Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN

VIENNA UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

Technische Universität Wien

Postgradualer Universitätslehrgang „Immobilienmanagement und Bewertung“

Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades eines „Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

eingereicht bei SR DI Hermann Wedenig

Mag. Elke Nosko

Wien, am 13.10.2005

8851820

Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren 2
1. Ausgangspunkt und Vorgangsweise 2
2. Die Baubewilligung 4
2.1 Die Verfahren für bewilligungspflichtige Bauführungen 6
2.1.1 § 70 Baubewilligung – 1. Bauverhandlung ohne Ladung der Anrainer...6
2.1.2 § 70 Baubewilligung - mit Ladung der Anrainer 6
2.1.3 § 70a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren.....8
2.1.4 § 69 Ausnahmebewilligung 11
3. MA37: oft schneller, als der gesetzliche Rahmen vorsieht 13
4. Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren 20
4.1 Der Bauwerber.....20
4.2 Bestimmungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne 21
4.3 Die Baupolizei bzw. andere mit dem Verfahren befassten Behörden 22
4.4 Miteigentümer, Nachbar, Parteien 24
4.4.1 Wer ist Partei? 25
4.4.2 Einwendungen 29
4.5 Der Instanzenweg im Berufungsfall 33
4.5.1 Die Bauoberbehörde.....33
4.5.2 Der Verfassungsgerichtshof 38
4.5.3 Der Verwaltungsgerichtshof.....38
5. Die Bewertung 45
5.1 Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren 48
5.1.1 Die Bewertung – Vorgangsweise.....48
5.1.1.1 Berechnung des erwarteten Projektergebnisses 48
5.1.1.2 Zusätzlich anfallende Kosten 49
5.1.1.3 Ermittlung der Verzögerungsdauer 52
5.1.1.4 Wahl des Zinssatzes.....53
5.1.1.5 Abzinsung des erwarteten Projektergebnisses und Bewertung der zusätzlich anfallenden Kosten 54
5.1.2 Beispielhaftes Dachgeschoßausbau-Projekt 57
Resumé 62

Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren

1. Ausgangspunkt und Vorgangsweise

Im August 2003 fiel mit dem Kauf und der gleichzeitig begonnenen Planung der Startschuß zu einem Dachgeschoßausbauprojekt im 2. Wiener Gemeindebezirk. Ziel war es, im Sommer 2004 mit dem Ausbau beginnen zu können und das Bauvorhaben spätestens im Herbst 2005 zu beenden.

Das dies nicht so im geplanten Zeitraum umzusetzen war, gab dieser Arbeit ihr Thema. Zum Zeitpunkt, zu dem diese Arbeit verfasst wurde – September 2005, steht das Projekt vor der Entscheidung bei der Bauoberbehörde. Was war passiert? Und vor allem – wie wirkt sich die Verzögerung auf die Kostenstruktur des Projektes aus? Wie würden sich weitere Verzögerungen auswirken?

Bei der Bewertung von Immobilien sind vor allem folgende 3 Aspekte relevant:

- Die Zahlungsflüsse – die Kosten und Erlöse
- Der gewählte Zinssatz
- Die Zeit bzw. die Zeitdauer

Beim Thema „Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren“ stehen die anfallenden Kostenparameter und vor allem der Faktor Zeit im Vordergrund.

Hinsichtlich der Zeitdauer werden nicht nur die gesetzlichen Vorgaben analysiert, sondern die Praxis betrachtet, die durchaus schneller agieren kann, als es das Gesetz (als längstmöglicher Rahmen) vorsieht, wo man aber auch mit unerwarteten Verzögerungen konfrontiert sein kann. Teilweise sind die Verzögerungen gerechtfertigt, teilweise können sie aber auch aus reinem Querulantentum von seiten der Anrainer entstehen.

Hinsichtlich der Kostenparameter wird ein Beispiel aus der Praxis analysiert, wobei hier kein Anspruch auf Vollständigkeit besteht.

