

Stellungnahme des Zentralverbandes Haus und Eigentum Wien zum Entwurf eines Gesetzes mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert wird [REDACTED]

Der Zentralverband Haus und Eigentum Wien dankt für die Übermittlung des oben angeführten Entwurfes und erlaubt sich hierzu folgende Stellungnahme abzugeben:

Zu Artikel I Änderung der Bauordnung für Wien (BO):

Zu § 62 Abs. 2 Wiener Bauordnung:

Die Einbringung von Bauanzeigen auf elektronischem Wege sowie auch anderer Einbringungen bei der Baupolizei ist prinzipiell positiv zu bewerten. Jedoch muss klargestellt werden, dass nach der Einbringung auch eine Bestätigung der Einbringung seitens der Baubehörde zu erfolgen hat. Dies ist aufgrund der Rechtssicherheit und der Nachvollziehbarkeit von Anbringen notwendig. Weiters erscheint die Akteneinsicht für Berechtigte in einem elektronischen Bauakt noch völlig unklar. Hier fehlen eindeutige Regelungen. Jedenfalls darf eine Entlastung der Behörde nicht zu Lasten der Rechte der Bevölkerung und zu Mehrkosten für Bauwerber und einfache Wohnungssuchende gehen.

Zu § 118 Abs. 3b Wiener Bauordnung:

Diese Bestimmung ist auch für Neubauten insofern verfassungsrechtlich bedenklich, da für den Fall bestimmter technischer Systeme, wenn diese aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig sind, sogenannte Ersatzflächen einzusetzen sind. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist dabei durch eine im Grundbuch ersichtlich zu machende öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen. Damit wird in unzulässiger Weise in die Verfügungsposition des Eigentümers eingegriffen, da die Anmerkung einer derartig öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auch die Verwertbarkeit der Liegenschaft und den Wert selber beeinflussen kann.

Zu § 118 Abs. 3c Wiener Bauordnung:

Diese Bestimmung beinhaltet eine Erweiterung der Verpflichtung zur Errichtung solarer Energieträger bei Neubauten von Wohngebäuden. Es liegt im Ermessen der Behörde, ob die Voraussetzungen für ein allfälliges Absehen von dieser Verpflichtung gegeben sind oder nicht. Im Einzelfall sind für die Beantwortung dieser Frage Gutachten erforderlich, die zu zusätzlichen Kosten führen.

Zu § 118 Abs. 3e Wiener Bauordnung:

Wir sprechen uns mit aller Nachdrücklichkeit gegen eine Bestimmung aus, wonach ein Eigentümer eines Bauwerkes nach Ablauf von drei Jahren ab der Erstattung einer Fertigstellungsanzeige für einen Neubau, der Behörde eine Unterlage vorzulegen hat, wonach das Verhältnis des im Energieausweis für das Gebäude veranschlagten Energiebedarfes zu dem tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr angibt und dabei die Information enthält, ob der angegebene Energieverbrauch auch die

Prozessenergie erfasst. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei einem Energieausweis um ein Gutachten handelt, das auch entsprechende Werte wiederzugeben hat und es daher aus der Sicht der Eigentümer unzumutbar und mit nicht unerheblichen Kosten verbunden ist, ein nochmaliges Konvolut eines Berechtigten in Auftrag zu geben, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist und deren Sinnhaftigkeit zu hinterfragen ist!

Erstellt ein Berechtigter einen Energieausweis, so ist von dessen Richtigkeit aufgrund der Sachverständigenhaftung (§ 1299 ABGB) auszugehen und die Einholung eines weiteren Gutachtens nach drei Jahren ist nicht gerechtfertigt.

Wir sprechen uns daher mit aller Entschiedenheit gegen die vorgesehene Bestimmung aus.

Zu § 130 Abs. 2 lit. I Wiener Bauordnung:

Wir sprechen uns gegen diese Bestimmung aus und verweisen diesbezüglich auf unsere Ausführungen entsprechend § 118 Abs. 3b Wiener Bauordnung.

Zu Artikel III Änderung des Wiener Garagengesetzes 2008:

Zu § 6 Abs. 3a und § 3b Wr. GaragenG 2008:

Die in Aussicht gestellte Regelung schießt in Bezug auf die Leerverrohrung zur Herstellung einer Stromversorgung und -verteilung über die Zielsetzungen der Richtlinie RL (EU) 2018/844 hinaus. Nach der Wiener Bauordnung wird u.a. die Leerverrohrungsverpflichtung bei Parkplätzen, die an das Gebäude angrenzen indiziert, wenn die Renovierungsmaßnahmen die elektrische Infrastruktur des Gebäudes umfasst. Demgegenüber in der EU-Richtlinie u.a. nur dann, wenn sie die elektrische Infrastruktur des an das Gebäude angrenzenden Parkplatzes umfasst. Dies kann bei Bauarbeiten, welche lediglich an der elektrischen Infrastruktur des Gebäudes vorgenommen werden, zu wesentlich höheren Mehrkosten führen.

