

Abschnitt VII
Bauverfahren

§ 92
Bewilligungspflichtige Vorhaben

(1) Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde:

1. Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden;
2. die Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen entstehen oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
3. die Herstellung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel;
4. die Instandsetzung und die Abänderung von Bauwerken, wenn die Festigkeit tragender Bauteile, die Brandsicherheit, die sanitären Verhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
5. die Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teilen, wenn dadurch die Stand- oder Brandsicherheit oder die sanitären Verhältnisse beeinträchtigt oder Festlegungen des Flächenwidmungsplanes oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
6. die Aufstellung von Maschinen oder anderen Gegenständen in Gebäuden, wenn die Festigkeit beeinflußt oder die Gesundheit beeinträchtigt oder Rechte der Nachbarn verletzt werden können, sowie die Aufstellung oder der Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen;
7. der Abbruch bzw. die Entfernung von Bauwerken;
8. die Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen.

(2) Die Bewilligungspflicht besteht ohne Rücksicht darauf, für welchen Zeitraum Bauwerke errichtet und ob sie mit dem Boden fest verbunden werden.

§ 93
Andere bewilligungspflichtige Vorhaben

Einer Bewilligung der Baubehörde bedürfen außer den im § 92 aufgezählten Fällen:

1. die Veränderung der Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch die Bebaubarkeit beeinflusst oder Rechte der Nachbarn verletzt werden könnten;
2. a) die Anlage und die Erweiterung von Steinbrüchen, Sand-, Kies- und Lehmgruben sowie deren Ausfüllung, die Anlage und die Erweiterung von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden sowie

* 1. - 416a (Höhenlage) ...
→ 2. 416a (Höhenlage) ...

416a (Höhenlage) ...

- b) andere Abgrabungen und Anschüttungen von mehr als einem halben Meter Höhe, soweit dadurch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte;
- 3. die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder Grundstücksteiles im Bauland als Abstellplatz für ein Fahrzeug oder einen Anhänger;
- 4. die dauernde Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, wenn das Lagergut die Höhe von 1 m überschreitet und mehr als 10 m² oder ohne Rücksicht auf die Höhe mehr als 20 m² des Grundstückes beansprucht; dies gilt nicht für die Lagerung von Brennholz für auf demselben Grundstück bestehende Gebäude und für die Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Produkte auf Grundstücken, für die im Flächenwidmungsplan die Nutzungsart Landwirtschaft oder die Nutzungsart Forstwirtschaft festgelegt ist;
- 5. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne hierfür bestimmte Anlagen in Orten, wo zur Ableitung von Niederschlags- oder Mischwässern öffentliche Kanäle bestehen.

§ 94

Bauanzeige

(1) Vorhaben der in § 92 Abs. 1 Z. 2 und 4 bis 6 sowie § 93 Z. 4 angeführten Arten, die nach Ansicht des Bauherrn keiner Bewilligung bedürfen, sind der Baubehörde mindestens vier Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung schriftlich anzuzeigen. Der Bauanzeige ist eine einfache Beschreibung oder Skizze des Vorhabens anzuschließen.

(2) Der Bauherr ist verpflichtet, der Baubehörde über schriftliche Aufforderung binnen 4 Wochen weitere Unterlagen vorzulegen, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind. Wenn der Bauherr dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht, dann muß ihm die Baubehörde die Ausführung des Vorhabens untersagen.

(3) Wenn die Baubehörde zur Auffassung kommt, daß das Vorhaben einer Bewilligung bedarf, dann muß sie dem Bauherrn mitteilen:

- 1. daß sie beabsichtigt, die Bauanzeige als Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zu behandeln,
- 2. daß er vor dem Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung nicht mit der Ausführung des Vorhabens beginnen darf und
- 3. welche Beilagen er noch nachreichen muß.

Diese Mitteilung muß innerhalb von 4 Wochen nach dem Einlangen der Bauanzeige (Abs. 1) – im Falle einer Aufforderung gemäß Abs. 2 innerhalb von 4 Wochen nach Vorlage aller Unterlagen – erfolgen.

(4) Wird die Baubehörde innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist nicht tätig, dann darf der Bauherr mit dem Vorhaben beginnen.

(5) Verlangt der Bauherr trotz Mitteilung der Bewilligungspflicht seines Vorhabens (Abs. 3) eine bescheidmäßige Erledigung seiner Bauanzeige, so muß die Baubehörde die bewilligungslose Ausführung untersagen.

