

Das bringt die Wiener Bauordnungsnovelle 2023

RAA Mag. Stefan Heil hat sich mit der Bauordnungsnovelle 2023 auseinandergesetzt. Nähere Details dazu finden Sie im folgenden Artikel.

Am 13.12.2023 wurde die Bauordnungsnovelle 2023 im Wiener Landesgesetzblatt kundgemacht, welche sich schwerpunktmäßig dem Klimaschutz, dem Altbauschutz und der Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum widmet.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Im Bereich des Klimaschutzes stehen vor allem die Themenbereiche rund um die Photovoltaik, Dekarbonisierung, Entsiegelung und Fassaden- sowie Dachbegrünung im Vordergrund. Um den Umstieg von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energiequellen zu fördern, wurde die bereits geltende Verpflichtung, Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten, ausgeweitet. Zudem wird durch die Bauordnungsnovelle 2023 die Errichtung von Photovoltaikanlagen, ebenso wie der Einbau von Erdwärmesonden, weitgehend bewilligungsfrei. Bei umfassenden Renovierungen von Gebäuden muss nunmehr die Entsiegelung von Innenhöfen durch verpflichtende gärtnerische Ausgestaltung erfolgen. Die Fassaden- und Dachbegrünung wurde hingegen erleichtert. Beispielsweise dürfen Rankhilfen ausnahmsweise auch über die Fluchtlinie bzw. Gebäudehöhe hinausragen.

Altbauschutz

Ein weiterer Schwerpunkt der Bauordnungsnovelle 2023 ist der Schutz von Altbauten. Nunmehr ist eine Abbruchbewilligung nur mehr unter den Voraussetzungen zu erlangen, dass der Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder – trotz der Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk – nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, müssen bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht bleiben. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger der Eigentümer, wenn diese von der schuldhaften Vernachlässigung bei gehöriger Aufmerksamkeit zumindest Kenntnis haben mussten. Die dazu notwendigen Gutachten zur Abbruchreife werden nunmehr durch die Behörde selbst eingeholt werden und nicht – wie bisher – vom Antragssteller selbst.

Kurzzeitvermietung

Durch die beschlossene Bauordnungsnovelle will das Land Wien, die Möglichkeiten zur Kurzzeitvermietung weiter einschränken. So ist beispielsweise eine generelle Beschränkung von Kurzzeitvermietungen auf maximal 90 Tage pro Jahr – sofern der Wohnungsnutzer (Eigentümer oder Mieter) seinen Hauptwohnsitz in der betroffenen Wohnung nicht aufgibt – eingeführt worden. Eine über diese Zeitspanne hinausgehende Vermietung ist ab dem 01.07.2024 nur noch mit einer Ausnahmegewilligung zulässig. Die Ausnahmegewilligung ist für höchstens fünf Jahre befristet und nur dann zu erteilen, sofern (i) sich die Wohnung in keiner Wohnzone befindet, (ii) für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen wurden, (iii) weiterhin nicht mehr als 50 Prozent der Nutzungseinheiten für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen und (iiii) eine schriftliche Zustimmung aller (Mit-)Eigentümer vorliegt. In der Praxis wird vor allem das Zustimmungserfordernis für Mieter und Wohnungseigentümer

eine Herausforderung darstellen. Insbesondere wenn mehrere (Mit-) Eigentümer an einer Kurzzeitvermietung interessiert sind, ist eine Pattsituation vorprogrammiert.

Zudem ist innerhalb einer Wohnzone die bisherige (Ausnahme-)Voraussetzung für die gewerbliche Nutzung einer Wohnung weiter verschärft worden. Nunmehr müssen bei der Ermittlung der Nutzflächen (nicht mehr als 20% der Nutzfläche eines Hauses dürfen gewerblich genutzt werden) das Erdgeschoss und die Kellergeschosse unberücksichtigt bleiben. Eine Ausnahme von dieser Beschränkung kann – wie bisher – aber erwirkt werden, wenn Ersatzwohnraum in räumlicher Nähe geschaffen wird. Der neu geschaffene Wohnraum muss dabei ebenfalls in einer Wohnzone, im gleichen Bezirk und hinsichtlich Wohnungsgröße, Ausstattung und durchschnittlich fiktiv erzielbarer Miete gleichwertig sein.

Änderung des Wiener Garagengesetzes

Abschließend soll auf die Neuregelungen im Zusammenhang mit dem Wiener Garagengesetz hingewiesen werden. Das Wiener Stadtgebiet ist durch die Novelle in drei Zonen auf Basis der Erreichbarkeit der Liegenschaft mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegliedert worden. Der Umfang der Stellplatzverpflichtung ist davon abhängig in welcher Zone sich die Liegenschaft befindet. In Zone 1, mit einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, müssen nur noch 70 Prozent der Pflichtstellplätze laut Wiener Garagengesetz geschaffen werden. Aber auch diese Anzahl der zu schaffenden Stellplätze kann durch die Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge sowie Car-Sharing-Angebote freiwillig reduziert werden. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen ist nunmehr für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein E-Ladepunkt zu errichten. Bei bestehenden Nicht-Wohngebäuden, die über mehr als 20 Stellplätze verfügen, ist bis zum 01.01.2030 für jeden zehnten Stellplatz mindestens ein E-Ladepunkt zu errichten.

Mit der Bauordnungsnovelle 2023 sind zahlreiche Änderungen in Kraft getreten. Gerne beraten wir Sie umfassend zu sämtlichen Fragenstellungen rund um die Wiener Bauordnung.

Zum Autor:



RAA Mag. Stefan Heil
seit 2020 bei **ENGINDENIZ**

t +43 514 30,f +43 1 514 30
heil@engin-deniz.com