

Regierungsvorlage

**Gesetz  
über eine Änderung des Baugesetzes**

Der Landtag hat beschlossen:

Das Baugesetz, LGBl.Nr. 52/2001, in der Fassung LGBl.Nr. 23/2003, Nr. 27/2005, Nr. 44/2007, Nr. 34/2008, Nr. 32/2009, Nr. 29/2011, Nr. 72/2012, Nr. 44/2013, Nr. 11/2014, Nr. 12/2014, Nr. 17/2014, Nr. 22/2014, Nr. 23/2015, Nr. 37/2015, Nr. 54/2015 und Nr. 8/2017, wird wie folgt geändert:

*1. Dem § 2 Abs. 1 lit. p wird folgender Teilsatz angefügt:*

„die Verwendung eines Gebäudes als Betriebsstätte nach Wettrecht unter Einsatz von Wettterminals oder als Betriebsstätte für dem Glücksspielmonopol unterliegende Ausspielungen mit Glücksspielautomaten oder mit Video Lotterie Terminals gilt bereits dann als wesentliche Änderung, wenn die bestehende Baubewilligung diese Verwendung nicht ausdrücklich zulässt;“

*2. Dem § 20 wird folgender Abs. 3 angefügt:*

„(3) Die Errichtung und Änderung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Einbau in bestehende Bauwerke sind jedenfalls frei, sofern die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden.“

*3. Im § 24 Abs. 3 wird am Ende der lit. d der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende lit. e angefügt:*

„e) bei Bauvorhaben betreffend eine dem Wett- oder Glücksspielrecht unterliegende Betriebsstätte der Nachweis der für die Tätigkeit erforderlichen Berechtigung nach Wett- oder Glücksspielrecht.“

*4. Im § 31 Abs. 1 letzter Satz wird das Wort „Beschwerde“ durch das Wort „Revision“ ersetzt und werden nach dem Wort „oder“ die Worte „Beschwerde an“ eingefügt.*

*5. Dem § 38 wird folgender Abs. 6 angefügt:*

„(6) Der Eigentümer des Baugrundstückes oder der betroffenen Anlage sowie der sonst darüber Verfügungsberechtigte sind, sofern sie nicht ohnehin Adressat der Überprüfungsmaßnahme nach Abs. 5 sind und dies zur Gewährleistung einer effektiven Durchführung der Überprüfung erforderlich ist, verpflichtet, auf Verlangen der Behörde an der Ermöglichung der Überprüfung nach Abs. 5 mitzuwirken.“

*6. Im § 39 Abs. 1 wird der Ausdruck „oder b“ durch den Ausdruck „bis c“ ersetzt, der Ausdruck „Arbeiten am“ entfällt und die Wortfolge „Bauvorhaben oder beanstandeten Teil desselben“ wird durch das Wort „Bauausführung“ ersetzt und folgender Satz wird angefügt:*

„Falls der Bauherr oder der Bauausführende nicht herangezogen werden kann, kann die Verfügung auch an denjenigen ergehen, der als Eigentümer oder als Bauberechtigter über das Bauwerk oder die sonstige Anlage verfügungsberechtigt ist; dies ist jedoch unzulässig, sofern der Eigentümer oder der Bauberechtigte nachweist, dass er dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat, es nicht geduldet hat und er aus ihm keinen wirtschaftlichen Vorteil ziehen kann.“

7. Im § 39 Abs. 2 wird das Wort „Arbeiten“ durch das Wort „Maßnahmen“ ersetzt, wird das Wort „sobald“ durch das Wort „sofern“ ersetzt und wird nach der Wortfolge „Grund für ihre Erlassung weggefallen ist“ die Wortfolge „und eine Wiederaufnahme einer unzulässigen Bauausführung nicht zu erwarten ist“ eingefügt.

8. Dem § 39 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„Abs. 1 letzter Satz und Abs. 2 letzter Satz gelten sinngemäß.“

9. Der § 39 Abs. 4 entfällt.

10. Der § 40 Abs. 1 lautet:

„(1) Ergibt eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a oder b einen Grund zur Beanstandung, so hat die Behörde – unabhängig von einem Vorgehen nach § 39 – gegenüber dem Bauherrn alternativ nach lit. a oder nach lit. b vorzugehen:

- a) Aufforderung, innerhalb eines Monats einen Bauantrag zu stellen, wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens bewilligungspflichtig ist, oder eine Bauanzeige einzubringen, wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens anzeigepflichtig ist; oder
- b) sofortige Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes mit Bescheid binnen einer angemessen festzusetzenden Frist; § 39 Abs. 1 letzter Satz gilt sinngemäß.“

11. Der § 40 Abs. 2 entfällt.

12. Im § 40 werden die bisherigen Abs. 3 und 4 als Abs. 2 und 3 bezeichnet.

13. Im nunmehrigen § 40 Abs. 2 wird im ersten Satz nach dem Wort „Bauherr“ das Wort „der“ durch das Wort „einer“ ersetzt und nach dem Ausdruck „Abs. 1“ der Ausdruck „lit. a“ eingefügt; der letzte Satz wird durch folgenden Satz ersetzt:

„§ 39 Abs. 1 letzter Satz gilt sinngemäß.“

14. Dem nunmehrigen § 40 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

„§ 39 Abs. 1 letzter Satz gilt sinngemäß.“

15. Der § 40 Abs. 5 entfällt.

16. Im § 40 werden die bisherigen Abs. 6 bis 8 als Abs. 4 bis 6 bezeichnet.

17. Im nunmehrigen § 40 Abs. 4 wird der Ausdruck „bis 3“ durch den Ausdruck „und 2“ ersetzt.

18. Im nunmehrigen § 40 Abs. 5 wird der Ausdruck „Abs. 6“ durch den Ausdruck „Abs. 4“ ersetzt.

19. Im nunmehrigen § 40 Abs. 6 wird der Ausdruck „Abs. 6 und 7“ durch den Ausdruck „Abs. 4 und 5“ ersetzt.

20. Der § 44 Abs. 4 entfällt.

21. Im § 44 wird der bisherige Abs. 5 als Abs. 4 bezeichnet.

22. Nach dem § 50a wird folgender § 50b eingefügt:

„§ 50b

#### **Aufschiebende Wirkung**

Berufungen gegen Bescheide nach den §§ 39 Abs. 1 und 3, 40 Abs. 1 lit. b, 2 und 3 und 44 Abs. 3 und Beschwerden gegen solche Bescheide beim Landesverwaltungsgericht haben keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag des Berufungswerbers oder des Beschwerdeführers die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen, der Interessen der Nachbarn und der Interessen des Antragstellers für den Antragsteller mit dem Ausschluss der aufschiebenden Wirkung ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Über die Berufung oder die Beschwerde, der keine aufschiebende Wirkung zukommt, ist spätestens nach drei Monaten zu entscheiden.“

23. Im § 53 wird der erste Satz des bisherigen Textes als Abs. 1 und der letzte Satz des bisherigen Textes als Abs. 4 bezeichnet.

24. Im nunmehrigen § 53 Abs. 1 wird vor dem Ausdruck „39 Abs. 1 und 3“ der Ausdruck „38 Abs. 5,“ eingefügt sowie der Ausdruck „40 Abs. 5“ durch den Ausdruck „40 Abs. 1 lit. b, 2 und 3“ ersetzt.