Exemplarisch anhand des vorliegenden Falles soll dargelegt werden:

- Teil 1 – Die Baubewilligung:
  - Der „störungsfreie“ Baugenehmigungsprozeß wie das Gesetz es vorsieht
  - Die MA37 in Wien: tw. schneller als der gesetzliche Rahmen
  - Aus welchen Gründen es zu Verzögerungen im Genehmigungsverfahren kommen kann
  - Vorgangsweise und Ablauf im Falle von Einsprüchen bis hin zum Verwaltungs- bzw. Verfassungsgerichtshof
  - Zusammenfassung: minimale und maximale Dauer bis zum Erhalt des Baugenehmigungsbescheids (bzw. bis zur Abweisung einer Beschwerde beim VwGH) und zum Baubeginn
- Teil 2 – Bewertung
  - Da LBG – das Liegenschaftsbewertungsgesetz
  - welche Kosten können bis zum Baubeginn anfallen bzw. können durch Verzögerungen zusätzliche Kosten anfallen?
  - Bewertung aller möglichen Kostenparameter
  - Resumé

Hinsichtlich der Gesetzgebung sind bei der Materie Baurecht die Länder für die Gesetzgebung verantwortlich (Art. 15 B-VG), womit wir in Österreich mit neun verschiedenen Baurechten und damit neun großteils unterschiedlich geregelten Baugenehmigungsverfahren bzw. unterschiedlichen Einspruchs- bzw. Mitspracherechten seitens der Nachbarn/Parteien zu tun haben. Um den Rahmen der Arbeit nicht zu sprengen, bezieht sich die Arbeit ausschließlich auf Wien bzw. die Wiener Bauvorschriften (WBO Wiener Bauordnung, §§ ohne Gesetzeszitierung beziehen sich auf diese).

Weiters wird sich die Arbeit nur auf den exemplarischen Fall des nachträglichen Dachgeschoßausbau beziehen. Es sei darauf hingewiesen, daß diese Bewertung nur beispielhaft, auf keinen Fall abschließend durchgeführt werden kann.

2. Die Baubewilligung

Der § 60 WBO beschreibt, für welche unterschiedlichsten Bauvorhaben vor Baubeginn eine Baubewilligung der Behörde zu erwirken ist, der § 62a beschreibt taxativ die bewilligungsfreien Bauvorhaben (der nachträgliche Dachgeschoßausbau gehört nicht dazu). Für einige Bauvorhaben ist zwar keine Bewilligung zu erwirken, es ist jedoch nach § 62 eine Bauanzeige einzureichen, die (dzt. noch, Gesetzesänderung ab 15.10.2005) durch schriftlichen Bescheid bestätigt wird. Auch in diesen Fällen darf erst mit Erhalt des Bescheides mit der Bauführung begonnen werden. Ab 15. Okt. 2005 darf mit der Bauführung von anzeigepflichtigen Bauführungen grundsätzlich nach Vorlage der vollständigen Unterlagen mit Anzeige des Baubeginns begonnen werden.

Art und Umfang des Vorhabens bestimmen die Form der Bewilligung bzw. des Bewilligungsverfahrens sowie die jeweils notwendigen Unterlagen und entstehenden Kosten. Bei jedem Neu-, Zu- oder Umbau ist eine Baubewilligung erforderlich. Sind bei Bauführungen innerhalb von Wohnungen (Betriebs- oder Nutzungseinheiten) keine statischen Belange oder das äußere Ansehen des Gebäudes betroffen, ist lediglich eine Kenntnisnahme einer Bauanzeige zu erwirken.[1]

Bei nachträgliche Dachgeschoßausbauten handelt es sich entweder um Zu- bzw. Umbauten, oder aber um Einbauten von Wohnungen im Umriß, die kraft Gesetz nur als bauliche Änderungen gelten; Dachgauben im erlaubten Ausmaß gelten dabei nicht als Zubauten.

§ 60 (1) a) definiert zwar, daß ein Umbau dann vorliegt, wenn selbst nur ein einzelnes Geschoß so geändert wird, daß das Gebäude als ein anderes als davor anzusehen ist, der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt jedoch nicht als Umbau[2] (unter den oben genannten Voraussetzungen).

---

[1] aus: http://www.wien.gv.at/amtshelfer/ma37/anlagen.html, 7.9.2005
[2] vgl. Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 399, § 60(1)a

Die im folgenden beschriebenen Verfahren sind daher die für einen nachträglichen Dachgeschoßausbau die maßgeblichen Verfahren:

- § 70 Baubewilligung:
  1. mit evtl. Bauverhandlung ohne Ladung der Nachbarn
  wenn es sich nicht um einen Zu- bzw. Umbau handelt, sondern nur bedingt um Ausbauten, bei denen der Umriß nicht verändert wird (und weitere Einschränkungen, siehe S. 5).

