

Vorwort

Seit dem Inkrafttreten sowohl der NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 als auch des NÖ ROG 2014 per 1.2.2015 hat sich das NÖ Baurecht sehr dynamisch entwickelt und dementsprechend oft geändert. Zur NÖ BO 2014 liegen mittlerweile bereits 7 Novellen, zur NÖ BTV 2014 2 Novellen und zum NÖ ROG 2014 4 Novellen vor.

Bereits in der 10. Auflage des „Niederösterreichischen Baurechts“, die im November 2017 erschienen ist, wurde die mit der umfassenden 5. Novelle zur NÖ BO 2014 mit 1. Februar 2015 grundlegend neu gefasste NÖ BO 2014 dargestellt und kommentiert: Es wurden neben der Neueinführung des Bezugsniveaus auch die Bestimmungen über die Berechnung der Gebäudehöhe gänzlich neu gefasst, die bewilligungs-, anzeigen- und meldepflichtigen bzw freien Vorhaben neu geordnet und das Baubewilligungsverfahren durch den generellen Entfall der Bauverhandlung in ein rein schriftliches Verfahren geändert. Dargestellt und kommentiert wurden auch die Änderungen im NÖ ROG 2014 zu Handelsbetrieben und Grünlandbauten, zur Vertragsraumordnung sowie zum Umlegungsverfahren, das der Baulandmobilisierung dient.

Seit der letzten Auflage sind wieder 2 Jahre vergangen. Mit der 7. Novelle zur NÖ BO 2014 (LGBI 2018/53), die am 30.08.2018 ohne Legisvakanz in Kraft getreten ist, hat der Gesetzgeber einmal mehr grundlegend in das NÖ Baurecht eingegriffen. Besonders hervorzuheben sind die Änderungen im Bereich der Nachbarrechte samt einer vereinheitlichten Belichtungsprüfung, eine aus praktischen Schwierigkeiten heraus erforderlich gewordene Anpassung der Regelungen über das Bezugsniveau und über die Veränderung der Höhenlage des Geländes, aber auch Änderungen zu bewilligungs-, anzeigen- und meldepflichtigen bzw freien Vorhaben und die neuen Vorschriften über mittelgroße Feuerungsanlagen. Diese bedeutenden Änderungen samt der Entwicklung durch die reichhaltige Rechtsprechung, insbesondere des LVwG NÖ, machten eine Neuauflage unumgänglich.

Hinzuweisen ist darauf, dass die OIB-Richtlinien 2019 in der Generalversammlung des OIB-Instituts am 12.4.2019 unter Anwesenheit der Vertreter der Bundesländer beschlossen wurden. Der Gesetzgeber erkennt in der NÖ BTV 2014 gegenwärtig noch immer die OIB-Richtlinien 2011 (dh nicht einmal die zwischenzeitig überholten OIB-Richtlinien 2015) und selbst das nur in einer für das Land Niederösterreich adaptierten Form. Während der Kommentierung und Drucklegung waren wir mit dem Umstand konfrontiert, dass derzeit eine Novelle in Bearbeitung ist, die eine Umsetzung der OIB-Richtlinien 2019, vorzugsweise sogar ohne Abweichungen, beabsichtigt. Im Hinblick darauf, dass zuletzt bedauerlicherweise wieder vermehrt Bestrebungen aufgekeimt sind, von den OIB-Richtlinien 2019 abzuweichen und daher bis zur Drucklegung noch nicht einmal ein erster offizieller Entwurf für

Vorwort

eine Änderung der NÖ BTV 2014 vorlag und angesichts politischer Gründe (zB bevorstehender Wahlen) und erforderlicher Konsultationen realistischerweise nicht vor Ende 2020 mit einer Novellierung zu rechnen ist, haben wir uns gemeinsam mit dem Verlag entschieden, diese anstehende, jedoch zeitlich unabsehbare Novelle nicht abzuwarten. Dies auch deshalb, weil wir von Seiten der treuen Nutzer unserer Kommentare sowie Besucher unserer Seminare laufend auf das Erfordernis des raschen Erscheinens der Neuauflage angesprochen wurden. Hier sind wir unseren Lesern verpflichtet.

Selbstverständlich haben wir das seit der achten Auflage bestens eingespielte Autorenteam, bestehend aus *Wolfgang Pallitsch*, *Philipp Pallitsch* und *Wolfgang Kleewein*, beibehalten. Sen.-Präs. i.R. Dr. *Wolfgang Pallitsch* – er war mehr als 15 Jahre als Berichter 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, insbesondere auf öffentliches Baurecht und Vergaberecht spezialisiert – haben wiederum 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 – in gewohnter Umsicht bearbeitet und kommentiert.

Die aus den Vorauflagen bekannte und bewährte Gliederung sowie der Aufbau des Kommentars wurden beibehalten. Entsprechend den authentischen Texten der Landesgesetzblätter sind die Normtexte – anders als in unseren Kommentaren zum Bau- und Raumordnungsrecht anderer Bundesländer – bewusst nicht fett gedruckt; vielmehr werden lediglich die vom Gesetzgeber selbst vorgenommenen Hervorhebungen im Gesetzestext im Fettdruck wiedergegeben. Die Gesetzesmaterialien zur NÖ BO 2014 und zum NÖ ROG 2014 wurden 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 bzw wurde auch die ältere Rechtsprechung zu diesen Vorgängerbestimmungen aufgenommen.

Die Kommentierung besteht wie schon in den Vorauflagen aus praxisbezogenen Anmerkungen zu den wichtigsten Rechtsvorschriften und weiterführenden Hinweisen. Besonderes Augenmerk haben wir neben den Entscheidungen der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts (VwGH, VfGH) auf die reichhaltige Rechtsprechung des LVwG NÖ gelegt. Die Judikate zum NÖ Baurecht sind wie gewohnt in Leitsätzen aufbereitet; Judikate zum Baurecht anderer

Bundesländer wurden nur so weit aufgenommen, als sie auch für die NÖ Rechtslage relevant sind. Bei den raumordnungsrechtlichen Entscheidungen ist vermerkt, zu welchem Bundesland sie ergangen sind.

Wir hoffen, mit der vorliegenden 11. Auflage den Kommentar zum „Niederösterreichischen Baurecht“ im Sinne der an uns herangetragenen Wünsche unserer Leser weiterentwickelt und damit einen Beitrag zum besseren Verständnis dieses immer komplexer werdenden Rechtsgebietes geleistet zu haben. Für Wünsche und Anregungen, aber auch allenfalls kritische Rückmeldungen zu unserem Werk sind wir dankbar.

Wien, im November 2019

Dr. Wolfgang Pallitsch

Dr. Philipp Pallitsch

Dr. Wolfgang Kleewein