

Stellungnahme zum Begutachtungsentwurf

Ziele des vorliegenden Gesetzesentwurfes einer Novelle zum Bgld. BauG sind eine Vereinfachung, Beschleunigung und Kostenreduktion von Bauverfahren (vgl. die Erläuterungen im Vorblatt). Dem wird der vorliegende Gesetzesentwurf nicht gerecht. Er ist auch legislativ schwach.

Im Entwurf finden sich zahlreiche unbestimmte Gesetzesbegriffe, die auch in den erläuternden Bemerkungen nicht definiert werden, was keinesfalls zu Vereinfachungen führt.

Der Vollzug des § 16 Bgld. BauG betreffend geringfügige Bauvorhaben erwies sich bisher als wenig praxistauglich. An nahezu allen Bauvorhaben bestanden baupolizeiliche Interessen im Sinne des § 3 Bgld. BauG. Dies ändert sich auch nicht durch die nunmehr vorgesehene Differenzierung der geringfügigen Bauvorhaben nach "wesentlichen" und anderen bzw. nicht wesentlichen baupolizeilichen Interessen, weil eine Differenzierung und Definition der baupolizeilichen Interessen in § 3 Bgld. BauG nicht vorgenommen wird. Daher sind auch weiterhin, auch bei den im neuen § 16 Abs. 3 leg. cit. aufgezählten Bauvorhaben, die als geringfügig gelten sollen, alle baupolizeilichen Interessen des § 3 leg. cit. zu prüfen und können diese auch weiterhin bestehen, was in der Praxis zumeist der Fall sein wird. Eine Verwaltungsvereinfachung ist daher nicht zu erwarten.

Für eine tatsächliche Vereinfachung des Vollzuges wird vorgeschlagen, die im neuen § 16 Abs. 3 aufgezählten Bauvorhaben vom Geltungsbereich des Bgld. BauG nach § 1 überhaupt auszunehmen. Diesfalls könnte § 16 Bgld. BauG sogar überhaupt entfallen.

An den dann weiterhin unter das Bgld. BauG fallenden Vorhaben bestehen baupolizeiliche Interessen, für die ein entsprechendes Bauverfahren durchzuführen ist.

Der bisherige Vollzug von Anzeigeverfahren gemäß § 17 Bgld. BauG hat in der Praxis keine oder kaum Abgrenzungsprobleme hervorgerufen und sich gerade beim Bau von Einfamilienhäusern weitgehend bewährt. Überlegenswert wäre hier sogar eine Ausdehnung des Anwendungsbereiches, etwa auf größere Flächen in der Z. 1. Dies würde in der Praxis eine Verwaltungsvereinfachung und Kostenersparnis bedeuten.

Die durch die Abschaffung der bisherigen Benützungsfreigabe zu erwartenden Probleme werden nachstehend erörtert. Zur allgemeinen Rechtssicherheit wäre eine "Aufwertung" der Benützungsfreigabe in eine "Benützungsbewilligung", mit der nachträglich Änderungen im Zuge der Bauausführung genehmigt werden können, sinnvoller.

Die "nachträgliche Sanierung" bzw. Genehmigungsfiktion für alle konsenslosen Bauvorhaben, die vor dem 01.01.1970 errichtet und bis 31.01.1998 geändert wurden, widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz und ist verfassungsrechtlich bedenklich. Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf besteht außerdem, wie später zur Bestimmung des § 23a noch genauer ausgeführt wird, keine rechtliche Möglichkeit mehr, hinsichtlich dieser Bauvorhaben (nachträgliche) Auflagen vorzuschreiben. Zur (möglichen) Wahrung baupolizeilicher Interessen ist hier jedenfalls eine Änderung vorzunehmen.

Zu den vorgesehenen Änderungen im Einzelnen:

Zu Pkt. 3 - Inhaltsverzeichnis:

Im Inhaltsverzeichnis hat der Eintrag zu § 23a wie in der nachfolgenden Überschrift zum § 23a richtigerweise "Rechtmäßiger Bestand" anstatt "Rechtsmäßiger Bestand" zu lauten.

