

**WEBER & CO.**

RECHTSANWÄLTE

# Wiener Melange

## Die Wiener Bauordnungsnovellen mischen die Projektentwicklung auf

Dr. Daniela Witt-Döring, MRICS

Mag. Klaus Pfeiffer, Bakk. LL.M. (London)

6. März 2019

# Inhalte

## Was haben Wir heute vor?

- **Projekt 1: Altbau wird Neubau!**
- **Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?**
- **Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!**
- **Projekt 4: Vermehrt Schönes?**
- **Projekt 5: Ich spreche mit meinem Anwalt!**

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Neue Rechtslage in Kraft seit 30.6.2018 (LGBl 37/2018)
- Abbruch von Altbestand gilt als bewilligungspflichtiges Bauvorhaben
- Zustandekommen „Über Nacht“
- Bis dahin: Abbruch grundsätzlich bewilligungsfrei, außer in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre
- Nunmehr NEU: Bewilligungspflichtigkeit des Abbruchs erweitert um Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, es sei denn der Abbruchsanzeige wird eine Bestätigung der MA 19 angeschlossen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Neuformulierung der lit d) in § 60 Abs 1 BauO, der regelt, welche Bauvorhaben bewilligungspflichtig sind (...“*vor Beginn ist die Bewilligung der Behörde zu erwirken“*).  
→ **Baubewilligung für den Abbruch**
- **BEWILLIGUNGSPFLICHTIGKEIT:** *Bei Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie beim Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. ( 60 Abs 1 lit d) Satz 1)*
- **BEWILLIGUNGSFÄHIGKEIT:** *Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. ( 60 Abs 1 lit d) Satz 2)*

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Erfordernisse für den Abbruch nach Gebäudekategorien
  - Bauwerke in Schutzzonen
    - Bescheid („Bewilligung“) gemäß § 60 Abs 1 lid d BauO für Abbruch erforderlich
  - Bauwerke in Gebieten mit Bausperre
    - Bescheid („Bewilligung“) gemäß § 60 Abs 1 lid d BauO für Abbruch erforderlich
  - Bauwerke vor 1.1.1945 errichtet
    - **Variante 1:** Bestätigung der MA19/Architektur und Stadtgestaltung liegt vor
      - Bewilligungsfreies Bauvorhaben / Anzeige
    - **Variante 2:** keine Bestätigung der MA19/Architektur und Stadtgestaltung liegt vor
      - Bescheid gemäß § 60 Abs 1 lit d BauO erforderlich

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Bestätigung der MA 19
- Inhalt: An der Erhaltung des Bauwerkes besteht infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse
- Beurteilungskriterium: Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes im Falle des Abbruchs
- Hilfsmittel: Architekturgutachten vorlegen
- Im Gesetz nicht geregelt: Rechtsanspruch auf Ausstellung einer Bescheinigung, formelle Abweisung des Antrags auf Bescheinigung?
- Fehlende Bestätigung der MA 19
- Bei MA 37 ist um Bewilligung des Abbruchs anzusuchen
- MA 37 an die Wertung der MA 19 *de iure* nicht gebunden
- MA 37 prüft die Abbruchvoraussetzungen im Verfahren über Antrag auf Bewilligung des Abbruchs nach § 60 Abs 1 BauO

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- **Genehmigungsvarianten im Verfahren vor der MA 37 bei Antrag auf Abbruch eines vor 1.1.1945 errichteten Gebäudes**
  - **Kein öffentliches Interesse:** Altbau (vor 1.1.1945 errichtet), an dessen Erhaltung infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht; oder
  - **Technische Abbruchreife:** Bauzustand derart schlecht, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist; oder
  - **Wirtschaftliche Abbruchreife:** Bauzustand derart schlecht, dass die Instandsetzung nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann.
- Genehmigungsvarianten gelten auch für Schutzzonen, nicht jedoch für Gebiete mit Bausperre
- **Abbruch von nach 1.1.1945 errichtetem Bauwerk, das nicht in Schutzzone oder Gebiet mit Bausperre liegt, weiterhin bewilligungsfrei**

