

Vorwort

Bereits die letzte Auflage des „Niederösterreichischen Baurechts“ im Jahr 2015 hat die Rechtslage des mit 1. Februar 2015 grundlegend neu gefassten NÖ Bau- und Raumordnungsrechts – konkret die neue NÖ BO 2014, die neue NÖ BTV 2014 samt OIB-Richtlinien und das neue NÖ ROG 2014 – berücksichtigt. Obwohl das neue NÖ Bau- und Raumordnungsrecht erst rund 2,5 Jahre „alt“ ist, hat der Gesetzgeber bereits umfassende Änderungen beschlossen. So wurden seit der Voraufgabe (Stand 1.5.2015) vier Novellen zur NÖ BO 2014, eine Novelle zur NÖ BTV 2014 samt Änderung der Anlagen 6 bis 8 sowie drei Novellen zum NÖ ROG 2014 beschlossen. Besonders hervorzuheben ist die ohne Legisvakanz mit 13.7.2017 in Kraft getretene letzte Novelle zur NÖ BO 2014, die insgesamt 88 zum Teil grundlegende Änderungen enthält; zu nennen sind vor allem die Neuordnung der bewilligungs-, anzeige- und meldepflichtigen bzw freien Vorhaben sowie die Einführung eines Bezugsniveaus samt gänzlicher Neufassung der Bestimmungen über die Berechnung der Gebäudehöhe aber auch der generelle Entfall der Bauverhandlung. Ebenfalls hervorzuheben sind die Neuerungen des NÖ ROG 2014 zu Handelsbetrieben und Grünlandbauten, zur Vertragsraumordnung sowie zum Umlegungsverfahren, das der Baulandmobilisierung dienen soll. Diese tiefgreifenden Änderungen machten eine Neuauflage unumgänglich.

Das seit der achten Auflage bewährte Autorenteam, bestehend aus *Wolfgang Pallitsch*, *Philipp Pallitsch* und *Wolfgang Kleewein*, wurde selbstverständlich beibehalten. Sen.-Präs. i.R. *Dr. Wolfgang Pallitsch* – er war mehr als 15 Jahre als Berichterstatter in dem für das NÖ Bau- und Raumordnungsrecht zuständigen Senat 05 beim VwGH sowie von Juli 2012 bis Dezember 2016 als Senatspräsident im auch für Bau- und Raumordnungsrecht zuständigen Senat 06 tätig – und RA *Dr. Philipp Pallitsch, LL.M.* – er ist auf öffentliches Wirtschaftsrecht und insbesondere auf öffentliches Baurecht und Vergaberecht spezialisiert – haben die Bearbeitung und Kommentierung der baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 übernommen. Die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen des NÖ ROG 2014 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnungen hat Univ.-Doz. *Dr. Wolfgang Kleewein* – er ist in der Volksanwaltschaft unter anderem mit dem Bau- und Raumordnungsrecht befasst – bearbeitet und kommentiert.

Der aus der Voraufgabe bekannte und bewährte Aufbau sowie die Gliederung des Kommentars wurden im Wesentlichen beibehalten. Die Normtexte sind – anders als in den Kommentaren zum Baurecht anderer Bundesländer – nicht fett gedruckt, sondern ebenso wie im Niederösterreichischen LGBl in Normaldruck wiedergegeben. Dem authentischen Text des LGBl entsprechend sind lediglich Paragraphen, Überschriften und einzelne Schlagworte des Normtextes fett hervorgehoben. Der Gesetz- bzw Verordnungsgeber wollte mit den Hervorhebungen offenbar gewisse Akzente setzen. Die Gesetzesmaterialien zur NÖ BO 2014 und zum NÖ ROG 2014 haben wir nahezu vollständig aufgenommen, weil sie zum besseren Verständnis der jeweiligen Bestimmungen beitragen. Dort, wo sich der Gesetzestext gegenüber der Vorläuferregelung der NÖ BauO 1996, der NÖ BTV 1997 bzw des NÖ ROG 1976 nicht (wesentlich) geändert hat, sind auch die Materialien zu den bisherigen Regelungen abgedruckt.

Vorwort

Die Kommentierung besteht wie schon in den Voraufgaben aus praxisbezogenen Anmerkungen zu den wichtigsten Rechtsvorschriften und weiterführenden Hinweisen. Besonderes Augenmerk haben wir nicht nur auf die Entscheidungen der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts (VwGH, VfGH), sondern vor allem auch des NÖ LVwG gelegt, dessen Rechtsprechung zum NÖ Bau- und Raumordnungsrecht immer größere Bedeutung zukommt. Die Judikate sind in Leitsätzen aufbereitet, thematisch zusammengehörige Leitsätze sind zu einzelnen Kapiteln zusammengefasst, um den Überblick zu erleichtern. Judikate zu anderen Bundesländern haben wir nur so weit aufgenommen, als sie für die NÖ Rechtslage relevant sind. Bei den raumordnungsrechtlichen Entscheidungen ist vermerkt, zu welchem Bundesland sie ergangen sind. Wir haben versucht, dem Kommentar unseren persönlichen Stempel aufzudrücken und vor allem unsere praktischen Erfahrungen einfließen zu lassen.

Wir hoffen, mit der vorliegenden Neuauflage den Kommentar zum „Niederösterreichischen Baurecht“ im Sinne der Leser weiterentwickelt und damit einen Beitrag zum besseren Verständnis dieses immer komplexer werdenden Rechtsgebietes geleistet zu haben.

Wien, im November 2017

Dr. Wolfgang Pallitsch

Dr. Philipp Pallitsch

Dr. Wolfgang Kleewein