Zu Pkt. 7 - Inhaltsverzeichnis:

Nach dem Wort "Schlussüberprüfung" hat der Beistrich zu entfallen.

Zu Pkt. 8 - § 1 Abs. 2 Z. 7:

Nach den erläuternden Bemerkungen sind diese Anlagen, sobald Verstärkungen und Adaptierungen an der Dachkonstruktion erforderlich werden, wie auch freistehende und aufgeständerte Anlagen einem Bauverfahren zu unterziehen. Dies ist dem Gesetzeswortlaut jedoch nicht zu entnehmen. Erläuterungen ersetzen den Gesetzeswortlaut nicht.

Zu Pkt. 9 - § 1 Abs. 2:

In der Z. 8 fehlt nach dem Wort "unterliegen" ein Beistrich.

Zur Z. 10 wird angemerkt, dass entgegen den erläuternden Bemerkungen auch Gruften und Grabstellen in nichtöffentlichen Bestattungsanlagen unter das Bgld. Leichen- und Bestattungswesengesetz fallen (vgl. § 23 Burgenländisches Leichen- und Bestattungswesengesetz) und daher vom Geltungsbereich des Bgld. BauG ausgenommen sind. Nach den erläuternden Bemerkungen sollen diese aber weiterhin baurechtlich relevant bleiben, was zu einer Diskrepanz zwischen dem Gesetzeswortlaut und den erläuternden Bemerkungen führt, was zu vermeiden wäre.

Nach der Z. 12 des § 1 Abs. 2 werden nur jene Verkaufseinrichtungen vom Geltungsbereich des Bgld. BauG ausgenommen, die keine Gebäude darstellen. Die meisten Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sind aber überdeckt und allseits oder überwiegend umschlossen und können von Menschen betreten werden und stellen somit nach der Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 2 Bgld. BauG Gebäude dar. Auch die in den erläuternden Bemerkungen beispielhaft genannten

saisonalen Obst- und Gemüsestände sind häufig überwiegend umschlossen und können von Menschen betreten werden. Das Bgld. BauG wird daher auf die meisten dieser Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen auch weiterhin gelten.

Zur Z. 13 wird angemerkt, dass Weihnachtsbäume auch bisher nicht als Bauwerke oder Bauten im Sinne des § 2 Abs. 1 Bgld. BauG zu qualifizieren waren.

In der Z. 15 wäre zu definieren, was unter einer "nicht überdachten Pergola" zu verstehen ist, weil hier vom allgemeinen Sprachgebrauch abgewichen wird.

Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch ist eine Pergola ein berankter Laubengang bzw. eine Laube oder Laubengang aus Pfeilern oder Säulen als Stützen für eine Holzkonstruktion, um die sich Pflanzen (empor) ranken (vgl. Duden, Band 5, Fremdwörterbuch, 6. Auflage 1997, zitiert im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 23.02.2010, 2008/05/0025).

Die (freistehende) Abgrenzung einer Terrasse, auch als Rankhilfe (vgl. die erläuternden Bemerkungen) ist nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Pergola.

In der Z. 21 fehlt nach dem Wort "Mobilheime" ein Beistrich.

Zu Pkt. 11 - § 2 Abs. 8:

§ 2 Abs. 8 stellt eine Anlassgesetzgebung für einen Einzelfall dar.

Zu Pkt. 12 - § 2 Abs. 9, Abs. 10, Abs. 11 und Abs. 12:

Im Zusammenhang mit der Begriffsbestimmung des "Nebengebäudes" im Abs. 9 wäre zu definieren, was unter "Zubau" zu verstehen ist (vgl. Pallitsch/Pallitsch/Klewein, Burgenländisches Baurecht 3 (2017), Anmerkung 23 zu § 5).

