

Salzburger Baupolizeigesetz 1997

Thomas Thaller

1. Einleitung und historische Entwicklung

Im (öffentlichen) **Baurecht**¹ werden für die geordnete Entwicklung des Gemeinwesens notwendige **Beschränkungen** der aus dem Besitz von Grund und Boden abzuleitenden **Baufreiheit** geregelt.² Das Baurecht ist – mit Ausnahme der in die ausschließliche Gesetzgebungs- und Vollziehungskompetenz des Bundes fallenden Materien³ – in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache (Art 15 B-VG). Die örtliche Baupolizei zählt mit der örtlichen Raumplanung gem Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG zu den wichtigsten Agenden des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinden.⁴

Das Baurecht entwickelte sich ursprünglich aus den Vorschriften (insb Feuerlöschordnungen) zur Vermeidung des Entstehens und der Ausbreitung von Bränden.⁵ Die ersten Kodifikationen des modernen Baurechts erfolgten im Land Salzburg im 19. Jahrhundert, wobei für Stadt und Land Salzburg zunächst unterschiedliche Bauvorschriften galten. Zu erwähnen sind dabei die 1886 nur für die Landeshauptstadt Salzburg erlassene Stadtbauordnung (StBO)⁶ und die 1879 für das übrige Landesgebiet in Kraft getretene Landbauordnung (LBO).⁷ Die StBO und die LBO wurden mehrmals wiederverlautbart^{8, 9} und standen bis in die 1970er Jahre – mit

1 Der Begriff „Baurecht“ existiert auch im Privatrecht: Man versteht darunter ein dingliches, veräußerliches und vererbliches (zeitlich beschränktes) Recht auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben; Dauer: mindestens 10 Jahre, maximal 100 Jahre. Die näheren Regelungen dazu enthält das Baurechtsgesetz 1912, RGBl 1912/86 idF BGBl I 2012/30 (BauRG). Dieser Beitrag bezieht sich nur auf das öffentliche Baurecht.

2 Vgl VfGH 17.10.1968, VfSlg 5823.

3 Eine alleinige Zuständigkeit des Bundes besteht zB für Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft-, öffentliche Schifffahrts-, Abfallbehandlungsanlagen und Bundesstraßen, vgl VfGH 16.12.2004, VfSlg 17.424, mwN.

4 Zur Verfassungsrechtslage eingehend *Hauer*, Salzburger Baurecht³ (1998) 22 ff.

5 S dazu näher *Krzizek*, System des Österreichischen Baurechts I (1972) 26 ff und *Hauer*, Salzburger Baurecht³ (1998) 19 ff.

6 Gesetz vom 2. April 1886 womit eine Bau-Ordnung für die Landeshauptstadt Salzburg erlassen wird, LGBl 1886/27.

7 Gesetz vom 7. Juli 1879 womit eine Bau-Ordnung für das Herzogthum Salzburg, mit Ausschluß der Landeshauptstadt, erlassen wird, LGBl 1879/15.

8 Die StBO wurde mit Kundmachung vom 25. Juli 1958, LGBl 1958/64, als StBO 1958 und neuerlich mit Kundmachung vom 10. September 1968, LGBl 1968/83, als StBO 1968 wiederverlautbart.

9 Die LBO wurde mit Kundmachung vom 31. August 1952, LGBl 1952/55, als LBO 1952 und neuerlich mit Kundmachung vom 19. September 1968, LGBl 1968/84 als LBO 1968 wiederverlautbart.

- eine **Höhe** von **maximal 30 m**, von der Standfläche der Anlage gemessen, überschreiten.¹⁴⁶

Windkraftanlagen unterliegen zudem einer **vorherigen Anzeigepflicht** an die Baubehörde gem § 3 BauPolG. Der **Bauanzeige** sind eine **Beschreibung** und **planliche Darstellungen**, aus denen die Einhaltung der Vorgaben für die Bewilligungsfreiheit eindeutig hervorgeht, sowie **Bestätigungen**¹⁴⁷ über die Einhaltung des **Lärmemissionsgrenzwertes** an der Grundstücksgrenze vorzulegen.

