



# BAURECHT

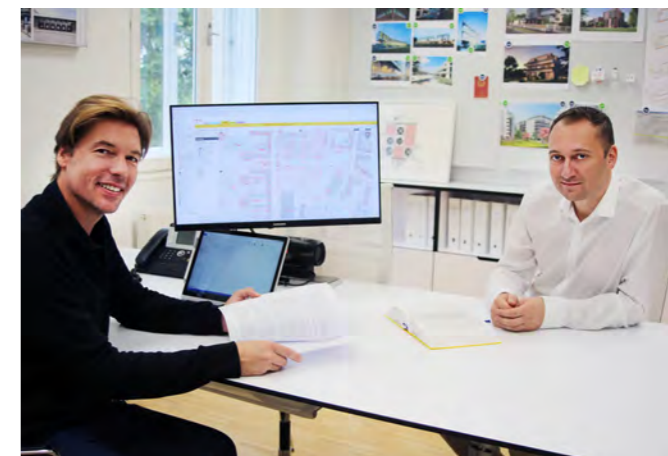


HAWLIK GERGINSKI Architekten ZT GmbH  
Fichtegasse 9|2 | 1010 Wien | T 01-489 62 66  
www.aha-ege.at | office@aha-ege.at

[www.aha-ege.at](http://www.aha-ege.at) / Thema 3 Baurecht



## Einleitung



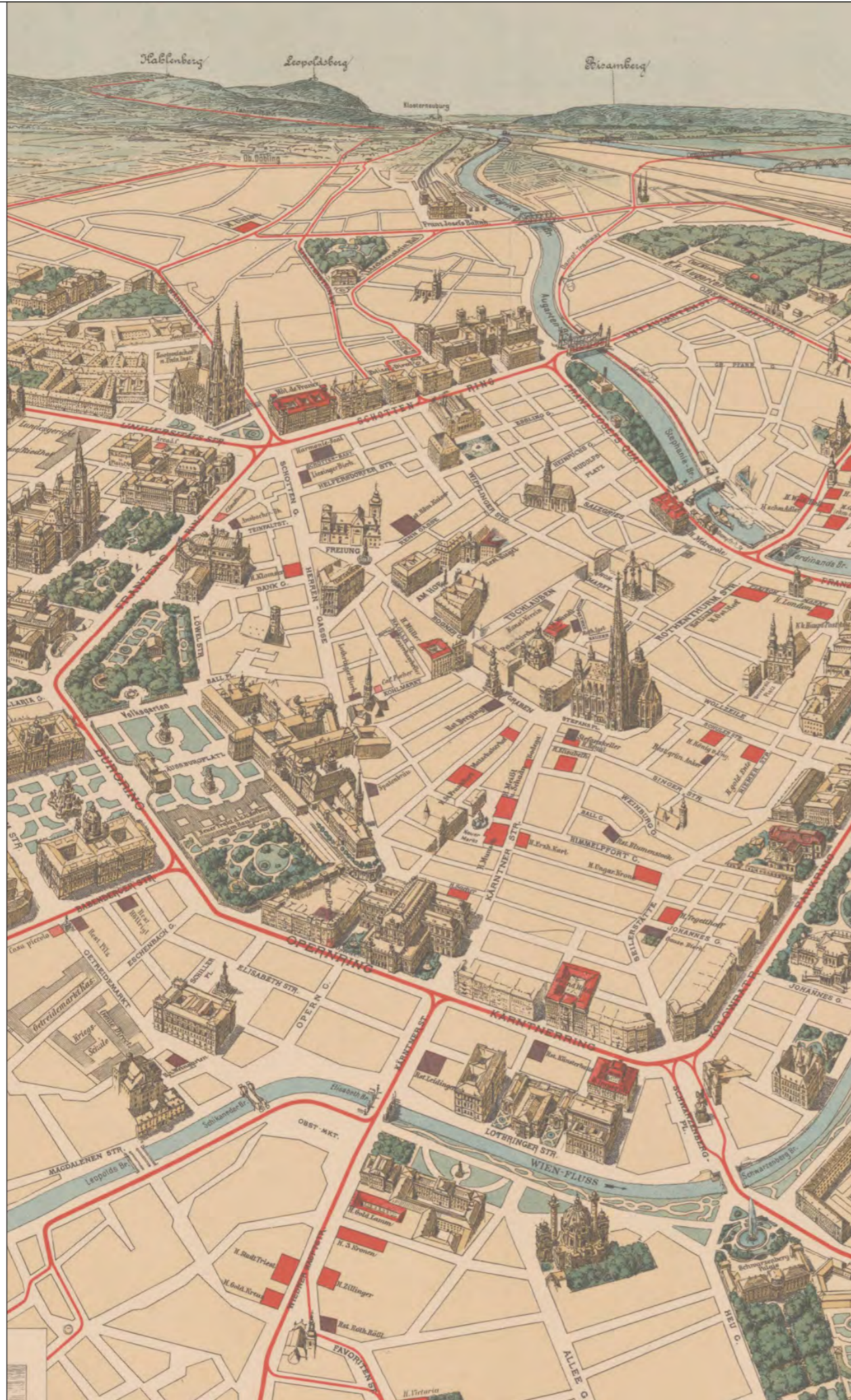
Unter „Baurecht“ verstehen wir die umfassende Gesamtheit an rechtlichen Vorschriften, die für uns Planer:innen neben den technischen Normen die „Spielregeln“ bilden, an die wir uns im Genehmigungsprozess halten müssen.

Diese Spielregeln bilden die Basis des zwischenmenschlichen Zusammenlebens in Bauangelegenheiten ab. Während man bei den ersten Bauvorschriften vor allem auf die Sicherheit, den Brandschutz und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarn abstellte, so sind heute eine Vielzahl von Regulatorien hinzugekommen,

die auch Barrierefreiheit, Pflichtstellplätze oder diverse Gebühren und Abgaben betreffen.

