

4. Baugrundlagenbestimmung

§ 3 VlbG BauG normiert die sog „**Baugrundlagenbestimmung**“. Es handelt sich dabei um ein dem Bewilligungsverfahren **vorgeschaltetes Verfahren**. Mit anderen Worten: Es handelt sich um einen behördlichen Akt, der dem eigentlichen Bauverfahren vorangeht.

Von der Bestimmung werden bewilligungspflichtige Bauvorhaben iSd § 18 Abs 1 lit a oder lit c VlbG BauG erfasst:

- Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 lit a bis c VlbG BauG nur anzeigepflichtig sind, weiters Gebäude, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und die insofern nach § 19 lit d VlbG BauG nur anzeigepflichtig sind (**§ 18 Abs 1 lit a VlbG BauG**);
- Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, sofern durch diese Bauwerke Gefahren für die Sicherheit oder die Gesundheit einer großen Anzahl von Menschen entstehen können, zB Tribünen, offene Parkdecks udgl (**§ 18 Abs 1 lit c VlbG BauG**).

Die Bestimmung des § 3 Abs 1 VlbG BauG ermöglicht es dem Bauwerber – freiwillig – vor Einbringung eines Antrags die wesentlichen Eckdaten seines Grundstücks für sein Bauvorhaben bestimmen zu lassen. Wird ein solcher Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt, hat die Behörde Baulinie, Baugrenze, Höhenlage, Dachform, Firstrichtung für geneigte Dächer, Höhe des Gebäudes, das Maß der baulichen Nutzung, die Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie des Anteils jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind, für ein konkretes Baugrundstück festzulegen.

§ 3 Abs 2 VlbG BauG eröffnet der Gemeindevertretung die Möglichkeit, durch Verordnung¹⁶ zu bestimmen, dass in der Gemeinde oder in Teilen vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs 1 lit a und c VlbG BauG ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss. Ausgenommen davon sind gem *leg cit* lediglich Grundstücke, für welche die Ausnahme nach § 3 Abs 6 VlbG BauG gilt.

16 Siehe bspw Verordnung der Gemeindevertretung Altach über die Verpflichtung zur Einbringung von Anträgen auf Baugrundlagenbestimmung; <https://altach.at/buergerservice/verordnungen/vobaugrundlagenbestimmung.pdf/view> (abgefragt am 15.1.2018).

4. Baugrundlagenbestimmung

Auch dann, wenn alle der Baueingabe entsprechenden Unterlagen¹⁷ vorgelegt werden, kann ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung nicht mit dem Baubewilligungsverfahren verbunden werden; es handelt sich um einen davon völlig losgelösten Antrag. Das Verfahren nach § 3 VlbG BauG ist auch nicht mit einer Vorprüfung iSd § 23 VlbG BauG zu verwechseln.

Der Antrag auf Baugrundlagenbestimmung hat die Art des beabsichtigten Bauvorhabens und die beabsichtigte Verwendung des Gebäudes anzugeben. Dem Antrag sind die in § 3 Abs 3 lit a und lit b VlbG BauG genannten Unterlagen anzuschließen. Diese sind:

- **lit a:** der Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw Bauberechtigten;
- **lit b:** ein Plan über die Lage und die Höhenverhältnisse des Baugrundstücks in zweifacher Ausfertigung.

Die Behörde hat – in Abweichung von § 73 AVG – spätestens drei Monate nach Einlangen des vollständigen Antrags mit Bescheid zu entscheiden. Die Entscheidung ist sowohl für den Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger als auch für die Behörde selbst bindend.¹⁸

Praxistipp:

Dadurch, dass es sich um ein vorgeschaltetes Verfahren handelt, besteht die Möglichkeit, sofern notwendig, vorzeitig an den VfGH und ohne ein Baubewilligungsverfahren anzustreben, heranzutreten, um allenfalls ein Gesetzes- oder Verordnungsprüfungsverfahren (zB gesetzeswidriger Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan) zu initiieren.

Daneben eröffnet auch das Vorprüfungsverfahren gem § 23 VlbG BauG dem Bauwerber die Möglichkeit, sofern notwendig, vorzeitig und ohne ein Baubewilligungsverfahren anzustreben an den VfGH heranzutreten, um allenfalls ein Gesetzes- oder Verordnungsprüfungsverfahren zu initiieren.

