



ISSUE 1/2014

Newsletter



Lange Dauer von Bauverfahren

DER WEG ZUR BAUBEWILLIGUNG – EIN KAMPF DURCH VIELE INSTANZEN

Baurecht ist in Österreich Landessache. Nicht nur die inhaltlichen Regelungen unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland, sondern auch die Verfahrensvorschriften. Alle Bauordnungen haben gemeinsam, dass der Weg zur Baubewilligung oft lange und beschwerlich ist. Ein Bauwerber muss bis zu vier Instanzen durchlaufen. Wird eine Entscheidung von einer höheren Instanz aufgehoben, geht das Verfahren auf der unteren Ebene weiter, was sich auch mehrmals wiederholen kann.

Für Baubewilligungen ist in erster Instanz meist der Bürgermeister (in Städten mit eigenem Statut der Magistrat) zuständig. Gegen seine Entscheidung kann jene Partei, die unzufrieden ist, Berufung an den Gemeinderat erheben. Rechtsmittel gegen dessen Entscheidung war bis 2013 die Vorstellung an die Aufsichtsbehörde (Landesregierung). Diese konnte die bekämpfte Entscheidung nicht abändern, sondern das Verfahren nur an die Gemeinde zurückverweisen. Gegen die Entscheidung der Aufsichtsbehörde war eine Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof (VwGH) möglich. Durch eine Reform der Verwaltungsgerichtsbarkeit kommt es nun zu einigen Änderungen (siehe Spalte rechts).

Die Behörden sind verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten zu entscheiden. Wird die Frist nicht eingehalten, können sich die Parteien jeweils an die nächsthöhere Instanz wenden. Sollte beispielsweise die Gemeinde nicht rechtzeitig entscheiden, so kann eine Säumnisbeschwerde bei ihr eingebracht werden. Die Gemeinde hat dann drei Monate Zeit, die Entscheidung nachzuholen.

Wer ein Bauvorhaben plant oder von ihm betroffen ist, hat ein Recht darauf, innerhalb eines angemessenen Zeitraumes eine nachvollziehbare und abschließende Entscheidung zu erhalten, was gebaut werden darf und was nicht. Schon bei Beantragung der Baubewilligung sollten stets auch die formellen Aspekte im Auge behalten werden. Eine entsprechende rechtliche Vertretung kann einen reibungslosen Ablauf des Bauverfahrens sicherstellen.

Mag. Milan Glisic, Willheim I Müller Rechtsanwälte

NEWS +++ Vortrag von Mag. Bodmann: „Verwertungskonzepte bei Immobilienprojekten“ am 16.1.2014 bei ARS. Der nächste Jour Fixe zum Thema „Update für Makler“ findet am 19.2.2014, 17.30 Uhr in der Kanzlei Willheim Müller Rechtsanwälte, Rockhgasse 6, 4. Stock, statt. +++ Anmeldung an events@wmlaw.at +++ Weitere Informationen finden Sie im Bereich Newslounge unter www.wmlaw.at +++ Mag. Thomas Huber, LL.M. hat sein Masterstudium „International Construction Law“ erfolgreich abgeschlossen. +++

Verwaltungsreform

BRINGT DIE VERWALTUNGSREFORM 2014 VEREINFACHUNGEN IM BAUVERFAHREN?

Die zum Jahreswechsel in Kraft getretene Einführung der Verwaltungsgerichte hat Auswirkungen auf das Bauverfahren. Eine davon betrifft die Berufung innerhalb der Gemeinde (Bürgermeister – Gemeinderat). Die Bundesländer erhalten nun die Möglichkeit, innerhalb der Gemeinde nur noch eine Instanz vorzusehen. Diese Möglichkeit wurde bisher für Tirol sowie die Städte Salzburg und Graz genutzt. In Wien wird die Bauoberbehörde aufgelassen und personell in das neue Landesverwaltungsgericht integriert.

An die Stelle der Vorstellung an die Aufsichtsbehörde (in Wien der Berufung an die Bauoberbehörde) tritt in Zukunft die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht. Das Landesverwaltungsgericht kann im Gegensatz zur bisher zuständigen Aufsichtsbehörde nicht nur Bescheide aufheben, sondern auch inhaltlich entscheiden, was zu einer Beschleunigung der Verfahren führen wird (sofern von dieser Möglichkeit ausreichend Gebrauch gemacht wird).

Gegen Entscheidungen der Verwaltungsgerichte besteht nach der neuen Rechtslage die Möglichkeit einer Revision an den VwGH. Diese ist allerdings nur dann zulässig, wenn eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen ist. Liegt diese Voraussetzung nicht vor, kann der VwGH die Revision sofort zurückweisen. Der VwGH kann auf Grund der Revision auch eine inhaltliche Entscheidung treffen, wenn die Sache spruchreif ist und dies „im Interesse der Einfachheit, Zweckmäßigkeit und Kostenersparnis“ liegt.

Die Reform birgt die Chance der Beschleunigung von Bauverfahren. Dies vor allem durch die inhaltliche Entscheidungskompetenz der Verwaltungsgerichte, den limitierten Zugang zum VwGH und den möglichen Entfall einer Instanz innerhalb der Gemeinden. Zurückverweisungen und wiederholte Rechtsgänge sind allerdings weiterhin möglich, was nach wie vor zu einer langen Verfahrensdauer führen kann.

Mag. Michael Bodmann, Willheim I Müller Rechtsanwälte