Unsere Aufgabe ist es, diesen Dschungel mit scharfer Klinge auf kürzestem Weg gemeinsam mit unseren Bauherr:innen zu durchqueren. Ein paar wichtige Wegweiser finden Sie in dieser Broschüre! Eine spannende Lektüre wünschen

Andreas Hawlik & Evgeni Gerginski



# 3.1

## Wie ist das Baurecht organisiert?

(Autor: Andreas Hawlik)

Beim Begriff „Baurecht“ muss man zwischen dem zivilen und dem öffentlichen Recht unterscheiden. Als „Baurecht“ wird in Österreich im Allgemeinen das private Recht bezeichnet, auf einem Grundstück – oder unter dessen Oberfläche – ein Gebäude zu errichten.

Für uns Architekt:innen und unsere Bauherr:innen ist allerdings das „Planungsrecht“ als Teil des öffentlichen Rechts relevanter. Das sind jene Rechtsgrundlagen, welche die Bebauung bzw. Bebaubarkeit eines Grundstücks regeln. Im Wesentlichen geht es um Einschränkungen der Nutzung und Bebaubarkeit, um ein harmonisches Zusammenleben in unserer Gesellschaft zu ermöglichen. Eine ungeordnete „Baufreiheit“ hätte Bau- und Siedlungsstrukturen zufolge, die im Chaos enden. Zum Vergleich: Selbst in informellen Siedlungen in Schwellenländern entstehen meist ungeschriebene Konventionen über Gebäudehöhen und Straßenbreiten. Letztlich profitieren alle Bewohner:innen einer Siedlung von einer solchen Ordnung.

In den beiden Waagschalen der Justitia liegen also Baufreiheit auf der einen und Nachbarschutz auf der anderen Seite. Diese „Spielregeln“ werden in Österreich vorwiegend in Landesgesetzen geregelt. Im Überblick unterscheidet man die folgenden drei Hierarchiestufen: Raumordnung, Bauordnung, Bautechnik. Ergänzende Bebauungspläne und Bebauungsvorschriften werden auf Gemeindeebene erlassen und vom Land als Aufsichtsbehörde geprüft. Über den Landesgesetzen und Verordnungen auf Gemeindeebene stehen Bundesgesetze wie Denkmalschutz, Forstgesetz und Arbeitsstättenverordnung.

In Bundesgesetzen, wie zum Beispiel dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, werden aber auch EU-Richtlinien umgesetzt. Die allgemeinen Planungsziele der Raumordnung sind geringer Ressourcenverbrauch, Siedlungen an geeigneten Standorten und die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Bauordnung muss neben vielen verfahrenstechnischen Themen auch die Zulässigkeit dreidimensionaler Gebäude regeln. Während z.B. die Wiener Bauordnung versucht, alles in Worte zu fassen, greift die Niederösterreichische Bauordnung auch auf Skizzen zurück, die beispielsweise die Ermittlung der Gebäudehöhe symbolhaft und für Bürger:innen besser verständlich erklären. Die wesentlichen bautechnischen Vorschriften sind seit einigen Jahren in den OIB-Richtlinien bundeseinheitlich festgeschrieben, die aber auf Landesebene „ratifiziert“ werden müssen.

Das Baurecht hat jedoch zahlreiche Unschärfen und Toleranzen und oft führt die unterschiedliche Auslegung zu Streit – zumeist mit Nachbarn. Oft urteilen die Gerichte restriktiv – denn aus Sicht des Gerichts dienen die Bauordnungen ja primär dem Schutz der Anrainer. Die solcherart entstehende Rechtsprechung führt bei uns Planer:innen oft zu Unverständnis, da sie die gelebte Praxis auf den Kopf stellt. Die Folge sind meist noch umfangreichere, genauere, aber oft auch sperrigere Gesetzestexte. Unsere Empfehlung lautet daher: Mit Hausverstand planen, den Konsens mit den Nachbarn suchen und so rascher zu einem für alle tragbaren Ergebnis kommen!



## 3.2

### Warum gibt es neun verschiedene Bauordnungen?

(Autor: Andreas Hawlik)