6. Baubewilligungsverfahren

6.1. Baubewilligungsansuchen

Das **Ansuchen** um Bewilligung einer baulichen Maßnahme ist bei der zuständigen Baubehörde¹⁴⁸ unter genauer Angabe des Gegenstandes der Bewilligung **schriftlich**¹⁴⁹ einzubringen.

Praxistipp

Es empfiehlt sich, für das Bauansuchen die von den Baubehörden (idR auch auf ihren Webseiten im Internet) zur Verfügung gestellten Ansuchensformulare zu verwenden. Diese enthalten auch Hinweise über die erforderlichen Unterlagen.

Der Baueinreichung sind folgende Unterlagen **beizuschließen**:

- ein amtlich beglaubigter **Grundbuchsauszug** (EDV-Ausdruck), nicht älter als drei Monate (1-fach),
- die **planlichen Darstellungen** (Baupläne)¹⁵⁰ (3-fach) bestehend aus
 - einem auf Grundlage der Bauplatzerklärung verfassten eingenordeten **Lageplan** (M 1:500) über den Bauplatz und seine Umgebung,¹⁵¹
 - den **Grundrissplänen** sämtlicher Geschoße (M 1:100 oder 1:50),
 - den **Schnittplänen** und **Ansichtsplänen** (M 1:100 oder 1:50),
 - soweit notwendig der **Darstellung** der Anlagen für die Sammlung und Ableitung der **Abwässer**,

146 Die Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

147 Bei Windkraftanlagen auf Standorten, die nicht als Grünland-Windkraftanlagen ausgewiesen sind.

148 S Kap 11.

149 Eine Einbringung in digitaler Form (per E-Mail oder Telefax) kommt hier nicht in Betracht, da dem Bauansuchen die erforderlichen Pläne und technischen Beschreibungen in mehrfacher Ausfertigung beizuschließen sind (näher dazu *Giese*, Salzburger Baurecht² [2018] BauPolG § 4 Rz 8).

150 Die Baupläne müssen auf haltbarem Papier oder einem gleichwertigen Stoff in einem bestimmten Format technisch einwandfrei und dauerhaft gezeichnet und genau kotiert sein. Sie haben im Fall von Zu-, Auf- und Umbauten auch den Altbestand des Baues erkennen zu lassen.

151 Aus dem Lageplan muss die Lage des Baues im Bauplatz und zu den Nachbargrundstücken sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen hervorgehen. Die Größe des Baues und alle auf dem Bauplatz bestehenden Bauten sowie alle hierauf vorhandenen Hauptversorgungseinrichtungen (Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen samt Sicherheitsabständen) müssen darauf ersichtlich sein. Weiters sind im Lageplan auch die verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Stellplätze samt Zu- und Abfahrten von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr und Wendepunkte einzuzeichnen.

Im Rahmen von baubehördlichen **Bewilligungsverfahren** für **Erweiterungen** bestehender baulicher Anlagen ist, soweit dies dem Bauwerber wirtschaftlich zumutbar ist, auch eine **Anpassung** des **bewilligten Altbestandes** an geänderte **bautechnische Anforderungen** gem § 3 Abs 4 BauTG 2015 möglich. Dazu können auch zusätzliche, den bewilligten Bestand betreffende Auflagen im Baubewilligungsbescheid vorgeschrieben werden.

9. Baupolizeiliche Auftragsverfahren

Das BauPolG sieht eine Reihe von **Auftragsverfahren** vor, die idR an den Eigentümer oder Bauherrn gerichtet sind. Diese baupolizeilichen Aufträge dienen vor allem der **Herstellung** des **gesetzmäßigen Zustandes** von baulichen Anlagen, der **Abstellung** von **unzulässigen Bauführungen** und **Belästigungen** sowie der **Behebung** von **Baugebrechen**.