25. Nach dem nunmehrigen § 53 Abs. 1 werden folgende Abs. 2 und 3 eingefügt:

„(2) Unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen nach Abs. 1 kann die Behörde, wenn eine Bauausführung trotz verfügbarer Baueinstellung nach § 39 Abs. 1 oder entgegen einer Verfügung zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nach § 40 Abs. 1 lit. b, 2 oder 3 fortgesetzt wird, den Ort der Bauausführung absperren, versiegeln oder auf sonst geeignete Art und Weise unzugänglich machen.

(3) Die Zwangsmaßnahmen nach Abs. 1 und 2 sind auf Antrag zu beenden, wenn der Grund für ihre Anwendung weggefallen ist und – im Falle der §§ 39 und 40 – die Wiederaufnahme einer unzulässigen Bauausführung nicht zu erwarten ist.“

26. Im nunmehrigen § 53 Abs. 4 wird nach der Wortfolge „Erwachsen der Behörde“ die Wortfolge „durch Maßnahmen nach Abs. 1 bis 3“ eingefügt.

27. Im § 54 wird der Ausdruck „49 Abs. 2“ durch den Ausdruck „49 Abs. 3“ ersetzt.

28. Im § 55 Abs. 1 lit. d wird der Ausdruck „40 Abs. 8“ durch den Ausdruck „40 Abs. 6“ ersetzt.

29. Im § 55 Abs. 1 lit. h wird nach der Wortfolge „Auskünfte verweigert“ die Wortfolge „oder als Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigter der Mitwirkungspflicht nach § 38 Abs. 6 nicht nachkommt“ eingefügt.

30. Im § 55 Abs. 1 lit. i wird vor dem Ausdruck „nach § 39 Abs. 1“ das Wort „die“ eingefügt und das Wort „Arbeiten“ durch das Wort „Bauausführung“ ersetzt.

31. Im § 55 Abs. 1 lit. j wird der Ausdruck „40 Abs. 2 bis 5“ durch den Ausdruck „40 Abs. 1 lit. b, 2 und 3“ ersetzt.

32. Dem § 56 wird folgender Abs. 9 angefügt:

„(9) Die Baubewilligung für eine wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz in der Fassung LGBl.Nr. .../2017, die bereits vor Inkrafttreten der genannten Novelle erfolgt ist, ist spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Novelle zu beantragen. In einem aufgrund eines solchen Antrages durchzuführenden Baubewilligungsverfahren ist lediglich zu prüfen, ob die für die Tätigkeit erforderliche Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht (§ 24 Abs. 3 lit. e) vorliegt. Wird bis zum Ablauf der Frist kein vollständiger Antrag eingebracht, so ist die fortgesetzte wesentliche Verwendungsänderung ab diesem Zeitpunkt rechtswidrig und strafbar nach § 55 Abs. 1 lit. a.“

## Bericht zur Regierungsvorlage

### I. Allgemeines:

#### 1. Ziel und wesentlicher Inhalt:

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf sollen die baurechtlichen Regelungen betreffend Überwachung und baupolizeiliche Aufträge in einigen Details effektiver gestaltet werden. Der Entwurf enthält insbesondere folgende Änderungen:

- Verwendung eines Gebäudes als Betriebsstätte nach Wettenrecht unter Einsatz von Wetterterminals oder als Betriebsstätte für dem Glücksspielmonopol des Bundes unterliegende Ausspielungen mit Glücksspielautomaten oder mit Video Lotterie Terminals: Neuregelung, wann diesbezüglich eine bewilligungspflichtige wesentliche Änderung vorliegt (§ 2 Abs. 1 lit. p); Antragsvoraussetzung des Vorliegens der erforderlichen Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht (§ 24 Abs. 3 lit. e)
- Erleichterungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge: Die Errichtung, die Änderung und der Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge soll bei Einhaltung gewisser Voraussetzungen als freies Bauvorhaben gelten (§ 20 Abs. 3).
- Überwachung: Wenn der Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigte sein Verfügungsrecht an Dritte (Pächter, Mieter, Untermieter u.dgl.) weiter gegeben hat, dann soll er verpflichtet sein, an der Ermöglichung der Überwachung durch die Baubehörde, ob die Bauausführung einschließlich einer allfälligen Verwendungsänderung rechtmäßig erfolgt oder erfolgt ist, durch einschlägige Informationen u.dgl. mitzuwirken; wer gegen die Mitwirkungspflicht verstößt, macht sich strafbar (§§ 38 Abs. 6 und 55 Abs. 1 lit. h).
- Zwangsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Überwachung: Wird den Organen der Behörde und den zugezogenen Sachverständigen entgegen der gesetzlichen Verpflichtung der Zutritt zu einer Anlage verwehrt, dann soll die Behörde bei Gefahr im Verzug die Möglichkeit erhalten, sich unter Anwendung von Zwang Zutritt zu verschaffen (§ 53 Abs. 1).
- Baueinstellung und Gefahrenabwehr: So wie schon bisher beim Instrument der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes soll nunmehr auch bei der Baueinstellung wegen unrechtmäßiger Bauausführung und (begleitenden) Maßnahmen der Gefahrenabwehr subsidiär anstelle des Bauherrn bzw. des Bauausführenden unter Umständen der Eigentümer oder der Bauberechtigte als Adressat des verwaltungspolizeilichen Auftrags herangezogen werden können (§ 39 Abs. 1 und 3).
- Herstellung des rechtmäßigen Zustandes: Bei einer rechtswidrigen Bauausführung war bisher praktisch in allen Fällen der Bauherr, bevor ihm die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufgetragen wurde, aufzufordern, sich durch Bauantrag um eine Baubewilligung bzw. durch Bauanzeige um eine Berechtigung zu bemühen. Künftig soll die Baubehörde wählen können, ob sie den Weg der Aufforderung zur nachträglichen Antragstellung beschreitet oder (zur Vermeidung einer allenfalls unnötigen Schleife) sogleich mit einer Verfügung zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes vorgeht (§ 40 Abs. 1).
- Zwangsmaßnahmen bei Verstoß gegen die Baueinstellung oder die Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes: Bei Fortsetzung einer illegalen Bauausführung entgegen einer Einstellungsverfügung oder entgegen einer Verfügung des rechtmäßigen Zustandes soll die Behörde faktische Zwangsmaßnahmen, wie Absperrungen und Versiegelungen, setzen können (§ 53 Abs. 2).
- Ausschluss der aufschiebenden Wirkung: Bei Berufungen oder Beschwerden gegen bestimmte baupolizeiliche Aufträge betreffend eine illegale Bauausführung oder Benützung soll – im Wesentlichen wie bisher – die aufschiebende Wirkung ausgeschlossen werden. Auf Antrag kann im Einzelfall jedoch die aufschiebende Wirkung zuerkannt werden (§ 50b).

#### 2. Kompetenzen:

Der vorliegende Entwurf stützt sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Landes nach Art. 15 Abs. 1 B-VG. Die Regelung des § 50b stützt sich auf Art. 11 Abs. 2 B-VG sowie auf Art. 136 Abs. 2 B-VG.

