

PRAKTISCHES geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(Rechts)Lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

WISSENSWERTES UND AKTUELLES

Praktische Fragen zu Baubewilligungen (Teil 17)

<https://doi.org/10.33196/zrb202602000V01>

In einem Bahnhof soll ein Supermarkt eingebaut werden. Wie ist dieses Bauvorhaben zu bewilligen?

Nach der Kompetenzverteilung der Bundesverfassung fällt das „Verkehrswesen hinsichtlich der Eisenbahnen und der Luftfahrt“ (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG) in Gesetzgebung und Vollziehung in die Bundeskompetenz. Soweit es unmittelbar oder mittelbar um die Abwicklung und Sicherung des Eisenbahnverkehrs geht, kommt eine Landeskompetenz nicht in Betracht und kann folglich auch keine Baubewilligung nach den Bauordnungen der Länder erteilt werden. Dies gilt sinngemäß auch im Bereich der Luftfahrt.

Nicht alles, was sich auf einer Liegenschaft befindet, die im Eisenbahnbuch eingetragen ist,¹ ist aber automatisch eine Eisenbahnanlage. Ein Bauwerk eines bahnfremden Dritten, die für den Eisenbahnbetrieb nicht erforderlich ist, unterliegt daher dem Landesbaurecht², ebenso eine Lagerhalle für Flugzeugsitze und Transportwagen für Verpflegung auf einem Flugplatz³ oder ein Hotel auf dem Areal eines Flughafens, auch wenn es überwiegend von Flugpersonal genutzt wird.⁴

Praktisch wird zunächst die Eisenbahnbehörde im diesbezüglichen Bewilligungsverfahren den Umfang der Eisenbahnanlage zu definieren haben; der verbleibende Rest, etwa unterhalb der Brückenkonstruktionsunterkante, bleibt dann im Bereich des Baurechts.

Wie auch sonst ist in diesem Bereich die Festlegung einer Widmung und von Bebauungsbestimmungen erforderlich, um ein Bauwerk bewilligen zu können. Dazu sieht § 4 Abs 3 Wr BauO die Möglichkeit vor, für ver-

schiedene übereinanderliegende Räume gesonderte Widmungen auszuweisen; somit kann die Widmung auf jenen Raum beschränkt werden, der dem Landesrecht unterliegt.

Natürlich werden die beiden Bewilligungen eng aufeinander abgestimmt sein müssen, sodass etwa die eisenbahnbehördlich bewilligten WC-Anlagen auch für die baurechtlich bewilligten Lokale herangezogen werden können, oder was die Fluchtwegsituation betrifft. Auch wenn es sich um unterschiedliche Gebietskörperschaften handelt, so liegt doch eine gemeinsame Rechtsqualität vor, die es ermöglicht, auf den jeweils anderen Bewilligungsbescheid zu verweisen.

Nach § 70b Abs 2 Z 7 Wr BauO ist das vereinfachte Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfanges nicht anwendbar, wenn Geländeänderungen beantragt werden, die über das bewilligungsfreie Ausmaß hinausgehen. Wann ist das der Fall?

Nach § 62a Abs 1 Z 23 Wr BauO sind Geländeänderungen bewilligungsfrei, wenn sie nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind. Auf die Sonderbestimmungen im Kleingartenbereich⁵ wird hier nicht eingegangen.

Daraus ergibt sich zunächst, dass Geländeänderungen im unbebaubaren Bereich einer Liegenschaft bewilligungsfrei sind.⁶ Auch in der Nähe eines Gebäudes sind sie nur dann bewilligungspflichtig, wenn sie Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Nachbargrundstücke haben.⁷ Kann durch das höhere Geländeniveau höher gebaut werden, kann es zu einer Beeinträchtigung des Lichteinfall auf die Nachbargebäude kommen. Damit

1 Gesetz vom 19. Mai 1874, betreffend die Anlegung von Eisenbahnbüchern, die Wirkung der an einer Eisenbahn eingeräumten Hypothekarrechte und die bürgerliche Sicherung der Pfandrechte der Besitzer von Eisenbahn-Prioritätsobligationen (Eisenbahnbuchgesetz – EisBG), RGBl 70/1874 idF BGBl I 71/2003.

2 VfGH 05.10.1967, B 60/67 ua.

3 VwGH 14.6.1995, 94/03/0073.

4 VwGH 04.03.1999, 98/06/0214.

5 § 16 Abs 2 Gesetz über Kleingärten in Wien (Wiener Kleingartengesetz 1996 – WKIG 1996), LGBl 57/1996 idF LGBl 37/2023.

6 VwGH 13.04.2010, 2008/05/0152.

7 VwGH 20.10.2009, 2007/05/0148.

ist aber auch klargestellt, dass geringfügige Geländeänderungen bewilligungsfrei sind, weil sie die Belichtung nicht beeinträchtigen. Die Grenze wird bei etwa 50 cm liegen, was einer gering angenommenen Parapethöhe entspricht.