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- **Kritik**
  - Mehrdeutige/Unklare Rechtsbegriffe
  - Kein Kriterienkatalog der MA19, intransparent
  - Widerspruch zu Bestimmtheitsgebot gemäß Art 18 B-VG
  - Verdeckter Denkmalschutz / Widerspruch zu Kompetenzverteilung
  - Bestätigung der MA19 nicht gesondert anfechtbar (kein Bescheid!)
  - Lange Verfahrensdauer (zunächst MA19; dann MA37)
  - Höhere Kosten (MA19, MA37, Gutachter)

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

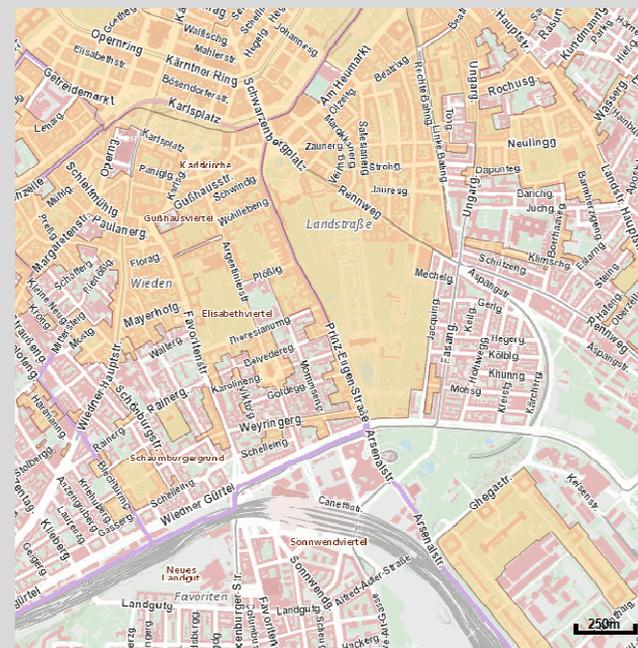
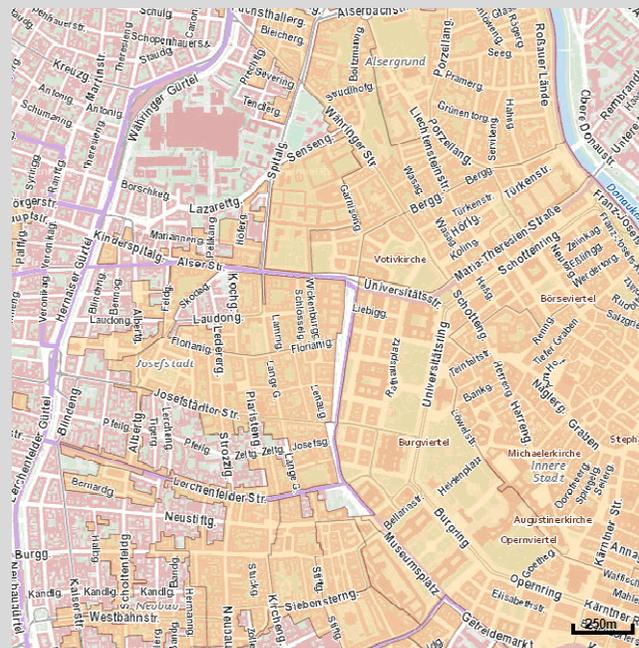
## Abriss ALT + NEU

- Schutzzonen ( § 7 Abs 1-3 BauO):
  - *„In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden. [...] Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen. [...] Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.“*
  - Daher:
    - Ausweisung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
    - Erhaltungswürdige Gebiete aufgrund äußeres Erscheinungsbild
    - Neue Gebäude haben sich in das Stadtbild einzufügen

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss ALT + NEU

- Schutzzonen ( § 7 Abs 1-3 BauO):



# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss ALT + NEU

- Bausperre ( § 8 Abs 1 und 2 BauO):
  - Allgemeine Bausperre (Abs 1):  
Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung der Bebauungspläne eine Bausperre; Bewilligungen nach § 70 oder § 71 BauO
  - Zeitlich begrenzte Bausperre (Abs 2):  
fakultativ; kann verhängt werden, wenn der Bebauungsplan abgeändert wird.  
Dauer: max 3 Jahre; Verlängerung von bis zu 3 Jahren möglich

