2. Der Parzellierungswerber ist nur verpflichtet, von eigenen Grundstücken Teilflächen zu Straßenzwecken abzutreten; er kann nicht verhalten werden, fremden Grund behufs Abtretung an die Gemeinde zu Straßenzwecken erst zu erwerben (VwGH. v. 20. 4. 1901, Slg. Nr. 267/A, zur BO. für Mähren).

3. Die Verpflichtung zur Abtretung der zur Straßenerweiterung bestimmten Grundflächen umfaßt unter Umständen auch die Verpflichtung zur Abtragung der auf diesen Grundflächen bestehenden Baulichkeiten (VwGH. v. 28. 1. 1927, Slg. Nr. 14.625/A, zur BO. für Wien).

4. Bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätze hat der Abteilungswerber dann, wenn die projektierte neue Straße den

werber den zur Herstellung neuer Straßen oder Gassen bis zur Einmündung in die bereits bestehenden Straßen oder Gassen sowie den zur Verbreiterung der bestehenden Straßen oder Gassen nach Maßgabe der bestimmten Baulinien erforderlichen Grund, insoweit dieser sein Eigentum ist, in dem festgesetzten Niveau ohne Entgelt an die Gemeinde zu übergeben.

(2) Wenn bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze eine neu anzulegende Straße oder Gasse derart gegen die Grundgrenze rückt, daß dieselbe weder in der vollen, noch in der für den Wagenverkehr genügenden Breite durchzuführen ist, so kann wegen der mangelnden Breite solcher Straßen oder Gassen oder wenn andere lokale Verhältnisse es notwendig machen, verfügt werden, daß die in dem engen Teile dieser Straße oder Gasse liegenden Baustellen bis zur Herstellung der bestimmten Breite (§ 2) unverbaut bleiben²⁾.

(3) Die unentgeltliche Abtretung des Grundes für neu zu eröffnende oder für die Verbreiterung bestehender Straßen und Gassen erstreckt sich aber nur bis höchstens 23 m Breite außerhalb der bestimmten Baulinie.

(4) Bei neu anzulegenden oder bei Verbreiterung von bestehenden Plätzen hat der Abteilungswerber von der ihm eigentümlichen Grundfläche nach dem ganzen Umfange des Platzes eine Breite bis zu 23 m außerhalb der Baulinie im festgesetzten

abzutrennenden Grund derart durchschneidet, daß an beiden Seiten derselben Baustellen zu liegen kommen, den Grund für die Straße nicht bis höchstens 23 m Breite im ganzen, sondern auf beiden Seiten der Straße bis zur Hälfte der künftigen Straßbreite mit der Beschränkung auf das Maximalmaß von je 23 m unentgeltlich abzutreten (VwGH. v. 6. 3. 1890, Slg. Nr. 5196).

5. Hat die Gemeinde den nötigen Straßengrund vom Parzellierungswerber schon vor Beginn der Parzellierungsdurchführung käuflich erworben, so kann sie ein Recht auf unentgeltliche Grundabtretung nicht mehr geltend machen (VwGH. v. 17. 9. 1897, Slg. Nr. 10.944, zur BO. für Prag).

6. Wird eine für die Anlage eines öffentlichen Platzes anläßlich der Parzellierung unentgeltlich an die Gemeinde abgetretene Grundfläche infolge Änderung des Regulierungsplanes für Bauzwecke der Gemeinde verwendet, so hat über vermögensrechtliche Ansprüche des Parzellierungswerbers an die Gemeinde aus diesem Anlaß nicht die Baubehörde, sondern das ordentliche Gericht zu entscheiden (§ 1338 bzw. § 1435 ABGB.) (VwGH. v. 27. 4. 1928, Slg. Nr. 15.198/A, zur BO. für Wien).

Niveau ebenfalls ohne Entgelt an die Gemeinde abzutreten. Erhält jedoch der betreffende Grundbesitzer nur an einer Seite der Straße oder Gasse Baustellen, so erstreckt sich seine Verbindlichkeit zur unentgeltlichen Abtretung des Grundes für die Straße oder Gasse nicht über die Hälfte der künftigen Breite derselben.