Abgrabungen führen grundsätzlich zu keiner Bewilligungspflicht, auch wenn sie direkt an einer Grundgrenze erfolgen, an der ein Nachbargebäude angebaut ist. Es wird nämlich jede Liegenschaft von der Höhenlage für sich betrachtet, sodass die Abgrabung nicht dazu führt, dass das Nachbargebäude nur mehr niedriger gebaut oder erweitert werden dürfte.

Statische Fragen spielen beim „Einfluss auf Gebäude“ keine Rolle, weil davon auszugehen ist, dass die Baumaßnahme fachlich korrekt geplant und durchgeführt wird. Auch bei bewilligungsfreien Bauführungen muss man sich (wenn erforderlich) nach § 62a Abs 2 Wr BauO eines befugten Bauführers bedienen. Die Gefahr einer Instabilität eines Nachbargebäude führt somit zu keiner Bewilligungspflicht der Geländeänderungen.

Eine Umweltorganisation wendet in einem Baubewilligungsverfahren ein, dass das Bauverfahren nicht fortgesetzt werden darf, weil das Projekt UVP-pflichtig ist. Wie ist damit von der Baubehörde umzugehen?

Im gesamten Bundesgebiet anerkannte Umweltorganisationen gemäß § 19 Abs 7 UVP-G⁸ haben im Zusammenhang mit Fragen der UVP Mitwirkungsrechte, die sich, auch wenn sie in der Wr BauO nicht geregelt sind, direkt aus der Richtlinie der EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁹ ableiten lassen¹⁰. Die Umweltorganisation hat daher ein auf die Frage der UVP beschränktes Mitspracherecht im Bauverfahren, während sie zu den sonstigen baurechtlichen Bestimmungen keine Parteistellung hat.

Die Baubehörde hat gemäß § 3 Abs 7 UVP-G die Möglichkeit, bei der UVP-Behörde (im Bereich der hier relevanten Bauprojekte die Landesregierung) einen Antrag auf Feststellung der UVP-Pflicht zu stellen. Sie kann aber auch selbst darüber entscheiden, da es darum geht, ihre eigene Zuständigkeit festzustellen. Wenn keine

UVP-Pflicht besteht, sind die Einwendungen der Umweltorganisation abzuweisen. Dagegen steht der Umweltorganisation die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht wie auch sonst in Bauverfahren offen.

In einem aktuell entschiedenen Fall hat der VwGH bei einem Gebäude mit 29 Wohneinheiten, 13 Büroeinheiten und 25 Stellplätzen jedenfalls keine UVP-Pflicht im Sinne eines „Städtebauvorhabens“ nach der UVP-Richtlinie gesehen, auch wenn sich neben der zu bebauenden Liegenschaft ein Naturdenkmal befindet.¹¹ Er hat auch keine Bedenken gehabt, dass dies von der Baubehörde entschieden wird, ohne die UVP-Behörde mit einem Antrag auf Feststellung der UVP-Pflicht zu befassen.

Relevanz hat diese Unterscheidung insofern, als nach § 3 Abs 6 UVP-G eine Sperrwirkung besteht, wenn eine UVP durchgeführt wird oder eine Einzelfallprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht anhängig ist. Solange diese Verfahren bei der UVP-Behörde nicht abgeschlossen sind, darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden bzw kommt Bauanzeigen keine rechtliche Wirkung zu. Wenn dagegen die Baubehörde einen Antrag einer Umweltorganisation behandelt, entsteht diese Sperrwirkung nicht.

Im Bebauungsplan ist eine maximal zulässige Anzahl der Geschosse eines zu errichtenden Gebäudes festgelegt. Kann ein Anrainer daraus subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des § 134a Wr BauO ableiten?

Nach § 134a Wr BauO kommt den Anrainern ein Mitspracherecht hinsichtlich der Gebäudehöhe zu. Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschosse könnte dem Anrainer daher nur dann ein subjektiv-öffentliches Recht zukommen, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschoßzahl bestimmt würde. Der Umriss des Gebäudes ist jedoch durch § 81 Wr BauO festgelegt und die Anzahl der Geschosse ist lediglich eine zusätzlich einzuhaltende Bestimmung des Bebauungsplanes. Daher kommt dem Anrainer hinsichtlich der Anzahl der Geschosse kein Mitspracherecht zu¹².

Gerhard Cech

8 Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000) 2000, BGBl 697/1993 idF BGBl I 35/2025.

9 RL 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl L 2012/26, 1, geändert durch Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parla-

ments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten, ABl L 2014/124, 1.

10 VwGH 24.01.2017, Ro 2016/05/0011.

11 VwGH 19.12.2025, Ra 2025/05/0075.

12 VwGH 03.12.2025, Ro 2024/05/0006.