Desweiteren ist zu konkretisieren, was unter "udgl." zu verstehen ist bzw. welche (weiteren) Fälle darunter zu subsumieren sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung, ob ein angebautes Nebengebäude oder ein Bestandteil des Hauptgebäudes vorliegt, ein Sachverständigengutachten notwendig sein wird. Die Kosten für dieses Gutachten werden vom Bauwerber zu tragen sein.

In Abs. 11 Z. 1 ist nach dem Wort "Dachhaut" ein Beistrich einzufügen. Im letzten Satz hat an die Stelle von "entsprechende" das Wort "entsprechenden" zu treten.

Unklar bleibt, wie bei einem Höhenunterschied von mehr als 3 m, wenn das Gelände nicht mehr verglichen werden darf, vorzugehen ist.

In Abs. 11 Z. 3 sind nach den Worten "Dachhaut" und "aufliegt" Beistriche einzufügen, statt "befindet" ist "befinden" zu verwenden.

In Abs. 12 ist die Umschreibung "in Höhe des Erdgeschosses" (richtig im Übrigen "Erdgeschoßes") unglücklich gewählt und könnte beispielsweise durch "auf Erdgeschoßniveau" ersetzt werden.

Zu Pkt. 13 - § 3 Z. 4:

Es bleibt völlig unklar, was unter der "Berücksichtigung" eingetragener Welterbestätten zu verstehen ist oder wie eine solche Berücksichtigung zu erfolgen hat. Auch den erläuternden Bemerkungen ist nicht zu entnehmen, warum hier keine "nicht wesentliche Beeinträchtigung" (wie beim Orts- und Landschaftsbild) gefordert wird.

Anmerkung zu § 5 Abs. 3:

§ 5 Absatz 3 ist nach dem Gesetzeswortlauf "in Ausnahmefällen" anzuwenden. Nach der Rechtsprechung des VwGH sind solche Ausnahmebestimmungen einschränkend auszulegen (vgl. VwGH 27.01.2011, 2010/06/0251). In der Praxis wird diese Bestimmung hingegen, insbesondere aus Gründen des Anrainerschutzes, extensiv angewendet. Es wäre daher überlegenswert, die Anwendung dieser Bestimmung zwar auf die gesetzlich aufgezählten Gründe zu beschränken, dies aber nicht als Einschränkung auf Ausnahmefälle vorzusehen.

Zu Pkt. 17 - § 6:

Im Absatz 1 2. Satz fehlt nach der Wortfolge "im Zuge" die Wortfolge "der Errichtung".

Nach Abs. 4 Z. 2 ist wohl nicht das Fahr- und Leitungsrecht im Plan darzustellen, sondern der Verlauf von Fahrwegen und Leitungsführungen.

Die Vorschreibung einer Brandwand mittels Auflage nach Abs. 5 ist als geringfügiges Bauvorhaben nach dem neuen § 16 Abs. 3 Z. 13 anzusehen, sodass dies im Widerspruch zu § 6 Abs. 5 steht, der vom Herstellen einer Brandwand als bewilligungspflichtige Abänderungen von Bauwerken spricht.

Zu Abs. 5 bleibt unklar, wie bzw. von wem der Eintritt der aufschiebenden Bedingung zu kontrollieren sein wird bzw. welche rechtlichen Konsequenzen der Nichteintritt hat, zumal auch die Bewilligung für die Grundstücksteilung erteilt wurde und eine grundbücherliche Durchführung vorgenommen werden kann.

Es ist fraglich, ob mit den landesgesetzlichen Vorschriften des Bgld. BauG das Grundbuchsgericht gebunden und eine Rekursmöglichkeit gegen dessen Beschlüsse eingeräumt werden kann.

Zu Pkt. 20 - § 16 Abs. 1:

Die Einfügung des Wortes "wesentlichen" in dieser Bestimmung führt zu keinen Änderungen, weil in § 3 Bgld. BauG nicht zwischen wesentlichen und anderen / nicht wesentlichen baupolizeilichen Interessen unterschieden wird.