§ 95 Geringfügige Vorhaben

Arbeiten zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von *Bauwerken*, auf welche die Voraussetzungen des § 92 Abs. 1 Z. 4 nicht zutreffen, sind weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig.

§ 96 Antragsbeilagen

(1) Dem Ansuchen um die Erteilung einer Bewilligung gemäß §§ 92 oder 93 sind anzuschließen:

1. ein höchstens sechs Monate alter Grundbuchsauszug oder beglaubigter Auszug aus der Grundbuchsdatenbank;
2. die Zustimmung des Grundeigentümers, wenn der Bewilligungswerber nicht Grundeigentümer ist;
3. a) in den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 1 bis 4, 6 und 8 Baupläne und Beschreibungen, in den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 4 und 6 insbesondere auch eine Beschreibung der Art, des Umfangs und der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens, in je dreifacher Ausfertigung;
b) in den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 5 und 7 eine Kopie des bewilligten Bauplanes oder ein Foto *des betroffenen Bauwerks*, in den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 5 weiters eine Beschreibung der Art, des Umfangs und der voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens, in je dreifacher Ausfertigung;
c) in den Fällen des § 93 Lagepläne und Beschreibungen, in den Fällen des § 93 Z. 1 und 2 auch zumindest ein Schnitt, in je dreifacher Ausfertigung.

(2) Die Lagepläne sind im Maßstab 1:250 (bei größeren Flächen 1:500), Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Tragwerkspläne im Maßstab 1:100, Detail- und Konstruktionspläne im Maßstab 1:50, 1:25 oder 1:10 zu verfassen.

(3) Die Baupläne müssen auf haltbarem Papier oder einem gleichwertigen Stoff in Tusche gezeichnet oder im Druck oder einem anderen geeigneten technischen Verfahren hergestellte, lichtbeständige Vervielfältigungen von Zeichnungen sein.

(4) Die näheren Bestimmungen über die Ausführung der Pläne, insbesondere die Einzelheiten der zeichnerischen Darstellung, sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(5) Die Baupläne, Beschreibungen und Berechnungen sind vom Bauwerber, sofern er nicht Grundeigentümer ist, auch von diesem und von den Verfassern der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen unter Angabe ihrer Eigenschaft zu unterzeichnen.

§ 97

Inhalt der Planunterlagen

(1) Die Baupläne haben alle Angaben zu enthalten, die für die baupolizeiliche Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu gehören insbesondere:

1. der Lageplan, in dem darzustellen und einzutragen sind:
 - a) die Lage des Bauplatzes und der angrenzenden Grundstücke mit Höhenkoten sowie die Nordrichtung;
 - b) die Grundstücksnummern des Bauplatzes und der angrenzenden Grundstücke;
 - c) die Namen und Anschriften der Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke;
 - d) die Baubestände (Gebäude, Brunnen, Senkgruben, Kanäle u. dgl.) und Leitungen (Telefon-, Energieleitungen u. dgl.) auf dem Bauplatz und den angrenzenden Grundstücken;
 - e) die Straßen- und Baufluchtlinien und
 - f) die Lage des Bauvorhabens;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden vom Fundament und von sämtlichen Geschossen;
3. die Querschnitte, bei Gebäuden insbesondere die Schnitte der Stiegenanlagen mit anschließendem Gelände und dessen Höhenlage;

4. die Tragwerkssysteme mit einer statischen Vorberechnung;
5. die Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung *des Bauwerks* und des Anschlusses an die angrenzenden *Bauwerke* erforderlich sind;
6. die Ansichten der Einfriedung;
7. die Darstellung der Wasser- und Energieversorgung;
8. die Darstellung der Anlagen für die Sammlung, Ableitung und Beseitigung der Abwässer und des Mülls.

(2) Den Bauplänen ist eine Beschreibung anzufügen, in der alle Angaben enthalten sind, die nicht aus den Bauplänen hervorgehen.

Dazu gehören jedenfalls:

1. die Größe des Bauplatzes;
2. die bebaute Fläche;
3. der umbaute Raum;
4. die Zahl und Größe der Wohnungen und Geschäftsräume;
5. die Bauausführung.

(3) Die Baubehörde kann die Vorlage statischer Berechnungen samt Konstruktionsplänen über die Tragfähigkeit von Konstruktionen, belasteten Mauerwerkskörpern sowie von anderen Bauteilen und den Nachweis der ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes verlangen, wenn dies zur baupolizeilichen Beurteilung des Vorhabens notwendig ist.

