

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Abkürzungsverzeichnis	XI
I. Überblick	1
II. Wann benötige ich eine Baubewilligung?	3
A. Grundlagen	3
B. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben	4
1. Regelungen der einzelnen Länder	4
a) Burgenland	4
b) Kärnten	4
c) Niederösterreich	5
d) Oberösterreich	5
e) Salzburg	6
f) Steiermark	7
g) Tirol	8
h) Vorarlberg	8
i) Wien	9
C. Anzeigepflichtige Bauvorhaben	10
1. Die Regelungen der einzelnen Länder	10
a) Burgenland	10
b) Kärnten	11
c) Niederösterreich	11
d) Oberösterreich	12
e) Salzburg	14
f) Steiermark	15
g) Tirol	16
h) Vorarlberg	16
i) Wien	18
D. Bewilligungsfreie Bauvorhaben	18
a) Burgenland	19
b) Kärnten	19
c) Niederösterreich	22
d) Oberösterreich	24

e) Salzburg	25
f) Steiermark	27
g) Tirol	28
h) Vorarlberg	29
i) Wien	29
III. Rechtliche Rahmenbedingungen eines Bauvorhabens	33
A. Das Baurecht als Teil der Rechtsordnung	33
B. Baurechtliche Gesetze und VO	34
1. Allgemeines	34
2. Das Baurecht der einzelnen Bundesländer	34
a) Burgenland	34
b) Kärnten	34
c) Niederösterreich	35
d) Oberösterreich	35
e) Salzburg	35
f) Steiermark	35
g) Tirol	35
h) Vorarlberg	35
i) Wien	35
C. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	36
1. Allgemeines	36
2. Flächenwidmungsplan	39
3. Bebauungsplan	39
4. Abweichungen vom Bebauungsplan	42
D. Bauplatzschaffung	43
E. Anliegerleistungen	45
F. Bautechnische Erfordernisse	45
1. Grundlagen	45
2. OIB-Richtlinien	46
G. Altstadterhaltung und Ortsbildschutz	49
H. Nebenverpflichtungen	50
1. Kfz-Stellplatzverpflichtung	50
2. Sonstige Nebenverpflichtungen	52
I. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	52
1. Kumulationsprinzip und Verfahrenskonzentration	52
2. Denkmalschutzgesetz	52
3. Gewerbliche Betriebsanlagen	54
4. Arbeitnehmerschutz	54
5. Umweltverträglichkeitsprüfung	55
6. Natur- und Baumschutz	55
J. Bedeutung des Privatrechts für das BVH	59

IV. Ablauf des Bewilligungsverfahrens	61
A. Bauverfahren im Überblick	61
B. Vereinfachte Verfahren	61
1. Allgemeines	61
C. Behörde	63
1. Zuständige Baubehörde	63
a) Burgenland	63
b) Kärnten	63
c) Niederösterreich	63
d) Oberösterreich	64
e) Salzburg	64
f) Steiermark	64
g) Tirol	64
h) Vorarlberg	65
i) Wien	65
2. Anleitungspflicht der Behörde	65
D. Verfahrensgegenstand	66
E. Vorprüfung	66
F. Einreichung	66
G. Parteistellung	68
1. Allgemeines	68
2. Bauwerber	71
3. (Mit)Eigentümer	71
4. Nachbarn	72
a) Burgenland	72
b) Kärnten	72
c) Niederösterreich	73
d) Oberösterreich	73
e) Salzburg	74
f) Steiermark	74
g) Tirol	75
h) Vorarlberg	75
i) Wien	75
5. Sonstige Beteiligte	75
H. Sachverständigengutachten	76
I. Bauverhandlung	77
1. Kundmachung und Ladung	77
2. Ablauf der Bauverhandlung	77
J. Einwendungen gegen das BVH	77
1. Erhebung der Einwendungen	77
2. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte	78
a) Burgenland	78
b) Kärnten	78

c) Niederösterreich	78
d) Oberösterreich	79
e) Salzburg	79
f) Steiermark	80
g) Tirol	80
h) Vorarlberg	81
i) Wien	81
K. Projektumstellungen vor Rechtskraft der Baubewilligung	82
1. Allgemeines	82
2. Beispiele für unwesentliche (zulässige) Änderungen	82
3. Beispiele für wesentliche (unzulässige) Änderungen	83
4. Änderungen im Berufungs- oder Beschwerdeverfahren	83
L. Entscheidung der Behörde	83
V. Rechtsmittel	85
A. Überblick	85
B. Berufung innerhalb der Gemeinde	85
1. Instanzenzug	85
a) Burgenland	86
b) Kärnten	86
c) Niederösterreich	86
d) Oberösterreich	86
e) Salzburg	86
f) Steiermark	87
g) Tirol	87
h) Vorarlberg	87
i) Wien	88
2. Berechtigung zur Berufungserhebung	88
3. Anforderung an eine Berufung	88
4. Berufungsfrist	88
5. Einbringung der Berufung	89
6. Aufschiebende Wirkung	89
7. Berufungsvorentscheidung	89
8. Berufungsverfahren	89
C. Beschwerde an das LVG	90
1. Zulässigkeit, Form und Inhalt	90
2. Aufschiebende Wirkung	91
3. Beschwerdevorentscheidung	92
4. Verfahren vor dem LVG	92
5. Erkenntnis des LVG	93
6. Praxis	93
D. Revision an den VwGH	94

1. Revisionsfrist	94
2. Zulässigkeit der Revision	94
3. Inhaltliche Erfordernisse der Revision	94
4. Aufschiebende Wirkung	95
5. Revisionsverfahren	96
6. Entscheidung über die Revision	98
7. Praxis	98
E. Beschwerde an den VfGH	98
1. Beschwerdeverfahren	98
2. Parallelbeschwerde, Abtretung	99
F. Säumnisschutz	100
1. Entscheidungspflicht der Gemeinde	100
2. Devolutionsantrag innerhalb der Gemeinde	100
3. Säumnisbeschwerde an das LVG	101
4. Fristsetzungsantrag an den VwGH	102
VI. Nach Erlangung der Baubewilligung	103
A. Baubeginn	103
B. Planwechsel nach Rechtskraft der Baubewilligung	103
C. Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung	104
VII. Muster-Bescheid Baubewilligung	105
VIII. Überblick Fachliteratur	111
A. Allgemein	111
B. Zeitschriften	111
C. Bundesländerspezifische Fachliteratur	112
1. Burgenland	112
2. Kärnten	112
3. Niederösterreich	112
4. Oberösterreich	112
5. Salzburg	112
6. Steiermark	112
7. Tirol	113
8. Vorarlberg	113
9. Wien	113
IX. Überblick Rechtsvorschriften	115
A. Allgemeines	115
B. Rechtsvorschriften der Bundesländer	115
1. Burgenland	115
2. Kärnten	116

3. Niederösterreich	116
4. Oberösterreich	117
5. Salzburg	117
6. Steiermark	118
7. Tirol	119
8. Vorarlberg	119
9. Wien	120
Stichwortverzeichnis	121