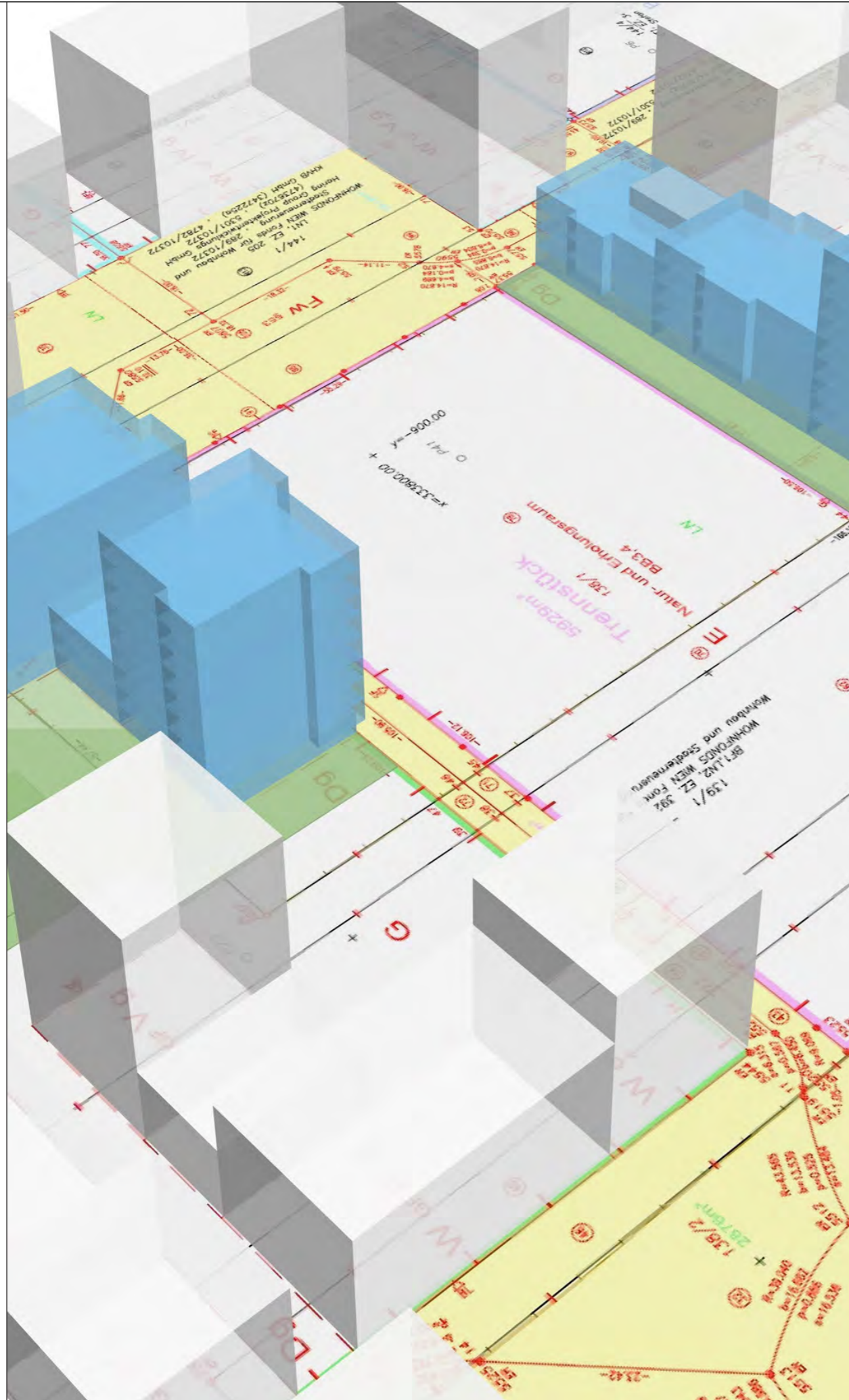
**Österreich ist ein föderaler Bundesstaat. Den Bundesländern wird das Recht eingeräumt, auf bestimmten Gebieten eigene Gesetze und Regelungen zu erlassen. Auch Gemeinden haben wiederum das Recht, Vorschriften und Verordnungen zu erlassen.**

Das föderale Rechtssystem differenziert also zwischen Anliegen von gesamtstaatlicher Bedeutung, die auf Bundesebene geregelt werden müssen, und solchen, die den Ländern überlassen werden. Hier spielen regionale kulturelle Unterschiede eine große Rolle und das Bauwesen zählt zu diesen Fachgebieten von regionaler Besonderheit.

Die Landesbauordnungen entstanden großteils im 19. Jahrhundert und waren schon in der Monarchie Ländersache. Davor gab es in Städten mit eigenem Statut Bauordnungen. Die niederösterreichische Landesregierung erließ 1829 eine erste Bauordnung für die Stadt Wien, welche die „wichtigsten Rücksichten der öffentlichen Sicherheit, der Regelmäßigkeit und des Ebenmaßes bei den Gebäuden“ innerhalb des Linienwalls durchsetzen sollte. Die Eingemeindung der Vorstädte ins Wiener Stadtgebiet und die Bebauung des Glacis führte um 1850 zur Eigenständigkeit der Stadt Wien in Bauordnungsfragen. Die erste „landesweite“ niederösterreichische Bauordnung wurde 1883 beschlossen.

Die Regeln zum Bauen und Wohnen der Menschen sollten also nicht von oben herab diktiert werden – wo doch ein Dorf im Zillertal ganz anders aussah als im Mühlviertel oder im südlichen Wiener Becken. Viel regionales Fingerspitzengefühl war bei der Gesetzgebung erforderlich und auch die Fachbegriffe zu Siedlungsstrukturen und Bautechnik waren (und sind teilweise noch immer) höchst unterschiedlich. Auf Grund der wissenschaftlichen Aufarbeitung bau- und raumordnungsrechtlicher Themen, der Berücksichtigung von EU-Richtlinien und letztlich der Rechtsprechung auf Bundesebene entwickeln sich die einzelnen Bauordnungen heutzutage in ganz ähnliche Richtungen.

Die Welt wird gefühlt kleiner und angesichts der Globalisierung und der Vereinheitlichung technischer Normen auf europäischer Ebene ist es doch verwunderlich, dass beispielsweise dies- und jenseits der Ketzergasse immer noch unterschiedliche Bauordnungen gelten – obwohl auf beiden Straßenseiten Homo Sapiens leben. So wie also vor 150 Jahren die Bauordnungen einzelner Städte zu Landesbauordnungen wurden, könnte uns in Zukunft eine Vereinheitlichung zur „Bundesbauordnung“ bevorstehen. Für uns Planer:innen würde sich dadurch einiges vereinfachen, der Weg dorthin ist aber noch weit.



## 3.3

### Wieviel darf ich auf meinem Grundstück verbauen?

(Autor: Georg Denninger)

Diese Frage, welche sich prinzipiell jede Person VOR einem Grundstückskauf stellen sollte, ist für jemanden ohne einschlägiges Wissen gar nicht so einfach zu beantworten. Darum ist es empfehlenswert, sich vor einem Grundstücksankauf von einem: einer Architekt:in beraten zu lassen oder auf dem Gemeinde- beziehungsweise Bauamt nachzufragen, denn je nach Bundesland und Gemeinde gibt es unterschiedliche Vorgaben.