Nachbarn haben in baupolizeilichen Auftragsverfahren nur **ausnahmsweise**, soweit ihre subjektiv-öffentlichen Rechte berührt werden, eine **Parteistellung**.³⁰⁷

Das **BauPolG** enthält folgende Aufträge:

- **Abbruchaufträge** gem § 9 Abs 2 Satz 5 und Satz 6 bei Abbruchgeboten gem § 59 Abs 3 ROG 2009³⁰⁸ bzw bei Bewilligung als Ersatz für bestehende Bauten oder Bauteile. Diese Aufträge sind in den Baubewilligungsbescheid aufzunehmen und an den **Eigentümer** des betroffenen Baues oder Bauteils zu richten.³⁰⁹
- **Aufträge** gem § 15 Abs 2 Satz 1 auf **Untersagung** der Weiterverwendung von Maschinen, die **unzulässigen Lärm** (§ 13 Abs 1) verursachen und gem § 15 Abs 2 Satz 2 auf Einstellung der Bauausführung bei wiederholten Überschreiten der zulässigen Lärmgrenzen auf der Baustelle. Diese Aufträge richten sich an den **Bauherrn**.
- **Aufträge** gem § 16 Abs 1 und 2 auf **Baueinstellung** bei nicht konsensgemäßer oder konsensloser Bauausführung. Die Baubehörde hat die Baueinstellung zunächst unter Anordnung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen unmittelbar gegenüber den mit der Ausführung der baulichen Maßnahme beschäftigten Personen ohne vorausgehendes Verfahren mit sofortiger Wirkung zu verfügen und erforderlichenfalls durch die **Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt** auf Gefahr und Kosten des Bauherrn und des Bauführers sicherzustellen.³¹⁰ Die Baubehörde hat **binnen einer Woche** nach der

307 S § 16 Abs 6 BauPolG.

308 Diese können im Bebauungsplan zur Behebung städtebaulicher Missstände, die auch durch sonstige Festlegungen des Bebauungsplans nicht behoben werden können, aufgenommen werden.

309 Der betroffene Eigentümer hat hier Parteistellung, auch wenn er nicht Antragsteller zum Ansuchen um Baubewilligung ist.

310 Dagegen ist eine Maßnahmenbeschwerde des von der Baueinstellung betroffenen Bauherrn an das LVwG möglich.

Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018

Karl Weber

1. Historische Kurzbetrachtung

Die erste Bauordnung, die auf rechtsstaatlichem Boden erlassen wurde, war die Bauordnung für Innsbruck aus dem Jahre 1884 (LGBl 1884/40). 1886 und 1896 erhielten die Städte Bozen und Trient eigene Bauordnungen. Mit Ausnahme der Städte Innsbruck, Bozen, Meran, Trient und Triest wurde die erste Gesamttiroler Bauordnung mit dem G vom 15.10.1900, LGBl 1901/1 erlassen. Diese blieb, wiederholt novelliert, bis zur Bauordnung 1974 (LGBl 1974/42) in Geltung. Während des Nationalsozialismus galt das reichsdeutsche Baurecht, das nach 1945 jedoch wieder außer Kraft gesetzt wurde. Die TBO 1974 stellte sohin die erste für das gesamte Tiroler Landesgebiet geltende einheitliche Bauordnung dar. Sie wurde insgesamt 25 Mal novelliert, fünfmal wiederverlautbart und steht nun in der letzten Wiederverlautbarung als TBO 2018 (LGBl 2018/28) in Geltung. Mit der TBO-Novelle 2019 (LGBl 2019/109) wurden weitere Reformen vor allem zur Verwaltungsvereinfachung und Deregulierung verwirklicht. Angesichts der Dynamik der Materie ist mit weiteren Novellierungen in absehbarer Zeit zu rechnen¹.

