

## BauR Wien | Wiener Baurecht Kommentar

**D**ie Autoren der 6. Auflage des Wiener Baurechtskommentars Hon.-Prof. Dr. *Heinrich Geuder* und Mag. *Gerald Fuchs* kommentieren in diesem Werk die bedeutsamsten Gesetze des Wiener Baurechts und bringen den Rechtsanwender unter Bezugnahme auf die umfassende Bauordnungsnovelle aus dem Jahr 2018 wieder auf den neuesten Stand. Enthalten sind neben dem Baugesetzbuch auch das Wiener Garagengesetz, das Wiener Kleingartengesetz, die Wiener Bautechnikverordnung uvm. Das Werk zeichnet sich vor allem durch seine Praxisnähe, die anschauliche Gliederung sowie sein nützliches Stichwortverzeichnis aus. Einschlägige höchstgerichtliche Judikatur ist bis Mai 2019 berücksichtigt.



Besonders hervorzuheben ist hier außerdem Autor Hon.-Prof. Dr. *Heinrich Geuder*, der als Präsident des Unabhängigen Verwaltungssenates Wien i.R., Fachbuchautor und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger nun in seinem 84. Lebensjahr auf bereits 60 Jahre Berufserfahrung im Baurecht zurückblicken kann. Schon 2012 war er Autor der ersten Auflage

dieses Werkes und verfasste er auch dieses Jahr mit seinem Mitautor Mag. *Gerald Fuchs* die nun bereits 6. Auflage des überaus hilfreichen Kommentars des Wiener Baurechts.

Eines von vielen Zielen der am 21. 12. 2019 veröffentlichten Novelle der Wiener Bauordnung ist sowohl der Klima- als auch der Umweltschutz. § 118 Abs 3e BO normiert hierfür ein Verbot von Wärmebereitstellungsanlagen mit festen oder flüssigen fossilen Energieträgern in Neubauten. Bereits existierende Heizsysteme dieser Art dürfen bestehen bleiben, solange nicht mindestens 25 Prozent der Gebäudehülle saniert werden. Die Verwendung von Gas wird für Neubauten auf zentrale Anlagen eingeschränkt.

Ein weiteres Bestreben der Wiener Bauordnungsnovelle war die Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens für „Bauwerke kleineren Umfangs“. Hierfür wurde mit der Novelle LGBl 2018/69 § 70b BO eingeführt. Er kommt bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet und in der Bauklasse I, wobei hier die bebaute Fläche höchstens 150m<sup>2</sup> betragen darf, zum Einsatz. Es sind innerhalb dieses Anwendungsbereichs der Behörde nur die Baupläne in zweifacher Ausfertigung, der Nachweis des Bauloses bzw des Bauplatzes und die Nachweise gem § 63 Abs 1 lit e, g, h, j, k und l BO vorzulegen. Nachdem diese Unterlagen vollständig eingereicht wurden, kann mit der Bauführung begonnen werden. Es braucht sohin keine Bauverhandlung und auch kein Warten auf die Bearbeitung des Aktes mehr. Die Baubehörde hat eine dreimonatige Prüffrist, um auf die Planeinreichung zu reagieren. Bis dahin kann sohin die Bauführung

noch untersagt werden oder eine Mitteilung erfolgen, dass das Bewilligungsverfahren nach § 70 BO weitergeführt wird. Da also zunächst auf eigenes Risiko gebaut wird, stellt dies ein erhebliches wirtschaftliches Risiko dar. Es bleibt sohin abzuwarten, ob die Bauwerber bereit sind, dieses Wagnis einzugehen.

Weiters wird durch die Wiener Bauordnungsnovelle versucht, den Wiener GWR-Datenbestand (Gebäude- und Wohnungsregister-Gesetz) zu vervollständigen. Durch den neuen § 128b BO wird sohin eine Verpflichtung des Bauwerbers geschaffen, für einen Neu- oder Zubau sowie für die Zusammenlegung von Wohnungen eine Gebäudebeschreibung mit den im GWR-Gesetz verlangten Daten in einer Datenbank zu registrieren. Dies hat bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige zu geschehen. Die Gebäudedatenbank ist vom Magistrat einzurichten und zu führen. Der Gebäudeeigentümer ist weiters dazu verpflichtet, über Aufforderung der Behörde eine elektronische Gebäudebeschreibung – nach GWR-Gesetz – in der behördlichen Gebäudedatenbank zu registrieren. Merkmale des GWR-Gesetzes sind bspw Gebäudemerkmale, wie die Geschoßanzahl, Wohnungsmerkmale, wie die Anzahl der Wohnräume, oder Bauvorhabenmerkmale, wie die Anzahl der Wohnungen.

Der „Wiener Baurecht Kommentar“ von Hon.-Prof. Dr. *Heinrich Geuder* und Mag. *Gerald Fuchs* zeichnet sich vor allem durch seine leicht verständliche und daher besonders nutzerfreundliche Beschreibung der aktuellsten Neuerungen durch die Wiener Bauordnungsnovelle aus. Weiters wurde brandaktuelle höchstgerichtliche Judikatur eingearbeitet. Der Rechtsanwender wird hierdurch auf knapp 1.400 Seiten wieder auf den neuesten Stand des Wiener Baurechts gebracht. Durch die äußerst übersichtliche Gliederung und das Stichwortverzeichnis am Schluss des Werkes findet der Leser schnell, wonach er sucht. Der Kommentar kann daher der Kollegenschaft bedenkenlos weiterempfohlen werden.

### **BauR Wien – Wiener Baurecht Kommentar.**

Von *Heinrich Geuder/Gerald Fuchs*. Linde Verlag, 6. Auflage, Wien 2019, 1.402 Seiten, geb, € 120,-.

---

**GEROLD BENEDER**