Kurz zusammengefasst, ist die Bebaubarkeit eines Grundstückes abhängig vom Flächenwidmungsplan und dem eventuell vorliegenden Bebauungsplan der jeweiligen Gemeinde. Während im Flächenwidmungsplan geregelt wird, welche Nutzungsart auf dem Grundstück gebaut werden darf (z.B. Ausweisung als Wohngebiet, Gewerbegebiet, Gemischtes Baugebiet, Industriegebiet etc.), sind im Bebauungsplan die für das Bauvolumen relevanten Punkte geregelt: Hier sind unter anderem die Bebauungsdichte, Bauweise, Gebäudehöhe und diverse Fluchtlinien definiert.

Weiters gibt es auch die Möglichkeit, dass kein Bebauungsplan vorliegt. In Niederösterreich zum Beispiel regelt die Bauordnung in einem eigenen Paragraphen die Bebaubarkeit für das Bauvolumen im sogenannten „ungeregelten“ Bauland. Hat man als Grundeigentümer:in bereits in Erfahrung bringen können, welche Widmung die Liegenschaft aufweist und wie der Bebauungsplan aussieht, hat man die Basisinformation für die mögliche Bebaubarkeit ausfindig gemacht.

Jedoch bleiben einige Fragen offen: Welche Ausnahmen oder Sonderbestimmungen sind in den textlichen Ergänzungen zum Bebauungsplan beschrieben? Sind laut Bebauungsplan Grundabtretungen oder Einbeziehungen erforderlich? Welche Vorgaben hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke sind in der Bauordnung der jeweiligen Bundesländer definiert? Was darf in Vorgärten beziehungsweise unter welchen Bedingungen errichtet werden? Wie sieht es mit der Ausnutzbarkeit der seitlichen und hinteren Abstandsflächen aus? Welche Abstände müssen meine Gebäude untereinander aufweisen und ist deren Fläche zusätzlich durch sonstige Paragraphen begrenzt? Unter welchen Umständen kann beziehungsweise muss ich bei der offenen/gekuppelten Bauweise anbauen?

In weiterer Folge gibt es auch die Möglichkeit, um Umwidmung beziehungsweise um Abänderung des Bebauungsplans bei den zuständigen Behörden anzusuchen, um die gewünschte Bebaubarkeit oder eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Auf eine solche Änderung besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Bei der Beantwortung all dieser Fragen stehen wir Architekt:innen Ihnen als zukünftige:r Bauherr:in, Bauträger:in bzw. Projektentwickler:in natürlich gerne beratend zur Seite, um in Zusammenarbeit mit Ihnen das Grundstück für Sie bestmöglich auszunutzen und neue Lebensräume zu schaffen.



## 3.4

### Was sind „Anrainer“ und welche Rechte haben sie?

„Den Nachbarn kann man sich aussuchen, die Verwandtschaft nicht“ lautet ein berühmtes Sprichwort. Doch ist es wirklich so einfach mit den Nachbarn?

(Autor: Evgeni Gerginski)

Nachbarschaftsstreitigkeiten wurden bis zu den alten Römern eher mit großen Steinen und Keulen aus dem Weg geräumt. Erst das Zwölftafelgesetz aus dem Jahr 450 v. Chr. legte den Grundstein für die ersten Regelungen zwischen Grundstückbesitzer:innen (römisches Recht). Initiiert wurden diese im Übrigen durch die Ständekämpfe zwischen den Plebejern und den Patriziern. Diese Tafeln waren in Bronze gegossene Schriften, die auf dem Forum Romanum ausgestellt waren – zum Beispiel regelte Tafel VII das Immobilienrecht. Darin wurden unter anderem die Grenz- und Gebäudeabstände, das Wegerecht sowie Grenzziehungen festgelegt.

Seit den Habsburgern sind diese Regelungen in Österreich gemäß Bundesverfassungsgesetz Ländersache. Somit darf auch jedes Bundesland selber entscheiden, wie der Begriff „Anrainer“ zu deuten ist und welche Rechte daraus entstehen. In Wien bedeutet der Begriff, dass nur Grundstücke, die gemeinsame Grundgrenzen haben beziehungsweise durch maximal 20 Meter öffentliche Verkehrsflächen getrennt sind, Anrainergrundstücke sind. Wohingegen in Vorarlberg bloß ein räumliches Naheverhältnis ausreichend ist. Gemäß OGH Entscheidung aus dem Jahr 1970: „Anrainer“ im Sinne dieser Bestimmungen ist derjenige, dessen Liegenschaft mit einer anderen, im fremden Eigentum stehenden Liegenschaft eine gemeinsame Grundgrenze (Rain) oder wenigstens einen gemeinsamen Grenzpunkt besitzt. Nicht mehr von einer anrainenden, sondern nur von einer „benachbarten“ Liegenschaft kann gesprochen werden wenn sich zwischen zwei Liegenschaften eine dritte, im fremden Eigentum stehende Liegenschaft befindet,

bei der aber doch ein gewisses räumliches Naheverhältnis gegeben ist. Die Bauordnungen sprechen manchmal Anrainern und Nachbarn dieselben Rechte zu. Grundsätzlich werden diese seitens der Gemeinde (Bürgermeister:in = letzte Instanz) oder der Baubehörde Wien im Zuge des Bewilligungsverfahrenes genau geprüft. Dennoch haben Anrainer und Nachbarn die Möglichkeit, zunächst schriftliche Einwendungen gegen ein benachbartes Bauvorhaben zu erheben, spätestens mündlich im Zuge der Bauverhandlung.

Berechtigte Einwendungen wären zum Beispiel:

- die Gebäudehöhe, Abstand zu den Grundgrenzen
- die flächenmäßige Ausnützbarkeit der Liegenschaft
- Beibehaltung der Fluchtlinien
- Schutz vor Immissionen

Keine Nachbarrechte sind jedoch zum Beispiel:

- Wertminderung der eigenen Liegenschaft
- Fragen des Ortsbildes
- freier Ausblick
- Baulärm
- Ästhetik
- Lebensqualität

In den meisten Fällen werden Einwendungen aufgrund subjektiver Wahrnehmungen erhoben, die aus rechtlicher Sicht zwar irrelevant sind, jedoch das Bauvorhaben verzögern, um so persönliche Interessen durchzusetzen. Werden die Einwendungen seitens der letzten Instanz abgesprochen, so bleibt der Weg zum Verwaltungsgerichtshof. Eine Reform der Nachbarrechte ist hier dringend notwendig, da die derzeitige Regelung zum Missbrauch verleitet.



