

Abschnitt IX  
Strafen  
§ 115  
Verwaltungsübertretungen

- (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
1. ein bewilligungspflichtiges Vorhaben ohne Bewilligung durchführt oder vor Eintritt ihrer Rechtskraft beginnt oder von der Bewilligung abweicht;
  2. vor Ablauf der im § 106 Abs. 1 vorgeschriebenen Frist oder ohne schriftliche Bekanntgabe anzeigepflichtige Arbeiten beginnt oder sie trotz Untersagung weiterführt;
  3. andere als die im § 104 Abs. 1 bezeichneten Personen mit der Planung und der Ausführung eines Vorhabens betraut;
  4. als Befugter gemäß § 104 Abs. 1 Verpflichtungen nach diesem Gesetz nicht erfüllt;
  5. ein Bauwerk entgegen den Bestimmungen des § 111 Abs. 3 benützt oder benützen läßt;
  6. als Eigentümer eines Bauwerks oder als dessen Beauftragter Baugebrechen oder Bauordnungswidrigkeiten nicht beseitigt;
  7. *mit der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Vorhabens, welches im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan steht, beginnt oder dieses fortsetzt.*

*(2) Übertretungen nach Abs. 1 Z. 1 bis Z. 6 werden mit Geldstrafen bis zu S 50.000,-, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu zwei Wochen, nach Abs. 1 Z. 7 mit Geldstrafen von mindestens S 5.000,- bis zu S 100.000,-, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu vier Wochen, bestraft, sofern die Tat nicht gerichtlich zu ahnden ist.*

(3) Die Bestrafung enthebt nicht von der Verpflichtung, Bauordnungswidrigkeiten zu beseitigen und baubehördlichen Aufträgen nachzukommen.

Abschnitt X  
Behörden und Verfahren

§ 116  
Zuständigkeit

(1) Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat, in Städten mit eigenem Statut der Stadtsenat.

(2) Gegen einen Bescheid des Gemeinderates kann die Vorstellung gemäß § 61 NÖ Gemeindeordnung erhoben werden. Die Landesregierung kann im Interesse der Zweckmäßigkeit, Rasch-

heit und Kostenersparnis die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft mit der Durchführung des Verfahrens und der Entscheidung in ihrem Namen betrauen.

(3) Wenn sich ein Vorhaben auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstreckt, dann ist zur Erteilung der hiefür nach § 92 oder 93 und § 111 erforderlichen Bewilligungen in erster Instanz die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig. Wenn sich ein Vorhaben auf den örtlichen Wirkungsbereich zweier oder mehrerer Bezirksverwaltungsbehörden erstreckt, dann ist zur Erteilung der nach § 92 oder 93 und § 111 erforderlichen Bewilligungen in erster Instanz die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig, in deren Bereich das Vorhaben zum Großteil ausgeführt werden soll. Die vorgenannte Behörde ist jeweils auch für die Überwachung der Ausführung des Vorhabens nach den §§ 107 bis 110 und zur Veranlassung der Behebung späterer Bauordnungswidrigkeiten nach § 111 Abs. 3 und den §§ 112 bis 114 in erster Instanz zuständig. In zweiter Instanz ist für alle in diesem Absatz angeführten Fälle die Landesregierung zuständig.

(4) In allen Verfahren gemäß §§ 10, 16, 17, 18, 92, 93, 111 und 113 mit einer Gemeinde als Bewilligungswerberin ist die Aufsichtsbehörde zu den mündlichen Verhandlungen einzuladen. Eine Ausfertigung aller in diesen Verfahren ergehenden Bescheide ist unverzüglich nach ihrer Erlassung der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

(5) Bei bundeseigenen, öffentlichen Zwecken dienenden Gebäuden obliegt die Vollziehung dieses Gesetzes in erster Instanz der Bezirkshauptmannschaft, in Städten mit eigenem Statut dem Magistrat, und in zweiter Instanz dem Landeshauptmann.

(6) In Verfahren nach Abs. 5 hat die Gemeinde Parteistellung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und obliegen beschneidmäßige Festlegungen nach § 120 Abs. 4 zweiter Satz dem Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich.

(7) Strafbehörde erster Instanz ist der Bürgermeister, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat und in den im Abs. 3 geregelten Fällen die jeweils zuständige Bezirksverwaltungsbehörde.

#### § 117

##### Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

Die Aufgaben, die von der Gemeinde nach diesem Gesetz zu besorgen sind, fallen in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Ausgenommen davon sind die Festsetzung von Entschädigungen nach § 3 Abs. 6, § 13 Abs. 4, § 16 Abs. 3, § 18 Abs. 2, § 19 Abs. 3, § 25 Abs. 7 und § 26, die Verhängung von Strafen nach § 115 und die Aufgaben der Magistrate der Städte mit eigenem Statut nach § 29 und § 116 Abs. 3, 5 und 7.

