

PRAKTISCHES

geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(Rechts)Lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

WISSENSWERTES UND AKTUELLES

Praktische Fragen zu Baubewilligungen (Teil 14)

<https://doi.org/10.33196/zrb202501000I01>

Ein Gebäude wurde rechtskräftig bewilligt. Danach kommt es zu einer Grenzänderung, die bewirkt, dass das Gebäude die vorgesehenen Abstände zur Grundgrenze nicht mehr einhält. Hat dies Auswirkungen auf die Baubewilligung?

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass etwa die Wr BauO Regelungen enthält, die verhindern sollen, dass ein solcher Zustand überhaupt eintritt. Nach § 66 Wr BauO ist vorgesehen, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten vor der Baubewilligung eine Bauplatzschaffung erfolgen muss, bei welcher der Bauplatz entsprechend der Flächenwidmung abzugrenzen ist. Auch bei nachträglichen Grundabteilungen sieht § 16 Abs 2 letzter Satz Wr BauO vor, dass solche Abteilungen unzulässig sind, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten werden. Sollte es dennoch zu Änderungen an den Grundgrenzen kommen, ist zu unterscheiden, ob die Ursache für die Grenzänderung schon im Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden war oder erst später entstanden ist. Der Grenzverlauf stellt nach der Judikatur einer Vorfrage dar,¹ die von der Baubehörde nach § 38 AVG nach eigener Anschauung beurteilt werden kann, auch wenn dafür die Vermessungsbehörde zuständig ist. Entscheidet die Vermessungsbehörde dann später anders, bildet dies nach § 69 Abs 1 Z 3 AVG einen Wiederaufnahmegrund für das Baubewilligungsverfahren. Anders ist der Fall jedoch zu sehen, wenn später der Grenzkataster geändert wird, ohne dass dies zum Zeitpunkt der Baubewilligung absehbar war; dies hat auf die Baubewilligung keine Auswirkungen,² da die Baubewilligung die Lage

des bewilligten Gebäudes selbstständig definiert und nicht in Abhängigkeit von den Grundgrenzen.

Bei einem mit einem Hauptgebäude bebauten Fahnengrundstück ist ein Teil der „Fahnenstange“ als „G“ (gärtnerisch zu gestaltende Fläche) gewidmet. Auf der „Fahnenstange“ befinden sich zwei bewilligte Stellplätze; es soll nun ein weiterer Stellplatz errichtet werden, der zur Hälfte in „G“ und zur Hälfte im bebaubaren Bereich liegt. Ist dies zulässig?

Die entsprechende Regelung findet sich in § 4 Abs 3 Wr GaragenG, wonach Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen auf gärtnerisch auszugestaltenden Teilen der Liegenschaft grundsätzlich unzulässig sind. Ausgenommen von diesem Verbot sind Anlagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 25 m² in der Bauklasse I und II auf seitlichen Abstandsflächen, im Vorgarten jedoch nur dann, wenn ihre Errichtung auf seitlichen Abstandsflächen oder auf Teilen der Liegenschaft, die der Bebauung offenstehen, im Hinblick auf die Geländebeziehungen nicht zumutbar ist.

Für die Beurteilung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ist es irrelevant, ob diese überdacht ist (Garage) oder nicht (Stellplatz).³ Bei einem bestehenden Gebäude ohne Garage wird es wohl unzumutbar sein, nachträglich eine Garage einzubauen, sodass die Voraussetzung für die Errichtung der Stellplätze im „G“ grundsätzlich erfüllt ist.

Mit der Bauordnungsnovelle 2023⁴ wurde die zulässige Fläche solcher Stellplätze von 50 m² auf 25 m² reduziert. Bereits erteilte Bewilligungen bleiben aufrecht, sind aber auf das Maß von 25 m² anzurechnen, sodass sich ein weiterer Stellplatz voraussichtlich nicht mehr ausgeht, ohne die 25 m² zu überschreiten.

