

- 8) RV 2001: „Durch die Z 5 werden Fahrtreppen und Fahrsteige als anzeigepflichtige Maßnahmen ergänzt. Außerdem wird klargestellt, dass die Errichtung sowie erhebliche Änderung von Aufzügen unabhängig davon, in welche Bauten sie eingebaut werden, stets bloß anzeigepflichtig ist.“
- 9) RV 2003/1: „Die neuen bloß anzeigepflichtigen Tatbestände Z 7 und 8 übernehmen teilweise den nach Wegfall des § 54 GaO und Vereinfachung im § 2 Abs 1 BauPolG noch erforderlichen Inhalt des § 58a Z 3 GaO. Die Abgrenzung zur Baubewilligungspflicht wird gleich wie im Abs 1 Z 4a gezogen.“

Im Zusammenhang wird festgehalten, dass keine Nachfolgebestimmung für § 58a Z 1 GaO geschätzt werden soll. Eine solche würde in das durch den neuen Abs 7a geschaffene System (Unterschreitung des seitlichen Mindestabstandes in den typisierten Fällen bis 2 m auch ohne Zustimmung des Nachbarn, darunter mit Zustimmung des Nachbarn) nicht passen. Erteilt der Nachbar die Zustimmung dafür nicht, kann eine Ausnahmebewilligung gemäß Abs 8 angestrebt werden. In den Verfahren darüber hat der Nachbar Parteistellung und muss aus verfassungsrechtlichen Gründen auch Partei bleiben. Ein Anzeigeverfahren ohne den Nachbarn als Partei würde damit in Widerspruch stehen.“

- 10) RV 2001: „Die Erledigung der Bauanzeige durch einen Bescheid hat zur Konsequenz, dass auch eine (rechtswidrige) Kenntnisnahme von baubewilligungspflichtigen Maßnahmen zwischen dem Anzeiger und der Baubehörde Recht schafft. Gegenüber dem im Anzeigeverfahren nicht zugezogenen Nachbarn entfällt jener rechtswidrige Bescheid aber keine Rechtswirkungen. Allerdings hat der Nachbar nach geltender Rechtslage nur im Fall des § 16 Abs 6 ein Antragsrecht auf behördliche Maßnahmen und Parteistellung in den Verfahren nach § 16 Abs 1 bis 4 (vgl dazu auch die *Änderungen in § 8 Abs. 2 und § 16 Abs. 6*). Auch die Bestimmung des § 8a kann mangels Parteistellung des Nachbarn keine Anwendung finden.“

Die Ergänzung im § 3 enthält zunächst eine klare Handlungsanweisung, wie die Behörde mit wegen gegebener Baubewilligungspflichtigkeit unzulässigen Bauanordnungen zu verfahren hat. Der Einbringer ist in einem solchen Fall durch Verfahrensanordnung aufzufordern, ein Bauansuchen für die angezeigte Maßnahme zu stellen. Dies ergänzt § 13 Abs 3 AVG. Wird ein Bauansuchen eingebracht, gilt die Bauanzeige als zurückgezogen (letzter Satz). Wird diese Verbesserung nicht vorgenommen, ist die unzulässige Bauanzeige mit verfahrensrechtlichen Bescheid zurückzuziehen. Wird dies nicht beachtet und die Bauanzeige über eine baubewilligungspflichtige Maßnahme rechtswidrigerweise mit Bescheid zur Kenntnis genommen, so ermöglicht die Neuregelung im weiteren die Nichtigerklärung eines solchen Bescheides in dem Fall, in dem durch die rechtswidrige Kenntnisnahme der Bauanzeige subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn verletzt werden. Ein solcher Fall ist nicht nur dann gegeben, wenn die Planunterlagen eine solche Abweichung vom Baurecht eintrich vorsehen und die Baubehörde die Bauanzeige mit Bescheid zur Kenntnis nimmt, sondern auch dann, wenn mit der Bauanzeige ein Ansuchen um eine diesbezügliche Ausnahme verbunden war. Die Nichtigerklärung soll, weil es sich um einen sehr schwer wiegenden Mangel des Baubescheides handelt, auch von der Landesregierung als gemeindliche Aufsichtsbehörde von Amts wegen oder aus Anlass einer Aufsichtsbeschwerde erfolgen. Nach Nichtigerklärung hat ein Baubewilligungsverfahren stattzufinden, in dem der Nachbar Parteistellung hat. Die Nichtigerklärung wird auch in den Fällen zu erfolgen haben, in denen es auf Grund des § 16 Abs 6 zu behördlichen Maßnahmen kommt.“

- 11) Siehe Anm. 16a zu § 16.