### 3. Finanzielle Auswirkungen:

#### 3.1. Personalaufwand und arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand der Baubehörde (Gemeinde oder Land):

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz gilt die Verwendung eines Gebäudes als Betriebsstätte nach Wettrecht unter Einsatz von Wettterminals oder als Betriebsstätte für dem Glücksspielmonopol unterliegende Ausspielungen mit Glücksspielautomaten oder mit Video Lotterie Terminals als wesentliche Verwendungsänderung, sofern die bestehende Baubewilligung diese Verwendung nicht ausdrücklich zulässt, und ist somit gemäß § 18 Abs. 1 lit. b bewilligungspflichtig.

Der Aufwand für ein solches Bewilligungsverfahren wird mit zehn Stunden angesetzt. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen, was einen finanziellen Aufwand von 746,50 Euro pro Bewilligungsverfahren bedeutet. Es wird mit 20 Verfahren pro Jahr gerechnet.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für ein Bewilligungsverfahren	Gesamtaufwendungen in Euro für 20 Bewilligungsverfahren
Personalaufwand	55,30	553,00	11.060,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	193,50	3.870,00
Summe	74,65	746,50	14.930,00
Summe gerundet	74,70	746,50	14.930,00

Die Häufigkeit eines Bewilligungsverfahrens gemäß § 18 Abs. 1 lit. b iVm § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz wird unmittelbar nach Inkrafttreten der Novelle höher ausfallen, da auch bestehende Betriebsstätten (mit Ausnahme solcher Betriebsstätten, deren Baubewilligung diese Verwendung bereits ausdrücklich zulässt) eine Baubewilligung benötigen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß § 56 Abs. 9 in einem Verfahren über bestehende Betriebsstätten lediglich zu prüfen ist, ob die erforderliche Berechtigung nach Wett- oder Glücksspielrecht vorliegt, weshalb der zeitliche Aufwand für ein solches Bewilligungsverfahren auf drei Stunden geschätzt wird. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen, was einen finanziellen Aufwand von 224,00 Euro pro Bewilligungsverfahren bedeutet. Für die bestehenden Betriebsstätten werden nach Inkrafttreten der Novelle einmalig ca. 40 Verfahren erforderlich sein.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für ein Bewilligungsverfahren	Gesamtaufwendungen in Euro für 40 Bewilligungsverfahren
Personalaufwand	55,30	165,90	6.636,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	58,05	2.322,00
Summe	74,65	223,95	8.958,00
Summe gerundet	74,70	224,00	8.958,00

Gemäß § 38 Abs. 6 haben der Eigentümer des Baugrundstückes oder der betroffenen Anlage sowie der sonst darüber Verfügungsberechtigte auf Verlangen der Baubehörde unter Umständen an der Ermöglichung der Überprüfung gemäß § 38 Abs. 5 mitzuwirken. Der zeitliche Aufwand für ein solches Verlangen wird auf eine Stunde geschätzt. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen, was einen finanziellen Aufwand von 74,70 Euro pro Verlangen

bedeutet. Insgesamt wird jährlich mit 30 Verlangen gerechnet, was einen finanziellen Aufwand in der Höhe von 2.239,50 Euro bedeutet.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für ein Verlangen	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Verlangen
Personalaufwand	55,30	55,30	1.659,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	19,35	580,50
Summe	74,65	74,65	2.239,50
Summe gerundet	74,70	74,70	2.239,50

Zukünftig kann die Behörde gemäß § 39 Abs. 1 auch dann die Baueinstellung verfügen, wenn die Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. c ergibt, dass die Ausführung des Bauvorhabens nicht den Anforderungen des § 15 oder die verwendeten Bauprodukte nicht den Anforderungen des § 16 entsprechen (z.B. bei Verwendung von entgegen dem Bauproduktengesetz nicht CE-gekennzeichneten Bauprodukten).

Die Baueinstellung erfolgt mit Bescheid, wofür der zeitliche Aufwand auf zwei Stunden geschätzt wird. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen, was einen finanziellen Aufwand von 149,30 Euro pro Bescheid bedeutet. Insgesamt wird jährlich mit zwei Bescheiden gerechnet, was einen finanziellen Aufwand in der Höhe von 298,60 Euro bedeutet (in der Regel dürfte ein Vorgehen nach § 40 – Herstellung des rechtmäßigen Zustandes – ausreichend sein).

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für einen Bescheid	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Bescheide
Personalaufwand	55,30	110,60	221,20
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	38,70	77,40
Summe	74,65	149,30	298,60
Summe gerundet	74,70	149,30	298,60

§ 40 Abs. 1 bringt eine Verfahrenserleichterung mit sich, da die Baubehörde nun alternativ zur Aufforderung, einen Bauantrag zu stellen bzw. eine Bauanzeige einzubringen, gleich die sofortige Herstellung des rechtmäßigen Zustandes mit Bescheid verfügen kann.

Gemäß § 50b haben Berufungen bzw. Beschwerden gegen Bescheide nach den §§ 39 Abs. 1 und 3, 40 Abs. 1 lit. b, 2 und 3 und 44 Abs. 3 keine aufschiebende Wirkung, wobei die Baubehörde jedoch auf Antrag des Berufungswerbers bzw. Beschwerdeführers die aufschiebende Wirkung bei Vorliegen der Voraussetzungen mit Bescheid zuzuerkennen hat. Der zeitliche Aufwand dafür wird auf zwei Stunden geschätzt. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen, was einen finanziellen Aufwand von 149,30 Euro pro Bescheid bedeutet. Insgesamt wird jährlich mit fünf Bescheiden gerechnet, was einen finanziellen Aufwand in der Höhe von 746,50 Euro bedeutet.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für einen Bescheid	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Bescheide
Personalaufwand	55,30	110,60	553,00
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	38,70	193,50
Summe	74,65	149,30	746,50
Summe gerundet	74,70	149,30	746,50

Die Baubehörde ist gemäß § 53 Abs. 1 bei Gefahr im Verzug betreffend die Interessen der Sicherheit und der Gesundheit nun auch berechtigt, zur Herstellung des in § 38 Abs. 5 geforderten Zustandes Zwangsbefugnisse ohne vorausgegangenes Verfahren anzuwenden. Der zeitliche Aufwand hierfür wird auf zwei Stunden geschätzt. Für die weitere Berechnung wird der Einfachheit halber auch für den Fall, dass die Gemeinde Baubehörde ist, von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen, was einen finanziellen Aufwand von 149,30 Euro bedeutet. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass Zwangsbefugnisse gemäß § 53 Abs. 1 in drei Fällen pro Jahr angewendet werden.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro pro Fall	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Fälle
Personalaufwand	55,30	110,60	331,80
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	38,70	116,10
Summe	74,65	149,30	447,90
Summe gerundet	74,70	149,30	447,90

Auch bei den Zwangsbefugnissen gemäß § 53 Abs. 2 bei Fortsetzung der Bauausführung trotz verfügbarer Baueinstellung oder entgegen einer Verfügung zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes wird von einem zeitlichen Aufwand von zwei Stunden pro Fall und von drei Fällen pro Jahr ausgegangen.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für pro Fall	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Fälle
Personalaufwand	55,30	110,60	331,80
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	38,70	116,10
Summe	74,65	149,30	447,90
Summe gerundet	74,70	149,30	447,90