## 3.5

### Was ist der Bebauungsplan und wozu dient er?

(Autor: Georg Denninger)

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des örtlichen Raumordnungsprogramms sowie des Flächenwidmungsplans auf Gemeindeebene erlassen und vom Land als Aufsichtsbehörde geprüft.

Er definiert die Bebauungsvorschriften, nach denen das Bauland zukünftig bebaut werden soll, um eine harmonische Siedlungsstruktur und ein ansprechendes Ortsbild zu schaffen, sowie die raumplanerisch festgelegten Bebauungsdichten zu regeln. Der Bebauungsplan liegt ebenso wie der Flächenwidmungsplan auf den jeweiligen Gemeindeämtern zur Einsicht auf. Mittlerweile ist er in vielen Gemeinden auch online abrufbar. In erster Linie regelt der Bebauungsplan die Bauklasse (zulässige Gebäudehöhe), die Bebauungsdichte (%-Anteil der bebaubaren Fläche) und die Bauweise (offen, gekuppelt, geschlossen). Grafisch wird er meist gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan in einem Dokument dargestellt.

Durch Baufluchtlinien werden Flächen definiert, die zwar im Bauland liegen, aber unbebaut bleiben sollen (z.B.: Bauwiche). In zugehörigen textlichen Bestimmungen können unter anderem Angaben zu Stellplätzen, Dachformen und deren zulässige Ausgestaltung oder die Gestaltung von Einfriedungen geregelt werden.

Es kann vorkommen, dass zwar ein Flächenwidmungs-, aber kein Bebauungsplan vorhanden ist. Dies ist beispielsweise in vielen niederösterreichischen Gemeinden der Fall. Doch das stellt noch lange keinen Freibrief dar, zu bauen, wie man möchte. In der jeweiligen Landesbauordnung sind hierfür Regelungen vorhanden, die unter Berücksichtigung des Ortsbilds und der Anrainerinteressen eine Bebauung festlegen.

Für den Fall, dass der Bebauungsplan dem gewünschten Projekt entgegensteht, kann eine Abänderung des Bebauungsplanes angeregt werden. Man hat als Grundstückseigentümer:in aber keinen Rechtsanspruch auf die beantragten Bebauungsbestimmungen: Es ist keine behördliche, sondern eine politische Entscheidung (Gemeinderat), ob ein Bebauungsplan geändert wird. Da der Bebauungsplan mittels Verordnung erlassen wird, kann auch kein Rechtsmittel eingelegt werden. Der Gemeinderat hat im Zuge einer geplanten Überarbeitung des Bebauungsplanes auch die Möglichkeit, Bausperren zu erlassen. Während einer solchen Bausperre werden sämtliche Einreichungen im zu überarbeitenden Gebiet geprüft. Ein neuer Bebauungsplan wird vor Beschlussfassung zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und jedermann kann eine schriftliche Stellungnahme abgeben.

In Wien gibt es die Möglichkeit des „Einfrierens“ durch eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen. Grundstückseigentümer:innen haben so für 18 Monate Planungs- und Rechtssicherheit. In anderen Bundesländern besteht diese Möglichkeit nicht, sodass eine Gemeinde sprichwörtlich über Nacht eine Bausperre verhängen kann, um ein ungewolltes Projekt zu verhindern.

Unsere Empfehlung lautet daher: Jedenfalls vor dem Grundstückskauf Einsicht in den Bebauungsplan nehmen, um sich Klarheit zu verschaffen, wie das Grundstück bebaut werden darf. Auch vor allem im Hinblick auf das Vorliegen einer möglichen Bausperre oder geplanten Überarbeitung.



## 3.6

### Welche baulichen Änderungen darf ich ohne Genehmigung durchführen?

(Autorin: Karin Rezar)

**Wir haben in Österreich neun verschiedene Bauordnungen, wodurch es dementsprechend Unterschiede in der Reglementierung von baulichen Änderungen bzw. Abänderungen gibt.**

Aus diesem Grund ist die Begrifflichkeit „bauliche Änderung“ mit Vorsicht zu betrachten. Im Sinne der Wiener Bauordnung sind bauliche Änderungen bei den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben einzugliedern. Hierzuzählen alle Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, die unter anderem einen Einfluss auf die Festigkeit, die Feuersicherheit oder Nachbarrechte haben oder das äußere Aussehen, die Raumeinteilung oder Raumwidmung ändern. Beispielsweise zählen hierzu die Änderung von Fensteröffnungen oder der Anbau von Balkonen.

Sofern die Änderungen keine wesentliche äußere Umgestaltung des Gebäudes mit sich bringen oder nicht die Umwidmung von Wohnungen und die Schaffung von Stellplätzen betreffen, reicht auch die Bewilligung im Zuge einer Bauanzeige.

Was darf man also an einem bestehenden Gebäude ohne Genehmigung verändern? Wenn man die zuvor genannten bewilligungspflichtigen Änderungen betrachtet, nicht allzu viel. Werden beispielsweise im Inneren eines Gebäudes Räume so verändert, dass tragende Wände abgebrochen oder verändert werden müssen, so müssen diese Änderungen bewilligt werden. Sofern durch diese Veränderung der Räume nicht mehr Fläche und somit keine

Änderung der Stellplatzverpflichtung entsteht, ist eine Bauanzeige ausreichend. Bewilligungsfrei wären solche Änderungen im Inneren des Gebäudes nur dann, wenn sie die reine Instandhaltung eines Raumes betreffen würden, wie zum Beispiel bei der Renovierung eines Badezimmers.