Gemäß § 3 Abs 4 VlbG BauG hat die Behörde die beantragten Angaben nur so weit zu bestimmen, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden¹⁹ erforderlich ist. Bei der Bestimmung der Höhenlage können auch Mindest- und Höchstmaße angegeben werden.²⁰ Dem Antragsteller ist eine Planausfertigung auszufolgen, in der die beantragten Angaben, soweit sie bestimmt wurden, eingezeichnet sind.

17 Siehe § 21 VlbG BauG.

18 Zu beachten sind allfällige Änderungen der Rechtslage und die allenfalls dazu ergehenden Übergangsbestimmungen.

19 § 2 Abs 3 lit a VlbG RPG.

20 Bei der Bestimmung der Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze gelten die Anforderungen nach § 12 Abs 1 und 2 sowie 8 und 9 VlbG BauG. In der Baugrundlagenbestimmung ist auch festzustellen, welche beantragten Angaben nicht bestimmt wurden.

Ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung, der sich auf ein Baugrundstück bezieht, auf dem die Errichtung oder wesentliche Änderung eines Gebäudes oder Bauwerks voraussichtlich nicht bewilligt werden darf, ist zurückzuweisen. Es handelt sich dabei um eine **Prognoseentscheidung** und um kein vorweggenommenes Bewilligungsverfahren.

Eine Baugrundlagenbestimmung ist gemäß § 3 Abs 6 VlbG BauG insoweit nicht vorzunehmen, als die Baulinie, die Baugrenze, die Höhenlage, die Dachform, die Firstrichtung, die Höhe des Gebäudes, das Maß der baulichen Nutzung oder die Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze in einer Verordnung nach dem VlbG RPG bestimmt sind oder als für das betreffende Gebiet eine Bausperre aufgrund des VlbG RPG oder des VlbG StraßenG besteht. Die für das Bauvorhaben ausschlaggebenden Parameter sind in diesen Fällen bereits in der bezugnehmenden Verordnung (zB Bebauungsplan) festgelegt.

Gemäß § 3 Abs 7 VlbG BauG verliert die Baugrundlagenbestimmung nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft ihre Gültigkeit. Die Wirksamkeit ist auf schriftlichen Antrag jeweils um drei Jahre zu verlängern, wenn die Voraussetzungen nach § 3 Abs 4 erster bis dritter Satz VlbG BauG vorliegen.

5. Arten von Bauvorhaben

Das Vorarlberger Baugesetz unterscheidet – wie die meisten Bauordnungen in Österreich – zwischen drei Arten von Bauvorhaben:

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben** gem § 18 VlbG BauG²¹
- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben** gem § 19 VlbG BauG²²
- **Freie Bauvorhaben** gem § 20 VlbG BauG²³

Eine lediglich temporäre vierte Art von Bauvorhaben wurde mit LGBl Nr 37/2015 eingefügt. Es handelt sich dabei um § 20a VlbG BauG „Unterkünfte zur Grundversorgung“.

Die Flüchtlingskrise im Jahr 2015 veranlasste den Bundesgesetzgeber zu handeln. Mit dem BVG über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden²⁴ wurde eine punktuelle Durchbrechung der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung in Form eines sog „Durchgriffsrechts“ des Bundes vorgesehen.²⁵ Der BMI wird dadurch ermächtigt, die Nutzung und den Umbau von Bauwerken oder das Aufstellen beweglicher Wohneinheiten auf Grundstücken, die im Eigentum des Bundes oder diesem zur Verfügung stehen, für die Unterbringung von Asylwerbern ohne vorheriges Verfahren bescheidmäßig vorläufig anzuordnen, soweit diesem Vorhaben nicht überwiegende Interessen der Sicherheit, der Gesundheit oder des Umweltschutzes entgegenstehen.²⁶ Daneben bestehen noch weitere Voraussetzungen für die Bescheiderlassung; dieses BVG ist jedenfalls bis 31.12.2018 befristet. Korrespondierend zu diesem Gesetz haben mehrere Bundesländer, darunter auch Vorarlberg, zur Erleichterung für die Nutzung von bestehenden Bauten als Flüchtlingsunterkünfte raumordnungsrechtliche und baurechtliche Erleichterungen in deren jeweiligen Bauordnungen vorgesehen oder eigenständige Gesetze erlassen. Der Landesgesetzgeber hat mit LGBl Nr 37/2015²⁷ § 20a (temporär) in das Vorarlberger Baugesetz eingeführt.

