


# Niederösterreichisches Baurecht

**M**it der 10. und somit neuesten Auflage des Kommentars zum niederösterreichischen Baurecht wurden zahlreiche Erneuerungen, die insb in Form von nicht weniger als acht neuen Novellen ihren Einzug in die österreichische Rechtslage fanden, in den Kommentar aufgenommen. Besonders herauszuheben ist die Einarbeitung der letzten und bislang größten Novelle der niederösterreichischen Bauordnung, die mit 13. 7. 2017 in Kraft getreten ist und deren insgesamt 88 zum Teil grundlegende Änderungen harmonisch in die vorherige Auflage eingefügt wurden.



Durch die eben erwähnte große Novelle zur NÖ Bauordnung 2014 kam es etwa im Bereich des Themengebietes „Gebäudehöhe“ zu Neuregelungen sowie verständlicheren Formulierungen, was insgesamt zu einer Vereinfachung führen sollte. In diesem Zusammenhang wurde nicht nur der neue Begriff des „Bezugsniveaus“ gem § 53 Abs 3 NÖ

BauO eingeführt, der fortan als Grundlage für die Berechnung der Gebäudehöhe fungiert, sondern wurde durch die Beifügung mehrerer beispielhafter Abbildungen versucht, diesen komplexen Themenbereich noch übersichtlicher zu gestalten. Diese Neuerungen wurden samt ausführlichen Erläuterungen in die 10. Auflage des Kommentars über-

nommen, so dass es dem Rechtsanwender mit Hilfe der neuen Ausgabe in Zukunft leichter fallen sollte, die entsprechenden Bestimmungen auch in der Praxis richtig und vollständig anzuwenden. Die Autoren verabsäumen es auch nicht, durch zahlreiche praktische Beispiele ein besseres Verständnis für die neuen Begrifflichkeiten zu schaffen.

Ebenfalls in diesem Kommentar vorhanden ist die neueste Fassung der niederösterreichischen Bautechnikverordnung samt Anlagen. Deren Neuauflage wurde notwendig aufgrund der österreichweiten Harmonisierung bautechnischer Vorschriften durch die Übernahme der OIB-Richtlinien in das niederösterreichische Baurecht. Die Umsetzung dieser Richtlinien, die in den Anlagen anhängig gemacht sind, ist einer der wesentlichen Neugestaltungen der NÖ Bautechnikverordnung. Zudem kam es zu einer kompletten Überarbeitung der Heizungstechnischen Vorschriften im 4. Abschnitt der Verordnung unter Einarbeitung entsprechender unionsrechtlicher Richtlinien. Ebenfalls interessant und ein wichtiger Schritt zur Modernisierung der fraglichen Verordnung ist, dass die neueste Fassung der Bautechnikverordnung nicht mehr wie ihre Vorgängerin auf ganz bestimmte technische Normen verweist, sondern auf „die Regeln der Technik“ im Allgemeinen. Dies führt dazu, dass nicht mehr auf möglicherweise bereits veraltete Normen Bezug genommen wird, sondern vielmehr auf die den jeweils aktuellen Regeln der Technik entsprechenden Normen. Durch umfangreiche Erläuterungen in diesem Kommentar werden die Neuerungen auf angenehme und übersichtliche Weise auch an den Rechtsanwender weitergegeben.

Erwähnenswert ist zudem die bereits medial diskutierte Novellierung des § 21: Dieser sieht nun im Verfahren mit Parteien und Nachbarn keine Bauverhandlung unter Teilnahme der betroffenen Personen mehr vor. Der Entfall dieser soll zu einer Vereinfachung der Vorgehensweise führen. Damit es jedoch zu keiner Beschneidung der Rechte von Parteien und Nachbarn kommt, können sich alle Personen – unabhängig von einer allfälligen Parteistellung – durch Einsicht in die Unterlagen umfassend informieren. Zweck dieser Bestimmung soll zudem die Gewährung von mehr Transparenz sein. Dennoch wird der Entfall der Möglichkeit eine Bauverhandlung durchzuführen auch durchwegs kritisch gesehen und in Frage gestellt, ob diese Neuregelung tatsächlich nur mehr Freiheiten für Bauherren bringen soll. Damit im Zusammenhang wird etwa auch die Kürzung des § 56 (Ortsbildgestaltung) erwähnt, der auf etwa die Hälfte geschrumpft ist. Es bleibt somit abzuwarten, wie sich der neue Verfahrensgang bei Neubauten in der Praxis bewähren wird.

Aufgrund der ersten großen Novelle zum niederösterreichischen Baurecht, die mit 13. 7. 2017 in Kraft getreten ist, sowie zahlreicher kleinerer Novellen ist dieser Kommentar zur NÖ Bauordnung 2014 für den Rechtsanwender unerlässlich. Auf knapp 1.700 Seiten umfasst er nicht nur äußerst verständliche, sondern auch übersichtliche Erläute-

rungen zu den einzelnen Änderungen. Dieses Exemplar ist der Kollegenschaft daher wärmstens zu empfehlen!

## Niederösterreichisches Baurecht.

Von *Wolfgang Pallitsch/Philipp Pallitsch/Wolfgang Kleewein*. 10. Auflage, Linde Verlag, Wien 2018, 1.798 Seiten, geb, € 220,-.

---

**GEROLD BENER**