2. Der Geltungsbereich der TBO

§ 1 TBO legt den Geltungsbereich dieses Gesetzes für alle baulichen Anlagen, soweit nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, fest. Abs 2 enthält eine kompetenzrechtliche Vorbehaltsklausel zugunsten des Bundes². Abs 3 legt abschließend die

-
- 1 Zur neueren Entwicklung s *Weber*, Neuerungen im Tiroler Bau- und Raumordnungsrecht, bbl 2017, 1; derzeit wird das Thema „leistbares Wohnen“ auch im Kontext des Baurechts intensiv diskutiert. Auch der geplante Ausstieg aus fossiler Energie im Wohnbereich wird weiterer Reformen bedürfen.
 - 2 Für Bauwerke, die unter die Kompetenztatbestände „Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen und der Luftfahrt“ (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG) oder „Bergwesen“ (Art 10 Abs 1 Z 10 B-VG) fallen, bleibt für eine baurechtliche Regelung kein Raum. Ähnliches gilt für die Schifffahrt (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG – umstritten, s *Muzak*, Österreichisches, Europäisches und Internationales Binnenschifffahrtsrecht [2004] 47). Abfallbehandlungsanlagen sind durch die Verfassungsbestimmung des § 38 AWG von einem speziellen baurechtlichen Bewilligungsverfahren ausgenommen. Der Vorbehalt für bundeseigene Gebäude in Art 15 Abs 7 B-VG wurde mit der Verwaltungsgerichtsbarkeits-Novelle 2012 (BGBl I 2012/51) beseitigt. Der VfGH hat im Erk E 778/2016 v 27.6.2018 (G 254/2017; V 110-110/2017) festgestellt, dass es sich bei Verkehrskontrollplätzen samt den darauf befindlichen Bauwerken um Bestandteile der Bundesstraße (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG) handelt.

7.5. Baubewilligung

Liegen keine Versagungsgründe vor, so ist die **Baubewilligung** zu erteilen. Dies hat mit schriftlichem Bescheid zu erfolgen. Wurde keine (mündliche) Bauverhandlung durchgeführt, so ist spätestens innerhalb von drei Monaten nach Einlangen des Bauansuchens zu entscheiden.

Die Baubewilligung kann befristet, mit Auflagen oder unter Bedingungen erteilt werden, soweit dies zur Wahrung der baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Interessen erforderlich ist.

Neben den Gründen, die eine Abweisung ohne weiteres Verfahren ermöglichen, enthält § 34 Abs 4 noch weitere Abweisungsgründe. Diese beziehen sich auf im Zuge des Verfahrens hervorgekommene Abweisungsgründe des § 34 Abs 3: die Nichteignung des Bauplatzes, das Fehlen einer einheitlichen Widmung des Bauplatzes, schlechte Energieeffizienzwerte oder den Widerspruch zu sonstigen baurechtlichen Vorschriften. Dazu zählt auch der Schutz des Ortsbildes und des örtlichen Landschaftsbildes. Bauvorhaben, die in einer Schutzzone nach dem Stadt- und OrtsbildschutzG (LGBI 2003/89 idF LGBI 2018/144) liegen, bedürfen noch spezieller Gutachten durch den Sachverständigenbeirat oder den Gestaltungsbeirat.

Nach § 34 Abs 10 TBO kann die rechtskräftige Baubewilligung **nachträglich verändert** werden. Für Gebäude von historischer, kultureller oder künstlerischer Bedeutung bestehen Ausnahmeregelungen. Wenn trotz bewilligungsgemäßer Ausführung des Bauvorhabens eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht, können zusätzliche Auflagen vorgeschrieben oder ein bestehendes Sicherheitskonzept geändert werden. Der Inhaber der Baubewilligung kann aber umgekehrt auch die Aufhebung der Abänderung von Auflagen beantragen, soweit diese nicht mehr nötig sind.

