

Amt der NÖ Landesregierung  
Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr  
Abteilung RU 1, Bau- und Raumordnungsrecht

Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten  
via Mail : post.ru1@noel.gv.at

A-1040 Wien  
Karlgasse 9  
Fon: (+43-1) 505 17 81  
Fax: (+43-1) 505 10 05

kammer@arching.at  
wien.arching.at

Wien, 12. Jänner 2017

## NÖ Bauordnung 2014, RU1-BO-6/095-2016 - STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übermittlung des gegenständlichen Gesetzesentwurfes, und erlauben uns folgende Stellungnahme abzugeben :

### ZU § 4 :

Wir regen an nachstehende Begriffsbestimmungen wie folgt zu ergänzen :

#### Z 9. Bebaute Fläche :

„bebaute Fläche: als solche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen;“

Vorschlag :

„bebaute Fläche: als solche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten (z. B. Erker, Loggien) auf eine waagrechte Ebene, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens 2 Wände und ein Dach (Bedeckung) aufweisen;  
Balkone bis 2,5 m Tiefe und Vordächer bis 1,5 m Tiefe zählen nicht zur bebauten Fläche, bei Überschreitung der Tiefe zählt die gesamte Fläche zum bebauten Fläche“

In der Praxis ergibt sich immer wieder das Problem, dass Balkone zur bebauten Fläche bzw. zur GFZ von den Baubehörden gerechnet werden. Mit der Festlegung, dass Balkone und Vordächer bis zu einer bestimmten Tiefe nicht zur bebauten Fläche bzw. zur GFZ zählen ist hier eine leichtere Handhabe gegeben und es entfällt die Diskussion ob jetzt 2 Wände mit dem Dach (Bedeckung) verbunden sind oder nicht, da die Tiefe die Berechnungsverpflichtung auslöst.

ZT

Ziviltechniker sind staatlich befugte und beeidete Architekten und Ingenieurkonsulenten.

Die Kammern der Architekten und Ingenieurkonsulenten werden durch ehrenamtliche Berufsvertreter repräsentiert.

Z 31. Wand:

„seitlicher Raumabschluss, bei dem mehr als die Hälfte der Fläche aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen wie zB. Wandbauteilen, Fenstern, Türen, Toren, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lochblechen, Gittern, Lamellen, Jalousien oder Netzen besteht“

Vorschlag :

*„seitlicher Raumabschluss, bei dem mehr als die Hälfte der Fläche aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen wie zB. Wandbauteilen, Fenstern, Türen, Toren, Absturzsicherungen, Brüstungen, Lochblechen, Gittern, Lamellen, Jalousien oder Netzen besteht; Bauteile mit einem horizontal gemessenen lichten Öffnungsanteil von mehr als 50% gelten nicht als flächige Raumteile“*

Gitter, Lochbleche, Lamellen und Jalousien als flächige Bauteile zu definieren ist für die Gestaltung von Bauwerken sehr eng und lässt wenig bis keinen Spielraum für Fassadengestaltungen, technische Absturzsicherungen und Brüstungen für zB. Flachdächer mit Fuß-, Mittel und Brustwehr als flächige Bauteile zu definieren ist nicht zielführend

**ZU § 10 :**

**§ 10 Abs. (1):**

Von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind (schon bisher) Grenzänderungen nach §§15 ff LiegTeilG. Unserer Auffassung nach sollen aber auch Grenzänderungen ausgenommen werden, die im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens nach Abschnitt V, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) erfolgen. Gem. § 45 Abs (1) NÖ ROG 2014 geht das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken mit der Rechtskraft der Umlegungsentscheidung auf die neuen Eigentümer über. Eine erst danach einsetzende Bewilligungspflicht durch die Gemeinde würde das vorherige Verfahren gem. NÖ ROG 2014 in Frage stellen und kann daher nicht beabsichtigt sein.

**§ 10 Abs. (4):**

§ 10 Abs. (4) sieht u.a. vor, dass der Plan die Beurkundung des Verfassers zu enthalten hat, dass die Voraussetzungen nach Abs. 2 erfüllt sind.

Diese Beurkundung soll eingeschränkt werden auf die Voraussetzungen nach Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4. Die Beurkundung, dass kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen besteht (§ 10 Abs. (2) Ziff. 3), sohin entfallen.