(4) Bei Abänderungen an bestehenden *Bauwerken*, an bewilligten Vorhaben sowie bei Auswechslung von Bauteilen an bestehenden *Bauwerken* können die Unterlagen gemäß § 96 Abs. 1 Z. 3 lit.a auf die Darstellung der Teile beschränkt werden, die für die baupolizeiliche Beurteilung der Abänderung maßgeblich sind.

(5) Die Baubehörde kann dem Bauwerber die Vorlage von Detailplänen auftragen, wenn dies zur baupolizeilichen Beurteilung des Vorhabens notwendig ist.

§ 98 Prüfungsverfahren

(1) Bei Anträgen gemäß §§ 92 und 93 hat die Baubehörde zu prüfen ob dem Vorhaben entgegenstehen:

- a) der Flächenwidmungsplan,
- b) der Bebauungsplan,

- c) eine Bausperre,
- d) die Widmung der betroffenen Fläche als Landesstraße in einer Verordnung,
- e) die Unzulässigkeit der Bauplatzerklärung des betroffenen Grundstückes im Bauland oder
- f) eine andere Bestimmung dieses Gesetzes oder einer Durchführungsverordnung.

Die Baubehörde ist verpflichtet, dem Bewilligungswerber Gelegenheit zu geben, Hindernisse, die der Erteilung einer Baubewilligung entgegenstehen, binnen angemessener Frist durch Änderung seines Antrages zu beseitigen.

(2) Ein Antrag ist ohne Bauverhandlung abzuweisen, wenn er der Festlegung der Widmungs- und Nutzungsart im Flächenwidmungsplan oder dem Bebauungsplan widerspricht. Wo noch kein Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan, wohl aber ein vereinfachter Flächenwidmungsplan nach § 30 Abs. 3 oder 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 oder ein vereinfachter Bebauungsplan nach § 120 Abs. 1 dieses Gesetzes gilt, ist dieser als Entscheidungsgrundlage heranzuziehen. Im Falle des Abs. 1 lit. c bis f kann die Behörde den Antrag ohne Durchführung einer Bauverhandlung -- aber nach Anhörung des Antragstellers -- abweisen, wenn der Sachverhalt auch ohne eine solche ausreichend klargestellt werden kann.

§ 99 Bauverhandlung

(1) Die Behörde hat über jedes Ansuchen gemäß den §§ 92 und 93 -- wenn sie es nicht gemäß § 98 Abs. 2 abweist -- eine Bauverhandlung abzuhalten, in deren Verlauf ein Augenschein vorzunehmen ist. Zur Bauverhandlung sind persönlich zu laden:

1. Antragsteller;
2. Anrainer, deren Grundstücke mit dem vom Bauvorhaben betroffenen eine gemeinsame Grenze haben; dies gilt auch dann, wenn eine gemeinsame Grundstücksgrenze nur deshalb nicht gegeben ist, weil eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer dazwischen liegt;
3. Verfasser der Pläne, der Beschreibung und Berechnungen;
4. beteiligte Dienststellen;
5. der Bauleiter, soweit schon bestellt.

Weiters ist zur Bauverhandlung bei gewerblichen Betriebsanlagen, Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen die örtlich zuständige Feuerwehr beratend beizuziehen. Die übrigen Parteien und Beteiligten sind von der Bauverhandlung

durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde zu verständigen. Der Anschlag hat den Gegenstand, die Zeit und den Ort der Bauverhandlung sowie den Hinweis darauf zu enthalten, daß in die Planunterlagen während der Amtsstunden Einsicht genommen werden kann. Der Bauverhandlung sind auch zwei Gemeinderäte beizuziehen, die vom Gemeinderat nach den Grundsätzen des Verhältniswahlrechtes zu bestellen sind; sie wirken an der Entscheidung in erster Instanz nicht mit.

(2) Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige bei der Bauverhandlung kann nicht abgesehen werden.

(3) Bedarf ein Vorhaben gemäß §§ 92 oder 93 auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung, so ist die Bauverhandlung nach Möglichkeit gleichzeitig mit der anderen Verhandlung durchzuführen.

(4) Benötigt ein bewilligungspflichtiges Vorhaben gemäß den §§ 92 und 93 eine Genehmigung nach den gewerberechtlichen Vorschriften über Betriebsanlagen (§§ 74 ff GewO 1994), so ist auf Antrag des Bewilligungswerbers die Bauverhandlung gleichzeitig mit der Verhandlung nach der Gewerbeordnung durchzuführen.