21 Kapitel 5.1.

22 Kapitel 5.2.

23 Kapitel 5.3.

24 Bundesverfassungsgesetz über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden.

25 Vgl *Jahnel in Bachmann et al*, Besonderes Verwaltungsrecht¹¹, 523 mwN.

26 *Jahnel*, aaO.

27 XXX. LT: SA 68/2015, 6. Sitzung 2015.

Gemäß § 57 Abs 7 VlbG BauG tritt § 20a VlbG BauG am 1.7.2019 außer Kraft; bis dahin erlangte Berechtigungen nach § 20a erlöschen am 1.7.2021. Es handelt sich somit lediglich um eine vorübergehende Bestimmung.

Die Unterscheidung zwischen bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen oder freien Bauvorhaben ist wesentlich. Jede Art von diesen drei Kategorien von Bauvorhaben zieht ein unterschiedliches Verfahren oder auch gar kein Verfahren und unterschiedliche Fristen nach sich. Ein nicht bewilligtes oder nicht angezeigtes und trotzdem aber bereits ausgeführtes Bauvorhaben kann dazu führen, dass die Baubehörde die Entfernung des konsenslos errichteten Baus verfügt, sofern der Bauwerber der Aufforderung der Baubehörde, einen Antrag auf Baubewilligung oder eine Bauanzeige zu stellen, nicht nachkommt. Außerdem hat der Bauwerber in einem solchen Fall eine Verwaltungsübertretung begangen.

5.1. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

§ 18 Abs 1 lit a bis lit f VlbG BauG legt die bewilligungspflichtigen Bauvorhaben fest. Die Bewilligungspflicht besteht unabhängig von den Motiven für eine Bauführung. Es handelt sich dabei um eine **taxative Aufzählung der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben**. Demnach bedürfen einer Baubewilligung

- **lit a:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 lit a bis c VlbG BauG nur anzeigepflichtig sind, weiters Gebäude, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und die insofern nach § 19 lit d VlbG BauG nur anzeigepflichtig sind;
- **lit b:** die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, ausgenommen ist die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, die nach § 19 lit d VlbG BauG nur anzeigepflichtig ist;
- **lit c:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, sofern durch diese Bauwerke Gefahren für die Sicherheit oder die Gesundheit einer großen Anzahl von Menschen entstehen können, zB Tribünen, offene Parkdecks udgl;
- **lit d:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Feuerstätten, deren Verbrennungsgase über eine Abgasanlage oder direkt ins Freie abgeleitet werden, und von Einrichtungen zur Ableitung dieser Gase; ausgenommen sind jene Feuerstätten und Einrichtungen zur Ableitung der Gase, die durch gewerbe-rechtlich befugte Fachleute ausgeführt werden oder die sich außerhalb von Gebäuden befinden;
- **lit e:** die Aufstellung oder wesentliche Änderung von ortsfesten Maschinen oder sonstigen ortsfesten technischen Einrichtungen, sofern durch sie die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen gefährdet oder Nachbarn belästigt werden können;
- **lit f:** andere Bauvorhaben, wenn für sie eine Abstandsnachsicht erforderlich ist.

Ein Rückgriff auf die in § 2 Abs 1 VlbG BauG normierten Legaldefinitionen ist erforderlich, um beurteilen zu können, ob es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt: So definiert § 2 Abs 1 lit i, was unter einem „Gebäude“ zu verstehen oder § 2 Abs 1 lit o VlbG BauG, was unter „wesentliche Änderung eines Bauwerks“ zu subsumieren ist.

Darüber hinaus normiert § 18 Abs 2 VlbG BauG eine Bewilligungspflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Ankündigungen und Werbeanlagen innerhalb bebauter Bereiche.²⁸ Ausgenommen von dieser Bewilligungspflicht sind:

- **lit a:** Hinweiszeichen nach straßenrechtlichen Vorschriften oder ähnlich diesen gestaltete Hinweiszeichen, die zur Auffindung von Betriebsstätten oder ähnlichen Einrichtungen dienen;
- **lit b:** gesetzlich gebotene Betriebsstättenbezeichnungen bis zu einer Größe von 1 m²;
- **lit c:** Ankündigungen und Werbeanlagen von Wählergruppen, die sich an der Werbung für die Wahl zu den allgemeinen Vertretungskörpern, zum Europäischen Parlament oder zu den satzungsgebenden Organen (Vertretungskörpern) der gesetzlichen beruflichen Vertretungen beteiligen, sofern sie frühestens vier Wochen vor der Wahl angebracht werden; dies gilt sinngemäß bei der Wahl des Bundespräsidenten sowie im Rahmen von Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen aufgrund landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften sowie von Europäischen Bürgerinitiativen;²⁹
- **lit d:** Ankündigungen und Werbeanlagen für vorübergehende Zwecke im Rahmen einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke.