Die Verletzung der mit § 38 Abs. 6 eingeführten Verpflichtung des Eigentümers des Baugrundstückes oder der betroffenen Anlage sowie des sonst darüber Verfügungsberechtigten, an der Ermöglichung der Überprüfung gemäß § 38 Abs. 5 mitzuwirken, ist gemäß § 55 Abs. 1 lit. h strafbar. Die Anzahl möglicher Strafverfahren wird pro Jahr auf drei geschätzt. Für die Erstellung der Sachverhaltsdarstellung ist bei der Baubehörde von einem Aufwand von einer Stunde auszugehen (wobei der Einfachheit halber wieder von der Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 ausgegangen wird). Dies bedeutet einen finanziellen Aufwand von insgesamt 224,00 Euro.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für eine Sachverhaltsdarstellung	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Sachverhaltsdarstellungen
Personalaufwand	55,30	55,30	165,90
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	19,35	58,05
Summe	74,65	74,65	223,95
Summe gerundet	74,70	74,70	224,00

### 3.2. Personalaufwand und arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand der Strafbehörde:

Die Anzahl möglicher Strafverfahren im Falle der Verletzung der mit § 38 Abs. 6 eingeführten Verpflichtung wird pro Jahr auf drei geschätzt. Für die Abwicklung eines Strafverfahrens wird bei der Bezirkshauptmannschaft von einem Aufwand von drei Stunden ausgegangen, was bei einer Bearbeitung durch einen Landesbediensteten der Gehaltsklasse 17/3 einen finanziellen Aufwand von 224,00 Euro bedeutet.

	Gesamtaufwendungen in Euro pro produktiver Arbeitsstunde in GKL 17/3	Gesamtaufwendungen in Euro für ein Strafverfahren	Gesamtaufwendungen in Euro für alle Strafverfahren
Personalaufwand	55,30	165,90	497,70
Arbeitsplatzbezogener betrieblicher Sachaufwand 35 %	19,35	58,05	174,15
Summe	74,65	223,95	671,85
Summe gerundet	74,70	224,00	671,90

### 3.3. Externe Aufwendungen:

Durch ein Bewilligungsverfahren gemäß § 18 Abs. 1 lit. b iVm § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz entsteht dem Antragsteller ein entsprechender Aufwand (z.B. Kosten für die Erstellung und Einreichung des Bauantrags sowie allfälliger Pläne, Verfahrenskosten).

Dem Eigentümer des Baugrundstückes oder der betroffenen Anlage sowie dem sonst darüber Verfügungsberechtigten kann ein zusätzlicher Aufwand dadurch entstehen, dass er gemäß § 38 Abs. 6 zukünftig unter Umständen an der Ermöglichung der Überprüfung gemäß § 38 Abs. 5 mitzuwirken hat.

Dem Bauherrn bzw. den Bauausführenden sowie bei Vorliegen der Voraussetzungen dem Eigentümer bzw. dem Bauberechtigten kann ein Mehraufwand dadurch entstehen, dass nunmehr eine Baueinstellung auch aus dem Grund erfolgen kann, dass eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. c einen Grund zur Beanstandung ergibt (§ 39 Abs. 1).

Zudem kann gemäß § 39 Abs. 1 dem Eigentümer oder dem als Bauberechtigten über das Bauwerk oder die sonstige Anlage Verfügungsberechtigten ein zusätzlicher Aufwand dadurch entstehen, dass die Verfügung der Baueinstellung unter Umständen auch an ihn ergehen kann, sofern der Bauherr oder der Bauausführende nicht herangezogen werden kann. Als Adressat der Einstellungsverfügung hat er dafür zu sorgen, dass die illegale Bauausführung beendet wird.

Die Verpflichtung zur Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Maßnahmen kann gemäß § 39 Abs. 3 bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 39 Abs. 1 letzter Satz zukünftig auch den Eigentümer bzw. den Bauberechtigten treffen.

Weiters kann der Bescheid gemäß § 40 Abs. 3 über die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes, wenn ein Bauvorhaben entgegen den Anforderungen des § 15 ausgeführt wird oder Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 16 nicht entsprechen, unter Umständen auch an den Eigentümer

oder den Bauberechtigten ergehen, wodurch ihn der mit der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes verbundene Aufwand treffen würde.

Die Baubehörde ist gemäß § 53 Abs. 1 bei Gefahr im Verzug betreffend die Interessen der Sicherheit und der Gesundheit nun auch im Fall des § 38 Abs. 5 berechtigt, zur Herstellung des in § 38 Abs. 5 geforderten Zustandes Zwangsbefugnisse ohne vorausgegangenes Verfahren anzuwenden, wobei die dadurch allenfalls entstehenden Kosten vom Verpflichteten zu ersetzen sind.

Auch bei der Anwendung von Zwangsbefugnissen gemäß § 53 Abs. 2 bei Fortsetzung der Bauausführung trotz verfügbarer Baueinstellung oder entgegen einer Verfügung zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes sind die der Behörde erwachsenden Kosten vom Verpflichteten zu ersetzen.

#### **4. EU-Recht:**

Der vorliegende Entwurf (§ 20 Abs. 3) dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/94/EU.

#### **5. Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche:**

Das Gesetzesvorhaben hat keine spezifischen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche.

#### **6. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:**

Der bestehende § 54 des Baugesetzes sieht eine Mitwirkung der Bundespolizei vor; die Bestimmung wird formal – abgesehen von einer redaktionellen Berichtigung – nicht geändert. Allerdings verweist die Bestimmung ihrerseits auf eine andere Bestimmung, die geändert wird, nämlich den § 53. Insofern ergibt sich inhaltlich eine (wenngleich kleine) Änderung der Mitwirkungspflicht der Bundespolizei.

Das Gesetz bedarf daher der Zustimmung der Bundesregierung nach Art. 97 Abs. 2 B-VG.

## **II. Zu den einzelnen Bestimmungen:**

### **Zu Z. 1 (§ 2 Abs. 1 lit. p):**

Illegale Wetten- oder Glücksspiellokale werden in Vorarlberg zunehmend ein Problem, wobei gegen sie mit den verwaltungspolizeilichen Mitteln des Wettensrechts (Landeskompetenz) und des Glücksspielrechts (Bundeskompetenz) vorgegangen wird. Um derartige illegale Wett- und Glücksspieltätigkeiten sowie die damit einhergehenden negativen Auswirkungen wirksam zu bekämpfen, bedarf es möglichst abgestimmter, gesamtstaatlicher Anstrengungen (s. in diesem Sinne insbesondere die Regelung des § 24 Abs. 3 lit. e i.d.F. des Entwurfs).

Nach § 2 Abs. 1 lit. p in der bestehenden Fassung liegt eine wesentliche (und damit bewilligungspflichtige) Änderung der Verwendung eines Gebäudes dann vor, wenn die Änderung auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann. In diesem Sinne hat der VwGH in einem Fall judiziert, dass die Verwendung eines als „Ladengeschäft“ bewilligten Gebäudes als „Wettbüro“ oder „Wettlokal“ eine bewilligungspflichtige wesentliche Verwendungsänderung darstellte (VwGH 27.1.2011, 2010/06/0238).