(5) Werden gegen das Vorhaben privatrechtliche Einwendungen erhoben, ist ein gütlicher Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift zu beurkunden. Kommt eine Einigung nicht zustande, sind die Streitenden Teile hinsichtlich dieser Einwendungen auf den Rechtsweg zu verweisen. Die privatrechtlichen Einwendungen, deren Austragung dem Rechtsweg vorbehalten wird, sind im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

§ 99a

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

Bei Vorhaben, die einer Bewilligung nach § 92 Abs. 1 Z. 2 bis 8 oder § 93 Z. 2 bis 5 bedürfen, kann von einer Bauverhandlung abgesehen werden, wenn eine Verletzung in diesem Gesetz begründeter Rechte der Nachbarn durch das Vorhaben ausgeschlossen erscheint. Dies gilt auch für die Errichtung einer Gerätehütte (§ 21 Abs. 8).

§ 100

Inhalt der Baubewilligung

(1) Der Bewilligungsbescheid hat neben der Entscheidung über das Ansuchen die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprochen wird, zu enthalten. Wurde im Bebauungsplan das Niveau einer Straße, deren Gehsteig noch nicht hergestellt ist, nicht festgelegt, so ist es in der Baubewilligung zu bestimmen.

(2) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn durch die Ausführung des Vorhabens Bestimmungen dieses Gesetzes, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, der NÖ Mineralölordnung, LGBl. 8270, einer auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnung oder des NÖ Raumordnungsgesetzes, LGBl. 8000, über die Zulässigkeit von Bauführungen auf Flächen mit bestimmten Widmungs- und Nutzungsarten sowie über Vorbehaltsflächen und Bausperren verletzt werden.

(3) Wenn die Errichtung eines Gebäudes (§ 2 Z. 5) oder einer großvolumigen Anlage (einzelne oder mehrere Silos oder Tanks mit insgesamt mehr als 200 m³ Rauminhalt sowie Tiefgaragen, Betonmischanlagen oder dergleichen) auf einem Grundstück im Bauland geplant ist, welches noch nicht zum Bauplatz erklärt worden ist und das auch nicht nach § 2 Z. 7 lit. b oder c als solcher gilt, dann gilt der Antrag auf die Erteilung der Baubewilligung auch als Antrag auf die Erklärung des vom Bauvorhaben betroffenen Grundstückes zum Bauplatz und ist dieses Grundstück im Baubewilligungsbescheid zum Bauplatz zu erklären.

Der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung ist abzuweisen, wenn das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück nicht zum Bauplatz erklärt werden darf.

(4) Eine Bauplatzerklärung darf in einem gemäß Abs. 3 eingeleiteten Verfahren nur dann erfolgen, wenn auch die Baubewilligung erteilt werden darf. Eine Aufhebung der Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren oder wegen Nichtigkeit erfaßt auch die aus ihrem Anlaß erfolgte Bauplatzerklärung.

(5) Der Bescheid ist dem Bewilligungswerber und, wenn er nicht Grundeigentümer ist, auch diesem sowie allen anderen Parteien zuzustellen. Beteiligten, Behörden, Ämtern und anderen öffentlichen Dienststellen ist der Bescheid nur über Verlangen zuzustellen.

(6) Dem Bewilligungswerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid eine Abschrift desselben sowie je zwei mit einer Bezugsklausel versehene Ausfertigungen der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen zurückzustellen. Handelt es sich um Unterlagen, die für Vorhaben gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 3, 4 und 6 oder § 93 Z. 1 und 2 bestimmt sind, hat je eine dieser Ausfertigungen den Vermerk "Für den Bauleiter zur Einsicht auf der Baustelle" zu erhalten.

(7) Beabsichtigt der Bewilligungswerber, vom Inhalt des Bescheides gemäß Abs. 1 oder von der Anzeige gemäß § 94 abzuweichen, gelten für die Bewilligungs- oder Anzeigepflicht der Abweichungen und das Verfahren die Bestimmungen dieses Abschnittes sinngemäß.

(8) Wenn die Art des Vorhabens eine Endbeschau entbehrlich erscheinen läßt, dann ist im Bewilligungsbescheid auszusprechen, daß er auch als Benützungsbewilligung gilt.