Mitteilungsverfahren für bewilligungspflichtige technische Einrichtungen § 3a1²⁾

(1) Folgende bauliche Maßnahmen sind, sofern deren Bewilligung in Form eines selbständigen Verwaltungsakts beantragt wird, der Baubehörde in vereinfachter Form schriftlich mitzuteilen:

1. die Errichtung und erhebliche Änderung von Luftwärmepumpen gemäß Abs 2;
2. die Errichtung und erhebliche Änderung von sonstigen technischen Einrichtungen, ausgenommen die Errichtung oder der Austausch von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen mit flüssigen fossilen oder festen fossilen Brennstoffen.

- (2) Luftwärmepumpen sind einem Mitteilungsverfahren nur zugänglich, wenn deren Schallemissionen einen Grenzwert von 40 dB(A) bei Tag und 33 dB (A) bei Nacht an der nachbarlichen Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Bei Standorten, die im Flächenwidmungsplan als Reine Wohngebiete ausgewiesen sind, reduziert sich der Nacht-Grenzwert auf 30 dB (A).

(3) Der Mitteilung sind anzuschließen:

1. eine Bezeichnung bzw Beschreibung der geplanten Maßnahme;
2. planliche Darstellungen, soweit diese zur Erkennbarkeit der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben erforderlich sind;
3. bei Luftwärmepumpen eine Bestätigung über die Einhaltung der Schallgrenzwerte an den nachbarlichen Grundstücksgrenzen.

(4) Die Baubehörde hat die mitgeteilte Maßnahme binnen vier Wochen ab vollständiger Einbringung der erforderlichen Unterlagen nach Abs 3 zu prüfen. Ergibt innerhalb dieser Frist keine Verständigung an die Bewilligungswerber, gilt die mitgeteilte Maßnahme als bewilligt und darf mit deren Ausführung begonnen werden. Widerspricht die mitgeteilte Maßnahme nach Prüfung durch die Baubehörde hingegen offenkundig baurechtlichen oder bautechnischen Anforderungen, so hat diese das Bewilligungsverfahren einzuleiten und den Bewilligungswerber davon schriftlich zu verständigen.

ANMERKUNGEN:

- 1) Fassung laut LGBI. Nr. 62/2021

2) RV 2021: „Mit dieser Bestimmung wird im Sbg Baurecht ein sogenanntes Mitteilungsverfahren mit einem ‚fiktiven Baukonsens‘ für gewisse bauliche Maßnahmen eingeführt.“

Es hat sich in der täglichen Verwaltungspraxis (auch anderer Materien) erwiesen, dass eine behördliche erteilte Bewilligung nicht für jedwede bewilligungspflichtige Maßnahme erforderlich ist, sondern es ausreicht, wenn der Behörde eine Interventionsmöglichkeit bei potentieller Unvereinbarkeit des Beantragten mit der gesetzlichen Vorgabe eingeräumt wird. Dazu ist es jedenfalls erforderlich, dass die Maßnahme mit den erforderlichen Unterlagen der Behörde zur Kenntnis gebracht wird. Diese hat innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen zu prüfen, ob diese mit den gesetzlichen Vorgaben in Einklang steht oder nicht, wobei die Prüfungsfrist der Behörde dabei nicht eingeschränkt ist. Erfolgt innerhalb dieser Frist seitens der Behörde keine Reaktion, gilt die Maßnahme als bewilligt. Kommt die Behörde zur Einsicht einer potentiellen Unvereinbarkeit mit den gesetzlichen Vorgaben, hat sie tätig zu werden, indem sie das ‚ordentliche‘ Bewilligungsverfahren (allgemeines bzw vereinfachtes Verfahren) einleitet und den Bewilligungswerber darüber informiert.

Das Mitteilungsverfahren soll grundsätzlich nur für Einparteienverfahren und vorerst auch nur für bauliche Maßnahmen zur Errichtung oder erheblichen Änderung technische Einrichtungen zur Anwendung gelangen, weil bei diesen Verfahren die Einhaltung der bautechnischen Anforderungen im Vordergrund steht. Ebenso soll das Mitteilungsverfahren nur zur Anwendung kommen, wenn die bauliche Maßnahme als selbständiger Verwaltungsakt beantragt wird. Ist die Errichtung einer technischen Einrichtung Projektbestandteil eines Neubaus, ist das ordentliche Bewilligungsverfahren durchzuführen. Sehr wohl soll aber das Mitteilungsverfahren zur Anwendung gelangen, wenn die technische Einrichtung nachträglich nur an einer bestehenden Außenwand befestigt wird, weil es hier zu keiner baulich konstruktiven Erweiterung des bestehenden Baus kommt.

Ausdrücklich ausgeschlossen ist das Mitteilungsverfahren für die Errichtung oder der Austausch von Heizkesseln von Zentralheizungsanlagen mit flüssigen fossilen oder festen fossilen Brennstoffen, weil hier eine Alternativenprüfung und in aller Regel ein Verfahren nach § 46 BauTG durchzuführen sein wird.

Die für das Mitteilungsverfahren festgelegten Schallgrenzwerte für Luftwärmepumpen entsprechen jenen für Windkraftträder.“