

## Vorwort zur siebenten Auflage

### Das Wiener Baurecht – quo vadis?

Zwei Novellen und eine umfangreiche Judikatur des VwGH bilden den Anlass, unseren Kommentar neu aufzulegen. Bewusst wird keine Judikatur des Wiener oder anderer Landesverwaltungsgerichte aufgenommen, dies aus der Überlegung, dass die Entscheidungen nicht die Richteramtprüfung besitzender nominell geltender Richter oft zu juristischen Diskussionen und auch – oft außerordentlichen – Revisionen führen. Die betreffende neue Verfassungsrechtslage führt uns daneben auch zu schmerzlicher Erinnerung an die frühere, wesentlich klarere Regelung.

Auch die beiden neuen Novellen werfen eine Reihe von Fragen auf, die noch die Judikatur bemühen wird.

### Zur Nov LGBl 2020/61:

Die mit viel Lob postulierte elektronische Regelung scheint keine Verfahrenserleichterung zu bringen. Es soll nicht übersehen werden, dass die elektronische Erledigung ja schon bisher weit fortgeschritten ist. Wie Fachleute bereits jetzt diskutieren, werden vor allem die Zustellvorschriften für Konfliktsituationen sorgen. Vielleicht war auch – mit der Transferierung in den § 70a – die Absicht verbunden, die meist lästig wirkenden Anrainer möglichst auszuschalten. Die Befassung mit Klimaschutzfragen ist zwar lobenswert, aber im Vergleich mit der Belastung durch die großen Industrienationen doch ein wenig bescheiden. Das Wegreißen von uU sogar tragenden Mauern zugunsten des Bewegungsmomentes Behinderter (§ 68 Abs 6 neu) lässt die Frage offen, ob der Konsens rückabzuwickeln ist, wenn der Behinderte nicht mehr am angegebenen Ort wohnt. Auch Scheinmietungen sind denkbar. Erhebliche Bedenken erweckt § 62 Abs 2 neu letzter Satz mit der allgemein gehaltenen Formulierung, dass in Gebieten mit gefördertem Wohnbau bei der Schaffung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen der Bauanzeige der Nachweis nach § 6 Abs 6a erster Satz anzuschließen ist. Daneben gelten die gleichen Bedenken auch hinsichtlich des § 6 Abs 6a. Seinerzeit wurde bereits der § 60 Abs 1 lit c BO zugunsten des damals neu formulierten § 62 Abs 1 ausgehebelt. Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass die Absicht besteht, die Schaffung (als Interpretationsbegriff) von Wohnungen oder Wohneinheiten von Heimen in Gebieten mit gefördertem Wohnbau mit Bauanzeige zu erledigen. Schließlich ist noch – wie schon im Aussendungsverfahren beanstandet – die neuerlich gewachsene Menge an unbestimmten Gesetzesbegriffen zu beanstanden, die bei verschiedenen Behörden unterschiedliche Auslegungsprobleme mit sich bringen kann.

### Zur Nov LGBl 2020/60:

In rechtlicher Hinsicht erweist sich diese Novelle des § 118 BO besonders problematisch. Dass es sich um einen Initiativantrag von Politikern handelt, ist für diese Neuregelung – die auch in die Novelle LGBl 2020/61 übergreift (§ 130 Abs 2 lit l) – nicht allein ausschlaggebend.

Die Bestimmung des § 118 Abs 3b erweckt verfassungsrechtliche Bedenken. Ist bei rechtlicher oder technischer Unmöglichkeit oder technischen oder wirtschaftlichen Gründen die Errichtung solarer Energieträger nicht möglich, sind diese Systeme im Gemeindegebiet von Wien auf Ersatzflächen sicherzustellen. Und wie soll das rechtlich vollzogen werden, und was hat der Verpflichtete, wenn er oder ein anderer für ihn auf Fremdf Flächen solche Anlagen errichten muss? Der Eigentümer der Ersatzfläche wird es einerseits nicht unentgeltlich machen, andererseits hat er auch noch den Energiegewinn. Und wenn er niemanden findet? Ist dann das Bauansuchen abzuweisen? Diese Regelung ist wohl als entschädigungslose Enteignung oder als Zwangsabgabe (Gebühr) anzusehen. Die Regelung des Abs 3b scheint dazu im gleichheitswidrigen Verhältnis zu Abs 3c zu stehen.

Auch Abs 3d wie Abs 7 erwecken gleichheitswidrige Bedenken. Wie steht es etwa mit dem Gartensiedlungsgebiet? Unter Errichtung einer Wärmebereitstellungsanlage soll wohl nur die Neuerrichtung zu verstehen sein. Es fehlt dazu jeder Anhaltspunkt. Der Ersatz von unbrauchbar gewordenen Altteilen kann nicht als Errichtung einer Wärmebereitstellungsanlage verstanden werden.

Zum Schluss eine kurze Personalia:

Meine Promotion liegt 2021 60 Jahre zurück. Ich habe noch Kelsen gekannt und Merkl hat mich geprüft. Ich gehöre aber nicht zur Prominenz und werde nicht herumgereicht werden. Aus diesem Anlass danke ich meinem Lehrer und späteren Freund, Herrn Univ.-Prof. Dr. Günther Winkler, für das, was ich bei ihm lernen durfte, aber auch für seine menschlichen Hilfen, ganz besonders.

Die gemeinsame wissenschaftliche Arbeit mit Gerald Fuchs hat uns auch – trotz aller Unterschiede – zu engen persönlichen Freunden gemacht. Ob uns der Allmächtige gestattet, noch eine 8. Auflage gemeinsam zu besorgen, wird in seinem Ermessen liegen.

Wien, im Dezember 2020

*Heinrich Geuder*