§ 101

Bauwerke vorübergehenden Bestandes

Bauwerke vorübergehenden Bestandes (Ausstellungs-, Notstandsbauten, Tribünen u. dgl.) dürfen nur für die Dauer von höchstens fünf Jahren bewilligt werden. Die Frist beginnt mit Rechtskraft der Bewilligung gemäß § 100 Abs. 1 zu laufen.

§ 102 (entfällt)

§ 103

Ausführungsfristen

(1) Das Recht aus Bescheiden gemäß §§ 92 und 93 erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bescheide begonnen wurde (§ 106 Abs. 1) oder die Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet sind.

(2) Eine Bewilligung gemäß § 101 erlischt, wenn das Vorhaben nicht binnen sechs Monaten nach Rechtskraft begonnen wurde und nicht binnen sechs Monaten nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

(3) Bei umfangreichen Vorhaben (Monumentalbauten, Anstaltsbauten u. dgl.) kann eine längere Frist für die Vollendung festgesetzt werden.

(4) Bezieht sich die Bewilligung auf mehrere in Bauabschnitten auszuführende *Bauwerke*, können die Fristen des Abs. 1 für einzelne Bauabschnitte verlängert werden.

(5) Die Frist für den Beginn der Ausführung ist über Antrag zu verlängern, wenn der Flächenwidmungs- und der Bebauungsplan in bezug auf das Vorhaben unverändert geblieben sind und der Beginn der Ausführung ohne Verschulden des Bewilligungswerbers verzögert wurde.

(6) Die Frist für die Vollendung des Vorhabens ist über Antrag des Bewilligungswerbers zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert und die Vollendung innerhalb einer angemessenen Nachfrist möglich ist.

§ 104
Beauftragte Fachleute

(1) Der Bewilligungswerber hat sich zur Planung, Berechnung und Ausführung des Vorhabens solcher Personen zu bedienen, die hiezu nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich befugt sind. Der Bewilligungswerber hat dem Bauleiter die Abschrift des Bewilligungsbescheides und die für diesen bestimmten Ausfertigungen vor Baubeginn nachweislich auszufolgen.

(2) Zur Übereinstimmung und Beaufsichtigung der Arbeiten hat der Bewilligungswerber eine Person als Bauleiter zu bestellen, die hiezu nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich befugt ist. Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde den Bauleiter spätestens bei Baubeginn bekanntzugeben. Vom Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Bauleiter kann gleichzeitig auch an der Ausführung des Vorhabens beteiligt sein.

§ 105
Pflichten der Fachleute

(1) Die gemäß § 104 betrauten Personen haben für die ordnungsgemäße Ausführung der von ihnen im Rahmen ihres Auftrages übernommenen Leistungen sowie für die Einhaltung aller Vorschriften, die sich auf die Planung und die Ausführung des Vorhabens beziehen, zu sorgen.

(2) Darüber hinaus haben diese Personen für die Verhinderung von Gefahren für die Sicherheit von Personen und Sachen sowie von Belästigungen, welche das mit Rücksicht auf den widmungsgemäßen Gebrauch der benachbarten Grundstücke zumutbare Maß übersteigen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.

(3) Auf der Baustelle ist je eine Ausfertigung der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen zur Einsicht aufzulegen.

§ 106
Baubeginn

(1) Vor Rechtskraft der Bescheide gemäß §§ 92, 93 und 101 darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden. Als Zeitpunkt des Beginns gilt jener Tag, an dem mit den Erd- oder Bauarbeiten begonnen wird, die der Verwirklichung des Vorhabens dienen. Von diesem Zeitpunkt an bis zur Bauvollendung darf die zur Ausführung des Vorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

(2) Der Bewilligungswerber hat in den Fällen der §§ 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 3 und 8 sowie 93 Z. 1 und 2 vor Beginn der Ausführung die Aussteckung der Straßenfluchtlinien samt Niveau und der Baufluchtlinien zu veranlassen und dies der Baubehörde bekanntzugeben.

(3) Der Bewilligungswerber hat der Baubehörde den Beginn der Ausführung bekanntzugeben.

§ 107 Baukontrollen

Den Organen der Baubehörde ist jederzeit der Zutritt zu den Baustellen zu gestatten und die Überprüfung der Ausführung zu ermöglichen. Bewilligungswerber, Verfasser von Plänen und Berechnungen, Bauleiter, Bauführer sowie deren Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, den Organen der Baubehörde alle Auskünfte über die Ausführung zu erteilen sowie Einsicht in Pläne, Berechnungen und sonstige bezughabende Unterlagen zu gewähren.