Es sind jedoch auch Fälle denkbar, wonach der baurechtliche Bewilligungskonsens derart weit gefasst ist (z.B. „betriebliche Nutzung“, „Barbetrieb“ oder „Tankstelle“), dass zweifelhaft ist, ob eine (Mit)Verwendung für eine Wett- oder Glücksspieltätigkeit vom Bewilligungskonsens mitumfasst ist und daher keine (wesentliche und bewilligungspflichtige) Verwendungsänderung darstellt. Mit der vorliegenden Ergänzung des § 2 Abs. 1 lit. p soll – insbesondere auch vor dem Hintergrund der neuen Antragsvoraussetzung des § 24 Abs. 3 lit. e – klargestellt werden, dass jede Verwendung eines bestehenden und baurechtlich bewilligten Lokals als Betriebsstätte nach Wettensrecht unter Einsatz von Wettterminals oder als Betriebsstätte für dem Glücksspielmonopol unterliegende Ausspielungen mit Glücksspielautomaten oder mit Video Lotterie Terminals, ohne dass der Bewilligungskonsens des Lokals diese Verwendung ausdrücklich zulässt (indem z.B. in der Projektbeschreibung ausdrücklich auf diese Verwendung Bezug genommen wird), als wesentliche (und damit nach § 18 Abs. 1 lit. b bewilligungspflichtige) Verwendungsänderung anzusehen ist. Das Bereitstellen von Wettterminals, Glücksspielautomaten oder Video Lotterie Terminals in bestehenden Objekten (z.B. in einem Gastgewerbebetrieb, einer Bar oder in einer Tankstelle) ist daher jedenfalls auch baurechtlich bewilligungspflichtig, sofern der Baukonsens diese Tätigkeit nicht ausdrücklich zugelassen hat. Dies gilt auch dann, wenn diese (vom Bewilligungskonsens nicht ausdrücklich gedeckte) Verwendung eines bestehenden Objekts bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Novelle erfolgt ist; es ist daher nachträglich um Baubewilligung anzusuchen (rechtswidrig verhält sich und strafbar macht sich in diesem

Fall allerdings nur, wer die nachträgliche Baubewilligung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Inkrafttreten der Novelle beantragt, sofern er die vom ursprünglichen Bewilligungskonsens nicht ausdrücklich gedeckte Verwendung iSd § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz fortsetzt – § 56 Abs. 9).

#### **Zu Z. 2 (§ 20 Abs. 3):**

Die Errichtung und die Änderung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie deren Einbau in bestehende Bauwerke soll erleichtert werden. Damit wird – auch vor dem Hintergrund der Richtlinie 2014/94/EU über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe sowie des Nationalen Strategierahmens „Saubere Energie im Verkehr“ – der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge unterstützt.

#### **Zu Z. 3 (§ 24 Abs. 3 lit. e):**

Wetten- und Glücksspieltätigkeiten dürfen im Sinne des Kumulationsprinzips grundsätzlich nur ausgeübt werden, wenn neben einer (landes- oder bundesrechtlichen) Berechtigung nach dem Wetten- bzw. Glücksspielrecht auch die für die Betriebsstätte erforderliche Bewilligung nach dem Baugesetz vorliegt.

Künftig sind einem Bauantrag für ein Bauvorhaben betreffend eine dem Wetten- oder Glücksspielrecht unterliegende Betriebsstätte neben den übrigen in § 24 Abs. 3 genannten Unterlagen (z.B. dem Nachweis des Eigentums) auch die für die Wetten- oder Glücksspieltätigkeit erforderliche Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht anzuschließen, d.h. im Falle einer Wetttätigkeit die (die Betriebsstätte umfassende) rechtskräftige Bewilligung nach § 3 des Vorarlberger Wettengesetzes oder im Falle einer Glücksspieltätigkeit die Berechtigung nach dem Glücksspielgesetz des Bundes. Der Bund kann das ihm gemäß § 3 Glücksspielgesetz zustehende Recht zur Durchführung von Glücksspielen (Glücksspielmonopol) durch die Erteilung von Konzessionen (vgl. § 14 Glücksspielgesetz betreffend das Recht zur Durchführung bestimmter Lotterien bzw. § 21 betreffend das Recht zum Betrieb einer Spielbank) oder Bewilligungen (vgl. § 36 betreffend das Recht zur Durchführung von Lotterien ohne Erwerbszweck) an andere Personen übertragen. Wird ein Gebäude für Tätigkeiten verwendet oder soll es für Tätigkeiten verwendet werden, für die eine Berechtigung des Bundes erforderlich ist, so ist also das Vorliegen der Berechtigung Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (wobei die Konzessionen bzw. Bewilligungen bereits rechtskräftig sein müssen). Es ist darauf hinzuweisen, dass die Konzessionäre bzw. Bewilligungsinhaber den Vertrieb auch über Dritte (oder Tochtergesellschaften) durchführen können. Dritte können ihre Berechtigung (zum Vertrieb) im Bauverfahren beispielsweise durch die Vorlage des mit dem Konzessionär bzw. Bewilligungsinhaber abgeschlossenen Vertrages nachweisen.

Einer u.U. problematischen Wett- oder Glücksspieltätigkeit soll nicht Vorschub geleistet werden, indem die Baubewilligung erteilt wird, obwohl die erforderliche Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht noch nicht vorliegt und u.U. auch nicht erlangt werden kann. Die Verknüpfung der Baubewilligung mit der Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht ist gerechtfertigt, da nicht baurechtlich etwas erlaubt werden soll, was nach anderen Bestimmungen verboten ist. Schon bisher stellt das Baugesetz auf das Vorliegen von Voraussetzungen, die sich aus anderen Rechtsbereichen ergeben, ab, etwa auf den Nachweis des Eigentums bzw. das Vorliegen der Zustimmung des Eigentümers (vgl. § 24 Abs. 3 lit. a). Dadurch soll sichergestellt werden, dass der Konsumierung der Baubewilligung keine zivilrechtlichen Gründe entgegenstehen. Nunmehr wird zusätzlich auf das Vorliegen der erforderlichen Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht als Tatbestandsvoraussetzung angeknüpft.

Die Behörde hat daher zu prüfen, ob eine Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht erforderlich ist und – wenn ja – ob sie vorliegt. Wird dem Bauantrag der Nachweis nach § 24 Abs. 3 lit. e nicht angeschlossen, hat die Behörde ohne weitere Erhebungen nach § 13 Abs. 3 AVG (Auftrag zur Mängelbehebung) vorzugehen; bei fruchtlosem Ablauf der Behebungsfrist ist der Antrag zurückzuweisen.

Abgesehen von der Berechtigung nach Wetten- oder Glücksspielrecht müssen für die Erteilung der Baubewilligung – außer im Fall eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens gemäß § 56 Abs. 9 – die allgemeinen Voraussetzungen nach § 28 Abs. 2 erfüllt sein, wozu auch der Nachweis des Eigentums bzw. die Zustimmung des Eigentümers gehört, was insbesondere bei Ausübung einer Wett- oder Glücksspieltätigkeit in einer dem Wohnungseigentumsrecht unterliegenden Anlage von Relevanz sein kann.

#### **Zu Z. 4 (§ 31 Abs. 1):**

Es erfolgt eine terminologische Anpassung unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Rechtsbehelf an den Verwaltungsgerichtshof mittlerweile nicht mehr die Beschwerde, sondern die (ordentliche oder außerordentliche) Revision ist.