Hier wäre eine gesetzliche Definition vorzunehmen, wenn eine Änderung der Vollzugspraxis erreicht werden soll.

Während der Gesetzeswortlaut von "wesentlichen baupolizeilichen Interessen" spricht, ist in den erläuternden Bemerkungen die Rede davon, dass baupolizeiliche

Interessen wesentlich berührt werden, was nicht gleichbedeutend ist, aber ebenso unklar bleibt.

Werden durch einen Umkehrschluss der im neu formulierten § 16 Abs. 3 erfolgten Aufzählung die durch diese Bauvorhaben berührten Interessen als nicht wesentlich beurteilt (z.B. mechanische Festigkeit und Standsicherheit nach § 3 Z. 1, die bei den in Z. 1, Z. 3, Z. 4, Z. 7, Z. 8, Z. 10 oder Z. 11 genannten geringfügigen Bauvorhaben betroffen sind, oder Brandschutz gem. § 3 lit. b betreffend zB Folientunnel nach § 16 Abs. 3 Z.9, Nutzungssicherheit gem. § 3 lit. d etwa bei Schwimm- und Wasserbecken bis 1,8 m Tiefe), so ist fraglich, ob überhaupt noch bzw. welche der in § 3 aufgezählten baupolizeilichen Interessen als wesentlich anzusehen wären.

Die erläuternden Bemerkungen, wonach die Standfestigkeit, Tragfähigkeit, Brandschutz und Benützungssicherheit zu beurteilen sind, stehen im Widerspruch dazu. Diesfalls wären die Bauvorhaben nicht als geringfügig einzustufen.

Auch dass ein baubehördliches Bewilligungsverfahren, z.B. bei Baumaßnahmen in Erfüllung von behördlichen Aufträgen, erforderlich sein soll, wenn die Statik berührt wird, stellt einen Widerspruch der erläuternden Bemerkungen zum Gesetzeswortlaut dar.

Es wird angeraten, die in § 16 Abs. 3 Z. 1 bis Z. 13 aufgezählten Bauvorhaben vom Anwendungsbereich des Bgld. BauG (§ 1) überhaupt auszunehmen.

In der Verordnungsmöglichkeit für die Landesregierung wiederum ist nicht nur von "wesentlichen" baupolizeilichen Interessen die Rede, sondern werden nach dem Wortlaut überhaupt die in § 3 genannten baupolizeilichen Interessen erfasst.

Zur neuen vierwöchigen Frist für den Nachbarn darf angemerkt werden, dass für diesen der Baubeginn oftmals überhaupt nicht feststellbar ist bzw. sein kann (z.B. Erdbewegungen für ein Swimmingpool). Im Gegensatz zu § 24 Abs. 2 ist bei geringfügigen Bauvorhaben auch kein Baubeginn bei der Baubehörde anzuzeigen. Dies kann daher zu erheblichen Beweisproblemen führen, weil der Baubeginn oftmals - auch für die Baubehörde - nicht bekannt ist.

Eine nachweisliche Zustimmungserklärung des Nachbarn ist bei geringfügigen Bauvorhaben grundsätzlich nicht vorgesehen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass § 16 Abs. 3 Z. 2 nach seinem Wortlaut nur die Schwimm- und Wasserbecken, nicht aber Schwimm- und Wasserteiche und sämtliche Überdachungen erfasst.

Zu § 16 Abs. 3 Z. 9 wird darauf hingewiesen, dass Folientunnel generell als geringfügige Bauvorhaben qualifiziert werden, unabhängig davon, zu welchem Zweck diese verwendet werden. Hier wird auf die vielfach als Tierunterstände oder als Einstellhallen verwendeten Folientunnel ausdrücklich verwiesen.

