

Fußangel im Bauverfahren in Wien

§ 70 Abs 1 Wr. BauO sieht vor, dass Wohnungseigentümer benachbarter Wohnungseigentumsobjekte durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses zur mündlichen Bauverhandlung zu laden sind. Diese Regelung führte in jüngster Vergangenheit mehrfach zu übergangenen Parteien und damit zu Rechtsunsicherheit bei Projekten.

Gastautor: Markus Busta, Partner bei HSP Rechtsanwälte

Bis zur Novelle LGBI 1996/42 war noch eine persönliche Ladung aller Miteigentümer von Nachbarliegenschaften vorgesehen. Seit der Novelle reicht eine Ladung durch Hausanschlag, was insbesondere bei ortsabwesenden Personen eine erhebliche Verfahrensvereinfachung darstellt. Mit der Anbringung ist die Ladung auch vollzogen. Die Frage, ob der durch Hausanschlag geladene Wohnungseigentümer persönlich an der Liegenschaftsadresse wohnhaft ist, ist irrelevant.

Rechtliches Risiko

Diese gut gemeinte Regelung bereitet mittlerweile ein erhebliches rechtliches Risiko dahingehend, als von Nachbarn (Wohnungseigentümern) immer wieder behauptet wird, dass der Hausanschlag der Ladung (widerrechtlich) abgenommen wurde oder überhaupt nie erfolgte. Dementsprechend hätten sie bei der Bauverhandlung keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erheben können und hätte bloß deswegen keine Parteistellung erlangt.

Vor diesem Hintergrund behaupteten die Nachbarn übergangene Par-

tei zu sein und erhoben nachträglich (nach Erlassung des Baubewilligungsbescheides) Einwendungen, was die Rechtssicherheit für den Bauwerber massiv torpediert.

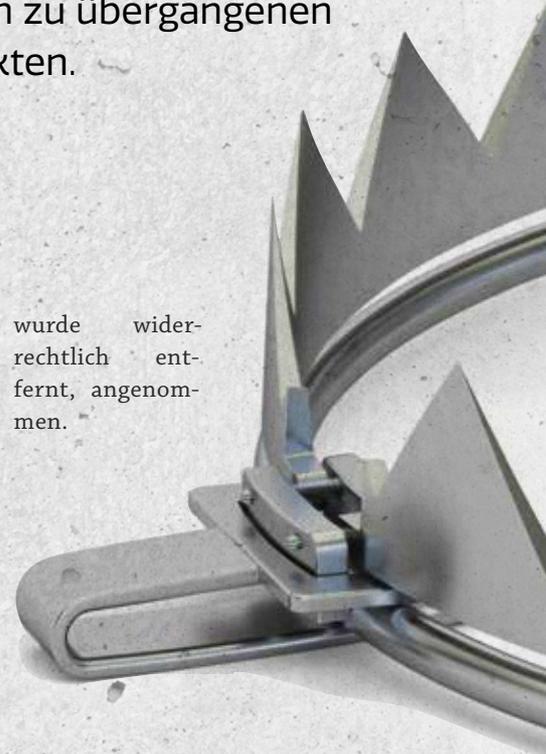
Gemäß § 134 Abs 4 Wr. BauO kann nämlich ein Nachbar, der nachweist, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs 3 Wr. BauO zu erlangen, auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung und nach Erteilung des Baubewilligungsbescheides Einwendungen erheben und ist von diesem Zeitpunkt an (nachträglich) Partei. Die Einwendungen müssen bis spätestens zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses und bis längstens drei Monate nach Baubeginn (absolute Frist) bei der Behörde (MA 37) eingebracht werden, ein späteres Vorbringen ist jedenfalls unzulässig.

Genau diese nachträgliche Parteistellung wurde in jüngster Vergangenheit vom Verwaltungsgericht Wien (Verfahren anhängig) aufgrund der Behauptung der Nachbarn, der Aushang der Ladung zur mündlichen Verhandlung

wurde widerrechtlich entfernt, angenommen.

Rechtsunsicherheit für Bauwerber

Das bedeutet für den Bauwerber, der allenfalls sogar schon den Bewilligungsbescheid in Händen hält, eine massive (nachträgliche) Rechtsunsicherheit, weil durch die Erhebung nachträglicher Einwendungen die Rechtskraft und die Konsumierbarkeit des Baubewilligungsbescheides nachträglich verloren geht. Für einen (neuerlichen) Baubeginn muss das (inhaltliche) Verfahren über die nachträglichen Einwendungen der übergangenen Parteien (allenfalls über mehrere Instanzen) abgewartet werden.





Unabhängig von der dadurch bewirkten Verzögerung ist dies besonders dann problematisch, wenn das Projekt mit der (nunmehr) nicht mehr rechtskräftigen Baubewilligung verkauft wurde und der neue Eigentümer keinen Baubeginn setzen kann oder sogar von der Behörde ein Baustopp verhängt wird. Dies zieht oftmals auch gewährleistungs- oder schadenersatzrechtliche Konsequenzen nach sich.

Um die dargestellte Rechtsunsicherheit möglichst gering zu halten, ist Bauwerbern bzw. Projektentwicklern dringend anzuraten, den Anschlag der Ladung zur Bauverhandlung „Beweis zu sichern“. Dies kann etwa durch eine Fotodokumentation der ausgehängten Ladung im Nachbargebäude über einen Zeitraum von rund 14 Tagen (ab Aushang) erfolgen. Dabei sollte auch das jeweilige Kalenderdatum der

einzelnen Fotos beweisbar sein. Sofern ein Projekt bereits mit Baubewilligung gekauft wird, ist die Setzung eines Baubeginns zu empfehlen, zumal allfällig übergangene Nachbarn nach drei Monaten ab Baubeginn jedenfalls präkludiert sind und keine nachträgliche Parteistellung mehr erlangen können.

Dass nach einem formalen Baubeginn im Rechts-sinn weiter gebaut werden muss, ist hingegen nicht erforderlich. ●