Umgelegt auf das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes kann man die Möglichkeiten und die damit verbundenen baurechtlichen Maßnahmen am Beispiel eines Fensters erklären. Will man die Fenster eines Gebäudes ersetzen und ändert damit auch die Größe oder das Aussehen (Farbe, Sprossen und dgl.), so handelt es sich um eine bauliche Änderung, welche bewilligungspflichtig ist. Tauscht man jedoch, beispielsweise im Zuge einer Sanierung, bei einem Gebäude nur die Fenster mit neuen Fenstern mit gleichem Erscheinungsbild aus, so kann man dies auch ohne Genehmigung machen.

So gesehen darf man ohne Genehmigung nur Änderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen vornehmen, die als „oberflächliche Instandhaltung“ anzusehen sind und das äußere Erscheinungsbild nicht verändern.





## 3.7

### Was ist der Unterschied zwischen offener und geschlossener Bauweise hinsichtlich der Ausnutzbarkeit eines Grundstücks?

(Autor: Michael Pitsch)

#### Der Bebauungsplan regelt die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

Anhand des Beispiels der Wiener Bauordnung wird dies im §5 definiert: „Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen (...).“ Ein wesentlicher Teil dieser Regelung betrifft die Bauweise. Diese legt fest, wie die Gebäude auf dem Grundstück angeordnet werden müssen. In der Wiener Bauordnung wird zwischen folgenden Bauweisen unterschieden: offene Bauweise (o), gekuppelte Bauweise (gk), offene oder gekuppelte Bauweise (ogk), Gruppenbauweise (gr), geschlossene Bauweise (g).

Bei der offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten und es sind Mindestabstände zu den Bauplatzgrenzen zu berücksichtigen. Die offene Bauweise führt außerdem zu lockerer, kleinteiliger Bebauungsstruktur mit Freiräumen. Bei geschlossener Bauweise wird hingegen an die „seitlichen“ Grundgrenzen angebaut und es entsteht eine durchgehende Fassadenfront. Ein Beispiel für geschlossene Bauweise ist die Blockrandbebauung.

Da es in Österreich neun unterschiedliche Bauordnungen gibt, werden die Bauweisen auch unterschiedlich definiert und ausgelegt. Als Beispiel sei hier Niederösterreich erwähnt. In Niederösterreich ist zum Beispiel eine geschlossene Bebauung auch dann gegeben, wenn die Bebauung überwiegend an die seitlichen Grundstücksgrenzen anschließt. Zumindest in der offenen Bauweise muss in Niederösterreich ein seitlicher Bauwuch auch von Nebengebäuden freigehalten werden.

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird aber nicht nur durch die Bauweise festgelegt. Der Bebauungsplan kann auch die Dichte durch eine Prozentzahl oder eine flächenmäßige Beschränkung definieren. Somit kann festgehalten werden, dass die Bauweise nicht alleine für die Ausnutzbarkeit ausschlaggebend ist. Es müssen immer mehrere Aspekte betrachtet werden.



## 3.8

### Was sind die OIB-Richtlinien?

(Autor: Michael Pitsch)

**Wie schon in einigen vorherigen Beiträgen erwähnt, ist das Baurecht in Österreich aufgrund der föderalistischen Struktur Sache der Bundesländer. Somit fallen auch die Bautechnikverordnungen in diesen Kompetenzbereich.**

Um Harmonisierungen in diesem Bereich zu erlangen, wurde von den Bundesländern im Jahr 1993 das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) gegründet. Eine Teilaufgabe dieses Vereins ist die Herausgabe der „OIB Richtlinien“, in welchen die bautechnischen Verordnungen geregelt werden. Die erste Ausgabe erfolgte 2007 und sie werden im 4-Jahres Rhythmus erneuert.

Die Richtlinien werden nach Beschluss der Generalversammlung herausgegeben und stehen damit den Bundesländern zur Verfügung. Die Länder haben folglich die Möglichkeit, diese in ihrer Bauordnung verbindlich zu machen. Zurzeit liegen sechs Richtlinien für folgende Bereiche vor:

- RL 1 - Standsicherheit
- RL 2 - Brandschutz,
- RL 3 - Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
- RL 4 - Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- RL 5 - Schallschutz
- RL 6 - Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Dadurch, dass die Richtlinie 6 in allen Bundesländern verbindlich ist, wird auch der Energieausweis für Gebäude in einer Gesetzesnorm standardisiert.

Die OIB-Richtlinien folgen dem Konzept leistungsorientierter bautechnischer Richtlinien. Infolgedessen kann von diesen abgewichen werden, wenn der:die Bauwerber:in nachweist, dass ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht wird. Eine Problemstelle ist allerdings, dass nicht alle Bundesländer die letztgültigen Ausgaben der Richtlinien in Kraft gesetzt haben und es teilweise auch eigene Versionen einzelner Bundesländer gibt. Somit sind unterschiedliche Versionen parallel gültig, wodurch die Harmonisierung wieder unterlaufen wird.

Mit anderen Worten: Es ist noch ein langer Weg, bis überall in Österreich nach den gleichen Regeln gebaut werden kann.



## 3.9

### Wieso macht man eine Grenzverhandlung?

(Autor: Andreas Hawlik)

**Die Position eines Gartenzauns in der Natur hat meistens nicht viel mit der tatsächlichen Grundstücksgrenze zu tun. Die langfristige Benutzung eines Grundstücksteils kann zur Folge haben, dass sich die Grenze ändert!**

Wird etwa ein Grundstreifen ununterbrochen mehr als 30 Jahre lang durch den Nachbarn – im guten Glauben, dass es sich um sein Grundstück handelt – genutzt, hat er diesen Grundstücksstreifen eressen.