Zu § 16 Abs. 2:

Vor dem Entwurf dieser Novelle hat es zwei Arten von Bauverfahren gegeben, nämlich das anzeigepflichtige und das bewilligungspflichtige. Da es nunmehr nur mehr ein Bewilligungsverfahren gibt, wäre das Wort "Bauverfahren" durch das Wort "Bewilligungsverfahren" zu ersetzen.

Zu Pkt. 25 - § 17 Abs. 2 und

Zu Pkt. 26 - § 17 Abs. 2a:

§ 17 Abs. 2 verlangt nach wie vor "jedenfalls" einen letztgültigen Grundbuchsauszug (nicht älter als 6 Monate) und steht im Widerspruch zum neu geschaffenen Abs. 2a, wonach die Urkundenvorlage entfallen kann.

Der Entfall der Urkundenvorlage wird die Kosten bei den vollziehenden Behörden und beim Landesverwaltungsgericht erhöhen.

Zu Pkt. 27 - § 17 Abs. 4:

Es bleibt unklar, was in der Z. 3 darunter zu verstehen ist, dass baupolizeiliche Interessen "offensichtlich" nicht verletzt werden.

Durch den Entfall der Bauverhandlung ist fraglich, wie das Orts- und Landschaftsbild durch den Bausachverständigen beurteilt werden kann oder wie bei Nichtvorliegen von Bebauungsplänen oder Bebauungsrichtlinien die Bauweise, Baulinie, etc. bestimmt werden sollen, erfordert dies doch jedenfalls einen Augenschein an Ort und Stelle durch den Sachverständigen.

Zum Entfall von § 17:

Über § 17 Abs. 1 Z 3 wurde immer argumentiert, dass auch die Verwendungszweckänderung bewilligungspflichtig ist. Nunmehr entfällt diese Bestimmung und die Verwendungszweckänderung ist auch in den Begriffsbestimmungen nicht angeführt. Kann dies tatsächlich die Absicht sein?

Zu Pkt. 28 - § 17 Abs. 5:

Der Beistrich nach dem Wort "gleichzeitig" hat zu entfallen.

Zu Pkt. 31 - § 20:

Durch den Verweis auf lediglich § 17 ist beim Abbruch von Gebäuden keine mündliche Verhandlung (im Gegensatz zu bisher) mehr möglich. Das verletzt Anrainerinteressen.

Zu Pkt. 33 - § 23a:

Zu den erläuternden Bemerkungen darf angemerkt werden, dass "in vielen Fällen, in denen der Zeitpunkt der Erbauung eines Gebäudes noch nicht so weit zurücklag, der Nachweis des vermuteten Konsenses sehr aufwendig und zeitintensiv" vor allem deswegen war, weil kein vermuteter Konsens vorlag. Liegt der Errichtungszeitpunkt eines Gebäudes noch nicht so lange zurück, so liegen Baubewilligungen aus dieser Zeit bei den Baubehörden auf. Wenn aber keine solchen vorliegen, sind diese natürlich auch nicht auffindbar und kein vermuteter Konsens nachweisbar.

Die nunmehr vorgesehene großzügige Rechtsbereinigung führt dazu, dass diejenigen, die konsenslos Bauten errichteten oder diese nachträglich sogar veränderten oder erweiterten, sich nicht nur die Kosten für die Einreichunterlagen, das Bauverfahren und für eine ordnungsgemäße, dem Stand der Technik entsprechende Bauführung ersparten, sondern massiv besser gestellt werden gegenüber jenen, die derart nach dem 01.01.1970 vorgegangen sind oder Bauvorhaben(bloß) in Abweichung von einer erteilten Baubewilligung errichteten.

Durch die Formulierung der Abs. 1 und 2 erfolgt eine Rechtsbereinigung für alle vor 1970 errichteten Bauwerke, die danach auch noch konsenslos verändert worden sein können, während nach dem 01.01.1970 neu errichtete Bauwerke, die nachträglich nicht verändert wurden, eine nachträgliche Baubewilligung nach der jetzigen Sach- und Rechtslage erfordern.