1 VwGH 25.6.1996, 95/05/0337.

2 VwGH 25.3.2010, 2007/05/0255.

3 VwGH 4.9.2001, 2000/05/0070.

4 LGBI für Wien Nr 37/2023.

Zu beachten ist auch, dass sich eine „gärtnerisch zu gestaltende Fläche“ nicht nur aus der Festsetzung „G“ im Bebauungsplan ergeben kann, sondern auch im bebaubaren Bereich, wenn es eine Besondere Bebauungsbestimmung gibt, die besagt, dass bebaubare, aber nicht bebaute Flächen gärtnerisch zu gestalten sind.

Schließlich ist noch auf Punkt 2.10.4 der OIB-Richtlinie 4 hinzuweisen, wonach bei Längsaufstellung die Stellplatzbreite für Personenkraftwagen mindestens 2,30 m betragen muss und die Fahrgassenbreite 3,00 m. Die „Fahnenstange“ muss also mindestens 5,30 m breit sein, damit sich Stellplätze mit der erforderlichen Fahrgassenbreite ausgeben.

Ein Gebäude ist als Beherbergungsstätte baurechtlich bewilligt; es werden jedoch Mietverträge über drei Jahre abgeschlossen. Ist dies baurechtlich zulässig?

Beherbergungsstätten dienen nach § 121 Wr BauO der Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt. Sie müssen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften über gemeinschaftliche Anlagen verfügen. Die Judikatur zieht die Grenze für einen vorübergehenden Aufenthalt bei 30 Tagen.⁵

Eine über einen vorübergehenden Aufenthalt hinausgehende Vermietung stellt eine Konsenswidrigkeit dar, weil ein Wohngebäude etwas anderes ist als ein Beherbergungsbetrieb.⁶ Dabei spielt es keine Rolle, dass gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden sind, wenn das Kriterium der Kurzfristigkeit nicht erfüllt ist. Die Vermietung auf drei Jahre ist somit unzulässig.

Darf in einer Wohnzone eine Wohnung zur Kurzfristvermietung (länger als 90 Tage pro Jahr) verwendet werden?

Nach § 7a Abs 3 Wr BauO dürfen Wohnungen in Wohnzonen nicht für kurzfristige Beherbergungszwecke gewerblich genutzt werden. Davon sind in § 7a Abs 5 Wr BauO Ausnahmen vorgesehen, etwa wenn weiterhin mindestens 80% aller Nutzflächen unter Ausschluss des Erdgeschosses und der Kellergeschosse für Wohnzwecke genutzt werden, wenn die Wohnqualität der betreffend Räume gemindert ist oder wenn unter sehr restriktiven Bedingungen Ersatzwohnraum geschaffen wird.

Wenn eine solche Ausnahme erteilt werden kann, ist damit aber nur die Bestimmung des § 7a Wr BauO erfüllt und es müssen noch die anderen Voraussetzungen der Wr BauO geprüft werden. So sieht § 119 Abs 2 Wr BauO vor, dass Wohnungen nur bis 90 Tage pro Kalenderjahr kurzfristig vermietet werden dürfen, wobei der Wohnsitz in dieser Wohnung nicht dauerhaft aufgegeben werden darf. Dies gilt sowohl in Wohnzonen als auch außerhalb davon. Überschreitet die Kurzzeitvermietung diese Grenze, ist dafür eine Bewilligung nach § 129 Abs 1a Wr BauO erforderlich.

Nun sagt aber § 129 Abs 1a Wr BauO, dass eine Bewilligung für Kurzzeitvermietung nicht in Wohnzonen erteilt werden darf. Somit darf, auch wenn die Ausnahme nach § 7a Abs 5 Wr BauO erfüllt wird, keine Kurzzeitvermietung in der Wohnzone erfolgen; andere Zwecke wie Büronutzung oder Beherbergung (siehe § 121 Wr BauO) sind aber bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 7a Abs 5 Wr BauO zulässig.