7.6. Erlöschen der Baubewilligung

Gem § 35 TBO erlischt die Baubewilligung:

- bei schriftlichem Verzicht auf die Baubewilligung;
- bei nicht rechtzeitigem Baubeginn oder bei nicht rechtzeitiger Bauvollendung. Mit Ausführung des Vorhabens muss binnen zwei Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung begonnen und es muss binnen vier Jahren nach Baubeginn vollendet werden. Bei umfangreichen Bauvorhaben kann eine fünfjährige Frist festgelegt werden. Verlängerungsmöglichkeiten sind im Gesetz vorgesehen. Bei der Frage nach dem Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Verlängerung einer Baubewilligung kommt den Nachbarn und dem Straßenverwalter Parteistellung zu.

10. Sonstige Vorhaben

10.1. Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes

Für solche Anlagen ist ein vereinfachtes Verfahren vorgesehen. Nach § 53 Abs 1 TBO ist für bauliche Anlagen, die auf Grund ihres besonderen Verwendungszweckes nur für einen vorübergehenden Bestand bestimmt sind, anstelle eines Bauansuchens oder einer Bauanzeige um die Erteilung einer befristeten Bewilligung anzusuchen. Die für ein Bauansuchen geforderten Unterlagen sind auch in diesen Ansuchen beizubringen⁶⁷. Die Behörde kann bei solchen Bauvorhaben von der Einhaltung bestimmter bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften absehen, wenn den maßgeblichen bautechnischen Erfordernissen Rechnung getragen wird und dem Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen und der Sicherheit von Sachen durch anderweitige Vorkehrungen hinreichend entsprochen werden kann.

Die Bewilligung kann **längstens auf die Dauer von fünf Jahren** erteilt werden. Diese Frist kann einmal um höchstens zwei Jahre erstreckt werden. Im Verfahren haben die Nachbarn und der Straßenverwalter Parteistellung.

10.2. Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Asylwerber und vorübergehende Bereitstellung von Wohnraum infolge von Katastrophen

Die Flüchtlingskrise im Jahre 2015 war Auslöserin einer Reihe von bundes- und landesgesetzlichen Maßnahmen zur menschenwürdigen Unterbringung von Flüchtlingen. Mit dem BVG über die Unterbringung und Aufteilung von hilfs- und schutzbedürftigen Fremden⁶⁸ wurde ein „Durchgriffsrecht des Bundes“ vorgesehen. Darin wurde der BMI auch zu einigen baurechtlichen Anordnungen ermächtigt⁶⁹. Daneben entwickelten auch die Bauordnungen der österreichischen Bundesländer vereinfachte Verfahren zur Schaffung solcher Flüchtlingsunterkünfte. In Tirol wurden diese Regelungen mit der TBO-Novelle 2016⁷⁰ erlassen.

Für Empfänger der Grundversorgung, also für Asylwerber bis zum rechtskräftigen Abschluss des Asylverfahrens, können Einrichtungen zur kurzfristigen Unterbringung errichtet werden (§ 54 TBO). Diese dienen einem nur vorübergehenden, höchstens fünfjährigen Bedarf. Die Anzahl der in solchen Unterkünften unterzubringenden Personen darf höchstens 2 % der Einwohnerzahl der betreffenden Gemeinde betragen.

67 S § 29 TBO.

68 BGBl I 2015/120.

69 Gem Art 6 dieses BVG trat es mit 1.10.2018 außer Kraft.

70 LGBl 2016/94.

Vorarlberger Baugesetz

Stefan Lampert

1. Historische Kurzbetrachtung

Das am 1.1.2002 in Kraft getretene Vorarlberger Baugesetz („Vorarlberger Baugesetz neu“) hat das Vorarlberger Baugesetz 1972 („Vorarlberger Baugesetz alt“) abgelöst.

