

Vorwort zur sechsten Auflage

Das Wiener Baurecht – quo vadis?

Eine Rekapitulation mit Blick auf die Rechtslage vor und nach den Novellierungen LGBI 2018/37 und 69.

Mit Einverständnis meines Mitautors und Freundes *Gerald Fuchs* halte ich es – im 84. Lebensjahr stehend und mit fast 60 Jahren praktischer und theoretischer Erfahrung – für geboten, einen Rückblick auf das Wiener Baurecht zu werfen, zumal dieses so bedeutende Konstrukt, wie es *Richard Wolf* und *Hugo Schmid* 1930 geschaffen haben, auch beispielgebend für das Planungs- und Baurecht anderer Bundesländer war und 1976 einen praktischen und auch wissenschaftlich durchgebildeten Höhepunkt erreichte. Es hat sich danach gezeigt, dass Novellierungen immer wieder nicht unbedingt aus notwendiger Ergänzung oder Verbesserung notwendig wurden, sondern weil oft Gruppen einflussreicher Interessenträger, aber auch manche für das tägliche Rechtsleben wichtige Dienststellen versuchten, Regelungen zu erreichen, die ihnen oder anderen Personengruppen Verfahrenserleichterungen oder Vorteile irgendwelcher Art verschaffen, womit auch des Öfteren Verschlechterungen oder praxisferne Bestimmungen geschaffen wurden.

Zwischen der Stadt und der Kammer der gewerblichen Wirtschaft bestehen gute, wenn nicht sogar freundschaftliche Kontakte, wie auch dem Kurier vom 26. 1. 2019 zu entnehmen war. Hier wurde schon in den Jahren seit 1990 eine Vereinfachung des Baurechts gewünscht und in der Folge auch gemacht. Der Abbruch wurde mit Ausnahme in Schutzzonen und bei Bausperren bewilligungsfrei, was mit der Novelle LGBI 2018/37 zu einer Expresskehrwendung mit Stichtag 1. 1. 1945 führte, wobei die neue Regelung verfassungsrechtlich bedenklich ist.

1976 war der Tenor, dass die Autos weg von der Straße müssten, weil das Stadtbild schützenswert sein sollte. Das wird mit der der Novelle LGBI 2018/69 weiter aufgeweicht.

In dem „Politikerentwurf“, der zur letztgenannten Novelle führte, war auch die Einführung neuer Quasi-Substandardwohnungen vorgesehen. Den Politikern scheint ursprünglich nicht eingegangen zu sein, dass sie damit ein Kronjuwel des Wohnbaus der Ersten Republik beseitigen würden. Das wurde aber schließlich doch noch hinausreklamiert.

Ein weiterer Einfluss der Politik (oder einer Interessengruppe, in einen Fall vermutlich auch durch Stadtbildverantwortliche unterstützt) auf das geltende Recht – bei der Stadt Wien auch schon früher so gehandhabt – taucht in der Novelle LGBI 2018/69 gleich zweimal auf:

Zum einen wird in den EB betont, dass § 81 Abs 6 völlig geändert werden müsse, weil der Begriff der Gaube nicht mehr zeitgemäß sei und die architek-

Vorwort zur sechsten Auflage

tonischen Möglichkeiten stark einschränke. Mit der Novelle wurde daher auch die einschlägige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausgehebelt.

Zum anderen wurde auch jene Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes unwirksam gemacht, dass die §§ 92 Abs 2 und 94 Abs 2 subjektiv-öffentliche Nachbarrechte seien.