- § 70 Baubewilligung:
  2. mit Bauverhandlung mit Ladung der Nachbarn
  bei einem Zu- bzw. Umbau, bei dem subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden können.

- § 70 a vereinfachtes Baubewilligungsverfahren:
  z.B. sofern kein § 69 Ausnahmebewilligung oder ein § 75 (9) erforderlich ist; bei einem Zu- bzw. Umbau, auch wenn subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden.

- § 69 Ausnahmebewilligung:
  bei Zu- bzw. Umbauten, die von den Bebauungsvorschriften abweichen.

Voraussetzung für ein Baubewilligungsverfahren ist ein Antrag des Bauwerbers um Erteilung der Baubewilligung. Der Sinn und Zweck des Verfahrens ist die Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Übereinstimmung mit den von der Baubehörde wahrzunehmenden gesetzlichen Bestimmungen[3].

In der WBO beschreiben die §§ 63-65, welche Unterlagen, in welcher Art der Ausfertigung, mit welchen Unterschriften (Verantwortungen) bei der

[3] Hauer, Wolfgang: Der Nachbar im Baurecht (Wien 1998), Linde, S. 57

Baubehörde vorzulegen sind. Die MA37 hat hier zusätzlich Merkblätter herausgegeben, die auch im Internet abrufbar sind.[4]

§ 64 (3) beschreibt die „Vorprüfung“: Die Behörde ist verpflichtet, über Verlangen des Bauwerbers bei Vorlage von hiefür geeigneten vorläufigen Unterlagen das Bauvorhaben grundsätzlich zu erörtern. Diese Vorprüfung tritt nicht an die Stelle des Baubewilligungsverfahren. Das bedeutet ein Baubewilligungsverfahren beginnt erst dann zu laufen, wenn alle Unterlagen vollständig vorhanden sind. Mehr dazu im Kapitel mögliche Verzögerungen.

2.1 Die Verfahren für bewilligungspflichtige Bauführungen

2.1.1 § 70 Baubewilligung – 1. Bauverhandlung ohne Ladung der Anrainer

Wie oben dargestellt ist der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon gemäß § 60 (1)a. kein Umbau. Nachdem dabei in der Regel keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berührt werden, wird auch keine Bauverhandlung und Ladung der Anrainer durchgeführt (§§ 70 (1) und 134 a)

2.1.2 § 70 Baubewilligung[5] - mit Ladung der Anrainer

Wenn das Bauvorhaben (Zu- und/oder Umbau) die Möglichkeit besteht, daß durch das Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a WBO, siehe später), ist lt. § 70 (1) eine mündliche Verhandlung durchzuführen.

Zu dieser Bauverhandlung sind die Eigentümer der Nachbarliegenschaften nur durch rechtzeitig angebrachten Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden, eine persönlich adressierte Ladung der einzelnen Parteien ist nicht erforderlich.

Die Entscheidung durch die Behörde fällt durch schriftlichen Bescheid. Durch diesen Bescheid ist über Einwendungen abgesprochen.

---

[4] siehe Anhang 1
[5] vgl. Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Auflage 2002), Linde, S. 479ff

Die gesetzlich dafür vorgesehene Dauer läßt sich wie folgt spezifizieren:

Beginn des Fristenlaufs ist der Zeitpunkt, ab dem alle Unterlagen vollständig vorhanden sind. In der Wiener Bauordnung sind jedoch keine detaillierten Fristen für die Erledigung des Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen. Solange diese im jeweiligen Materiengesetz nicht genau spezifiziert sind, gilt das AVG.

> Aus dem AVG – Entscheidungspflicht[6]
> "§ 73 (1) Die Behörden sind verpflichtet, wenn in den Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmt ist, über Anträge von Parteien und Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber sechs Monate nach deren Einlangen den Bescheid zu erlassen. (…)"

Für das Baubewilligungsverfahren nach § 70 WBO sind daher gesetzlich **sechs Monate** ab vollständigem Vorliegen aller Unterlagen vorgesehen, d.h. spätestens am Ende dieses Zeitraums muß der Bescheid erlassen sein.