Um die Grenzen seines Grundstücks dauerhaft zu sichern, besteht die Möglichkeit zur „Einverleibung in den Grenzkataster“. Dieser wird mittlerweile digital geführt und die Grenzpunkte eines dort eingetragenen Grundstücks sind gesichert und können jederzeit von einem Geometer wieder eingemessen werden. Diese Einverleibung wird im Grundbuch erkenntlich gemacht und auch in der Katastralmappe durch eine Unterstreichung der Grundstücksnummer mit drei Linien dargestellt. In dicht verbauten Altortgebieten ist eine Abweichung der Grenzen in der Natur von jenen in der Katastralmappe sehr häufig zu finden.

Auch die Grundstücksgrößen im Grundbuch weichen von der Natur oft erheblich ab. Dies ist insbesondere für die Berechnung der Bebauungsdichte von Relevanz.

Zur Eintragung in den digitalen Kataster wird vor Ort eine Grenzverhandlung durchgeführt, zu der alle betroffenen Liegenschaftseigentümer:innen geladen werden. Nach Unterfertigung des Protokolls durch alle Teilnehmer:innen kann eine Einverleibung erfolgen, Streitigkeiten gehen zu Gericht. Derzeit ist nur etwa ein Achtel aller österreichischen Grundstücke im Grenzkataster registriert – die Wahrscheinlichkeit, bei einem Grundstückskauf ungesicherte Grenzen vorzufinden, ist also hoch.

Nur durch Einverleibung in den Grenzkataster ist man als Eigentümer:in gegen künftige Grenzstreitigkeiten mit den Nachbarn gefeit und kann sicher sein, dass das gesamte Grundstück, das man besichtigt hat, mit exakt dem Flächenmaß, für das man bezahlt hat, einem auch tatsächlich gehört.



## 3.10

### Wie entsteht „öffentliches Gut“ in Bezug auf Grund und Boden?

(Autorin: Evgeni Gerginski)

**Öffentliches Gut sind alle Grundstücke, die im Eigentum der Gebietskörperschaft stehen und an denen Gemeingebrauch begründet wurde. Gemeingebrauch bedeutet, dass das Grundstück durch Gesetz oder Gemeinderatsbeschluss dem öffentlichen Gebrauch gewidmet wurde. Jeder darf es zum zweckmäßigen Gebrauch verwenden.**

Öffentliches Gut ist generell ein sehr breit gefächertes Begriff, zu dem unter anderem das Wasserrecht, Forstrecht, Landesverteidigung, Gesundheit, Bildung und Sicherheit zählen. Dazu zählen zum Beispiel Straßen, Wege und öffentliche Plätze. Die rechtliche Definition des Begriffes findet sich im ABGB § 287 und liest sich wie folgt: „Sachen, welche allen Mitgliedern des Staates zur Zueignung überlassen sind, heißen freistehende [Sic!] Sachen. Jenen, die ihnen nur zum Gebrauche verstatet werden, als: Landstraßen, Ströme, Flüsse, Seehäfen und Meeresufer, heißen ein allgemeines oder öffentliches Gut...“

Der Bund bzw. die Gemeinde wird im Grundbuch wie jede/r Grundeigentümer:in auch eingetragen und ist im Falle von ans öffentliche Gut angrenzenden Bauführungen Anrainern. Eine häufige Form, wie öffentliches Gut entsteht, ist die Grundabtretung bei Schaffung neuer Bauplätze. Zum Beispiel wenn aus einem großen privaten Gewerbegebiet ein neuer Stadtteil entsteht. Dabei muss Grund für Verkehrsflächen an die Gemeinde abgetreten werden. Oft geht die Verpflichtung der Grundabtretung auch mit der Herstellung der Verkehrsfläche einher, die dann ins Eigentum der Gebietskörperschaft übergeht oder sie lediglich deren Bewirtschaftung übernimmt.

Da öffentliches Gut von öffentlichen Geldern abhängig ist, werden die damit verbundenen Kosten bei einer Umwidmung (=Mehrwertschaffung) gerne an den:die künftige:n Eigentümer:in der angrenzenden Grundflächen übertragen. In Wien sind das zum Beispiel gemäß Bauordnung §53 Straßen.

Die technische Umsetzung macht unter anderem ein:e Geometer:in. Diese:r erstellt den sogenannten Teilungsplan, der genau die neuen Grundgrenzen und das Ausmaß der Abtretungen festlegt. Anhand dieses Planes wird der dazugehörige Bescheid ausgestellt, wo auch die Rechte und Verpflichtungen der betroffenen Grundeigentümer:innen (in Wien die MA64) niedergeschrieben werden.

Eine andere Art, wie öffentliches Gut entsteht, ist die Enteignung. Diese darf nur gegen Entschädigung durchgeführt werden und muss sich auf den jeweils geringsten noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken. Eine Enteignung ist auch nur dann zulässig, wenn der:die Enteignungsgegner:in die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er:sie nicht in der Lage ist, die Ausübung der angestrebten Rechte zu gewährleisten. Zulässig sind unter anderem Enteignungen zur Herstellung von Verkehrsflächen und Aufschließungsleitungen bei Bauvorhaben für öffentliche Zwecke und zur Bewirtschaftung von Wäldern und Wiesen.



## 3.11

### Wofür braucht man eine Baugenehmigung?

(Autor: Krisztina Adamy)

Die Frage ist auf zwei Arten zu interpretieren. Einerseits beinhaltet sie die Frage, wieso man eine Baugenehmigung braucht. Bei der Baugenehmigung steht in erster Linie der Schutzgedanke im Vordergrund.

So sind Bauwerke, für deren Herstellung ein erhebliches Maß an Fachkenntnissen erforderlich ist, von denen eine Gefährdung ausgehen könnte oder eine Beeinträchtigung der Nachbarn möglich ist, baugenehmigungspflichtig.

Andererseits impliziert sie auch die Frage, für welche Bauwerke man eine Baugenehmigung braucht. Das ist in jeder Landesbauordnung ein wenig unterschiedlich. Im Großen und Ganzen sind Neu-, Zu- und Umbauten in Wien, Niederösterreich und im Burgenland bewilligungspflichtig, jedoch gibt es kleinere Unterschiede.

