

Herr der Lüfte:
Der Helios-Chef
im Interview

Massiv/Holz:
Rhombergs
Bau-Vergleich

Autarkie:
Das Projekt
Elysium in NO

■ **Bürokratie für Rohre & Co**
Das ÜA-Zeichen kommt

■ **Hermann Kaufmann**
Architekt mit Faible für Holz

■ **Wärmepumpen**
Was die Hersteller planen



Mann mit Pferdestärken

Interview: Karl Ochsner, Chef der Wärmepumpenfirma
Ochsner, mag Pferde, Expansion und Marge

Restrisiko durch Wiener Bauordnungsnovelle

Eine Novelle der Wiener Bauordnung enthält ein Restrisiko für Betroffene von Bauvorhaben.

Autoren: Julia Hausleitner, Rechtsanwaltsanwältin bei HSP Rechtsanwälte GmbH und HSP Partner Markus Busta.

Die aktuellen Ereignisse zeigen, dass die Corona Pandemie noch nicht hinter uns liegt. So sollen auch weiterhin größere Menschenansammlungen (vor allem in geschlossenen Räumen) vermieden werden. Vor diesem Hintergrund rückt die bisher eher stiefmütterlich behandelte Bestimmung des § 70 Abs 2 Wr. BauO ins Rampenlicht, welche die Möglichkeit zum Entfall der Durchführung von mündlichen (Bau)Verhandlungen regelt.



„Seit der Covid-19 Krise kommt die Bestimmung des § 70 Abs 2 Wr. BauO vermehrt zum Tragen.“

JULIA HAUSLEITNER
HSP RECHTSANWÄLTE

Die Niederösterreichische Bauordnung sieht schon seit der Novelle 2017 ein Vorprüfungsverfahren des Baubewilligungsantrages gem § 20 NÖ BO vor. Bei positiver Beurteilung werden die Parteien und Nachbarn vom Bauvorhaben gem § 22 NÖ BO informiert unter Hinweis darauf, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten, Einsicht genommen werden kann. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung (Präklusion) – aufzufordern, even-

tuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von zwei Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

In Anlehnung an die niederösterreichische Rechtslage wurde durch die letzte Novelle der Wiener Bauordnung § 70 Abs 2 geschaffen. Nach der Regelung des § 70 Abs 2 Wr. BauO kann unter gewissen Umständen von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung Abstand genommen

werden. Dazu muss die Behörde die Eigentümer der benachbarten Liegenschaften nachweislich vom geplanten Bauvorhaben, unter Bekanntgabe der Zeit und des Ortes einer etwaigen Akteneinsicht, verständigen. Als nachweisliche Verständigung von Miteigentümern benützter Gebäude wird, wie bereits

in § 70 Abs 1 Wr. BauO, der Hausanschlag als ausreichend erachtet. Den Nachbarn muss die Möglichkeit eingeräumt werden, binnen angemessener Frist von zumindest drei Wochen, bei der Behörde Einwendungen iSd § 134a Wr. BauO zu erheben. Werden keine zulässigen Einwendungen innerhalb dieser Frist erhoben, kann die (Bau) Verhandlung entfallen.

Seit der Covid-19 Krise kommt die Bestimmung des § 70 Abs 2 Wr. BauO vermehrt zum Tragen. Dies führt dazu, dass nunmehr



„Nach § 70 Abs 2 Wr. BauO kann unter gewissen Umständen von der mündlichen Verhandlung Abstand genommen werden“.

MARKUS BUSTA
PARTNER HSP RECHTSANWÄLTE

(Bau)Verhandlungen durch die Behörde lediglich mit jenen Nachbarn durchgeführt werden, welche fristgerecht Einwendungen erhoben haben. Dadurch steht schon vor Abhaltung der (Bau)Verhandlung fest, mit wie vielen Personen zu rechnen ist und können entsprechende Vorkehrungen durch die Behörde getroffen werden. Zudem verkleinert sich der Personenkreis jener, die an der (Bau)Verhandlung teilnehmen.

Problematisch erscheint jedoch, dass – anders als nach der niederösterreichischen Rechtslage – kein ausdrücklicher Hinweis auf die Präklusion der Parteistellung der Nachbarn vorgesehen ist. In Ermangelung einer expliziten Regelung verbleibt ein Restrisiko von übergangenen Nachbarn, welche nachträgliche Einwendungen (im Rahmen einer Quasi-Wiedereinsetzung gem § 42 AVG) erheben könnten. ■