Im Zusammenhang mit der Rückführung des Anzeigeverfahrens auf ein Bewilligungsverfahren, soll laut Motivenbericht die Möglichkeit eingeräumt werden, Auflagen im Zusammenhang mit der Grenzänderung bebauter Grundstücke einzuräumen. Bisher mussten bautechnische Bestimmungen ausnahmslos bereits zum Zeitpunkt der Anzeige der Grenzänderung eingehalten werden. Wenn zukünftig die Erfüllung bautechnischer Auflagen (z.B. die Errichtung einer Brandwand) auf einen späteren Zeitpunkt, als den des Antrags auf Bewilligung der Grenzänderung, verschoben werden kann, so ist die Beurkundung von deren Erfüllung zum Zeitpunkt des Antrags nicht mehr möglich.

**§ 10 Abs. (6):**

§ 10 Abs. (6) in der vorgeschlagenen Fassung lautet :*„Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden, wenn auf dem vorgelegten Antrag - das Grundbuchsgesuch vollinhaltlich dem Bescheid nach Abs. 1 entspricht und - innerhalb von 2 Jahren der Rechtskraft der Bewilligung bei Gericht eingebracht wird“*

Dieser Absatz ist unserer Auffassung nach sowohl sprachlich, als auch inhaltlich unklar und muss anders formuliert werden. Mit dem Antrag ist offenbar der Antrag an die Baubehörde auf Bewilligung der Grenzänderung gemeint, der die bisherige Anzeige ersetzt. Bisher wurde ein Duplikat der Anzeige mit Bezugsklausel(n) bzw. der Bestätigung der Nichtuntersagung an den Einbringer retourniert. Dieses Duplikat der Anzeige wurde in weiterer Folge dem Grundbuchsgesuch angeschlossen. Im Bewilligungsverfahren ist aber nicht mehr vorgesehen, dass ein verklausuliertes Duplikat des Antrags retourniert und dem Grundbuch vorgelegt wird. Daher muss dieser Absatz anders formuliert werden.

Vorgeschlagen wird, auf die Formulierung der NÖBO 1976 zurückzugreifen:  
*„Die Änderung der Grundstücksgrenzen im Bauland darf im Grundbuch durchgeführt werden,  
 - wenn sie von der Baubehörde rechtskräftig bewilligt wurde,  
 - wenn sie den gesamten Inhalt der Bewilligung umfasst und  
 - wenn sie innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft der Bewilligung bei Gericht eingebracht wird.“*

**ZU § 15 Abs. (1) Z 3:**

Die Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung ist ohne Zweifel ein Grund für eine schriftliche Anzeige des Bauvorhabens in einer Schutzzone. Die in Klammer angeführte beispielhafte Aufzählung geht unserer Auffassung nach aber zu weit. So ist die Änderung der Farbgebung ist mit Maßnahmen für Werbezwecke nicht vergleichbar. Sofern die beispielhafte Aufzählung beibehalten wird schlagen wir vor dass die „Farbgebung“ entfällt damit klarer zum Ausdruck gebracht wird, dass es sich um bauliche Maßnahmen handelt.

**ZU § 17 Z 22 :**

Auch wenn die Intention der Bestimmung klar ist könnte mit der Nennung der 20m<sup>2</sup> ein Grund vorliegen, der Anpassungen des Geländes die im Sinne des Textes zulässig wären zu untersagen. Es wird daher vorgeschlagen, den Halbsatz „in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m<sup>2</sup>“ zu streichen.

**ZU § 19 :**

**§ 19 Abs. (1a):**

Wir regen an den neu geschaffenen Abs. (1a) nach „...ist kein Grenzkataster vorhanden“ wie folgt zu formulieren :

*„Die Baubehörde hat die Vorfrage der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstückes aufgrund ... einer Urkunde eines Vermessungsbefugten (§1 des*

*Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930 in der Fassung BGBl. I. Nr. 190/2013), welche auf der Grundlage der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016 verfasst wurde ... zu entscheiden“.*

Der seit 1996 vorgeschriebene Nachweis der Grundstücksgrenze soll dazu dienen, die für ein Bauvorhaben maßgeblichen Grenzen außer Streit zu stellen und dem Bewilligungsverfahren somit rechtlich gesicherte Grenzen zu Grunde zu legen. Daher wird auch richtigerweise vorgeschrieben, dass das Ergebnis der Grenzvermessung dem Vermessungsamt übermittelt wird, da nur durch die Übernahme in den Kataster die, im Zuge einer Grenzverhandlung, verbindlich festgelegten Grenzen dokumentiert sind.