§ 118  
Verfahrensvorschriften

(1) Für ein nach diesem Gesetz durchzuführendes Verfahren gelten die Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, sofern sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt. Für die Einhebung der Aufschließungsabgabe und der Ergänzungsabgabe, der Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe und der Abstellplatz-Ausgleichsabgabe gilt die NÖ Abgabenordnung 1977, LGBl. 3400.

(2) Über einen Antrag nach § 92 oder § 93 ist binnen 3 Monaten zu entscheiden; wenn das Vorhaben auch einer Bewilligung nach einem anderen Gesetz bedarf, gilt § 73 Abs. 1 AVG 1950.

(3) Bescheide auf Grund dieses Gesetzes sind schriftlich zu erlassen.

(4) Bescheide, welche entgegen den Bestimmungen des Abs. 3 und des § 9 Abs. 4, § 10 Abs. 6 und 7, § 18 Abs. 2, § 20, § 99 Abs. 1 und 2, § 99a sowie § 100 Abs. 2 erlassen wurden, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Aufhebung ist jedoch nur möglich

1. in Fällen des § 10 bis zur Durchführung im Grundbuch und
2. in allen übrigen Fällen bis zum Baubeginn gemäß § 106 Abs. 1.

(5) Gleichzeitig mit der Nichtigkeitsklärung sind jene Vorkehrungen vorzuschreiben, die zur Beseitigung von Bauordnungswidrigkeiten, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherheit von Personen und Sachen erforderlich sind.

(6) Im Fall des § 18 Abs. 2 ist eine Ausfertigung des Bescheides über die Nichtigkeitsklärung auch dem zuständigen Grundbuchsgericht zuzustellen.

(7) Der Eigentümer eines Grundstückes kann von der Baubehörde die bescheidmäßige Feststellung darüber begehren, ob auf seinem Grundstück eine Bebauung zulässig ist oder ein Bauverbot gemäß § 20 besteht.

(8) Als Anrainer genießen alle Grundstückseigentümer Parteistellung gemäß § 8 AVG 1950, wenn sie in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten berührt werden. In den Verfahren nach §§ 10, 108 und 110 kommt Anrainern jedoch keine Parteistellung zu. Die Zustellung einer Bescheidausfertigung hat an alle Parteien zu erfolgen, selbst wenn sie trotz Ladung zur mündlichen Verhandlung nicht erschienen sind.

(9) Subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer werden durch jene Vorschriften begründet, welche nicht nur den öffentlichen Interessen dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch dem Anrainer. Hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über

1. den Brandschutz;

8200-12

2. den Schutz vor anderen Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können;
3. die sanitären Rücksichten wegen ihres Einflusses auf die Umgebung;
4. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und die Abstände der Fluchtlinien zur Erzielung einer ausreichenden Belichtung.

*Wenn ein Bauvorhaben außer der baubehördlichen auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedarf, werden subjektiv öffentliche Rechte nur durch die Bestimmung gemäß Ziffer 4 begründet.*

#### § 119 Dingliche Bescheidwirkung

Allen Bescheiden nach diesem Gesetz – ausgenommen jenen nach Abschnitt IX – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger im Grundeigentum geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch vom Rechtsnachfolger im Grundeigentum zu erfüllen sind. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszuhändigen. Bei einem Bescheid nach § 10 scheidet der Rechtsvorgänger im Grundeigentum als Abteilungswerber aus den Verpflichtungen gemäß §§ 13 bis 15 nicht aus, sondern haftet mit dem Rechtsnachfolger im Grundeigentum zu ungeteilter Hand. Rechtsansprüche nach § 15a gehen auf den Rechtsnachfolger im Grundeigentum über.

#### Abschnitt XI Übergangs- und Schlußbestimmungen

#### § 120 Übergangsbestimmungen

(1) Ein gemäß § 5 der Bauordnung für NÖ, LGBl.Nr. 36 aus 1883, erlassener Regulierungsplan gilt hinsichtlich der Regelung der Bebauung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 bis 7 dieses Gesetzes als vereinfachter Bebauungsplan, unbeschadet seiner Geltung als vereinfachter Flächenwidmungsplan gemäß § 30 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-1. Ebenso gilt ein gemäß § 120 Abs. 3 und 4 dieses Gesetzes in seiner bisherigen Fassung erlassener vereinfachter Bebauungsplan bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 und 7 dieses Gesetzes weiter.