Bewilligungsfrei kann man Geländeänderungen in geringerem Ausmaß in Wien durchführen, wohingegen dieses Vorhaben in Niederösterreich bewilligungspflichtig ist.

In Wien muss man für die Anbringung von Photovoltaik- oder Klimaanlage an größeren Gebäuden eine Bewilligung erwirken, in Niederösterreich ist es je nach Leistung nur anzeigepflichtig oder sogar bewilligungs-, anzeige- oder meldefrei. In den Wiener Kleingartengebieten gibt es wesentliche Erleichterungen, hier sind nur Neu-, Zu- und Umbauten bewilligungspflichtig, alle sonstigen baulichen Änderungen bedürfen gar keiner Anzeige.

Die unterschiedlichen Regeln der Bundesländer im Bereich der Baugenehmigungen sorgen immer wieder für Unverständnis.



## 3.12

### Was ist ein Bauplatz?

(Autorin: Karin Rezar)

**Ein Bauplatz ist eine bebaubare Grundfläche, die von einer Behörde als solche anerkannt wird. Je nachdem, in welchem Bundesland man sich befindet, gibt es unterschiedliche Verfahren, nach welchen ein Bauplatz geschaffen wird, und verschiedene Eigenschaften, welche ein Bauplatz erfüllen muss.**

Nach Wiener Bauordnung gibt es drei Arten von bebaubaren Flächen, bei denen unterschieden werden muss. Je nachdem, welche Flächenwidmung ihnen zugrunde liegt, werden diese unterschiedlich benannt und definiert: Bauplatz, Baulos, Kleingarten.

Bei einem Bauplatz handelt es sich um eine bebaubare Fläche. Ausgenommen hiervon ist das Baugelände in Gartensiedlungsgebieten, welche mit einem behördlichen Bescheid (MA 64, MA 37) als solche genehmigt werden. Bei einem Baugrundstück in einem Gartensiedlungsgebiet spricht man von einem Baulos.

Will man in einem Wohngebiet, gemischtem Baugebiet oder Industriegebiet ein Gebäude errichten, so benötigt man einen bewilligten Bauplatz.

Sofern es noch keinen Bauplatz gibt, muss dieser vor Erteilung der Baubewilligung geschaffen werden. Sind Grundabteilungen erforderlich, beispielsweise wenn Grundflächen ins öffentliche Gut abzutreten sind, so ist deren Bewilligung Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Des Weiteren muss jeder Bauplatz, auf dem ein Gebäude errichtet werden soll, über eine Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser verfügen.

Außerdem muss die Beseitigung der Abwässer gesichert sein. Wie in Wien kann beispielsweise auch in Vorarlberg oder Kärnten im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ein Bauplatz geschaffen werden.

In Niederösterreich oder auch in Oberösterreich wird im Zuge eines eigenen Verfahrens entschieden, ob ein Grundstück als Bauplatz geeignet ist. Es bestehen vielfältige Unterschiede in der Beschaffenheit von Bauplätzen. In Wien ist es möglich, dass sich ein Bauplatz über mehrere Grundstücke erstreckt. In Niederösterreich hingegen nicht. Voraussetzung eines Bauplatzes über mehrere Grundstücke in Wien ist lediglich, dass die Grundstücke in einer Einlagezahl liegen.

Andersrum ist es in Niederösterreich zulässig, sogenannte „Servitutsbauplätze“ zu schaffen. Hierbei handelt es sich um bebaubare Grundflächen im Bauland, welche über keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügen. Voraussetzung für die Schaffung eines derartigen Bauplatzes ist ein grundbücherlich gesichertes Fahr- und Leitungsrecht. In Wien hingegen müssen Bauplätze direkt oder über eine Fahne an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen sein.

Auch wenn jedes Bundesland auf seine Eigenheiten eingeht und seinen eigenen Vorschriften folgt, würde eine Harmonisierung sowohl eine Vereinfachung in der Planung und Bauausführung als auch ein größeres Verständnis der Bauwerber:innen für die Bauvorschriften hervorrufen.



## 3.13

### Darf ich meine Wohnung / mein Haus umbauen, wie ich möchte?

(Autor: Amin Abdel-Kader)

**Die Vorstellung, dass ich über mein Eigentum verfügen kann, wie ich will, trifft in Gemeinschaften selten zu.**

Wie in den vorigen Kapiteln dieser Reihe ausführlich dargestellt, sind nur jene baulichen Maßnahmen, die sich innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen bewegen und gemäß den Vorschriften der Behörde zur Kenntnis gebracht werden, zulässig.

Auch alle Umbauarbeiten müssen nach den geltenden Gesetzen und Richtlinien geplant und ausgeführt werden. So sind Fragen der zulässigen Bebaubarkeit und der widmungsgerechten Nutzung, sowie den Anliegen des Stadtbilds und Verkehrs zu klären.

Bei Umbauten kommen besonders Fragen der Standsicherheit, des Brandschutzes, der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, des Schallschutzes sowie Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz und Energieeffizienz zum Tragen – also die OIB-Richtlinien.

Bei Wohnungseigentumsobjekten ist unter Berücksichtigung des Privatrechts für alle Änderungen, die allgemeine Teile des Hauses betreffen – und das sind z.B. auch die Fenster – das Einvernehmen mit den Miteigentümer:innen herzustellen. Die Anrainer erlangen nur bei einer Vergrößerung des Volumens oder der Aufstellung von lärmenden Klimaanlagen ein Mitspracherecht.

Also wenn man:frau will, was er:sie darf, steht der Erfüllung der eigenen Wünsche nichts im Weg.

113 FRAGEN ZUR ARCHITEKTUR



**1 + 1 = 3**

- Effiziente Arbeit
- Menschliches Handeln
- Kraftvolle Ideen

113 FRAGEN ZUR ARCHITEKTUR