Darf ich einzelne Wohnungen in einem Wohngebäude in Beherbergungsstätten umwidmen?

Nach § 121 Abs 1 Wr BauO muss es sich bei Beherbergungsstätten um zentral verwaltete Unterkünfte handeln, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder Teil eines Gebäudes errichtet werden können.

Die gemeinschaftlichen Anlagen können in Form einer Rezeption oder eines Frühstücksraumes gestaltet sein. Ein Abstellraum im Keller ist auch für eine Wohnnutzung typisch und erfüllt die besonderen Voraussetzungen des § 121 Abs 1 Wr BauO nicht, zumal er nicht dem Wohnen oder Wirtschaften dient.

Außerdem müssen die Unterkünfte als eigenständiges Gebäude oder Teil eines solchen errichtet werden können. Somit muss die Beherbergungsstätte einen zusammenhängenden, abgegrenzten Bereich innerhalb eines Gebäudes ausmachen. Unterkünfte, die sich verstreut in verschiedenen Stockwerken eines Gebäudes befinden, können somit nicht als Beherbergungsstätte bewilligt werden.

Gerhard Cech

⁵ OGH 23.4.2014, 5 Ob 59/14h.

⁶ Verwaltungsgericht Wien 15.1.2024, VGW-112/024/5313/2022-11; der VfGH hat eine Beschwerde dagegen mit Beschluss vom

12.3.2024, E 710/2024-5 abgelehnt; eine Revision ist beim VwGH anhängig.

BAU(RECHTS)LEXIKON

JURISTISCHE BEGRIFFE FÜR TECHNIKER

Die Privatautonomie

<https://doi.org/10.33196/zrb2025010III01>

Die Privatautonomie ist ein Grundpfeiler der österreichischen Rechtsordnung und beschreibt in ihrem Kern das Recht, Verträge mit beliebigem Inhalt abzuschließen. Dabei liegt es auch im Belieben der Vertragsparteien, ob überhaupt ein Vertrag abgeschlossen werden soll. Nur in Ausnahmefällen gibt es einen Kontrahierungszwang (Vertragsabschlusszwang), der insb bei grundlegenden Leistungen, auf die jeder angewiesen ist (bspw Strom und Gas), besteht.

Bei der Vertragsgestaltung kann grundsätzlich auch von der vom Gesetz vorgesehenen Rechtslage abgewichen werden (sog dispositives oder nachgiebiges Recht). Nur im Falle von zwingendem Recht sind vertragliche Abweichungen ungültig. So ist das Sicherstellungsrecht beim Bauwerkvertrag zu Gunsten des Werkunternehmers zwingend (es sei denn, es handelt sich beim Besteller um einen Verbraucher oder eine juristische Person öffentlichen Rechts) und kann vertraglich daher nicht abbedungen werden. Jedoch kann zu Gunsten des Werkunternehmers grundsätzlich auch ein weiterreichendes Sicherstellungsrecht wirksam vereinbart werden. Es handelt sich daher um einseitig zwingendes Recht.

Aus dem Gebot der Privatautonomie folgt auch das Verbot des Vertrages zu Lasten Dritter: Niemandem kann eine Pflicht vertraglich aufgezwungen werden.

Sobald ein Vertrag geschlossen wurde, sind die Vertragsparteien an diesen allerdings gebunden und können einseitig von der getroffenen Vereinbarung nicht mehr abgehen (*pacta sunt servanda*, dh Verträge sind einzuhalten).

Daraus folgt naturgemäß, dass ein einseitiges Leistungsänderungs- oder Anordnungsrecht – ohne entsprechende Vereinbarung – nicht bestehen kann. In der Praxis geben Bauherren allerdings regelmäßig Anordnungen (oftmals fälschlich als „Auftrag“ bezeichnet, womit allerdings regelmäßig auch der Werkvertrag selbst bezeichnet wird). Ohne entsprechende vertragliche Grundlage brauchen derartige Anordnungen aber nicht befolgt zu werden.

