

Stirbt der Dachbodenausbau in Wien?

EINSCHRÄNKUNGEN. Der Dachausbau bietet viele Vorteile. Die Entwicklungen der letzten Zeit scheinen jedoch das „große Aus“ für Dachbodenausbauten zu bedeuten.

Wenngleich in der Bauordnung die Rechte der Anrainer vermeintlich klar definiert sind, mehren sich die von Anrainern erhobenen Einwendungen im Baubewilligungsverfahren, welche jedenfalls bzw. im besten Fall die Erteilung einer Baubewilligung um Monate verzögern.

Wie ein Damokles-Schwert hängt weiters das Inkrafttreten des Eurocode EN 1998-1 über den Bauwerken und Bauherrn. Besser bekannt ist diese Norm unter dem Titel „Erdbeben-Norm“. Es wird in der Branche derzeit heftig diskutiert, welche Formen von Dachausbau nach Einführung dieses Regelwerks noch möglich sein werden.

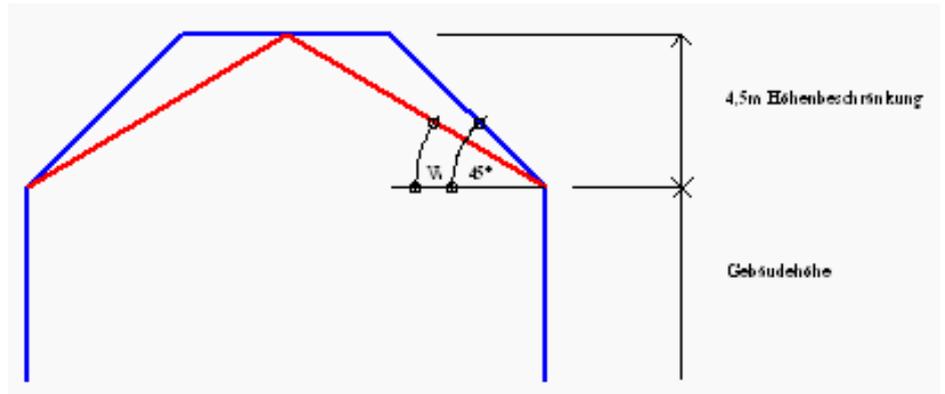
Verwertung erschwert

Zu guter Letzt wird noch die Verwertung der Dachwohnungen mit dem neuen und in den Medien bereits viel diskutierten Urteil des OGH (Stichwort: unwirksame Klauseln in Mietverträgen) erschwert, da u.a. die Erhaltungspflicht nur bedingt auf den Mieter überwälzbar ist.

Zurück zur Bauordnung, und zwar für Wien: Die aktuelle Entscheidung des VwGH vom 30.01.2007 (2005/05/0315) hat eine völlig neue Betrachtung bzw. Auslegung des § 81 Abs. 4 BO-Wien (Gebäudeumriss) bei Vorliegen von Beschränkungen der Firsthöhe im Bebauungsplan gebracht. Nicht wie bisher wird der maximale Gebäudeumriss mit 45° Ansteigung ab der maximalen Gebäudehöhe definiert. Dies bedeutet für den Bauherrn eine Flächenreduktion von bis zu 40%. In der Darstellung wird veranschaulicht, dass nunmehr nur ein geringerer Gebäudeumriss (rot) möglich ist.

Risikopotenzial Bauordnung

Wenngleich bereits mit Hochdruck an der Reparatur der Bauordnung gearbeitet wird, da diese Interpretation des Verwaltungsgerichtshofes wohl nicht im Sinn dieser Bestimmung über den Gebäudeumriss gewesen sein kann, ist dennoch mit weitreichenden Konsequenzen zu rechnen. Der Wiener Bauordnungsexperte Hon. Prof. Dr. Heinrich Geuder verweist in einem Artikel sogar (Österr. Immobilienzeitung vom 26.03.2007), dass diese Entscheidung, welche von der früheren in der Judikatur vertretenen Auf-



LAUT NEUER Auslegung des § 81 Abs. 4 BO-Wien wird der maximale Gebäudeumriss nicht mit 45° Ansteigung ab der maximalen Gebäudehöhe definiert. Dies bedeutet eine Flächenreduktion von bis zu 40%

fassung abweicht, eine Existenzfrage für Bauträgern werden kann. In welcher Form eine folgende – rückwirkend geplante - Gesetzesänderung vor allem bei laufenden Bewilligungsverfahren eingreifen kann und ob diesbezüglich Anrainerrechte verletzt werden, wird die Zukunft zeigen. Ein Beitrag zur Rechtssicherheit wird hiedurch jedenfalls nicht geleistet. Diese Entscheidung veranschaulicht wieder einmal eindrucksvoll, dass die Bauordnung für Projektentwickler ein großes Risikopotenzial in sich birgt.

Erdbebennorm

Bezüglich der Erdbebennorm brodelt es in der Gerüchteküche derzeit jedoch am meisten. Die Bandbreite reicht vom gänzlichen Aus für alle Um- und Ausbauten in Altbauten bis hin zu der altbewährten Aussage „das kann ja nicht sein“.

Das Österreichische Institut für bautechnische Immobilienbewertung (ÖIBI) beschäftigt sich bereits seit geraumer Zeit mit dieser Thematik. Im Zuge diverser Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass international an der Umsetzung des Eurocode gearbeitet wird und lokale Spezifikationen über die seismische Einwirkungen auf Bestandgebäude erarbeitet werden. In Deutschland wurde für die Stadt Köln, teilfinanziert durch die Münchner Rückversicherung, für eine klare Risikoabschätzung von Naturereignissen eine detaillierte Arbeit über die möglichen seismischen Einwirkungen und die tatsächlich vorhandene

Standfestigkeit der Gebäude verfasst. In den hoch erdbebengefährdeten Gebieten Griechenlands, der Türkei und des Balkans sowie auf der iberischen Halbinsel und auch im Nicht-EU-Staat Schweiz, welcher nicht dem Eurocode verpflichtet ist, werden ebenfalls aufwendige Forschungen betrieben.

Evaluierung notwendig

Ein konkreter Forschungsauftrag wurde in Wien noch nicht erteilt; terminlich wird es jedoch bereits schwierig, rechtzeitig gebiets-spezifische Regulative zu erlassen, ohne die entsprechenden Erhebungen anzustellen. Das ÖIBI hat alle Vorbereitungen für eine rasche Evaluierung getroffen und ist in Zusammenarbeit mit den führenden Wissenschaftlern startbereit. Die Kosten für eine Microzonierung inklusive Detailuntersuchungen an typischen Wiener Bauwerken sind mit ca. 4,0 Mio. Euro betrachtet in Relation zum volkswirtschaftlichen Schaden bei einer großflächigen Baueinstellung als gering zu bezeichnen.

Autoren:

**Mag. Andrea Vitek, Heinke+Partner GmbH
SV Ing. Thomas Vitek, Contec Holding GmbH**

KONTAKTINFO

Heinke+Partner
Rechtsanwälte GmbH
www.heinke.at

Contec Holding GmbH
www.contecimmo.at

