



## Neue Regelung des Baugesetzes

### ■ Neues Baugesetz

Zum 1. Januar 2007 ist das neue Baugesetz in Kraft getreten, d.h. das Gesetz Nr. 183/2006 Sb. über die Raumplanung und Bauordnung (Baugesetz). Es handelt sich hierbei um eine Rechtsnorm, die gegenüber der vorangegangenen rechtlichen Regelung eine Reihe von Änderungen und neuen Instituten enthält, deren Ziel insbesondere eine Vereinfachung und Beschleunigung der Bauvorbereitung und des Raumplanungsverfahrens ist. Ebenso wie das ursprüngliche Baugesetz enthält auch das neue Baugesetz eine Konzeption der Raumplanung und des Bauverfahrens. Neu ist allerdings, dass aus dem Baugesetz das Institut der Enteignung gestrichen wurde, das gesondert in einem eigenen Gesetz geregelt ist, d.h. im Gesetz Nr. 184/2006 Sb. über den Entzug oder die Einschränkung des Eigentumsrechts an einem Grundstück oder Bau (Enteignungsgesetz).

### ■ Wichtigste Änderungen auf dem Gebiet der Raumplanung

Die Raumplanung soll insbesondere zur Beurteilung des Zustandes des Gebiets sowie zur Planung der Nutzung des Gebiets und der Bauerrichtung auf ihm dienen, und zwar jeweils unter Berücksichtigung der Bedingungen im entsprechenden Gebiet. Ab dem 1. Januar 2007 haben sich der Prozess und die Instrumente der Raumplanung geändert, zu denen insbesondere gehören:

- Gebietsentscheid und Gebietszustimmung – der Gebietsentscheid, der auf Antrag des Bauherrn erteilt wird und Grundvoraussetzung für die Platzierung von Bauten oder Anlagen, eine Änderung der Nutzung des Gebiets, Änderung von Bauten, die Teilung oder den Zusammenschluss von Grundstücken oder eine Entscheidung über einen Schutzstreifen ist, kann nach der neuen rechtlichen Regelung durch eine sog. Gebietszustimmung ersetzt werden, und zwar unter den im Gesetz geregelten Bedingungen und aufgrund einer Mitteilung des Vorhabens an das Bauamt.
- vereinfachtes Gebietsverfahren – der Gebietsentscheid kann neu in einem sog. vereinfachten Gebietsverfahren ergehen, wenn die gesetzlich geregelten Bedingungen erfüllt sind, d.h., wenn über ein Vorhaben in einer bebaubaren Fläche oder in einem bebauten Gebiet entschieden wird, wenn der Einfluss auf die Umwelt nicht beurteilt werden muss und dem Antrag die Stellungnahmen der betroffenen Organe und die Zustimmungen der sonstigen Teilnehmer beigefügt sind.
- öffentlich-rechtlicher Vertrag – neu ist ebenfalls die Möglichkeit, mit dem Antragsteller auf Herausgabe des Gebietsentscheids, wenn er die Platzierung eines Baus, eine Änderung der Nutzung des Gebiets oder eine Änderung des Einflusses des Baus auf die Nutzung des Gebiets betrifft, einen sog. öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschließen, der den entsprechenden Gebietsentscheid ersetzt. Hierzu ist die Zustimmung der betroffenen Organe erforderlich. Der Vorteil dieses Vorgehens liegt insbesondere in der Schnelligkeit und im Ausschluss der Möglichkeit einer Berufung durch die übrigen Verfahrensbeteiligten.
- Baustopp – über einen Baustopp wird künftig nicht mehr durch einen Gebietsentscheid entschieden, sondern durch eine sog. Gebietsmaßnahme. Aufgrund dieser Gebietsmaßnahme wird im entsprechenden Gebiet die Bautätigkeit eingeschränkt oder untersagt. Der die entsprechende Maßnahme herausgebende Gemeinderat kann auf Antrag eine Ausnahme genehmigen.
- Vorkaufsrecht – nach dem neuen Gesetz hat an einem Grundstück, das gemäß Raum- oder Regulierungsplan für einen gemeinnützigen Bau oder Maßnahme bestimmt ist, die Gemeinde, der Bezirk oder der Staat ein Vorkaufsrecht. Dieses Vorkaufsrecht wird im Liegenschaftskataster nach Verabschiedung des Raum- oder Regulierungsplans vermerkt.