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Exkurs: „Ich tu's trotzdem“
  - § 135 Abs 1 BauO:  
*„Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geldstrafe bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.“*
  - § 135 Abs 3 BauO:  
*„Wer durch eine Übertretung dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung bewirkt, dass [...] ein Gebäude ohne die gemäß § 60 Abs. 1 lit. d erforderliche Baubewilligung ganz oder teilweise abgebrochen wird, ist mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen zu bestrafen. Handelt es sich bei dem Bestraften um einen Gewerbetreibenden, hat die Behörde das Straferkenntnis zusätzlich der Gewerbebehörde zu übermitteln, um eine Überprüfung für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Zuverlässigkeit zu ermöglichen.“*

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Exkurs: „Ich tu's trotzdem“
  - Natürliche Person:
    - Geldstrafe bis zu EUR 50.000
    - Freiheitsstrafe bis zu 6 Wochen
    - Gewerberecht
      - Entzug der Gewerbeberechtigung
  - Juristische Person:
    - Geldstrafe für jeden GF (bis zu EUR 50.000)
    - Freiheitsstrafe für jeden GF (bis zu 6 Wochen)
    - Ausnahme: verantwortlicher Beauftragter gemäß § 9 Abs 2 VStG bestellt
    - Gewerberecht
      - Entzug der Gewerbeberechtigung

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Exkurs: Entscheidungslinie 1 (Ri Dr Müller)
  - VerwG Wien, 18.10.2018, VWG-111/075/10056/2018, VWG-111/075/10059/2018, VWG-111/075/10060/2018, VWG-111/075/10806/2018, VWG-111/075/11513/2018, sowie 22.11.2018, VWG-111/075/11511/2018
  - Gemeinsame Sachverhaltselemente der Entscheidungen:
    - Errichtung des Gebäudes vor dem 1.1.1945
    - Gebäude weder in Schutzzone, noch Bausperre verhängt
    - Anzeige des Abbruches vor Inkrafttreten der Novelle
    - Abbruchbeginn vor Inkrafttreten der Novelle
    - Bescheid gemäß § 127 Abs 8 lit a BauO Wien zur Einstellung der Bauführung nach Inkrafttreten der Novelle

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Exkurs: Entscheidungslinie 1 (Ri Dr Müller)
  - Rechtssatz (zu VGW-111/075/10806/2018):

*„Nur bei einer ausdrücklichen Bestimmung, die eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht auf bereits in Gang gesetzte bewilligungsfreie Abbrüche vorsieht, könnte eine derartige Rechtsansicht vertreten werden. Aufgrund der Inkrafttretensbestimmung in Art II der Novelle LGBl. für Wien Nr. 37/2018 lässt sich jedoch eine ausdrücklich Regelung hinsichtlich einer Rückwirkung auf begonnene Abbrüche, die bewilligungsfrei begonnen wurden, nicht entnehmen. Es liegt sohin kein Baueinstellungsgrund vor, da rechtmäßig mit dem bewilligungsfreien Abbruch des Gebäudes begonnen wurde und dieser daher auch rechtmäßig beendet werden darf. Es bedarf weder einer Bauanzeige noch einer Baubewilligung in diesem Fall. Es gibt daher keinen Grund für eine Baueinstellung.“*

# Projekt 1: Altbau wird Neubau!

## Abriss NEU

- Exkurs: Entscheidungslinie 2 (Ri Dr Opperl)
  - VerwG Wien, 30.10.2018, VWG-111/077/11259/2018, VWG-111/077/10533/2018, VWG-111/077/10493/2018
  - Sachverhalt: siehe oben
  - Abriss bis Inkrafttreten war erlaubt; danach ist neue Rechtslage (idF der Novelle) anzuwenden
- Exkurs: Entscheidung 3 (Ri Dr Lettner)
  - VerwG Wien, 9.11.2018, VWG-111/072/10054/2018
  - Abriss nach neuer Rechtslage, wenn weder Anzeige vor Inkrafttreten, noch Beginn des Abrisses, jedoch Baubescheid für Errichtung

# Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

## Kurzfristige Vermietung

- Problem bei MRG/Altbau: Richtwertmietzins
- Problem bei BauO/Altbau: allenfalls Abriss nicht zulässig
- Lösung (MRG):
  - § 1 Abs 2 Z 1 MRG: „Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden“
  - § 1 Abs 2 Z 4 MRG: „Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht“
- Ergebnis: Vollausnahmebereich / freier Mietzins

# Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

## Die Fakten I (Studie der TU/Wien)

- TU-Studie aus 2017
- Oktober 2014: 1.300 gelistete Unterkünfte
- August 2017: 8.600 gelistete Unterkünfte
- 31% Zimmer / 69% Wohnung bereitgestellt
- Konzentration auf innerstädtischen Bereich (innerhalb Gürtel)
- Jährliche Bruttoeinnahmen auf ca EUR 80.000.000 geschätzt
- Studie geht selbst nur von einem dauerhaften Entzug von 2.000 Wohnungen aus (AirBNB sonst nur Übergangslösung)
- Achtung: AirBNB und kurzfristige Vermietung keine Synonyme

# Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

## Die Fakten II ([www.statistik.at](http://www.statistik.at))

Jahr	Österreich	Wien	Veränderung
<b>1998</b>	<b>7.971.116</b>	<b>1.540.875</b>	
1999	7.982.461	1.542.252	1.377
2000	8.002.186	1.548.537	6.285
2001	8.020.946	1.553.956	5.419
2002	8.063.640	1.571.123	17.167
<b>2003</b>	<b>8.100.273</b>	<b>1.592.846</b>	<b>21.723</b>
2004	8.142.573	1.610.410	17.564
2005	8.201.359	1.632.569	22.159
2006	8.254.298	1.652.449	19.880
2007	8.282.984	1.661.246	8.797
<b>2008</b>	<b>8.307.989</b>	<b>1.671.221</b>	<b>9.975</b>
2009	8.335.003	1.680.135	8.914
2010	8.351.643	1.689.995	9.860
2011	8.375.164	1.702.855	12.860
2012	8.408.121	1.717.084	14.229
<b>2013</b>	<b>8.451.860</b>	<b>1.741.246</b>	<b>24.162</b>
2014	8.507.786	1.766.746	25.500
2015	8.584.926	1.797.337	30.591
2016	8.700.471	1.840.226	42.889
2017	8.772.865	1.867.582	27.356
<b>2018</b>	<b>8.822.267</b>	<b>1.888.776</b>	<b>21.194</b>

# Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

## BauO NEU:

- Wohnzonen: § 7a Abs 1 und 2 BauO

*„In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden. [...] Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.“*

- Wohnzonen: § 7a Abs 3 BauO

*„Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung in einem Hauptgeschoß oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.“*

- LGBl 69/2018 – sofort wirksam



## Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

### BauO NEU:

- Probleme iZm § 7a BauO
  - Kurzfristig: keine Definition (Tage, Wochen, Monate – siehe MRG)
  - Anlassgesetzgebung: gegen AirBNB (Referenz gestrichen)
  - Erläuternde Bemerkungen:  
*„Die Ergänzung des Abs. 3 zweiter Satz dient zur Klarstellung, dass eine gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke nicht „üblicherweise“ in Wohnungen stattfindet. Der Begriff „gewerblich“ in dieser Bestimmung ist nicht im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sondern im Sinne einer regelmäßigen Zurverfügungstellung von Wohnräumen für Beherbergungszwecke gegen Entgelt zu verstehen. Nicht erfasst sind Fälle, in denen Personen im Sinne des „Home Sharing“ ihren eigenen Wohnraum gelegentlich vermieten, um sich etwas „dazuzuverdienen“, wenn in zeitlicher und räumlicher Hinsicht die eigene Nutzung zu Wohnzwecken überwiegt und der Wohnraum daher nicht zweckentfremdet bzw. dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dementsprechend wird etwa die kurzzeitige Vermietung von Wohnräumen durch Studenten während der Ferien oder durch Wohnungsinhaber während ihres Urlaubs weiterhin zulässig sein.*

# Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

## **BauO NEU:**

- Verfassungsrechtliche Bedenken:
  - Kompetenzüberschreitung: Definition „gewerblich“
  - Unbestimmter Rechtsbegriff „gewerblich“
  - Sachlichkeitsgebot I: Anlassgesetzgebung wegen AirBNB, auch wenn der Verweis zwischenzeitig gestrichen wurde
  - Sachlichkeitsgebot II: Ist Mittel für Zweck geeignet? Verbot soll Aussterben verhindern, doch: werden tatsächlich Wohnungen wieder dem Markt zugeführt?
  - Beschränkung des Eigentumsrechtes und seiner Ausübung
  - Beschränkung der Erwerbsfreiheit

## Projekt 2: Kurzfristige Vermietung?

### **BauO NEU:**

- Kritik:
  - § 7a Abs 3 BauO (neu) verfassungsrechtlich bedenklich, massive Eingriffe in Grundrechte
  - Keine Lösung für den angespannten Wohnungsmarkt
  - Neue Regelung fördert „Schwarzvermietung“ (siehe Salzburg)
  - Entgang von Steuereinnahmen auf Bundes- und Landesebene
  - Prämisse der Stadt Wien: Wohnungen landen sicher auf dem Markt und Hotels können die entfallenen AirBNB-Unterkünfte bereitstellen
  - Regelung nicht immer vollkommen durchdacht; zB teilweise Hotels in den Wohnzonen

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## Flächenwidmungsplan:

- § 4 BauO für Wien
- Darstellung "in großen Zügen" nach "welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll" und "die Bebauungspläne zu verfassen sind"
- Widmungen:
  - Grünland ( § 4 Abs 2 A BauO)
  - Verkehrsbänder ( § 4 Abs 2 BauO)
  - Bauland ( § 4 Abs 2 C BauO)
  - Sondergebiete ( § 4 Abs 2 D BauO)

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **Bebauungsplan:**

- § 5 BauO für Wien
- Allgemein: Bebauungspläne haben darzustellen
  - Ob bzw in welcher Weise die Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen; sowie
  - Welche Rechte und Pflichten sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben
- Notwendige Inhalte:
  - Widmungen der Grundflächen, Fluchtlinien, Verkehrsflächen
- Optionale Inhalte:
  - Schutzzonen, Wohnzonen, Stellplatzregulative, etc

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan / Rechtlich:**

- Durchführungsverordnungen
  - Art 18 B-VG iVm § 1 Abs 1 BauO
- Unmittelbare Anfechtung beim VfGH möglich
  - Art 139 Abs 1 B-VG:
    - VfGH erkennt über Gesetzwidrigkeit von Verordnungen
  - Anfechtungsgründe:
    - Verletzung von Form- oder Verfahrensvorschriften
    - Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes in Art 7 B-VG
    - Mangelhafte Entscheidungsgrundlagen

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **BauO NEU**

- Begutachtungsentwurf:
  - September 2018
- Inkrafttreten:
  - Art VI, LGBl 69/2018
  - 3 Monate nach Kundmachung
  - Kundmachung: 21.12.2018 ([www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at))
  - Daher: 21.3.2019 ([www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)), außer: AirBNB

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **BauO NEU ( § 4 Abs 2 BauO)**

*In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden: [...]*

*Bauland:*

- a) *Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für geförderten Wohnbau ausgewiesen werden können;*
- b) *Gartensiedlungsgebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich für Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, ausgewiesen werden können;*
- c) *gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;*
- d) *Industriegebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Industriezweigen oder bestimmten industriellen Verwendungs- bzw. Nutzungsarten vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können sowie örtlich begrenzte Teile festgelegt werden können, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, zulässig sind.*

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **BauO NEU ( § 6 Abs 6a BauO)**

*„In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Wohnnutzfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen.*

*Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist.*

*Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Wohnnutzfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen innerhalb desselben Plangebietes errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird.“*

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **BauO NEU ( § 5 Z1 WWFSG)**