§ 108 Besondere Überprüfungen

(1) Während der Ausführung des Vorhabens ist die Baubehörde berechtigt, die Übereinstimmung mit der Bewilligung oder der Anzeige durch besondere Überprüfungen zu überwachen.

Dazu gehören vor allem:

1. die Beschau des Untergrundes für alle Tragkonstruktionen;
2. die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringung der Verputze und Verkleidungen;
3. die besondere Beschau von Bauteilen und Bauweisen;
4. die Prüfung der Tauglichkeit von Baustoffen;
5. Belastungsproben.

(2) Rauchfänge, Abgasfänge, Abgassammler und Lüftungsschläuche samt ihren festen Verbindungsstücken müssen vom zuständigen Rauchfangkehrermeister spätestens nach Vollendung des Rohbaues auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüft werden. Darüber hat der Rauchfangkehrermeister einen Befund auszustellen.

§ 109
Baumängel

(1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen oder auch die Fortsetzung der Arbeiten an den davon betroffenen Teilen des Vorhabens zu untersagen.

(2) Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, kann die Baubehörde die Beseitigung der mangelhaften Teile oder *des* ganzen *Bauwerks* und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verfügen.

(3) Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen, wenn ein Vorhaben, das einer Bewilligung bedarf, ohne Bewilligung ausgeführt wird. Kann eine nachträgliche Bewilligung nicht erteilt werden, hat die Baubehörde die Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verfügen.

(4) Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen und die Herstellung des konsensmäßigen Zustandes zu verfügen, wenn Abweichungen, die einer Bewilligung bedürfen, nachträglich nicht bewilligt werden können.

§ 110
Endbeschau

(1) Der Bewilligungsinhaber hat der Baubehörde in den Fällen der §§ 92 und 93 die Vollendung der Ausführung des Vorhabens anzuzeigen. In den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 4, 5 und 6 hat er gleichzeitig den Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung zu stellen, ausgenommen der Fall des § 100 Abs. 8. Nach der Art des Vorhabens sind der Anzeige Rauchfang- und sonstige technische Befunde (Gas- und Elektroinstallationen u. dgl.) anzuschließen.

(2) Die Baubehörde hat in den Fällen der §§ 92 Abs. 1 sowie 93 Z. 1 und 2 zur Endbeschau eine mündliche Verhandlung abzuhalten, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. § 99 Abs. 1 dritter Satz gilt sinngemäß.

(3) Die Baubehörde hat bei der Endbeschau die Übereinstimmung mit der Bewilligung zu überprüfen.

§ 111
Benützungsbewilligung

(1) In den Fällen des § 92 Abs. 1 Z. 1, 2, 4, 5 und 6 hat die Behörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau

festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

(2) Eine Benützungsbewilligung kann auch für einen Teil *eines Bauwerks* erteilt werden, wenn dieser für sich allein dem bewilligten Verwendungszweck und den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere den technischen Bauvorschriften, den Bestimmungen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und dem Bebauungsplan entspricht. Soweit es notwendig ist, um Gefahren gesundheits-, feuer- oder baupolizeilicher Natur sowie nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, ist die Teilbenützungsbewilligung unter Auflagen zu erteilen. In einem solchen Falle ist sie mit höchstens einem Jahr zu befristen und darf sie über die fünfjährige Frist für die Vollendung des Vorhabens hinaus nur zugleich mit einer Verlängerung der letzteren gewährt werden.

(3) *Bauwerke* oder Teile von solchen dürfen vor Erteilung der Benützungsbewilligung nicht in Verwendung genommen werden. Sie dürfen nur zu den in der Bewilligung bezeichneten Zwecken verwendet werden.

Abschnitt VIII Bauüberwachung

§ 112

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

(1) Der Eigentümer *eines Bauwerks* hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standfestigkeit, die äußere Gestaltung, der Brandschutz oder die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden können, zu beheben.

(2) Kommt der Eigentümer *eines Bauwerks* seiner Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des Baugebrechens zu verfügen. Von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige kann nicht abgesehen werden. Lassen sich Ursache und Umfang eines Baugebrechens nicht durch den bloßen Augenschein feststellen, hat die Baubehörde die Vornahme von Untersuchungen und die Vorlage von Gutachten zu verlangen.