### ■ Wichtigste Änderungen auf dem Gebiet der Bauordnung

Das Gesetz soll auf dem Gebiet der Bauordnung zu einer Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigung von Bauten beitragen, im Bauverfahren unnötige administrative



Handlungen beseitigen und zu einer Intensivierung der Kontrolle über die Baudurchführung führen. Wichtigste Änderungen gegenüber der vorangegangenen Regelung:

- Genehmigung und Durchführung von Bauten – zu den grundlegenden Änderungen auf dem Gebiet der Bauordnung zählt insbesondere die Erweiterung der Anzahl an Objekten oder Arbeiten, die ohne Anzeige oder Baugenehmigung durchgeführt werden können. Die neue Regelung unterscheidet im Grunde drei Gruppen von Bauten, bei denen sich der Inhalt der Anzeige, bzw. ihre Voraussetzungen und beizufügende Dokumentation anhand der Aufwendigkeit des Baus unterscheiden.
- Bauverfahren – die neue rechtliche Regelung regelt ausdrücklich die Arten von Einwänden, die von den Verfahrensbeteiligten im Bauverfahren geltend gemacht werden können. Über die Einwände, bei denen unter den Bauteilnehmern kein Einklang besteht, entscheidet das Bauamt. Bei Einwänden zivilrechtlicher Natur macht sich das Bauamt selbst ein Bild und entscheidet in der Sache. Das Bauverfahren wird also künftig nicht mehr bis zur Entscheidung über zivilrechtliche Sachen durch das Gericht unterbrochen.
- Verkürztes Bauverfahren, autorisierter Inspektor – hierbei handelt es sich um ein neues Prozess Vorgehen, das den Prozess der Einholung der Baugenehmigung für die Bauherren erleichtern und beschleunigen soll. Voraussetzung ist die Herausgabe eines sog. Zertifikats eines autorisierten Inspektors, durch das der autorisierte Inspektor bestätigt, dass er die Projektdokumentation und die beigefügten Unterlagen geprüft hat, sowie weiter die Besorgung der zustimmenden verbindlichen Stellungnahmen der betroffenen Organe und die Stellungnahmen der Personen, die ansonsten Teilnehmer des Bauverfahrens wären.
- Nutzung des Baus – die Nutzung eines fertig gestellten Baus basiert nach der neuen rechtlichen Regelung auf dem Prinzip, dass der Bauherr rechtlichen Anspruch auf die Nutzung des Baus hat. Ein Bau, zu dessen Durchführung weder eine Anzeige noch eine Baugenehmigung gefordert wird, kann nach seiner Fertigstellung genutzt werden, ohne dass jegliche Benachrichtigungen vorzunehmen sind oder die Zustimmung des Bauamtes einzuholen ist.

### ■ Zusammenfassung

Das neue Baugesetz wurde insbesondere zur Vereinfachung und Beschleunigung der Bauvorbereitung und des Raumplanungsverfahrens ausgearbeitet. Größter Mangel auf dem Gebiet der Raumplanung in der vorangegangenen Regelung war die unzureichende Zusammenarbeit der Verwaltungsorgane bei der Raumplanung, die durch Kompliziertheit und Langwierigkeit charakterisiert war. Das neue Baugesetz enthält in dieser Hinsicht klare Bedingungen, z. B. Fristen, die diese Prozesse beschleunigen oder vereinfachen dürften. Positiv ist sicher auch, dass es zu einer Erweiterung der Anzahl der Bauten gekommen ist, die keiner Anzeige oder Genehmigung bedürfen, wodurch es zu einer Minimierung der administrativen Handlungen bei der Baurealisierung kommt. Hauptproblem der vorangegangenen Regelung war die Masse an verschiedenen gesetzesbegleitenden Vorschriften, die Chaos verursacht haben. Die neue rechtliche Regelung hat diesen Trend nicht abgewendet und geht weiter davon aus, dass im Rahmen der gesetzesbegleitenden Vorschriften die näheren Bedingungen und Pflichten geregelt werden. Weiter ist im neuen Baugesetz die Möglichkeit des sog. Verwaltungsermessens in einem sehr breiten Umfang belassen worden. Dem Verwaltungsorgan ist es somit möglich, in seiner Entscheidungstätigkeit eine bestimmte Frage zu beurteilen, wobei die Grenzen für seine Entscheidung sehr breit gesetzt sind. Angesichts dieses Zustandes kann die Entscheidung des Verwaltungsorgans nicht immer vorausgesehen werden, selbst wenn alle gesetzlichen Bedingungen für seine Entscheidung erfüllt worden sind.

Hinweis: Die vorstehend genannten Informationen besitzen lediglich allgemeinen und informativen Charakter und sind keine komplexe Betrachtung der genannten Themen. Ihr Zweck ist lediglich, auf die wichtigsten Punkte der Novellierungen und Änderungen hinzuweisen. Alle Entschädigungsansprüche für aufgrund dieser Informationen unternommene Schritte sind ausgeschlossen. Sofern Sie die in diesem Material enthaltenen Informationen nutzen, erfolgt dies auf eigenes Risiko und auf eigene Verantwortung.

Die Informationen aus diesem Material nutzen Sie, bitte, nicht als Ausgangspunkt für konkrete Entscheidungen, und nutzen Sie stets die Dienstleistungen unserer qualifizierten Fachleute.