Aus Anlass des vorliegenden Entwurfes zur Novellierung weist der Zentralverband Haus und Eigentum auf folgende Bestimmungen in der Wiener Bauordnung hin, die einer Anpassung bzw. Änderung bedürfen:

Allgemein zu den § 62, § 128 und § 129 der Wiener Bauordnung:

Die gängige Praxis stellt sich leider mittlerweile so dar, dass Bauvorhaben - welche mittels einer Bauanzeige nach § 62 abgewickelt werden können - weder mit einer Zustimmung noch mit einer Information des Eigentümers (aller Miteigentümer) durchgeführt werden.

Obwohl der Eigentümer (alle Miteigentümer) keinerlei Kenntnis von der Art und dem Umfang des Bauvorhabens erlangt hat, soll er für die ordnungsgemäße Durchführung, beziehungsweise für den Zustand des umgebauten Objektes (§ 129 der Wiener Bauordnung) zur Verantwortung herangezogen werden, d.h. den Behörden gegenüber haften.

Dies wird seitens des Zentralverbandes Haus und Eigentum strikt abgelehnt, wir fordern daher eine Rücknahme der "Eigentümerausschaltung" im Bereich der Bauanzeige gemäß § 62. Weiters sollte es beim § 62 einen behördlichen Bescheid in Kurzform geben, dass die Bauanzeige bewilligt wurde.

Dies gilt ebenso für den § 128 der Wiener Bauordnung. Auch hier sollte es einen behördlichen Bescheid in Kurzform geben, dass die Fertigstellungsanzeige ordnungsgemäß erfolgt ist und das Objekt nunmehr „benutzt“ werden darf.

Zu § 62 Abs. 2 Wiener Bauordnung:

Es sollte nach dem ersten Satz folgender Satz eingefügt werden:

„Die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden.“

Zu § 62a Abs. 1 Wiener Bauordnung:

Es sollte eine rechtliche Klarstellung erfolgen, dass eine reine Instandsetzung einer Fassade als bewilligungsfreies Bauvorhaben zu gelten hat. Daher sollte eine neue Ziffer 36 wie folgt lauten: „die bloße Instandsetzung von Fassaden.“

Zu § 63 Abs. 1 lit.e Wiener Bauordnung:

Durch die Aufnahme einer reinen Fassadeninstandsetzung als bewilligungsfrei, müssen auch die Bestimmungen des § 63 Abs. 1 lit e angepasst werden.

Der zweite Halbsatz sollte daher wie folgt lauten:

„..... mit Ausnahme der bloßen Instandsetzung von Fassaden sowie der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, .....“

Zu § 70 Abs.1 Wiener Bauordnung:

Wir sprechen für eine Änderung der Regelung aus, wonach die Ladung sowie sämtliche verfahrensleitende Schriftstücke der Behörde lediglich durch Anschlag als zugestellt gelten.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass viele Eigentumswohnungen vermietet sind und die jeweiligen Wohnungseigentümer an gegenständlicher Liegenschaft nicht wohnhaft sind, und somit die postalische Zustellung entweder an die Adresse des Wohnungseigentümers oder an die dem Verwalter namhaft gemachte Zustelladresse zu erfolgen hat.

Eine Verständigung durch Anschlag ist keinesfalls ausreichend!

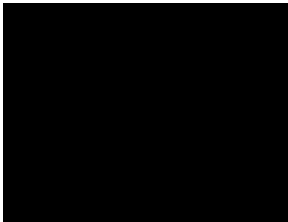
Wir erachten diese Regelung auch aus verfahrensrechtlichen Gründen für bedenklich, da den betroffenen Personen ihr rechtliches Gehör genommen wird.

Zu §111 Abs. 8 Wiener Bauordnung:

Es sollte eine Abstimmung mit der OIB-Richtlinie 4 (in der Ausgabe April 2019) erfolgen.

Der Zentralverband Haus und Eigentum ersucht um die Berücksichtigung der erhobenen Einwände zum Entwurf und die Bestimmungen der geltenden Wiener Bauordnung entsprechend den oben angeführten Punkten anzupassen beziehungsweise zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen



Zentralverband Haus und Eigentum