Innerhalb dieser Frist sind auch allfällige weitere Gutachten bzw. Stellungnahmen anderer vom Bauvorhaben betroffenen Magistrate einzuholen. Dies könnten zum Beispiel sein: Architektur / Stadtbild: MA19, Verkehr: MA 46, Brandschutz: MA 68, Grundbau: MA 29, Straßenbau: MA 28, Gebrauchsabgabe MA 46. Diese Gutachten können auch schon vorher z.B. vom Bauwerber eingeholt und dem Ansuchen angeschlossen werden; auch im Zuge von Vorprüfungen (§ 64 Abs. 3 BO) abgegebene Stellungnahmen können u.U. verwendet werden.

Für den nachträglichen Dachgeschoßausbau ist vor allem die MA19 von Bedeutung, sie befindet darüber, ob der § 85 „Äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen" eingehalten wird. Dort heißt es unter Absatz 2: Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte

[6] aus: Doralt Werner (Herausgeber), Kodex-Verwaltungsverfahrensgesetze (Wien, 31. Auflage 1.2.2005), LexisNexis, S. 34

örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. …[7]

Exkurs: § 64 (3): Die Behörde ist verpflichtet, über Verlangen des Bauwerbers bei Vorlage von hiefür geeigneten vorläufigen Unterlagen das Bauvorhaben grundsätzlich zu erörtern. Diese Vorprüfung tritt nicht anstelle des Baubewilligungsverfahren.[8] Die Vorprüfung dient vor allem der Sicherstellung, daß das Baugesuch das später gesondert einzubringen ist vollständig und gesetzeskonform erstellt wird.[9] Das heißt, daß genau zu unterscheiden ist, was noch zur Vorprüfung gehört und ab welchem Zeitpunkt alle Unterlagen vollständig als Baugesuch vorliegen.

2.1.3 § 70a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren[10]

Falls es sich nicht um folgende Bauvorhaben handelt, kann ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden.

Ausnahmen lt. § 70a

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 69 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;
4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;
5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
6. der Abbruch von Gebäuden oder baulichen Anlagen in Schutzzonen;
7. Bauvorhaben unter Anwendung des § 75 Abs. 9;
8. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;

[7] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Auflage 2002), Linde, S. 594
[8] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 448
[9] vgl. Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, Anm. 3., S.449
[10] vgl. Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 513ff

9. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
10. Gebäude und bauliche Anlagen, deren Höhe 26 m überschreitet;
11. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen;
12. Sonderbauten;
13. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-,Schutt- und Müllhalden;
14. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauten;
15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

Wird den Bauplänen und den weiteren erforderlichen Unterlagen eine Bestätigung eines hiefür befugten Ziviltechnikers (der nicht gleichzeitig Planverfasser sein darf) angeschlossen, aus der hervorgeht, daß die Pläne unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das Verfahren gem. § 70 a automatisch Anwendung, es muß nicht gesondert beantragt werden.

Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren verkürzt auch die Frist, ab der mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf. Vorerst hat die Behörde die Frage zu prüfen, ob ein Verfahren gemäß § 70a durchgeführt werden kann oder doch ein Verfahren gemäß § 70 notwendig ist. Sofern es sich nicht um ein o.a. Bauvorhaben, das von den Anwendung des § 70a ausgeschlossen ist, handelt und demnach keine negative Mitteilung erfolgt (siehe §70 a (6)), darf mit der Bauführung bereits **ein Monat** nach Vorlage der vollständigen Unterlagen begonnen werden.

Bis zur neuen Gesetzeslage ab dem 15. Okt. 2005 darf (durfte) dadurch mit der Bauführung beim vereinfachten Baubewilligungsverfahren sogar

schneller als bei einer bescheidpflichtigen Bauanzeige nach § 62 begonnen werden!

Dies ist auch der große Vorteil des Bauverfahren nach § 70a. Wenn die Voraussetzungen wie beschrieben erfüllt werden, kann der Bau auch nicht durch unbegründete Einwendungen der Nachbarn verzögert werden. Die MA37 wirbt auch mit diesem Zeitvorteil für das § 70a Verfahren.[11]

Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nicht erfüllt, hat dies die Baubehörde wie erwähnt innerhalb einer Frist von 1 Monat ab dem Vorliegen der vollständigen Unterlagen dem Bauwerber mitzuteilen – in diesem Falle würde dann das Baubewilligungsverfahren nach § 70 durchgeführt. Das Baubewilligungsverfahren nach § 70 beginnt automatisch, der Bauwerber muß in diesem Fall nicht erneut ansuchen.