Bei Vereinbarung der ÖNORM B 2110 ist zu beachten, dass diese dem Besteller das Recht einräumt, den Leistungsumfang einseitig zu ändern, sofern dies notwendig

ist, um das Leistungsziel zu erreichen und diese Änderung dem Werkunternehmer billigerweise zumutbar ist.

Anders verhält es sich bspw beim Arbeitsvertrag. Dieser Vertrag ist gerade von dem Gedanken einer – wenn auch nicht unbeschränkten – Anordnungsmöglichkeit durch den Arbeitgeber getragen.

Die Privatautonomie kennt aber auch zahlreiche Ausnahmen und Einschränkungen, die hier nur auszugsweise dargestellt werden können. Die Rechtsordnung verbietet nämlich bestimmte „unerwünschte“ Rechtsgeschäfte und schützt teilweise die Rechtsstellung des „Schwächeren“ (wozu auch die oben bereits dargestellten einseitig zwingenden Rechtsnormen zählen).

Ganz allgemein sind Rechtsgeschäfte unwirksam, die sittenwidrig sind. Der Begriff der Sittenwidrigkeit wird vom Gesetz nicht definiert. Nach der Rsp ist ua alles sittenwidrig, *„was dem Rechtsgefühl der Rechtsgemeinschaft, das ist aller billig und gerecht Denkenden, widerspricht“*. So kann bspw natürlich niemand wirksam eine Straftat „in Auftrag geben“.

Auch Wucher und *laesio enormis* (Verkürzung über die Hälfte) setzen der Privatautonomie Grenzen: Wird bspw die Zwangslage des Vertragspartners ausgenutzt, um sich eine Gegenleistung versprechen zu lassen, die mit der eigenen Leistung in auffallendem Missverhältnis steht (Wucher), so ist der Vertrag nichtig. Der Übervorteilte muss die Nichtigkeit aber gerichtlich geltend machen, um den Vertrag aufzuheben. Lässt man sich für die eigene Leistung eine Gegenleistung versprechen, die nicht einmal halb so viel wert ist wie die eigene Leistung (*laesio enormis*), so kann der Übervorteilte den Vertrag ebenso gerichtlich aufheben lassen.

Im Hinblick auf Allgemeine Geschäftsbedingungen und Vertragsformblätter (im Weiteren: AGB) bestehen ebenfalls Schutzbestimmungen. So sind ungewöhnliche Bestimmungen in AGB, die für den anderen Vertragsteil nachteilig und überraschend sind, ungültig und Bestimmungen, die keine der Hauptleistungen betreffen, sind nichtig, wenn sie den anderen Vertragsteil gröblich benachteiligen.

Gegenüber Konsumenten bestehen noch weiterreichende Schutzbestimmungen, die ua im KSchG ihren Niederschlag gefunden haben.

Manuel Holzmeier

TECHNISCHE BEGRIFFE FÜR JURISTEN

Trockenlegung von Mauerwerk

<https://doi.org/10.33196/zrb20250100IV01>

Die Durchfeuchtung von Mauerwerk kann unterschiedliche Ursachen haben:

- schadhafte Leitungen (Wasserleitungen, Abwasserkanäle, Regenabfallrohre, etc)
- Umweltwässer (Grundwasser, Oberflächenwasser, Spritzwasser)
- Kondensation
- Hygroskopie

Zunächst ist zu versuchen, die Ursache für die Mauerwerksfeuchte zu eliminieren: Schadhafte Leitungen sind instand zu setzen, verstopfte Dachrinnen, Regenabfallrohre sowie Drainagen sind zu reinigen und Oberflächenwässer sind – soweit möglich – abzuleiten. Durch entsprechende Temperierung bzw Lüftung lässt sich Kondensation vermeiden.