5.2. Anzeigepflichtige Bauvorhaben

§ 19 lit a bis lit l VlbG BauG listet ebenfalls **taxativ die anzeigepflichtigen Bauvorhaben** auf. Demnach sind anzeigepflichtig:

- **lit a:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden, wenn das Nebengebäude eine überbaute Fläche von höchstens 25 m² und eine Höhe von höchstens 3,5 m über dem Gelände hat und in einer Baufläche liegt;

28 § 2 Abs 1 lit g VlbG BauG normiert den Begriff „bebauter Bereich“. Darunter ist jener Bereich zu verstehen, der entweder in einem Flächenwidmungsplan als Baufläche bezeichnet ist oder durch mindestens fünf Wohngebäude oder nicht land- oder forstwirtschaftliche Betriebsgebäude zusammenhängend bebaut ist; bei einem Abstand von höchstens 50 m zwischen zwei Gebäuden gilt der Zusammenhang noch nicht als unterbrochen.

29 Gemäß § 40 Abs 6 VlbG BauG müssen Ankündigungen und Werbeanlagen nach § 18 Abs 2 lit c VlbG BauG und d spätestens zwei Wochen nach dem Ereignis, für das sie angebracht wurden, wieder entfernt werden.

- **lit b:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Wartehäuschen bei Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs;
- **lit c:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Telefonzellen und ähnlich kleinen Gebäuden;
- **lit d:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden sowie die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und dieser keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf;
- **lit e:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, sofern sie nicht nach § 18 Abs 1 lit c bewilligungspflichtig sind;
- **lit f:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen ortsübliche Einfriedungen für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, sowie von sonstigen Einfriedungen, wenn sie das Nachbargrundstück um mehr als 1,80 m überragen;
- **lit g:** die Errichtung oder wesentliche Änderung von ortsfesten Behältern für flüssige Brenn- oder Treibstoffe mit einem Inhalt von mehr als 300 l;
- **lit h:** die Aufstellung von Zelten und sonstigen gebäudeähnlichen Einrichtungen mit mehr als 100 m² Grundfläche sowie die Aufstellung von kleineren Zelten und sonstigen gebäudeähnlichen Einrichtungen für die Dauer von mehr als sechs Monaten auf demselben Grundstück;
- **lit i:** die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen Unterkünften für die Dauer von mehr als einem Monat auf demselben Grundstück oder auf einer Baustelle für die Dauer von mehr als zwei Jahren;
- **lit j:** die Aufstellung von beweglichen Verkaufsständen und ähnlichen Einrichtungen;
- **lit k:** der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
- **lit l:** der Abbruch von anderen Bauwerken oder Bauwerksteilen, wenn durch den Abbruch die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit gefährdet oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Die in § 19 lit a bis e VlbG BauG aufgelisteten Bauvorhaben sind nur dann anzeigepflichtig, wenn die **Abstandsflächen gem § 5 VlbG BauG** und **Mindestabstände gem § 6 VlbG BauG** eingehalten werden, andernfalls sind sie gem § 18 VlbG BauG bewilligungspflichtig.³⁰ Die Bestimmungen der §§ 5 und 6 VlbG BauG entscheiden daher über die anzuwendende Verfahrensart (Baubewilligungsverfahren gem § 18 VlbG BauG oder Anzeigeverfahren gem § 19 VlbG BauG), wobei eine allfällige Abstandsnachsicht gem § 7 VlbG BauG mitzuberechnen ist.

30 Erläuterung RV 45 BlgvlbgLT (2001) 27. GP, zu § 19: „[...] Bedarfein Bauvorhaben nach den lit. a bis e (nur für diese gelten die Abstandsvorschriften der §§ 5 bis 7, für Einfriedungen überdies nur dann, wenn sie Bauwerke sind) einer Abstandsnachsicht nach § 7, dann ist es nicht anzeige-, sondern bewilligungspflichtig nach § 18 Abs. 1 lit. f. [...]“.