

# Auf einen Sideletter der Baubehörde ist kein Verlass

## Bauauflagen müssen per Bescheid abgesichert werden, damit sie auch halten

Thomas Seeber

Wien – Bei Baubescheiden werden von der Behörde für den Bauwerber oftmals beschwerliche Auflagen erteilt, die bei der Errichtung des genehmigten Gebäudes einzuhalten sind. Bisweilen gehen die Behörden dabei aber selbst davon aus, dass „die Suppe“ vom Bauwerber nicht so heiß gegessen werden muss, wie diese von der Behörde gekocht wird: Dann wird ihm in nachträglicher Nachsicht mitgeteilt, dass man es mit der Einhaltung und Kontrolle der Auflagen nicht allzu genau nehmen werde und ein – teilweises – Abgehen von den Auflagen toleriert sei. Dabei wird von der Behörde – auch formlos schriftlich – mitgeteilt, dass einige Auflagen nicht eingehalten

werden müssen. Der die Auflage erteilende Bescheid bleibt aber unverändert aufrecht, damit rechtskräftig und exekutierbar.

Obwohl sich der Bauwerber natürlich über eine solche Erleichterung freut, ist er dennoch gut beraten, die nicht in Bescheidform erfolgte Zusage der Behörde – eine Art Sideletter – zu hinterfragen. So zeigt die Erfahrung, dass (i) sich die Behörde an solche Zusagen – vor allem mündliche – nicht mehr erinnert, oder (ii) sie derart textiert sind, dass sie nicht verbindlich oder nicht klar genug sind, und (iii) die Behörde insbesondere im Zusammenhang mit Bausachen nicht alles tun darf, was sie tun kann.

Zudem schreiten in Bausachen häufig Nachbarn ein, die zu Recht von der Behörde fordern, dass die

Bescheide eingehalten oder Abweichungen in einem Bauverfahren unter Wahrung ihres Parteigehörs verhandelt werden. Oft fußen solche Auflagen auch gar nicht auf Vorgaben der Baubehörde, sondern gehen auf die Zuständigkeit anderer Stellen – Naturschutzbehörde, Wasserrechtsbehörde, Feuerpolizei usw. – zurück. Die Zuständigkeit zweier verschiedener Behörden – z. B. Gemeinde/Bürgermeister als Baubehörde und Bezirkshauptmannschaft als Behörde für wasserrechtliche Angelegenheiten – kann dazu führen, dass sich die die Auflage erteilende Behörde an den großzügigen „Sideletter“ der Baubehörde nicht gebunden erachtet. Dem Bauwerber droht in diesem Fall, dass die zuständige Behörde auf der Ein-

haltung der Auflagen besteht und sogar eine Ersatzvornahme vornimmt – Erfüllung der Auflagen durch die Behörde, jedoch auf Kosten und Gefahr des Bauwerbers.

Es ist daher empfehlenswert, sich die nachträgliche Milde der Behörde absichern zu lassen, indem erwirkt wird, dass sie verbindlich mit Bescheid ausspricht, dass von der Erfüllung der Auflagen abgesehen wird. Auch wenn diese förmliche Zustimmung häufig nur über ein neues Bauverfahren erreicht wird, das Zeit, Mühe und Geld kostet, ist dieser dennoch zu empfehlen. Nur so kann Rechtssicherheit erlangt werden.

DR. THOMAS SEEBER ist Rechtsanwalt bei Kunz Schima Wallentin (KSW). [thomas.seeber@ksw.at](mailto:thomas.seeber@ksw.at)

nach § 1118 ABGB (erniedlich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache) zuließ. Mag die Entscheidung für den Vermieter befriedigend sein – denn der Räumung wurde stattgegeben –, für den Rechtssuchenden ist sie das nicht. Wenn nicht einmal ein Gericht eine rechtliche Qualifikation treffen kann, wer dann?

Eine klare gesetzliche Regelung – etwa eine Ausnahme aus dem Mietrechtsgesetz von Bestandverhältnissen in Einkaufszentren – könnte Rechtseinheit und Rechtssicherheit schaffen. Hier ist der Gesetzgeber gefordert.

DR. BIRGIT KRAML, LL.M. ist Rechtsanwältin bei Wolf Theiss. Sie war auf Vermieterseite am erwähnten Verfahren beteiligt. [birgit.kraml@wolftheiss.com](mailto:birgit.kraml@wolftheiss.com)

WIRTSCHAFT & RECHT  
erscheint wieder am  
12. Jänner 2015.

## Europa im Diskurs Debating Europe Return of Geopolitics in Europe

11. 1. 2015, 11.00 Uhr

Eine Kooperation des Instituts für die Wissenschaften vom Menschen (IWM), der ERSTE Stiftung, des Burgtheaters und des STANDARD. Rechtzeitige Kartenreservierung und Kartenabholung vorab werden empfohlen.



Atifete Jahjaga  
Präsidentin der  
Republik Kosovo



Ana Palacio  
ehemalige  
Außenministerin  
Spaniens



Carl Bildt  
ehemaliger  
Außenminister  
Schwedens



Ivan Krastev  
Politologe, Inst. für  
die Wissenschaften  
vom Menschen



Fyodor Lukyanov  
Chefredakteur  
„Russia in Global  
Affairs“



Moderation:  
Alexandra Förderl-Schmid  
DER STANDARD



Eintritt: EUR 7,-  
Ermäßigter Eintritt: EUR 5,-

Die Zeitung für Leser

Ort: Burgtheater, Universitätsring 2, 1010 Wien, Karten-Info: [www.burgtheater.at](http://www.burgtheater.at), T: 01/513 15 13, in englischer Sprache (ohne Übersetzung).

[derStandard.at/Abovorteil](http://derStandard.at/Abovorteil)

Der Standard 22.12.2014