



per E-Mail: post@ma64.wien.gv.at

Amt der Wiener Landesregierung
Magistratsabteilung 64

[REDACTED]
Lerchenfelder Straße 4
1082 Wien

Wien, 18. Mai 2020

[REDACTED]
Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien u.a. geändert werden Begutachtungsverfahren

[REDACTED] **Rechtsanwalt in Wien**

[REDACTED]
Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer Wien bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfes eines Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien geändert werden soll [REDACTED].

Seitens der Rechtsanwaltskammer Wien wird begrüßt, dass auch im Bereich des Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahrens die elektronische Anzeige- beziehungsweise Einreichungsmöglichkeit Einzug findet. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass durch die letzten Novellen der Aufwand an einzureichenden Unterlagen drastisch gestiegen ist, sollte dies die Abwicklung von Bauvorhaben erleichtern und hoffentlich auch beschleunigen.

Ad § 62 Abs 2: Die Formulierungsänderung ist unglücklich, da nach dem jetzigen Wortlaut auch in elektronischer Form die Baupläne doppelt vorgelegt werden müssten. Der bisherige und gebliebene erste Halbsatz spricht nämlich weiterhin von zwei vorzulegenden Bauplänen. Vermutlich sollte dies nur für die konventionelle Einbringung in Papierform gelten.

Ad § 63a Abs 1b: Die neue Formulierung, dass das Ansuchen in jeder Lage des Verfahrenszurückzuweisen ist, sobald keine gültige elektronische Zustelladresse bekanntgegeben ist, geht nach Ansicht der Rechtsanwaltskammer Wien zu weit. Es kann vorkommen, dass der Bauwerber, wenn er sich eines Dritten bedient, vom Wegfall der elektronischen Zustelladresse erst nachträglich erfährt. Als Beispiel sei eine Insolvenz oder der Tod des Dritten aber auch technische Probleme angeführt. In solchen Fällen ein möglicherweise bereits weit fortgeschrittenes Bauvorhaben oder eines, dass noch auf Basis einer alten Bauordnung eingereicht und bewilligbar ist, a limine zurückzuweisen, wäre überschießend. Es sollte daher seitens der Behörde

zumindest ein Versuch zu unternehmen sein, auf konventionelle Art den Bauwerber aufzufordern, eine neue gültige elektronische Zustelladresse bekanntzugeben. Es sollte daher nachfolgendes eingefügt werden:

„... hat sie das Ansuchen *nach vorheriger Aufforderung des Bauwerbers mit angemessener Frist, eine neue gültige elektronische Zustelladresse bekanntzugeben*, in jeder Lage des Verfahrens ...“

Ad § 63a Abs 3: Es sollte klargestellt werden, dass das Verlangen der Behörde, Pläne auch in Papierform vorzulegen, keinen Einfluss auf die behördlichen Fristen hat und keine Unvollständigkeit des Aktes darstellt. Diese Klarstellung könnte auch in den Gesetzesmaterialien erfolgen.

Neuerlich darf der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer Wien auf den § 128 zurückkommen und wie bereits in der Stellungnahme zum Entwurf aus dem Jahre 2015 wie auch aus dem Jahr 2018 neuerlich anführen und anregen, nachdem dieser Paragraph in dieser Novelle sowieso einer Änderung unterzogen wird, diese Änderung nunmehr aufzunehmen:

Ad. § 128: Die Fertigstellungsanzeige in ihrer derzeitigen Form ist in anderen Rechtsbereichen zu einem Problem geworden. Die Fertigstellungsanzeige ist ausschließlich eine Bekanntgabe an die Behörde, dass man seine Bauarbeiten durchgeführt hat. Es gibt dafür weder eine Bestätigung, noch eine Dauerwirkung der Fertigstellungsanzeige, sodass die Behörde auch von sich aus nach einiger Zeit die abgegebene Fertigstellungsanzeige als nicht gegeben ansehen kann. Dies hat jedoch zivilrechtliche Konsequenzen, da speziell beim Verkauf von Liegenschaften eine Fertigstellung des Bauwerkes, die prinzipiell nur anhand der Fertigstellungsanzeige kontrolliert werden könnte, erforderlich ist. Im Sinne einer Rechtssicherheit sollte der Gesetzgeber hier eine Bestimmung einführen, die dazu führt, dass eine Fertigstellungsanzeige auch Bindungswirkung hat“.

Der gesamten Novelle fehlen noch die Übergangsbestimmungen. Es wird im Gesetz aufzunehmen sein, für welche Bauvorhaben die Novelle gelten soll und ob gewisse Teile erst später in Kraft treten.

Ausdrücklich darf der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer Wien darauf hinweisen, dass einige der Neuerungen – insbesondere die Verpflichtung im Wohnungsbau, Solaranlagen installieren zu müssen - auch wenn sie durchaus von Vorteil sind, nicht kompatibel mit dem herrschenden Mietrechtsgesetz und auch mit Bestimmungen über die Betriebskostenabrechnung und Weiterverrechnung in anderen Gesetzen sind.

Mit vorzüglicher Hochachtung
Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer Wien