#### **Zu Z. 5 (§ 38 Abs. 6):**

Die Pflicht zur Ermöglichung des Zutritts sowie zur Erteilung von Auskünften nach Abs. 5 trifft primär jene Person, die über das Baugrundstück und die darauf befindliche Anlage tatsächlich verfügt. Mit der neuen Bestimmung des Abs. 6 soll sichergestellt werden, dass auch den Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte (z.B. Bauberechtigte, Pächter, Mieter), die nicht tatsächlich über die Anlage verfügen (insbesondere weil sie das tatsächliche Verfügungsrecht an dritte Personen, wie Pächter, Mieter, Untermieter, weiter gegeben haben), eine Mitwirkungspflicht trifft, die die effektive Überwachung erleichtern soll. Insbesondere soll der Eigentümer auf Verlangen darüber Auskunft geben müssen, wem (z.B. welchem Mieter oder Pächter) er Verfügungsrechte für welchen Zweck eingeräumt hat; dasselbe gilt für den Pächter oder Mieter, wenn er seinerseits das Verfügungsrecht an Dritte (Untermieter u.dgl.) weitergegeben hat. Verweigert die tatsächlich über die Anlage verfügende Person (bzw. der Bauherr) den Zutritt nach Abs. 5 oder kann diese nicht herangezogen werden, so kann, falls die Voraussetzungen für die Anwendung von Zwangsbefugnissen nach § 53 Abs. 1 vorliegen (z.B. bei vermuteter illegaler, sicherheitsbedrohlicher Nutzung als Glücksspiellokal), die erforderliche Mitwirkung u.U. auch darin bestehen, dass der Eigentümer bzw. die sonst verfügungsberechtigte Person die für den Zugang erforderlichen Schlüssel zur Verfügung stellt.

Ein Verstoß gegen die Mitwirkungspflicht ist strafbar nach § 55 Abs. 1 lit. h.

#### **Zu Z. 6 (§ 39 Abs. 1):**

Anders als bisher soll die Möglichkeit der Verfügung einer Baueinstellung nach Abs. 1 auch dann bestehen, wenn die Überprüfung ergibt, dass die Ausführung des Bauvorhabens nicht den Anforderungen des § 15 oder die verwendeten Bauprodukte nicht den Anforderungen des § 16 entsprechen (Fall des § 38 Abs. 1 lit. c). Es kann durchaus sinnvoll sein, auch in diesen Fällen – also z.B. wenn Bauprodukte verwendet werden, die nicht entsprechend dem § 16 Abs. 1 iVm den Anforderungen des Bauproduktgesetzes gekennzeichnet sind – mit Baueinstellung vorzugehen.

Im Übrigen soll die geänderte Textierung des ersten Satzes (statt Einstellung „der Arbeiten am beanstandeten Bauvorhaben oder beanstandeten Teil desselben“ soll von Einstellung „der beanstandeten Bauausführung“ die Rede sein) besser zum Ausdruck bringen, dass es nicht nur um die Einstellung „physischer Arbeiten“ im Sinne eines Neu-, Zu- oder Umbaus geht, sondern auch um die Einstellung „bloßer“ wesentlicher Veränderungsänderungen eines Gebäudes (ohne eine damit verbundene wesentliche Änderung des Gebäudes im Sinne einer technischen Ausführung), wie z.B. die Nutzung eines als Ladengeschäft bewilligten Gebäudes als Wett- oder Glücksspiellokal. Gegenstand der Baueinstellung ist die Einstellung der nicht bewilligten wesentlichen Veränderungsänderung, das heißt das Unterlassen der konsenswidrigen Verwendung des Gebäudes; besteht die Veränderungsänderung beispielsweise in der Nutzung als Wettlokal durch die Bereitstellung von Wettterminals für Dritte zum Zwecke des Wettens, kann mit der Baueinstellung die Unterlassung der Bereitstellung der Wettterminals für Dritte zum Zwecke des Wettens verfügt werden.

Auch § 39 Abs. 2 („Maßnahmen“ statt „Arbeiten“) und die mit § 39 Abs. 1 im Zusammenhang stehende Strafbestimmung (§ 55 Abs. 1 lit. i) werden terminologisch angepasst.

Die Einstellungsverfügung konnte bisher nur an den Bauherrn oder u.U. an den Bauausführenden adressiert werden. Mit dem neu hinzugefügten zweiten Satz soll ermöglicht werden, dass subsidiär (dann, wenn der Bauherr oder der Bauausführende nicht herangezogen werden kann, insbesondere wenn sie nicht bekannt sind) der Eigentümer oder Bauberechtigte Adressat der Einstellungsverfügung sein kann.

Dies soll unter denselben Voraussetzungen möglich sein, die schon bisher im § 40 Abs. 3 für die Anordnung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes festgelegt sind, d.h. dass der Eigentümer nicht herangezogen werden kann, wenn er nachweist, dass er dem (illegalen) Bauvorhaben nicht zugestimmt hat, es nicht geduldet hat und er aus ihm keinen wirtschaftlichen Vorteil ziehen kann. Hat der Eigentümer bzw. Bauberechtigte das in Frage stehende Objekt verpachtet oder vermietet, wird jedoch grundsätzlich davon auszugehen sein, dass er aus dem Vorhaben (auch wenn es zu einem anderen Zweck verwendet wird als es der Eigentümer bzw. Bauberechtigte überlassen hat) einen wirtschaftlichen Vorteil ziehen kann. Eine Heranziehung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten wird diesfalls möglich sein, freilich nur, wenn der Bauherr oder Bauausführende (z.B. bei einer illegalen Verwendung als Wettlokal der

Wettunternehmer) nicht herangezogen werden kann, insbesondere weil er – trotz der neuen Mitwirkungspflicht nach § 38 Abs. 6 – nicht eruierbar ist.

Ergeht die Einstellungsverfügung an den Eigentümer bzw. Bauberechtigten, dann hat er – auch unter Ausschöpfung aller ihm zivilrechtlich offen stehenden Möglichkeiten – dafür zu sorgen, dass die illegale Bauausführung (z.B. Verwendung als Wett- oder Glücksspiellokal) beendet wird.

Festzuhalten ist, dass die Baubehörde zu einer Baueinstellung nach § 39 Abs. 1 (anders als zu Gefahrenabwehrmaßnahmen nach § 39 Abs. 3 oder zum Einschreiten nach § 40 – Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) nicht verpflichtet, sondern lediglich dazu ermächtigt ist. Die Baueinstellung wird insbesondere dann Sinn machen, wenn eine negative Entwicklung sofort gestoppt und das Greifen der verpflichtenden Anordnungen nach § 40 (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) nicht abgewartet werden soll.

#### **Zu Z. 7 (§ 39 Abs. 2):**

Für die Aufhebung der Einstellungsverfügung (die ja eine unzulässige Bauausführung einschließlich einer allfälligen unzulässigen Verwendungsänderung betrifft) soll es nicht nur darauf ankommen, dass der Grund der Erlassung wegfällt, sondern dass auch zu erwarten sein muss, dass eine Wiederaufnahme einer unzulässigen Bauausführung nicht stattfindet. Wurde ein Objekt z.B. unzulässigerweise als Wett- oder Glücksspiellokal verwendet, soll nicht die Beseitigung der Spielutensilien und die bloße Beteuerung genügen, dass eine solche Verwendung nicht mehr stattfindet, vielmehr muss aufgrund einer Prognose unter Berücksichtigung konkreter Anhaltspunkte (z.B. einer Neuverpachtung an eine andere Person als diejenige, die die unzulässige Verwendungsänderung vorgenommen hat) zu erwarten sein, dass diese Behauptung auch realistisch ist.