Das Rechtsproblem der Änderung der Flächenwidmung des förderbaren Wohnbaus mit gleichzeitiger Möglichkeit der Festlegung der Grundkostenangemessenheit in § 5 Abs 4 lit d in „gefördertem Wohnbau“ wirft zentrale verfassungsrechtliche Fragen auf. Wien setzt sich damit nicht nur von den Formulierungen der anderen Bundesländer ab, sondern macht mit der Wortänderung für betroffene Grundeigentümer oder interessierte Investoren die Möglichkeit einer Bebauung nicht von einer persönlichen Entscheidung abhängig, sondern von dritter Seite mit gesetzlicher Begrenzung der Möglichkeiten (vgl § 6 Abs 6a WBO neu). Es kommt zu einer Zwangsbewirtschaftung. Die Limitierung der Grundkosten ist nur über Förderungen oder sonstige Begünstigungen erreichbar, für die kein Rechtsanspruch besteht. Außerdem kommt hier der Hinweis von *Geuder/Fuchs* auf Erhaltung des Grünraumes in Gefahr, falls die Gemeinde Nichtbauland, primär Grünland erwirbt, auf Bauland umwidmet und dann günstig weitergibt.

Weiters werden mit jeder Novelle, so auch mit der gegenständlichen, teilweise verzichtbare Neuerungen geschaffen, während überkommene Regelungen belassen werden.

So wäre es beispielsweise an der Zeit, die Bestimmungen über die Wiener Null (§ 81 Abs. 3) als überkommen zu entfernen.

Mit dem Anschlag eines Energieraumplanes an der Amtstafel wird niemanden geholfen, sondern nur kalmiert. Energieraumpläne gehören ins IG-L und nicht in die Bauordnung. Der vorgesehene § 2b ist keine baurechtliche Norm und dazu noch ohne substantielle normative Kraft.

Wie man Beschränkungen von Treibhausgasemissionen durchsetzen will, ohne gegen andere gesetzliche Bestimmungen, die bereits gelten, zu verstoßen, wissen nur die Verfasser dieser Bestimmung. Es wäre hoch an der Zeit und auch bei bestehenden Wärmeversorgungsanlagen durchsetzbar, Bestimmungen über einen zwangsweisen Anschluss an kommunale Energieträger zu schaffen. Ich habe als Mitglied des Verkehrsausschusses des Städtebundes in den späten 1960er Jahren für den Städtebund über Auftrag des damaligen Vorsitzenden *Schweda* einen solchen Entwurf vorgelegt.

Nicht gegen die Absicht, sondern gegen die Form der Regelung des neuen § 70b müssen schwere Bedenken geäußert werden, weil die De-facto-Definition der Bauwerke kleineren Umfanges auf Bauten im Gartensiedlungsgebiet und Bauklasse I und die Beschränkung der bebaubaren Fläche und die zahl-

reichen Ausnahmen des Abs 2 in der Praxis mehr Aufwand gegenüber der früheren Rechtslage bringen wird. Die Verfahrensvielfalt der §§ 70 Abs 2, 70a und 70b überschneidet sich teilweise und hätte uno actu geregelt werden sollen. Dazu ist zu bemerken, dass schon § 70a mit dem vorzeitigen Baubeginn ein erhebliches Verfahrensrisiko beinhaltet. Der neu vorgesehene § 70b hat die gleichen Verfahrensmuster, enthält dazu noch eine generelle Baufreiheit (mit taxativen Ausnahmetatbeständen), was nicht einmal Kleingärten haben.

Dass Daten – mE zT widersprüchlich – in § 2a und im neuen § 128b geregelt werden, sei hier angemerkt. Inwieweit die Regelung mit den bundesgesetzlichen Bestimmungen vereinbar ist, wird die Zukunft weisen.

Was letztlich noch anzumerken wäre, ist die Tatsache, dass manche Gesetzesinitiatoren grundlegende Bestimmungen der Bauordnung entweder bewusst negieren oder einfach Unkenntnis vorherrscht. Zu den §§ 128a und 129 sei angemerkt, dass die Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht schon per se strafbar ist und nicht erst eines behördlichen Auftrages bedarf, der jetzt noch im Hause anzuschlagen ist und in dieser Form zur Geltendmachung von Ansprüchen auch von Mietern als Partei führen könnte, wie dies schon einmal vor Jahrzehnten releviert wurde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die neue Rechtslage viele Fragen aufwerfen wird.

Wien, im Mai 2019

Heinrich Geuder