Mit diesem „neuen“ Baugesetz wurde eine umfassende Baurechtsreform durchgeführt, die einerseits im Zeichen von Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung stand und andererseits in der Wiederentdeckung des Schutzes des öffentlichen Interesses, insb der Interessen des Nachbarn.¹

Entwicklungen auf europäischer Ebene, aber auch praktische Erfahrungen auf nationaler Ebene veranlassten den Landesgesetzgeber, das Vorarlberger Baugesetz seit dem Inkrafttreten am 1.1.2002 bis dato 22 Mal zu ändern. Die jüngste Änderung erfolgte mit LGBl 2019/64. Diese Novelle hatte im Wesentlichen die Deregulierung und Verwaltungsvereinfachung zum Ziel und Inhalt.²

2. Anwendungsbereich

§ 1 VlbG BauG regelt abschließend die Ausnahmen vom Geltungsbereich des Vorarlberger Baugesetzes. Demnach gilt das VlbG **nicht** für Bauvorhaben betreffend:

- lit a: Eisenbahn-, Schifffahrts- und Luftfahrtsanlagen, soweit sie Zwecken des Verkehrs dienen;
- lit b: Bergwerke;
- lit c: spezifisch militärische Bauwerke, wie Befestigungen, Munitionslager, Meldeanlagen, Schieß- und sonstige Übungsstätten;
- lit d: öffentliche Straßen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, es sei denn, sie stehen in einem Zusammenhang mit der Errichtung oder dem Betrieb der Straße;

1 Vgl *Giese*, Das neue Vorarlberger Baugesetz, bbl 2002, 47; siehe auch *Lampert/Tschofen*, Vorarlberger Baugesetz (2018).

2 Vgl insb § 1 Abs 1 lit f; § 18 Abs 2 lit b und § 20 Abs 5 sowie § 7 Abs 1 lit g VlbG BauG.

5.3. Freie Bauvorhaben

§ 20 VlbG BauG listet in vier Absätzen (Abs 1 bis 4) die freien Bauvorhaben auf. Demnach bedürfen nachstehende Bauvorhaben weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige:

- Gemäß § 20 Abs 1 VlbG BauG sind Bauvorhaben nach § 2 Abs 1 lit e VlbG BauG, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen, frei. Dies gilt besonders für bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie unwesentliche Änderungen von Bauwerken oder sonstigen Anlagen.
- Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen an bestehenden Bauwerken ist gem § 20 Abs 2 VlbG BauG²⁸ jedenfalls frei, sofern die Abstandsflächen nach § 5 VlbG BauG und Mindestabstände nach § 6 VlbG BauG eingehalten werden und
 - lit a: die Anlage in die Dach- oder Wandfläche eingefügt oder in einem maximalen Abstand von bis zu 30 cm parallel zur Dach- oder Wandfläche angebracht wird und über diese nicht hinausragt; oder
 - lit b: im Falle der Anbringung auf einem Flachdach der Dachüberstand maximal 1,2 m beträgt und der Abstand zum Dachrand mindestens der Höhe des Dachüberstandes entspricht.
- Die Errichtung und Änderung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Einbau in bestehende Bauwerke sind gem § 20 Abs 3 VlbG BauG jedenfalls frei, sofern die Abstandsflächen nach § 5 VlbG BauG und Mindestabstände nach § 6 VlbG BauG eingehalten werden.
- Seit der Baunovelle von 2017²⁹ sind auch gem § 20 Abs 4 VlbG BauG folgende Bauvorhaben frei, sofern die Abstandsflächen nach § 5 VlbG BauG und Mindestabstände nach § 6 VlbG BauG eingehalten werden und es sich nicht um Gebäude handelt:
 - lit a: Anlagen zur Gartengestaltung wie Steingärten, Hochbeete, Grillkamine udgl;
 - lit b: Kinderspielplätze einschließlich Spielplatzeinrichtungen.
- Seit der jüngsten Baunovelle³⁰ sind auch gem § 20 Abs 5 VlbG BauG Baustelleneinrichtungen, ausgenommen Wohnunterkünfte, für die Dauer der Bauausführung freie Bauvorhaben.

