



# Wien: Das bringt die neue Bauordnung

Seit Ende März ist die neue Wiener Bauordnung endgültig in Kraft. Die wichtigsten Punkte – von der Einschränkung für Airbnb-Vermieter bis zum Ölheizungsverbot.

VON ROBERT WIEDERSICH

► Geschätzte 10.000 Wohnungen sollen in Wien im Vorjahr über die Vermietungsplattform Airbnb angeboten worden sein. Ein großer Teil davon innerhalb des Gürtels. Wenn es nach der Wiener Bauordnung geht, müssten viele dieser Angebote bereits verschwunden sein. Denn diese verbietet nun die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke in Wohnzonen. Diese Zonen sind im Flächenwidmungsplan ([wien.gv.at/flaechenwidmung/public](http://wien.gv.at/flaechenwidmung/public)) einsehbar. Vor allem in den Bezirken eins bis neun sind weite Teile Wohnzonen.

„Ganz logisch ist die Umsetzung nicht. Es gibt z. B. im Neunten Bezirk Straßen, die keine Wohnzonen sind, ein paar Meter weiter schon“, kritisiert Rechtsanwalt Erwin Widerhofer von der Kanzlei Engin-Deniz. Das Risiko für eine illegale Vermietung ist nicht zu unterschätzen: „Es drohen Verwaltungsstrafen bis 50.000 Euro.“ Ob die



Rechtsanwalt Rudolf Hauswirth: „Für kleinere Bauwerke bis 150 Quadratmeter kann nun nach Planeinreichung ohne Bauverhandlung zu bauen begonnen werden.“

Behörde nun alle Angebote nach der Reihe kontrollieren wird, ist noch nicht bekannt. Allerdings können auch genervte Hausbewohner aktiv werden: „Es ist leicht für Miteigentümer, eine – anonyme – Anzeige bei der Baupolizei zu machen. Diese muss dann aktiv werden“, betont Rudolf Hauswirth, ebenfalls Rechtsanwalt bei Engin-Deniz. Die Hin-und-wieder-Vermietung der eigenen Wohnung an Touristen, während man selbst auf Urlaub ist, bleibt übrigens erlaubt. „Die Grenze ist dann überschritten, wenn die Vermietung ge-

werblich mit einer Gewinnerzielungsabsicht erfolgt“, so Widerhofer.

## Verbote und Erleichterungen

Wenn wir bei Verboten sind: Wer neu baut, darf keine Ölheizung mehr installieren. Auch bei einer Sanierung, die mehr als 25 Prozent der Gebäudehülle umfasst, muss die alte Ölheizung ersetzt werden. Ansonsten dürfen bestehende Ölheizungen weiter betrieben werden.

Erleichterungen gibt es auch. „Für Bauwerke kleineren Umfangs bis 150 Quadratmeter bebauter Fläche in der Bauklasse 1 kann nach Planeinreichung ohne Bauverhandlung zu bauen begonnen werden. Verzögerungen des Baubeginns durch Nachbarn werden damit vermieden. Die Nachbarn können den Bau aber innerhalb von drei Monaten beeinspruchen“, betont Hauswirth. Bei geringfügigen Änderungen eines Gebäudes – außerhalb der Schutzzonen – entfällt auch die Bauanzeigepflicht, etwa beim Tausch von Fenstern und Türen.

## Mehr geförderte Wohnungen

In der Immobilienbranche heftig umstritten sind die Änderungen bei der Neuwidmung von Bauland. Ab einer Wohnnutzfläche von über 5.000 Quadratmetern soll der überwiegende Teil der Fläche dem geförderten Wohnbau vorbehalten sein. Der Gemeinderat hat in einer Planungsgrundlage präzisiert, was „überwiegend“ heißt, und nennt zwei Drittel der Fläche. Im geförderten Wohnbau dürfen maximal 188 Euro pro Quadratmeter als Grundanteil bezahlt werden. Die Befürchtung: Viele Grundstückseigentümer bleiben lieber auf ihrem Land sitzen, als es billig zu verkaufen. „Ob diese Regelungen halten werden, lässt sich derzeit noch nicht sagen. Letztlich muss das der Verwaltungsgerichtshof entscheiden“, meint Anwalt Widerhofer und ergänzt: „Bestehende Baulandwidmungen sind davon nicht betroffen.“

Eine andere ursprünglich geplante Änderung hat es übrigens nicht in die neue Bauordnung geschafft. Die Herabsetzung der Mindestwohnungsgröße auf 25 Quadratmeter wurde gestrichen. Wohnungen in Wien müssen weiterhin mindestens 30 Quadratmeter groß sein.