*„die Angemessenheit der Grundkosten. Die Grundkosten sind angemessen, wenn bei Übertragung des Eigentums einer Fläche zur Errichtung und Bereitstellung von Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen nach diesem Gesetz und der Durchführungsverordnungen im mehrgeschossigen Wohnbau, ausgenommen Gebäude nach § 2 Z 3, Z 4 und Z 4a, die Höhe von 188,- Euro pro Quadratmeter der oberirdischen Bruttogrundfläche (BGF) bei raumbildenden Bauteilen nicht überschritten wird. Diese Obergrenze ist auch bei einmaliger Bauzinsvorauszahlung anzuwenden; ein laufender Bauzins darf die Höhe von 0,68 Euro pro Quadratmeter BGF im Monat nicht überschreiten. Die Beträge dürfen ab dem Zeitpunkt des Grunderwerbs gemäß § 63 Abs. 1 letzter Satz verzinst werden,“*

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **BauO NEU (Zusammengefasst)**

- Neu- oder Umwidmung vorausgesetzt
- Bestimmte Gebiete für „geförderten Wohnbau“ ausgewiesen
- Nachweis „Grundkostenangemessenheit“ mit Bauantrag
- Überwiegend muss der Grundkostenangemessenheit des WWFSG entsprochen werden
  - Laut Gesetz: mehr als 50%
  - Laut Planungsgrundlagen zur Widmung: 2/3
- Anwendbar bei Neubauprojekten mit Umwidmung:
  - Laut Gesetz: immer
  - Laut Planungsgrundlagen zur Widmung: ab 5.000m<sup>2</sup> (BGF)

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## BauO NEU (Zusammengefasst)

- Beispiel:
  - Liegenschaft: 7.000m<sup>2</sup> Grundfläche
  - Kaufpreis: EUR 1.200/m<sup>2</sup> = EUR 8.400.000
  - Bruttogrundfläche (Faktor: 0,71): 5.000m<sup>2</sup>
  - Wohnnutzfläche pro Stockwerk (Faktor: 0,75): 3.750m<sup>2</sup>
  - 6 oberirdische Geschoße
    - Bruttogrundfläche 6 oberirdische Geschoße: 30.000m<sup>2</sup>
    - Wohnnutzfläche 6 oberirdische Geschoße: 22.500m<sup>2</sup>
    - Bruttogrundfläche gesamt /gefördert (2/3): 20.000m<sup>2</sup>
    - Wohnnutzfläche gesamt/gefördert (2/3): 15.000m<sup>2</sup>

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## BauO NEU (Zusammengefasst)

- Beispiel:

Position	EUR
Preis für Bruttogrundfläche gesamt gefördert (2/3)	3.760.000,00
Preis pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (20.000m <sup>2</sup> )	188,00
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (15.000m <sup>2</sup> )	<b>250,67</b>
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (15.000m <sup>2</sup> ) inkl GrEst/EintrGeb	262,20
Preis für Bruttogrundfläche gesamt nicht gefördert (1/3)	4.640.000,00
Preis pro m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (10.000m <sup>2</sup> )	464,00
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (7.500m <sup>2</sup> )	<b>618,67</b>
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (7.500m <sup>2</sup> ) inkl GrEst/EintrGeb	647,13

# Projekt 3: Neues Grundstück, neues Glück!

## **BauO NEU (Zusammengefasst)**

- Kritik:
  - Frei finanzierte Wohnungen im Regelfall stärker belastet
  - 2/3 gefördertes Wohnen ist massiver Eingriff
  - Bestimmtheitsgebot wird nicht entsprochen
  - Offenes Thema: Parzellierung
  - Städtebauliche Verträge (Reduktion von 2/3 auf 1/2)

# Projekt 4: Vermehrt Schönes?

## Mietrechtsgesetz (MRG)

- Miete/Pacht
- Voll- und Teilanwendungsbereich, Vollausbereich
- Teilanwendungsbereich:
  - § 1 Abs 4 Z 1 MRG: „Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind“
  - § 1 Abs 4 Z 4 MRG: „Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.“