Außerdem sind fehlende bzw beschädigte Abdichtungselemente (zB bei der Durchdringung von Leitungen oder zwischen verschiedenen Bauteilen) zu ergänzen bzw zu reparieren.

Schließlich ist die eigentliche Trockenlegung vorzunehmen.

Die ÖNORM B 3355-2 („*Trockenlegung von feuchtem Mauerwerk – Teil 2: Verfahren gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerwerk*“) kennt drei prinzipiell unterschiedliche Verfahren:

- Mechanische Verfahren
- Injektionsverfahren
- Elektrophysikalische Verfahren

Bei den mechanischen Verfahren erfolgt der Einbau einer Sperrschicht. Beim Mauertauschverfahren erfolgt ein abschnittweiser Ausbau des bestehenden Mauerwerks, um die Sperrschicht einzubringen – danach wird das Mauerwerk wieder ergänzt. Beim Sägeverfahren wird das Mauerwerk abschnittsweise durchsägt und in den Schlitz die Sperrschicht eingebracht – der verbleibende Schlitz wird verpresst. Sowohl beim Mauertausch- als auch beim Sägeverfahren ist darauf zu achten, dass die nicht vom Eingriff betroffenen Mauerteile die Lasten tragen. Beim Blecheinschlagverfahren werden Stahlplatten (meist gewellt, um eine gewisse Steifheit zu erlangen) in das Mauerwerk gepresst (soweit

möglich in die Fugen zwischen Ziegelscharen). Beim Kernbohrverfahren werden nacheinander Bohrungen mit wasserdichtem Beton ausgefüllt. Da sich die Bohrungen überlappen, entsteht schließlich eine Sperrschicht.

Bei den Injektionsverfahren wird ein Injektionsmittel in das Mauerwerk eingebracht, das die vorhandenen Poren und andere Hohlräume verschließt. Bei Druckinjektionen wird das Injektionsmittel mit Druck in Bohrlöcher gepresst. Diese Bohrlöcher durchdringen das Mauerwerk nicht zur Gänze – bei sehr dicken Mauern kann von beiden Seiten gearbeitet werden, wobei sich die Bohrlöcher (in der Tiefe) überlappen. Bei drucklosen Injektionen erfolgt die Einbringung des Injektionsmittels durch die Kapillarwirkung. Bei Mehrstufeninjektionen erfolgt zunächst eine Vorinjektion, um Hohlräume zu schließen, dann die Hauptinjektion und schließlich die Nachinjektion um die Hydrophobierung zu brechen.

Bei den elektrophysikalischen Verfahren wird die Trocknung durch Elektroosmose erreicht. Es gibt aktive Verfahren, wo eine externe Stromspannung angelegt werden muss, und passive Verfahren, bei denen die elektrische Spannung durch Verwendung verschiedener Metalle entsteht („Batterie“).

Die bisher geschilderten Verfahren taugen nur begrenzt gegen hygroskopische Feuchtigkeit. Dagegen ist mit Entsalzungsverfahren (Salzsumwandlung oder Salzzug) vorzugehen.

Der Wahl einer Trockenlegungsmethode muss immer eine genaue Analyse vorangehen, weil es kein immer und überall perfektes Verfahren gibt. Dabei sind zunächst die physikalischen Eigenschaften zu analysieren. Bei Verfahren, die das Mauerwerk durch Bohrungen, Schnitte oder Teilausbau schwächen, ist der Tragkraft Augenmerk zu schenken. Außerdem ist das Platzangebot zu eruieren, weil die Gerätschaften der einzelnen Verfahren unterschiedlichen Platzbedarf aufweisen. Und selbstverständlich ist zu überlegen, welcher Trocknungsgrad erreicht werden soll: In einem Keller, in dem Wein, Obst und Gemüse gelagert werden sollen, ist wohl eine höhere Feuchtigkeit akzeptabel als in einem Keller, in dem Papiere archiviert werden sollen.

Hermann Wenusch