Vielfach wird aus dem Anlass des Grenznachweises für ein Bauvorhaben gleich das ganze Grundstück vermessen und in den Grenzkataster umgewandelt. Bei solchen Grundstücken ist ein Grenzstreit in Zukunft ausgeschlossen. Aber auch wenn nur ein Teilabschnitt der Grundstücksgrenzen festgelegt wird, so liegt, zusätzlich zur Vermessungsurkunde das Grenzverhandlungsprotokoll beim Vermessungsamt auf und dient so dem Nachweis der zivilrechtlichen Vereinbarung über die Grenze.

Für die Eintragung im Kataster sind aber nur Urkunden von Vermessungsbefugten gem. § 1 LiegTeilG geeignet. Es soll daher im Sinne der Rechtssicherheit und im Interesse eines reibungslosen Behördenverfahrens, der Kreis der Vermessungsbefugten weiterhin auf die in § 1 LiegTeilG angeführten Urkundspersonen beschränkt bleiben.

Bei den erforderlichen Vermessungsarbeiten handelt es sich nicht um rein technische Arbeiten wie Naturaufnahme und Plan zeichnen. Die wichtigste Komponente im Verfahren zur Grenzfeststellung ist die Grenzverhandlung. Dabei werden vom Verhandlungsleiter die erhobenen Behelfe vorgelegt und den Anrainern erläutert. Der Verhandlungsleiter unterstützt die Grundstückseigentümer bei der Festlegung der gemeinsamen Grenzen, protokolliert und beurkundet deren zu Stande kommen. Die Grenzverhandlung kann nur vom Ziviltechniker selbst geleitet werden und kann nicht an technische Angestellte delegiert werden. Dies ist auch ausdrücklich in § 13 Abs. (1) Ziff. 2 der Vermessungsverordnung 2016 verankert. Es soll daher im Interesse von Grundeigentümern und Baubehörden von der bisherigen Formulierung „Vermessungsbefugte laut § 1 LiegTeilG“ nicht abgewichen werden, da nur sie Garant für die angestrebte Rechtssicherheit ist.

Mit der Formulierung „Urkunden“ statt der unbestimmten Ausdrücke „Grenzvermessung“ oder „Plan“ soll sichergestellt werden, dass nur rechtlich relevante Vermessungsergebnisse dem Bewilligungsverfahren zu Grunde gelegt werden.

Am 1.12. 2016 ist die Vermessungsverordnung 2016 in Kraft getreten, die die Vermessungsverordnung 2010 abgelöst hat. Es ist daher ausreichend lediglich die nunmehr gültige Verordnung zu zitieren.

#### **ZU § 30 :**

Im Sinne der Qualitätssicherung der Umsetzungsgenauigkeit regen wir an in Anlehnung an § 128 Wr.BO eine umfassende und detaillierte Fertigstellungsanzeige zu implementieren, die alle baurechtlich relevanten Themen beinhaltet.

**ZU § 56 :**

Grundsätzlich begrüßen wir, dass (neuerlich) ein negatives Hauptziel der umgebungsbezogenen Baugestaltung in die NÖ Bauordnung eingeführt wird. Das Primat der Verunstaltungsabwehr ist damit wieder gesetzt.

Im Detail möchten wir folgendes anregen :

Das Passus „*Bauform und Farbgebung, Maßstäblichkeit ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstücke*“ könnte einfach zusammenfassend durch den Begriff „Baugestalt“ ersetzt werden.

Die Formulierung „*nicht offenkundig abweichen*“ sollte gestrichen werden, da zeitgenössische Bauten und insbesondere Werke der Baukunst immer vom Bestand offenkundig abweichen. Der gegebene Beurteilungsmaßstab, dass ein Bauwerk „nicht wesentlich (zu) beeinträchtigen“ habe, ist hinreichend.

**ZU § 67 :**

Es fehlt ein Passus, der beeinträchtigende Eingriffe in das naturgegebene oder kulturgeschaffene Gelände sanktioniert: Tiefbauliche Eingriffe sind oft ähnlich baugestaltungswirksam wie Hochbauten. Wir regen daher an Abs. (1) wie folgt zu ergänzen:

„- *das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Bezugsbereichs nach Abs 2 § 56 nicht wesentlich beeinträchtigt wird.*“

Abschließend möchten wir uns für die eingeräumte Möglichkeit bei der Neugestaltung des §56 mitzuwirken bedanken, und würden uns freuen uns künftig im Vorfeld der Gesetzes-/Verordnungsnovellen noch umfassender einbringen zu dürfen.

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



DI Peter Bauer  
Präsident



Architekt DI Bernhard Sommer  
Vizepräsident