Eine solche rechtliche Differenzierung führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Ungleichbehandlung und widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz.

Auch das Datum 01.01.1970 scheint völlig willkürlich gewählt zu sein, zumal bei den meisten Baubehörden unzählige Bauakte und Baubewilligungen aus der Zeit vor dem 01.01.1970 vorhanden sind.

Im Abs. 2 ist von "lediglich geringfügigen Veränderungen" die Rede. Es wird nicht definiert was unter "lediglich geringfügig" zu verstehen ist. Als Beispiele werden "Zu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen" aufgezählt. Jede Veränderung stellt aber entweder einen Zubau oder Umbau oder eine Nutzungsänderung dar. Dieser beispielhaften Aufzählung folgend, werden somit alle Änderungen vor Bauten nach dem 01.01.1970 bis 31.01.1998 erfasst. Sollte eine solche Gesetzesauslegung beabsichtigt sein, so kann eine Differenzierung zwischen Abs. 1 und Abs. 2 entfallen, erfasst würden dann alle Bauten bis zum 31.01.1998, unabhängig von allfälligen nachträglichen Änderungen nach ihrer Errichtung.

Sollte eine solche Auslegung nicht intendiert sein, so sollte die Aufzählung der Beispiele entfallen. Es ist zu definieren, was unter "lediglich geringfügigen Veränderungen" zu verstehen ist. Aufgrund der weitreichenden Rechtsfolgen ist dies - im Sinne der Rechtssicherheit - unbedingt erforderlich.

Diese Ausführungen sind auch für den Abs. 3 relevant, in dem die nicht nur geringfügigen Veränderungen vor dem 31.01.1998 erfasst werden sollen.

Wenn im Abs. 3 davon die Rede ist, dass für die technischen Anforderungen die zum Zeitpunkt der Veränderung des Bauwerkes maßgebliche Rechtslage anzuwenden ist, so wäre ein Verweis auf den Stand der Technik in diesem Zeitpunkt vorzunehmen, was nach den erläuternden Bemerkungen die Intention ist. Der nunmehr vorgesehene Gesetzeswortlaut ist irreführend, weil er zwar auf die technischen Anforderungen verweist, aber keine Einschränkung auf die materiell-rechtlichen Vorschriften vorgenommen wird, wie es den erläuternden Bemerkungen zu entnehmen ist, wonach nur mehr die neuen verfahrensrechtlichen Bestimmungen anwendbar sein sollen.

Der Feststellungsbescheid des neuen § 23a Abs. 4 bietet keine Möglichkeit, Auflagen vorzuschreiben.

Für diese als rechtmäßig geltenden Bauten wird eine nachträgliche Vorschreibung von Auflagen nach § 29 nicht möglich sein, weil § 29 in seiner jetzigen Fassung von einer "bewilligungsgemäßen Fertigstellung" und der "bestimmungsgemäßen Benützung" eines Bauvorhabens spricht (vgl. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht 3 (2017), Anmerkung 2) zu § 29.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass für bewilligte und konsensgemäß ausgeführte Bauvorhaben nachträglich Auflagen vorgesehen werden können, während dies bei den nunmehr legitimierten illegalen Bauten nicht der Fall ist. Das kann wohl nicht gewollt sein! Auch bei den nachträglich rechtlich sanierten Bauten kann es fachlich erforderlich sein, Auflagen vorzuschreiben, sei es mit der Erlassung des neu vorgesehenen Feststellungsbescheides oder nachträglich in einem Verfahren nach § 29 Bgld. BauG, der dann entsprechend abzuändern ist.

Im neuen § 23a Abs. 4 2. Satz sind nach den Worten "Nachweis" und "wurden" jeweils ein Beistrich einzufügen.

