

Amt der Oö. Landesregierung
Landhausplatz 1
4021 Linz

19. Oktober 2023
MF/Hö

**Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994,
das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das Oö. Raumordnungsgesetz 1994
geändert werden (Oö. Bauordnungs-Novelle 2024) - Stellungnahme
GZ: Verf-2012-126129/84-May vom 27.09.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns für die Zusendung des Begutachtungsentwurfs zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Hinsichtlich des neu vorgesehenen § 40a Oö. BauO 1994 werden unsererseits insbesondere die Ausführungen in den Materialien, wonach die Baubehörde „die Einhaltung der Bestimmung des § 40a zu überwachen und im Falle eines Verstoßes eine Baueinstellung zu verfügen“ hat, sehr kritisch gesehen.

Wir setzen uns dafür ein, dass diese Formulierung in den Materialien dahingehend abgeändert wird, dass „die Baubehörde für den Fall, dass ein Verstoß gegen § 40a festgestellt wird, eine Baueinstellung zu verfügen hat“. Jedenfalls soll vermieden werden, dass die Baubehörde hier eine dauernde aktive Überwachungspflicht trifft und bei allen betreffenden Bauvorhaben permanent amtswegige Nachforschungen anzustellen hat, inwieweit die Bauausführung bereits fortgeschritten ist.

Eine Pflicht zur aktiven Überwachung des Baufortschritts aller betreffenden Bauvorhaben hinsichtlich der Notwendigkeit, eine Bestätigung gem. § 40a vorzulegen, kann dem Gesetzesentwurf selbst nämlich nicht entnommen werden.

Eine solche ständige und aktive Überwachungspflicht aber sodann in den Materien zu vermitteln (wobei im betreffenden Absatz der Erläuterungen zuvor noch die Verantwortung des Bauführers unterstrichen wird: „Die Bestätigung ist (...) vom Bauführer vorzulegen, und zwar ohne dass es dazu einer behördlichen Aufforderung bedarf“), würde einerseits zu Missverständnissen aller Beteiligten führen und andererseits würde eine solche dauernde Überwachungspflicht in der Praxis durch die Baubehörde schlicht nicht umsetzbar bzw.

durchführbar sein. Angesichts der Vielzahl von bewilligten Bauvorhaben insgesamt wäre es schlicht unmöglich, permanent den Baufortschritt und das allfällige Erfordernis einer Bestätigung gem. § 40a aktiv zu überwachen. Würde trotz Unterbleibens der Vorlage einer Bestätigung gem. § 40a ohne Kenntnis der Baubehörde weitergebaut und würde sich in der Folge die Nichtübereinstimmung mit der Baubewilligung ergeben, würden mitunter auch hohe Amtshaftungsforderungen auf die Baubehörde bzw. Gemeinde zukommen können. Dies ist jedenfalls zu vermeiden.

Weiters unklar sind aus unserer Sicht die Konsequenzen der Nichtvorlage einer notwendigen Bestätigung gem. § 40a, insbesondere hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des (gesamten) Bauvorhabens. So finden sich in den Erläuterungen auch folgende Ausführungen: „Die Vorlage ist konstitutive Voraussetzung für die (weitere) Ausführung der Außenbauteile des Gebäudes.“ Klar ist, dass die weitere Ausführung der Außenbauteile des Gebäudes ohne zuvorige Vorlage einer Bestätigung gem. § 40a einen Verwaltungsstraftatbestand darstellen würde und die Baubehörde eine Baueinstellung zu verfügen hätte. U.E. hat die bloße Nichtvorlage der Bestätigung gem. § 40a aber keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit – im Sinne der Konsensmäßigkeit – des (gesamten) Bauvorhabens. Dies könnte allenfalls noch klargestellt werden.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen Eingang in den weiteren Gesetzgebungsprozess finden.

Mit freundlichen Grüßen

OÖ Gemeindebund

Mag. Franz Flotzinger eh.
Direktor

LAbg. Bgm. Christian Mader eh.
Präsident