

Amt der Oö. Landesregierung
Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz

14. Jänner 2021
MF/Mü

**Oö. Bauordnungs-Novelle 2021; Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021 - Stellungnahme
Ihre Schreiben vom 03.12.2020, Verf-2012-126129/33-May und Verf-2013-8208/116-May**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir bedanken uns für die Übermittlung der Begutachtungsentwürfe der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 und der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021 und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Zu den geplanten Änderungen der Oö. BauO 1994:

Zunächst sehen wir das Ansinnen, das Oö. Baurecht entsprechend den Erfahrungen aus der Praxis in gewissen Bereichen zu deregulieren und zu vereinfachen, sehr positiv. Insbesondere wird begrüßt, dass der Anregung des Oö. Gemeindebundes vom 29. Mai 2017 zur Schaffung einer verfassungskonformen Regelung zur Feststellung des rechtmäßigen Bestands von baulichen Anlagen, deren Errichtung sehr lange zurückliegt, weitgehend Rechnung getragen wurde. Die weiteren in diesem Schreiben vom 29. Mai 2017 angeregten Änderungen finden sich im vorliegenden Begutachtungsentwurf leider nicht wieder, weshalb an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen wird.

Weiters wird angeregt, § 5 Abs. 5 zweiter Satz Oö. BauO 1994 dahingehend zu ergänzen, dass die geringfügige Fläche Grünland, welche von einem Bauplatz mitumfasst sein darf, näher definiert wird. Seit Einführung dieser Regelung sehen wir uns im Rahmen der Rechtsberatung der Gemeinden sehr häufig mit dahingehenden Anfragen konfrontiert. Auch wird die „geringfügige Fläche Grünland“ mancherorts im Verhältnis zur Baulandfläche gesehen. Unsererseits wird dazu stets – im Einklang mit der Ansicht der Aufsichtsbehörde (etwa IKD(BauR)-160990/1-2015-Mö vom 22. Juni 2015) – vertreten, dass nur eine sehr kleine Fläche von einigen wenigen, maximal rund 10 m² als geringfügig angesehen wird. Wir regen daher an, das Maximum von rund 10 m² direkt im Gesetz festzulegen.

Zur Änderung in § 41 Abs. 3 Z 8 Oö. BauO 1994 (Baueinstellung, wenn die Bestimmungen über die Bauausführung, *insbesondere den Baulärm*, in gröblicher Weise verletzt werden) sei angemerkt, dass dies die Vollziehung in der Praxis nicht einfacher machen wird.

Die Einfügung einer ausdrücklichen Rechtsgrundlage für die nachträgliche Aufhebung von im Baubewilligungsbescheid vorgesehenen Auflagen und Bedingungen wird ausdrücklich begrüßt. Ergänzend möchten wir anregen, diese Möglichkeit der nachträglichen Aufhebung oder Abänderung von Auflagen und Bedingungen auch auf Bauplatzbewilligungsbescheide auszuweiten.

Ebenso positiv ist aus unserer Sicht – wie eingangs schon erwähnt – die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Feststellung eines rechtmäßigen Bestands bei Objekten, deren Errichtung schon sehr lange zurückliegt. Präzisierungsbedarf besteht u.E. beim geplanten § 49a Abs. 4 Oö. BauO 1994, wonach der Feststellungsbescheid nach Abs. 2 dieser Bestimmung die Wirkung hat, „*dass § 49 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf.*“ Man könnte hier nämlich zu der Auslegung gelangen, dass bei einem Objekt, welches mittels eines solchen Feststellungsbescheids konsentiert wurde, § 49 generell nicht (mehr) anzuwenden ist, und somit auch nicht gegen weitere, jüngere Abweichungen baupolizeilich vorzugehen wäre – was wohl kaum als Absicht des Gesetzgebers angesehen werden kann.

Zu den geplanten Änderungen im Oö. BauTG 2013:

Nach dem vorgesehenen § 46 Abs. 1 Z 3 leg. cit. sollen bei Neubauten mit mehr als drei Wohnungen gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen zum Trocknen der Wäsche nur mehr dann geschaffen werden müssen, wenn sich die Abstellräume gemäß § 3 Abs. 3 letzter Satz Oö. BauTV 2013 nicht innerhalb der Wohnung befinden. Angesichts der Tatsache, dass bei neuen Wohnbauten in aller Regel zwar Abstellräume innerhalb der Wohnung vorgesehen werden, diese jedoch regelmäßig nur wenige Quadratmeter (<5 m²) aufweisen und ohne natürliche Belüftung mittels Fenster auskommen müssen, würde diese Änderung wohl vielerorts zur Anschaffung von Wäschetrocknungsgeräten und damit einer künstlichen Erhöhung des Energieverbrauchs führen.

Zur vorgesehenen Änderung in § 49 Abs. 2 Oö. BauTG 2013, wonach die Höhe von Einfriedungen (max. 2 Meter) nur mehr ab dem „*natürlichen Gelände*“ gemessen wird, führt u.E. nicht zu einer Beseitigung von Unklarheiten in der Praxis, sondern schafft vermutlich sogar weitere Auslegungsschwierigkeiten bei unterschiedlichen Geländehöhen im Einfriedungsbereich von Liegenschaften.

Die weitere Ergänzung in § 49 Abs. 2 leg. cit., wonach Zwecke des Sichtschutzes keinen Verwendungszweck darstellen, welcher eine größere Höhe von Einfriedungen als 2 Meter rechtfertigt, ist wohl primär als Reaktion auf die Entscheidung des Oö. LVwG, 20.08.2014, LVwG-150129/4/AL/VS zu sehen. Letztlich würde diese Änderung aber – insbesondere bei Sachverhalten, wie er der zit. Entscheidung des Oö. LVwG zugrunde lag, zu einer Ungleichbehandlung von Bauwerbern je nach Lage ihres Baugrundstücks bzw. dessen Gelände(höhe) führen. Es sollte daher die bisherige Rechtslage beibehalten werden und damit im begründeten Einzelfall (!) auch zum Zwecke des Sichtschutzes bei einer Einfriedung eine größere Höhe als 2 Meter erreicht werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

OÖ Gemeindebund

Mag. Franz Flotzinger eh.
Direktor

LAbg. Hans Hingsamer eh.
Präsident