Freie Bauvorhaben liegen unter der Relevanzschwelle. Mit § 20 VlbG BauG kommt der Grundsatz der Baufreiheit zum Ausdruck. Es handelt sich hierbei um eine Generalklausel.

²⁸ Dies gilt nicht, soweit eine Verordnung der Gemeindevertretung nach § 17 Abs 4 letzter Satz VlbG BauG anderes bestimmt.

²⁹ LGBl 2017/78.

³⁰ LGBl 2019/64.

7.1. Bauanzeige

Die Bauanzeige gem § 32 VlbG BauG ist – wie der Bauantrag gem § 24 Abs 1 VlbG BauG – schriftlich bei der Behörde einzubringen.¹¹⁹ Eine mündliche Verhandlung ist im Anzeigeverfahren nicht vorgesehen.

Der Bauanzeige sind beinahe dieselben Unterlagen beizulegen wie dem Bauantrag gem § 24 VlbG BauG, wobei ihr kein Verzeichnis der Nachbarn anzuschließen ist.¹²⁰ Der Prüfumfang der Behörde ist im Bauanzeigeverfahren derselbe wie im Baubewilligungsverfahren.¹²¹ Auch die allenfalls erforderliche Zustimmung des Eigentümers nach § 24 Abs 3 lit a VlbG BauG hat liquid vorzuliegen.¹²² Bei mangelhaften und/oder ergänzungsbedürftigen Unterlagen hat die Behörde den Bauwerber mit Verbesserungsauftrag gem § 13 Abs 3 AVG aufzufordern, die Unterlagen nachzubessern und/oder zu ergänzen.

Soweit die §§ 32 bis 34 VlbG BauG nichts anderes bestimmen, finden für das Anzeigeverfahren die §§ 37 ff AVG Anwendung. Vor der bescheidförmigen Feststellung der Bewilligungspflicht oder der Untersagung ist dem Bauwerber Parteigehör zu gewähren.¹²³

7.2. Der Nachbar im Anzeigeverfahren

Die Ansicht, dass der Nachbar kein Mitspracherecht zu der Frage hat, ob ein Bauvorhaben zu Recht (bloß) einem Anzeigeverfahren unterzogen wird, ist „veraltet“.¹²⁴

Nach aktueller Judikatur ist – unter Beachtung des Sachlichkeitsgebots – bei verfassungskonformer Auslegung des § 19 iVm § 26 VlbG BauG dem Nachbarn im Anzeigeverfahren die auf die Frage der Überprüfung der Zulässigkeit des Bauanzeigeverfahrens beschränkte Parteistellung zuzubilligen.¹²⁵ Die „neue“ Judikatur begründet ihre Ansicht damit, dass dem Nachbarn im Bauanzeigeverfahren gem § 19 VlbG BauG die auf die Frage der Überprüfung der Zulässigkeit des Bauanzeigeverfahrens beschränkte Parteistellung zuzubilligen ist.

119 Die Bauanzeige bewirkt nur in baurechtlicher Hinsicht die Zulässigkeit der Baumaßnahmen, nicht aber in zivilrechtlicher.

120 Vgl auch §§ 8 und 9 VlbG Baueingabeverordnung.

121 Vgl § 33 Abs 2 und 3 sowie § 28 Abs 2 und 3 VlbG BauG.

122 Siehe VwGH 18.10.2012, 2012/06/0127.

123 *Germann/Fend*, Das Vorarlberger Baugesetz³ 194.

124 Vgl VwGH 13.10.2010, 2010/06/0165 sowie VfGH 18.6.2010, B 2067/08.

125 Vgl nur das hg Erkenntnis vom 23.2.2012, 2008/07/0012 sowie VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029. Siehe auch § 19 iVm §§ 32, 33 und 34 VlbG BauG.