Falls die weitere Prüfung ergibt, daß die Bauführung unzulässig ist (u.a. wegen Gebäudehöhe, Seitenabstände, etc. bzw. Nichteinhalten subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte), hat die Behörde binnen 3 Monaten (4 Monate in Schutzzonen) die Bauführung mit schriftlichem Bescheid zu untersagen. Die Bauführung ist dann einzustellen. Auch hier gilt das oben gesagte, daß dann automatisch das Baubewilligungsverfahren nach § 70 durchgeführt wird.

Bezüglich des Fristenlaufs eines § 70-Verfahrens, das aus einem nicht entsprechenden § 70a Verfahren hervorgeht, gilt, daß die Frist ab der vollständigen Einreichung aller Unterlagen läuft, sie wird durch einen Wechsel von § 70a auf § 70 nicht unterbrochen. Die maximale Dauer beträgt in diesem Sinne wiederum **6 Monate** ab Einreichung der Unterlagen für das § 70a Baubewilligungsverfahren.

Das § 70a Verfahren ist ein in juristischen Kreisen intensiv diskutiertes Thema[12]. Im Jahr 2001 wurde das Verfahren vom Verfassungsgerichtshof

[11] siehe Anhang 2
[12] siehe: Hauer Wolfgang, Die Rechtsstellung des Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren und in sonstigen Bauverfahren, Linde (1.7.1998): er widmet dem § 70a ein ganzes Kapitel 6. Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach der Wr. Bauordnung, S. 204-217

als verfassungswidrig aufgehoben, mit einer Verfahrensnovelle im Jahr 2001 jedoch - mit Änderungen - wieder neu erlassen. Im Mittelpunkt der Kritik steht der Umstand, daß die Nachbarn in diesem Verfahren nicht a priori einbezogen werden und vor allem, daß ein Behördenakt „privatisiert“ wird, indem ein Ziviltechniker bestätigt, daß die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bzw. Nachbarschaftsrechte eingehalten werden.[13]

2.1.4 § 69 Ausnahmebewilligung

Auch Bauvorhaben, die unwesentlich von den Bebauungsvorschriften abweichen, sind grundsätzlich genehmigungsfähig. Zuständige Behörde dafür ist der Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung. Das Ermittlungsverfahren und die Entscheidungsgrundlagen werden allerdings von der Baubehörde durchgeführt bzw. vorbereitet; sie legt auch einen Bescheidentwurf der bescheidgebenden Behörde vor. Die bescheidgebende Behörde ist beim § 69 – wie erwähnt - der Bauausschuß des jeweiligen Bezirks, der Bescheid wird vom Vorsitzenden des Bauausschusses unterfertigt.

In welcher Hinsicht von den Bebauungsbestimmungen abgewichen werden darf, ist im § 69 (1) a)–t) aufgezählt. Für den nachträglichen Dachgeschoßausbau relevant sind z.B. Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien und Höhenlagen, Abweichungen von bestimmten Beschränkungen bzw. Anordnungen des Bebauungsplans, sowie insbesondere Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe. Der Rahmen, innerhalb dessen von den Bebauungsbestimmungen abgewichen darf ist wie folgt spezifiziert:

„unwesentliche Abweichungen“: unwesentlich ist eine Abweichung, die keine der Intentionen des Bebauungsplanes zuwiderlaufende Tendenz aufweist.[14] Zusätzlich ist eine Interessensabwägung durchzuführen, dabei sind die Gründe, die für die Abweichung sprechen, mit den Gründen, die dagegen sprechen abzuwägen. Weiters darf die Bebaubarkeit der

[13] ebenda
[14] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050022208474993&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung

Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden, an Emissionen darf nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht. Außerdem darf durch die Abweichung das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt werden. [15]

Bei Einhaltung der im § 69 Abs. 2 normierten Kriterien besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Ausnahmebewilligung. Den Anrainern bleibt jedoch die Möglichkeit offen, sowohl gegen den Bescheid gemäß § 69 BO, als auch gegen die Baubewilligung das Rechtsmittel der Berufung zu erheben.[16]