⁴⁾ (5) Der Abteilungswerber hat überdies folgende Beiträge zu leisten: 1. Einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung der Fahrbahn der im Abteilungsplane vorgesehenen Straßen. Dieser Beitrag darf 80 % der ortsüblichen Kosten einer gewalzten Straße mit genügendem Unterbau (Fahrbahn- und Oberflächeneutwässerung) nicht übersteigen. 2. Einen Beitrag zu den im Abteilungsgebiete erforderlichen Kanalisierungs-, Wasserleitungs- und Beleuchtungsanlagen in derselben Höhe. Wird die Erfüllung der unter Punkt 1. und 2. angeführten Leistungen vom Abteilungswerber nicht in angemessener Weise sichergestellt, so kann die Abteilungsbewilligung versagt oder zurückgezogen werden. Die Bestimmungen dieses Absatzes finden auf Abteilungswerber keine Anwendung, welche nachweisen können, daß ihnen für das geplante Bauvorhaben auf Grund des Bundesgesetzes vom 15. April 1921, BGBl. Nr. 252, vom Bundes-Wohn- und Siedlungsamt finanzielle Hilfe geleistet oder zugesichert wurde.

(6) Der Gemeinde obliegen sodann die weiters erforderlichen Herstellungen. Zu diesen gehört auch die Herstellung des allfälligen erforderlichen Hauptkanals, mit welchem der Bauwerber seine Bauanlage in gehörige Verbindung zu bringen hat³⁾ 4).

¹⁾ Die Verpflichtungen nach den §§ 14 und 15 treten auch im Baufall ein. Siehe die Erkenntnisse 4 und 6 zu § 6.

²⁾ Da der Bauwerber (Abteilungswerber) nur verpflichtet ist, den in seinem Eigentum stehenden Straßengrund abzutreten und ihm ein Recht auf Enteignung des fehlenden Straßengrundes nicht eingeräumt ist, muß, falls die Straße nicht in der erforderlichen Breite hergestellt werden kann, das Bauansuchen abgewiesen, bzw. der Bauplatz mit einem Bauverbot (bis zur entsprechenden Straßenverbreiterung) belegt werden.

7. Hat die Gemeinde die Niveauherstellung, wenn auch unter Vorbehalt des Ersatzes der Kosten, selbst vorgenommen, so steht ihr ein öffentlich-rechtlicher Titel, aus welchem sie den Erwerber einer aus dieser Abteilung resultierenden Baustelle oder eines darauf erbauten Gebäudes zur Ersatzleistung der Niveauherstellungskosten verpflichten könnte, nicht zur Seite (VwGH. v. 1. 4. 1910, Slg. Nr. 7334/A, zur BO. für Wien).

3) Fassung dieses Absatzes nach dem Gesetz LGBl. Nr. 70/1934.

4) Siehe hiezu auch die Bestimmungen des § 7 Wohnsiedlungsgesetz im Anhang 2.

B. Bei Nichteröffnung neuer Straßen, Gassen oder Plätze.

§ 15. (1) Werden bei Abteilung eines Grundes auf Bauplätze neue Straßen, Gassen und Plätze nicht eröffnet, so hat der Abteilungswerber die zur Verbreiterung der bestehenden Straßen, Gassen und Plätze nach Maßgabe der bestimmten Baulinien erforderliche Grundfläche, insoweit solche sein Eigentum ist, im festgesetzten Niveau ohne Entgelt an die Gemeinde abzutreten, wenn der abzuteilende Grund nicht als Baugrund betrachtet werden kann, weil er nach seiner bisherigen Gestaltung nicht verbaut werden konnte oder in den öffentlichen Büchern oder im Steuerkataster als Baugrund nicht eingetragen ist.