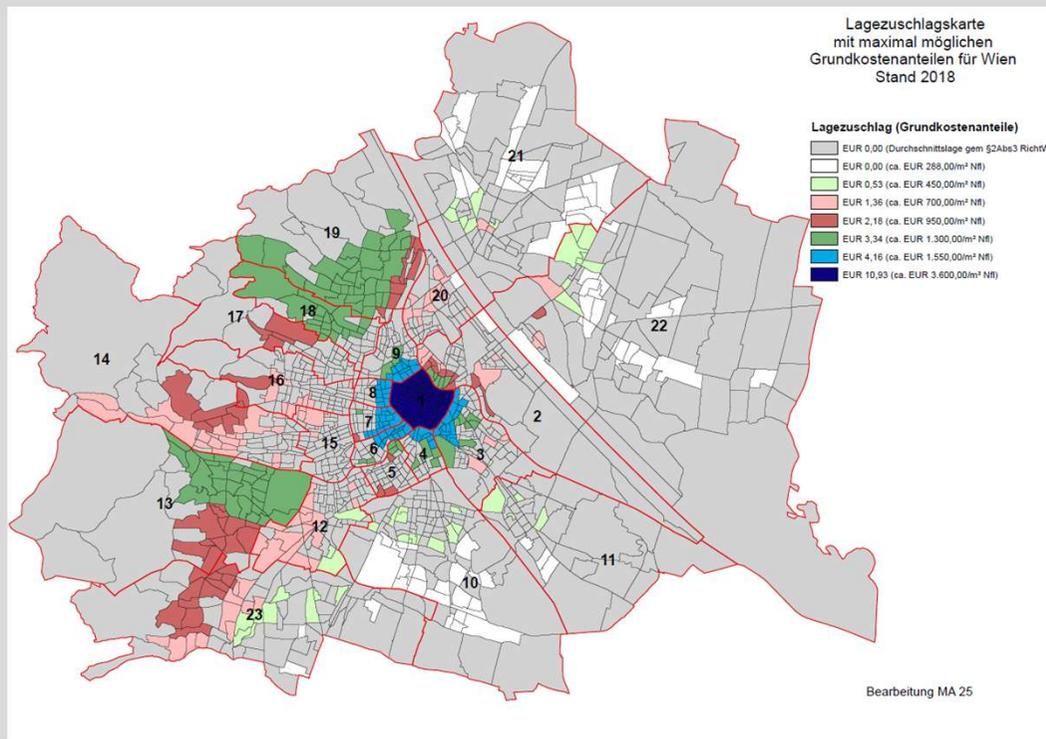
# Projekt 4: Vermehrt Schönes?

## OGH, 5 Ob 74/17v (20.11.2017)

- *„Nach Auffassung des erkennenden Senats bestimmt sich (auch) der geographische Bereich, der die zur Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit miteinander zu vergleichenden Lagen (Wohnumgebungen) umfasst, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung. Entscheidend ist, welcher Bereich nach der Beurteilung des Wohnungsmarkts ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellt. Dieses Abgrenzungskriterium muss nicht mit politischen Grenzziehungen übereinstimmen und lässt daher, wie es unbestimmten Gesetzesbegriffen immanent ist (vgl 5 Ob 5/00x), einen gewissen Spielraum bei der Ermittlung der konkreten Lösung.“*
- *„Von diesen Grundsätzen ausgehend ist in Wien als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses – entgegen der Auffassung des Rekursgerichts – nicht regelhaft maximal der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen.“*

# Projekt 4: Vermehrt Schönes?

## Mietrechtsgesetz (MRG)



# Projekt 4: Vermehrt Schönes?

## Beispiele – Altbau

- Richtwertgesetz (RichtWG): Zuschläge/Abstriche
- Wohnungsbeispiel:
  - Altbau, um Jahrhundertwende errichtet
  - 60m<sup>2</sup>, Kategorie A, 2. OG, Ruhelage, normaler Lärm
  - Lift, Gemeinschaftsantenne, Telekabel, Gegensprechanlage, Telefonanschluss
  - Stichtag: 1.1.2019
- Ergebnis (netto, ohne BK, ohne USt):
  - 1120, Kernstraße 16 (EUR 5,58 + Zuschläge/Abstriche = EUR 6,81)
  - 1010, Rathausstraße 4 (EUR 5,58 + Zuschläge/Abstriche = EUR 16,07)

