

NÖ Baurecht

Mit der 2. Aufl haben die Autoren den Praxiskommentar NÖ Baurecht auf den neuesten Stand gebracht, um vor allem das Arbeiten mit der Materie in der Praxis zu erleichtern. Zahlreiche Neuerungen in der NÖ Bauordnung 2014, dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 sowie zahlreiche Novellen, Nebengesetze und Änderungen in der Gesetzesmaterie haben eine Überarbeitung des Kommentars notwendig gemacht. Diese Aufl befindet sich auf dem Gesetzesstand per November 2018.



Besonders hervorgehoben werden die 5. und 7. Novelle zur NÖ BO 2014, die Neufassung der NÖ Aufzugsordnung 2016, der NÖ Aufzugstechnikverordnung 2017, die NÖ Landesstraßen-Lärmimmissionschutzverordnungen sowie die NÖ Bau Übertragungsverordnung 2017.

Augenmerk möchte ich auf einen in der Praxis bedeutsamen Aspekt lenken, bspw auf die Vermutung des rechtmäßigen Bestands einer Baulichkeit. Die Rsp geht davon aus, dass bei Bauwerken, die bereits Jahrzehnte bestehen, trotz einer fehlenden Baubewilligung unter bestimmten Voraussetzungen als bewilligt angesehen werden. Man geht bei solchen Baulichkeiten davon aus, dass es unter bestimmten Kriterien zu einem vermutenden Konsens kam und das Gebäude, so wie es steht und genützt wird, als bewilligt gilt (VwGH 13. 12. 1985, 83/17/0221).

Die Frage über die Konsensmäßigkeit alter Baubestände wird aufgegriffen, behandelt und zusammenfassend lässt sich sagen, dass der vermutete Konsens angenommen wird, wenn die Erbauung so weit zurückliegt, dass die Wahrscheinlichkeit, Unterlagen zu finden, nicht mehr besteht, zum Beispiel wenn die Archive nicht ordnungsgemäß geführt wurden.

Ein Zeitraum von 30 bis 40 Jahren wird als zu kurz angesehen, um eine Vermutung des Konsenses zu begründen. Weiters stellt sich die Frage der Konsensmäßigkeit nur bei jenen Baulichkeiten, welche nach der zur Zeit ihrer Herstellung geltenden Rechtsordnung dem Gesetz entsprachen. Auch muss Beachtung geschenkt werden, ob Baubewilligungen im örtlichen Umkreis auffindbar sind sowie Unterlagen durch Krieg, Aufstände oder ähnliche Ereignisse verloren gegangen sein könnten.

Das Erscheinen der 2. Auflage kann sowohl für Spezialisten im Baurecht als auch für Baurechtseinsteiger wärmstens empfohlen werden.

NÖ Baurecht.

Von *Gerald Kienastberger/Anna Stellner-Bichler*. 2. Auflage, Verlag Österreich, Wien 2018, 1.401 Seiten, geb, € 219,-.

GEROLD BENERER