Die Aufhebung der Einstellungsverfügung hat freilich nicht zur Folge, dass die untersagte unzulässige Bauausführung bzw. Verwendungsänderung damit zulässig wird. Diese bleibt vielmehr weiterhin unzulässig und hat zu unterbleiben.

Bedeutung hat die Aufhebung insbesondere im Anwendungsbereich des § 39 Abs. 3 (weil dann aufgetragene Gefahrenabwehrmaßnahmen, wie die Schließung oder Absperrung nicht mehr aufrechterhalten werden müssen) oder im Anwendungsbereich des § 53 Abs. 2 (weil dann durch die Behörde erfolgte Absperrungen, Versiegelungen u.dgl. nicht weiter aufrechterhalten werden dürfen).

#### **Zu Z. 8 (§ 39 Abs. 3):**

Auch die Regelung über die (begleitend zu einer oder losgelöst von einer Baueinstellung mögliche oder gebotene) Anordnung von Gefahrenabwehrmaßnahmen (wie z.B. Sicherungsarbeiten, Räumungen, Absperrungen, Schließungen u.dgl.) soll dahingehend ergänzt werden, dass die Verfügung subsidiär unter Umständen auch an den Eigentümer oder den Bauberechtigten adressiert werden kann (s. dazu auch die Ausführungen zu § 39 Abs. 1) und dass die Anordnung der Maßnahmen auf Antrag mit Bescheid aufzuheben ist, wenn der Grund für ihre Anordnung weggefallen ist (z.B. Wegfall der Gefahrensituation, die eine Absperrung erforderlich gemacht hat) und eine Wiederaufnahme einer unzulässigen Bauausführung nicht zu erwarten ist (s. den Verweis auf § 39 Abs. 2 letzter Satz).

#### **Zu Z. 9 (Entfall des § 39 Abs. 4):**

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung wird nunmehr in § 50b geregelt.

#### **Zu Z. 10 bis 13 (§ 40 Abs. 1 und 2 und Entfall des bisherigen § 40 Abs. 2):**

Bei einer rechtswidrigen Bauausführung war bisher praktisch in allen Fällen der Bauherr, bevor ihm die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes mit Bescheid aufgetragen wurde, mit nicht selbständig anfechtbarer Verfahrensordnung aufzufordern, sich durch Bauantrag um eine Baubewilligung bzw. durch Bauanzeige um eine Berechtigung zu bemühen.

Diese zwingende Aufforderung, einen Bauantrag oder eine Bauanzeige einzubringen, wurde vielfach als unnötige Schleife bzw. Verzögerung empfunden (vor allem, wenn die Erteilung einer Baubewilligung unwahrscheinlich war). Der Behörde soll es daher in ihr Ermessen gestellt werden, ob sie eine solche Aufforderung an den Bauherrn richtet (Abs. 1 lit. a) oder ob sie sogleich mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes verfügt (Abs. 1 lit. b). Sie wird sich bei dieser Entscheidung von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten lassen (vgl. § 39 Abs. 2 letzter Satz AVG).

Festzuhalten ist, dass es dem Bauherrn unbenommen ist, auch im Falle der Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes einen Bauantrag auf Bewilligung des beanstandeten Vorhabens bzw. eine Bauanzeige einzubringen. In einem Berufungs- oder Beschwerdeverfahren gegen einen Bescheid auf Herstellung des rechtmäßigen Zustandes ist auf einen solchen Bauantrag zwar nicht Bedacht zu nehmen; allerdings ist eine rechtskräftige Entscheidung zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes während der Anhängigkeit eines Antrags um nachträgliche Erteilung der Baubewilligung nicht zu vollstrecken, wenn es um die Beseitigung eines Bauwerks geht (der Wiederherstellungsbescheid, eine konsenswidrige Nutzung eines Gebäudes zu unterlassen, kann jedoch auch diesfalls vollstreckt werden).

Mit dem letzten Teilsatz in Abs. 1 lit. b und dem letzten Satz in Abs. 2 wird angeordnet, dass dann, wenn der Bauherr nicht herangezogen werden kann (weil ihm die Verfügung aus welchen Gründen auch immer nicht zugestellt werden kann, z.B. weil er nicht bekannt ist oder nicht mehr existiert), subsidiär der Eigentümer bzw. der Bauberechtigte herangezogen werden kann. Dies ist keine inhaltliche Änderung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage (s. bisheriger § 40 Abs. 3): Da die Möglichkeit und die Voraussetzungen für die subsidiäre Inanspruchnahme des Eigentümers bzw. Bauberechtigten im Falle, dass der Bauherr nicht herangezogen werden kann, nunmehr bereits bei der Baueinstellungsverfügung im § 39 Abs. 1 genannt sind (Unzulässigkeit beim Nachweis, dass dem Bauvorhaben nicht zugestimmt wurde, es nicht geduldet wurde und aus ihm kein wirtschaftlicher Vorteil gezogen werden kann), wird zur Vermeidung einer Wiederholung darauf verwiesen.

**Zu Z. 14 (§ 40 Abs. 3):**

Auch hier wird die subsidiäre Heranziehbarkeit des Eigentümers bzw. des Bauberechtigten klargestellt (s. die Ausführungen zur vorigen Ziffer).

**Zu Z. 15 (Entfall des bisherigen § 40 Abs. 5):**

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung wird nunmehr in § 50b geregelt.

**Zu Z. 16 bis 19 (§ 40 Abs. 4 bis 6):**

Es handelt sich um eine Umbezeichnung sowie Verweisanpassungen.

**Zu Z. 20 und 21 (Entfall des § 44 Abs. 4):**

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung wird nunmehr in § 50b geregelt.

**Zu Z. 22 (§ 50b):**

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung bei Berufungen bzw. Beschwerden gegen Baueinstellungen, Herstellungen des rechtmäßigen Zustandes sowie Sicherheitsmaßnahmen bzw. Benützungsverboten im Konnex mit der Schlussüberprüfung war bisher in den §§ 39, 40 und 44 geregelt.

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung von Rechtsmitteln gegen die im öffentlichen Interesse gelegenen verwaltungspolizeilichen Maßnahmen ist grundsätzlich (nach wie vor) gerechtfertigt und notwendig. Allerdings wird nunmehr in Ergänzung zum grundsätzlichen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung vorgesehen, dass im Einzelfall die aufschiebende Wirkung nach einer Interessenabwägung zuerkannt werden kann. Zuständig hierfür ist die Behörde, die den bekämpften Bescheid aufgrund der in § 50b genannten Bestimmungen erlassen hat, wobei die Behörde ohne unnötigen Aufschub zu entscheiden hat. Die Behörde hat zunächst zu prüfen, ob der Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen. Darunter sind besonders qualifizierte öffentliche Interessen zu verstehen, die den sofortigen Vollzug des angefochtenen Bescheides zwingend gebieten. Typischerweise stellt z.B. die Abwehr einer Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ein solches zwingendes öffentliches Interesse dar. Steht kein zwingendes öffentliches Interesse entgegen, so ist in einem weiteren Schritt eine Interessenabwägung zwischen den berührten öffentlichen Interessen, den Interessen der Nachbarn und den Interessen des Antragstellers vorzunehmen. Die Interessen des Antragstellers dürften jedoch so gut wie nie überwiegen, da es sich bei den hier in Rede stehenden Maßnahmen um verwaltungspolizeiliche Aufträge bei unzulässigen Bauausführungen handelt.

Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung stellt bei Berufungen eine Abweichung von § 64 AVG und bei Beschwerden eine Abweichung von § 13 VwGVG dar. Gemäß Art. 11 Abs. 2 bzw. Art. 136 Abs. 2 letzter Satz B-VG können von diesen Bestimmungen abweichende Regelungen in den die einzelnen Gebiete der Verwaltung regelnden Bundes- oder Landesgesetzen nur dann getroffen werden, wenn sie zur Regelung des Gegenstandes erforderlich sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des

Verfassungsgerichtshofes ist dies so zu verstehen, dass die abweichende Bestimmung unerlässlich sein muss.

Hier ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung bei Berufungen bzw. Beschwerden gegen Baueinstellungen, Herstellungen des rechtmäßigen Zustandes sowie Sicherheitsmaßnahmen bzw. Benützungsverboten im Konnex mit der Schlussüberprüfung im Wesentlichen bereits bisher in den §§ 39, 40 und 44 geregelt war, und zwar anders als nunmehr vorgeschlagen als genereller Ausschluss. Nunmehr soll der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung einheitlich in einer Bestimmung zusammengefasst werden.

Was die notwendige Unerlässlichkeit der abweichenden Regelung im Sinne der oben genannten verfassungsrechtlichen Bestimmungen anbelangt, ist anzumerken, dass § 64 Abs. 2 AVG und § 13 Abs. 2 VwGVG lediglich dann den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung zulassen, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen der Nachbarn der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist. Das Vorliegen von Gefahr im Verzug als zwingende Voraussetzung für den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung ist im Bereich der baupolizeilichen Aufträge überschießend, da die umgehende Umsetzung der Verwaltungsmaßnahmen aufgrund des damit verbundenen öffentlichen Interesses auch dann geboten ist, wenn keine Gefahr im Verzug vorliegt (z.B. die Einstellung einer konsenslosen Bauausführung oder die Verfügung eines Benützungsverbot).

#### **Zu Z. 23 und 24 (§ 53 Abs. 1):**

Im Abs. 1 wird die Möglichkeit zu Zwangsmaßnahmen auch auf den Fall der Durchführung einer Überwachung nach § 38 Abs. 5 erstreckt. Wird die Durchführung der Überwachung verhindert (z.B. der Zutritt zu einem vermutlich illegal als Glücksspiel- oder Wettlokal verwendeten Objekt nicht ermöglicht und führt auch die allfällige Mitwirkungsverpflichtung nach § 38 Abs. 6 nicht zum gewünschten Erfolg), so können die zur Überwachung nötigen Maßnahmen auch unter Anwendung von Zwang gesetzt werden, insbesondere kann sich Zutritt verschafft werden, sofern Gefahr im Verzug hinsichtlich Sicherheit und Gesundheit besteht. Das Setzen von Zwangsmaßnahmen hat faktisch zu erfolgen; es bedarf keines Bescheides.

#### **Zu Z. 25 (§ 53 Abs. 2 und 3):**

Auch bei Fortsetzung einer illegalen Bauausführung entgegen einer Einstellungsverfügung oder entgegen der Verfügung des rechtmäßigen Zustandes soll die Behörde faktische Zwangsmaßnahmen, wie Absperrungen, Versiegelungen u.dgl., setzen können, wobei es auf Gefahr im Verzug im Hinblick auf Sicherheit und Gesundheit nicht ankommen soll (§ 53 Abs. 2). Die Fortsetzung der illegalen Ausführung bzw. Verwendung soll in jenen Fällen, in denen die bescheidförmige Anordnung nicht zum gewünschten Ergebnis geführt hat, effektiv hintangehalten werden können. Mit der Regelung des Abs. 3 wird klargestellt, dass andauernde faktische Amtshandlungen (wie Schließungen, Absperrungen, Versiegelungen u.dgl.) zu beenden sind, wenn der jeweilige Grund für die faktische Amtshandlung weggefallen ist und – bei der Baueinstellung, der Gefahrenabwehr oder der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes – überdies nicht eine Wiederaufnahme einer unzulässigen Bauausführung zu erwarten ist. Die Beendigung hat faktisch zu erfolgen; es bedarf keines Bescheides. Eine Fortsetzung der faktischen Amtshandlung entgegen der Pflicht zur Beendigung kann beim Landesverwaltungsgericht mit Beschwerde gemäß Art. 132 Abs. 2 B-VG bekämpft werden.

#### **Zu Z. 26 (§ 53 Abs. 4):**

Die Regelung über die Kostentragung entspricht im Wesentlichen der bisherigen Regelung des letzten Satzes des § 53, soll sich aber auch auf die neu eingefügten Abs. 2 und 3 erstrecken.

#### **Zu Z. 27 (§ 54):**

Vor dem Hintergrund einer bereits früher erfolgten Änderung des § 49 (Gliederung in drei Absätze) erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Verweises.

#### **Zu Z. 28 bis 31 (§ 55 Abs. 1 lit. d, h, i und j):**

Die Strafbestimmungen werden an die Neufassung der §§ 38 Abs. 6, 39 Abs. 1 und 40 angepasst.

**Zu Z. 32 (§ 56 Abs. 9):**

Wie zu § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz ausgeführt, soll auch eine bereits vor Inkrafttreten der vorliegenden Novelle erfolgte (vom Bewilligungskonsens nicht ausdrücklich gedeckte) Verwendung als Betriebsstätte nach Wettrecht unter Einsatz von Wettterminals oder als Betriebsstätte für dem Glücksspielmonopol unterliegende Ausspielungen mit Glücksspielautomaten oder mit Video Lotterie Terminals bewilligungspflichtig sein, sodass im Falle ihrer beabsichtigten Fortführung nachträglich um eine Baubewilligung anzusuchen ist. Um jedoch den daraus resultierenden Aufwand für die Behörde sowie den Antragsteller so gering wie möglich zu halten, soll in einem solchen Bewilligungsverfahren lediglich geprüft werden, ob die für die Tätigkeit erforderliche Berechtigung nach Wett- oder Glücksspielrecht (vgl. die Erläuternden Bemerkungen zu § 24 Abs. 3 lit. e) vorliegt. Rechtswidrig und strafbar soll eine bereits vor Inkrafttreten der Novelle erfolgte, bewilligungslose Veränderungsänderung nach § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz iVm § 18 Abs. 1. lit. b nur sein, wenn die nachträgliche Baubewilligung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Inkrafttreten der Novelle beantragt wird (wobei der Antrag nur dann vollständig ist, wenn der Nachweis gemäß § 24 Abs. 3 lit. e angeschlossen ist), und ab diesem Zeitpunkt die vom ursprünglichen Bewilligungskonsens nicht ausdrücklich gedeckte Verwendung iSd § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz fortgesetzt wird. Wird der vollständige Antrag verspätet eingebracht und wird daraufhin die Baubewilligung erteilt, so ist die Verwendung iSd § 2 Abs. 1 lit. p letzter Teilsatz ab dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung nicht mehr rechtswidrig und strafbar.

**Der XXX. Vorarlberger Landtag hat in seiner 4. Sitzung im Jahr 2017, am 10. Mai, das in der Regierungsvorlage, Beilage 33/2017, enthaltene Gesetz mit den Stimmen der VP-, der FPÖ- und der SPÖ-Fraktion sowie der Fraktion Die Grünen mehrheitlich beschlossen (dagegen: NEOS).**