(2) Hat der abzutretende Grund die oben bezeichnete Eigenschaft eines Baugrundes, so ist die Schadloshaltung von der Gemeinde nach § 12 zu leisten.

(3) Hat der Abteilungswerber in die Baulinie nicht zurückzutreten, sondern in dieselbe vorzurücken, so ist von ihm jedenfalls der im § 12 bestimmte Übernahmepreis an die Gemeinde zu leisten.

(4) Die Ermittlung des Betrages der Schadloshaltung, dann die Höhe des Übernahmepreises und die Herstellung des festgesetzten Niveaus hat nach Vorschrift des § 13 zu geschehen.

(5) Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung an bestehenden Straßen, Gassen oder Plätzen erstreckt sich höchstens auf eine Breite von 23 m außerhalb der bestimmten Baulinien.

§ 15. 1. Unter einem Bauplatz ist jene Grundfläche zu verstehen, die sich aus dem tatsächlich verbauten und jenen Grundflächen zusammensetzt, die nach den Bauvorschriften als notwendiges Zubehör zum Bau (als Vorgarten, Bauwich, Hof und dergl.) unverbaut bleiben müssen. Die Tatsache allein, daß auf einem Grundstück für eine Bauführung die baubehördliche Bewilligung erteilt wurde, begründet für sich allein noch nicht die Annahme, daß das ganze Grundstück als Bauplatz anzusehen ist (VwGH. vom 17. 12. 1962, Zl. 1691/61).

2. Siehe auch die Erkenntnisse zu § 14.

Vierter Abschnitt.

Von der Baubewilligung.

Baulichkeiten, für welche eine Baubewilligung erforderlich ist.

§ 16. (1) Zur Führung von Neu-, Zu- und Umbauten¹⁾, Herstellung von Einfriedungen gegen die Straße oder Gasse²⁾ sowie zur Vornahme wesentlicher Ausbesserungen und Abänderungen an bestehenden Gebäuden oder an bestehenden Einfriedungen³⁾, sobald an diesen die konstruktiven Hauptbestandteile zur Auswechslung gelangen, ist mit Ausnahme der im § 29 dieser Bauordnung bestimmten Fälle⁴⁾ die Bewilligung des Gemeindevorstehers⁵⁾ erforderlich.

§ 16. 1. Unter einem Bau (Bauwerk, Bauanlage, Baulichkeit) ist jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (VwGH. v. 6. 6. 1899, Slg. Nr. 13.059, v. 17. 2. 1906, Slg. Nr. 4189/A und v. 24. 9. 1957, Zl. 315/57).

2. Als „Bau“ ist nach der Terminologie der Bauordnung nicht bloß die positive Bautätigkeit, sondern jede (konsensbedürftige) bauliche Arbeit, also auch eine Demolierung zu verstehen (VwGH. v. 4. 2. 1909, Slg. Nr. 6505/A, zur BO. für Prag).

3. Bei einem Gebäude handelt es sich um eine in fester Verbindung mit dem Boden herzustellende kunstgemäße Konstruktion behufs Herstellung eines abgeschlossenen Raumes (VwGH. v. 17. 2. 1906, Slg. Nr. 4189/A, zur BO. für Prag und v. 28. 1. 1963, Zl. 1154/62, zur BO. für Steiermark).

4. Nach § 60 Abs. 1 lit. a der BO. für Wien ist unter einem Neubau die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. Ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wiederbenutzt werden.

5. Unter Zubau ist schon nach der natürlichen Bedeutung des Wortes die Zufügung eines neuen Baues zu einem bestehenden Bau, also jede Vergrößerung eines bestehenden Gebäudes zu verstehen, mag dieselbe in horizontaler oder in vertikaler Richtung unternommen werden (VwGH. v. 28. 11. 1905, Slg. Nr. 3965/A, zur BO. für Wien).

6. Die Umwandlung eines Dachbodenraumes in Wohnlokalitäten ist ein Zubau (VwGH. v. 3. 3. 1911, Slg. Nr. 8668/A, zur BO. für Salzburg).