§ 23a Abs. 4 ermöglicht nach seinem Wortlaut keine Glaubhaftmachung etwa durch Zeugenaussagen, weil von "anderen Belegen" die Rede ist, worunter schriftliche Nachweise zu verstehen sind.

Zu Pkt. 37 - § 26 Abs. 3:

Es bleibt hier völlig unklar, was unter "jedenfalls unzulässig" zu verstehen ist. Auch der Begriff "absehbar" für die Behebung eines solchen rechtlichen Hindernisses ist ein unbestimmter Gesetzesbegriff. Reicht für die Absehbarkeit etwa die Erklärung eines Gemeindevertreters, dass ein Umwidmungsverfahren eingeleitet werden wird? Wann tritt diesfalls die Bedingung ein? Ein bedingter Wiederherstellungsauftrag erscheint daher sinnlos, allenfalls denkbar ist ein entsprechend befristeter Wiederherstellungsauftrag.

Zu Pkt. 39 - § 26a:

Das Erfordernis dieser Bestimmung ist fraglich, weil zwischenzeitlich § 33a VStG neu in Kraft getreten ist und für alle Übertretungen nach dem Bgld. BauG anwendbar ist, während diese Bestimmung (ohne nähere Begründung) auf mangelhafte oder nichtgenehmigte Bauführungen nach § 26 Abs. 1 und 2 beschränkt ist.

Auch § 32 VStG wurde entsprechend abgeändert, sodass Beratungen auch als Verfolgungshandlungen gelten.

Eine solche Mahnpflicht der Baubehörde entbindet sie - entgegen den erläuternden Bemerkungen - wohl auch nicht automatisch von einer allfälligen Anzeigepflicht, zumal diese für andere (weit weniger weitreichende Übertretungen des Bgld. BauG wie die Nichteinhaltung von Auflagen) weiterhin besteht und hier keine Beratung gesetzlich vorgesehen ist.

Zu § 26a Abs. 2 wird angemerkt, dass bei einer Entsprechung der schriftlichen Anforderung kein rechtswidriger Zustand mehr vorliegt und ein solcher daher auch nicht weiter verfolgt werden kann.

Zu Pkt. 41 - § 27 Abs. 2:

Es ist zu hinterfragen, warum mit der Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde ein Rauchfangbefund und Befunde zum Nachweis der Auflagenerfüllung an die Baubehörde vorgelegt werden müssen, während das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vorzulegen ist. Dies stellt keine Verwaltungsvereinfachung dar.

Zu Pkt. 43 - § 27 Abs. 4:

Nach dem Wort "werden" ist ein Beistrich einzufügen.

Ein Gebäude bzw. ein Teil davon darf benützt werden, wenn das vorgeschriebene Schlussüberprüfungsprotokoll vorliegt. Wie weiß die Baubehörde (etwa für Einmessungen oder die Einhebung von Gebühren), ob dieses vorliegt und das Gebäude bzw. ein Teil davon benützt werden darf? Durch die lediglich vorgeschriebene Beirhaltung des Schlussüberprüfungsprotokolls zur Einsichtnahme wäre die Baubehörden zu einer Überprüfung an Ort und Stelle gezwungen. Es ist fraglich, ob dies tatsächlich beabsichtigt ist und bei einer Überprüfung an Ort und Stelle der Behörde nicht Mängel oder Abweichungen von der Baubewilligung auffallen bzw. auffallen müssen.

Nach dem Gesetzeswortlaut ist nur der Bauwerber verpflichtet, ein Schlussüberprüfungsprotokoll zur jederzeitigen Einsichtnahme bereit zu halten. Dies gilt aber nicht (mehr) für einen Rechtsnachfolger oder späteren Eigentümer. Das bedeutet, dass bei einer Rechtsnachfolge eine konsensgemäße Ausführung an Hand eines Schlussüberprüfungsprotokolls nicht mehr nachgeprüft und festgestellt werden kann.

Eine grundlegende Überarbeitung inhaltlich und legistisch ist erforderlich.