

## Vorwort zur neunten Auflage

Mit der letzten, der achten Auflage, hat sich mein Freund Heinrich Geuder von unseren Lesern verabschiedet und mir die weitere Betreuung unseres Werkes anvertraut, es in meine Hände gelegt. Ich möchte mich daher eingangs ganz herzlich bedanken, dass er mir einst vertrauensvoll die Hände gereicht hat, um sich gemeinsam mit dieser interessanten Rechtsmaterie auseinanderzusetzen. Es waren spannende Zeiten mit einem tiefgehenden und inspirierenden Gedankenaustausch. So wird dieses Werk auch weiter von diesem gemeinsamen Geist geprägt sein und wir entbieten meinem Freund Heinrich Geuder tiefen Respekt und Anerkennung und gleichfalls die besten Wünsche, vor allem Gesundheit.

Mit der Wiener Bauordnungsnovelle 2023 (BO-Nov 2023), LGBI 2023/37 vom 13.12.2023, erfolgen weitreichende und zum Teil grundlegende Änderungen, die auch das Kleingartengesetz und Garagengesetz 2008 umfassen. Ziel ist es, den Herausforderungen der klimatischen und gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre zu begegnen. Im Vorfeld wurden in einem breiten Konsultationsprozess samt Abhaltung einer Enquete von den unterschiedlichsten Akteuren und Interessengruppierungen viele Anliegen und Zielsetzungen eingebracht. Dies hat auch in den finanziellen Erläuterungen hinsichtlich des zu erwartenden Mehraufwandes einen gewissen Niederschlag gefunden.

Die Eckpunkte der Neuerungen gelten ua dem Altbauschutz samt rückwirkender Verschärfung der Regelungen zur Bewilligung von Abbrüchen (§ 60 Abs 1 lit d BO ist auch auf Verfahren ab dem 1.7.2023 anzuwenden), Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum (vgl Kurzzeitvermietung), Ausbau und Maßnahmen zur Entseigerung, Dekarbonisierung und Begrünungen. Weitere Anpassungen erfolgen bei der Stellplatzverpflichtung, im Bereich E-Mobilität/Fahrräder, hinsichtlich Berücksichtigung von Stadtbild und UNESCO-Welterbe sowie beim Anwendungsbereich des § 69 BO zur Abweichung von Bebauungsbestimmungen.

Aus dem heraus lassen sich nun kaum maßgebliche Maßnahmen zu Gunsten von Verfahrensvereinfachungen erkennen. Vielmehr kommen zunehmende Zielkonflikte zum Ausdruck und die getroffenen Maßnahmen bringen eine steigende Komplexität der Regelungen, verbunden mit steigenden Rechtsunsicherheiten und einem erheblichen zusätzlichen Verfahrens- bzw Verwaltungsaufwand mit sich.

Mit der auf Basis eines Initiativantrages erfolgten Änderung des Baumschutzgesetzes durch die Klimaschutznovelle 2024, LGBI 2024/19 vom 16.4.2024, soll eine Nachschärfung vor allem im Sinne des Klimaschutzes erfolgen. Dies umfasst ua eine Präzisierung der Obstbaumdefinition, neue Maßnahmen betreffend Ersatzpflanzungen, die Schaffung der Möglichkeit, Schutz- und Pflege-

maßnahmen vorzuschreiben wie auch eine Anhebung der Ausgleichsabgabe (5.000 € statt 1.090 €) und Erhöhung der Verwaltungsstrafen. Das Gesetz trat mit Ausnahme der Strafbestimmungen des § 13 Abs 1 bis 3 und Abs 6 bis 6b rückwirkend am 15.1.2024 in Kraft.

Es ist daher herauszustreichen, dass die vorliegenden Änderungen keine Vereinfachungen, sondern einen erheblichen Mehraufwand für die involvierten Akteure wie auch die vollziehende Behörde mit sich bringen. Den mit diesen neuen Regelungen verfolgten Intentionen wird in der Vollziehung nur dann effektiv zum Durchbruch verholfen werden können, wenn der Behörde auch entsprechende Möglichkeiten und Ressourcen zur Verfügung stehen werden.

Wien, im November 2024

*Gerald Fuchs*