# Projekt 4: Vermehrt Schönes?

## Beispiele – Altbau

- Wohnungsbeispiel (1.1.2019):
  - 60m<sup>2</sup>, Kategorie A, 2. OG, Ruhelage, normaler Lärm
  - Lift, Gemeinschaftsantenne, Telekabel, Gegensprechanlage, Telefonanschluss
  - SANIERUNG/NEU: Balkon, Erstbezug, Parkettboden, Kellerabteil
- Ergebnis (netto, ohne BK, ohne USt):
  - 1120, Kernstraße 16 (EUR 7,43 statt EUR 6,81)
  - 1010, Rathausstraße 4 (EUR 16,69 statt EUR 16,07)
  - EUR 446,40 (netto) mehr pro Jahr / EUR 8.928 (netto) mehr in 20J

# Projekt 4: Vermehrt Schönes?

## Exkurs: zivilrechtliche/strafrechtliche Verantwortung

- Zivilrecht: Schadenersatz (insb Wegehalterhaftung)
- Strafrecht: fahrlässige Körperverletzung/Tötung
- Beispiel: OGH 21.4.1998 (11Os35/98)
  - Geländer nur an einer Seite (entgegen der aktuellen BauO, jedoch im Einklang mit Baubescheid)
  - Unkenntnis des Eigentümers von neuen Bestimmungen
  - Sturz und aufgrund der Schwere der Verletzungen: Tod
  - Nichtigkeitsbeschwerde nicht erfolgreich, Verurteilung wegen fahrlässiger Tötung korrekt
- Empfehlung:
  - Gebäude Check
  - juristische/technische/steuerliche Prüfung
  - Wenn schon nicht aus „hässlich“ „schön“ wird, dann zumindest aus „unsicher“ „sicher“

## Projekt 4: Vermehrt Schönes?

### Kritik:

- Zuschläge/Abstriche berücksichtigen Investitionen nur wenig
- Lagezuschlagskarte führte zu neuen „Ghettos“ (zB 6., 7., 8. Bezirk)
- Lagezuschlagskarte „rückwirkend“
- Massive Rechtsunsicherheit für Vermieter
- Potentielle Rückforderungen samt 4% Verzinsung immer im Raum
- Lagezuschlagskarte nicht verbindlich; Gutachten
- Empfehlung: Schlichtungsstelle/Gericht
- Empfehlung: Objektsicherheit – Gebäudecheck und Adaptierungen (Achtung: allenfalls keine Betriebskosten nach MRG)

# Projekt 5: Ich spreche mit meinem Anwalt!

## **Altbau wird Neubau!**

- Empfehlungen:
  - Dialog mit MA19 unter Beiziehung von RA und SV (öffentliches Interesse, technische bzw wirtschaftliche Abbruchreife)
  - Rechtsmittel gegen Bescheid der MA37
  - Normprüfung I: Prüfung von Schutzzonen (Bebauungsbestimmungen) vor dem Verfassungsgerichtshof
  - Normprüfung II: Prüfung der neuen Bestimmungen vor dem Verfassungsgerichtshof

# Projekt 5: Ich spreche mit meinem Anwalt!

## **Kurzfristige Vermietung?**

- Empfehlungen:
  - Normprüfung: Prüfung der neuen Bestimmungen vor dem Verfassungsgerichtshof (abstrakt/im Rahmen eines Bescheides)

## **Neues Grundstück, neues Glück!**

- Empfehlungen:
  - Städtebauliche Verträge
  - Normprüfung I: Flächenwidmungsplan
  - Normprüfung II: Bebauungsplan

# Projekt 5: Ich spreche mit meinem Anwalt!

## Vermeehrt Schönes?

- Empfehlungen:
  - Investitionen nach wirtschaftlichen, technischen aber auch rechtlichen Gesichtspunkten tätigen
  - Lagezuschlagskarte als Empfehlung wahrnehmen und Lagezuschlag (allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen) berechnen
  - Mietvertrag transparenter gestalten und optimieren
  - Haftungspotentiale (im Haus) minimieren
  - Gericht

# WEBER & CO.

RECHTSANWÄLTE



**Dr. Daniela Witt-Döring**

T +43 1 427 20 20

E [d.witt-döring@weber.co.at](mailto:d.witt-döring@weber.co.at)

**Mag. Klaus Pfeiffer, Bakk. LL.M.**

T +43 1 427 20 61

E [k.pfeiffer@weber.co.at](mailto:k.pfeiffer@weber.co.at)

## Kontakt