Da jede Baubewilligung einen individuellen Verwaltungsakt darstellt und § 69 ausdrücklich auf sachlich gerechtfertigte Einzelfälle abstellt ist die Antwort jeweils im Einzelfall zu ermitteln und sind schließlich die Gründe, die für die Bewilligung sprechen mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen.[17]

Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gütliche Ausgleichung nicht gelungen ist. Mit dem Bescheid wird ebenfalls über die Einwendungen abgesprochen.[18]

Hinsichtlich der Frist, bis zu der ein Bescheid zu erlassen ist, ist nichts genaueres spezifiziert, somit gilt das unter § 70 beschriebene:

Für das Baubewilligungsverfahren inklusive der Ausnahmebewilligung nach § 69 sind daher gesetzlich **sechs Monate** ab vollständigem Vorliegen aller Unterlagen vorgesehen, d.h. am Ende dieses Zeitraums sollten beide Bescheide erlassen sein.

---

[15] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 467
[16] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050522208474993&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung
[17] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050522208474993&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung
[18] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 468

3. MA37: oft schneller, als der gesetzliche Rahmen vorsieht

Die Baupolizei (MA 37) ist für die Bewilligung von Bauten und baulichen Anlagen in Wien erstinstanzlich zuständig.

Die Baupolizei erteilt Bewilligungen und Aufträge und berät in baurechtlichen und technischen Fragen. Sachverständigen- und Beratungstätigkeit gehört ebenso zum Aufgabenbereich wie die Überwachung von Bauführungen und die Kontrolle der Verpflichtungen der Eigentümer/innen von Baulichkeiten[19].

Im folgenden Interview von Wohnbaustadtrat Faymann anläßlich der Vorstellung des neuen Leiters der Baupolizei kommt das Verständnis der Stadt Wien über die MA37, ihrer größten Behörde zum Ausdruck: [20]

> Dr. Gerhard Cech neuer Leiter der Baupolizei: Wohnbaustadtrat lobt Arbeit der Baubehörde
>
> Wien (OTS) - "Viele Bürger haben mit der Baubehörde kaum etwas zu tun, nichts desto trotz leistet sie für die Sicherheit der Bewohner unschätzbare Dienste. Sie behandelt jährlich etwa **15.000 Baubewilligungen**, sie bearbeitet ca. **8.000 Anzeigen** und **Eingaben** pro Jahr und sie erteilt jedes Jahr ungefähr **1.500** Bauaufträge zur Absicherung oder Instandsetzung von Gebäuden. Mit solchen Bauaufträgen wird zum Beispiel verhindert, dass Passanten durch herab fallende Gegenstände gefährdet werden und dass Mieter in Wohnhäusern leben müssen, die baufällig und gefährlich sind", erklärte Wohnbaustadtrat Werner Faymann anlässlich der Präsentation des neuen Leiters der MA 37, Dr. Gerhard Cech.
>
> Dr. Cech ist seit Mitte August im Amt und folgt SR Herbert Richter nach, der die MA 37 von 1996 bis 2005 geleitet hat. In die

[19] aus: http://www.wien.gv.at/ma37/
[20] PID-Rathauskorrespondenz vom 26.08.2005, http://www.wien.at/vtx/vtx-rk-xlink/, Mag. Gerd Millmann-Pichler (Anm.: die **fett**-Markierungen stammen von mir)

Funktionszeit Richters fällt vor allem die Neustrukturierung der MA 37. Aus 16 kleinen zersplitterten Außenstellen wurden vier leistungsfähige Gebietsgruppen. Diese Reform hat die Rechtssicherheit für die Bürger weiter verstärkt und zu einer spürbaren **Verfahrensbeschleunigung** geführt.

Die MA 37 ist die **größte Behördendienststelle Österreichs**. Mehr als 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind mit der Bearbeitung der jährlich etwa 15.000 Baubewilligungen, die vom Hochhaus über die Tankstelle, das Kleingartenhaus, die Plakatwand und den Aufzugseinbau bis zur Wohnungszusammenlegung reichen, beschäftigt.

Im Verfahren für eine Baubewilligung gibt es durchschnittlich zwei bis drei Bauverhandlungen. Die Hälfte aller Bauverhandlungen erfolgt vor Ort.

Jedes Jahr werden etwa 650 neue Gebäudeadressen festgelegt. Die MA 37 verwaltet u.a. ein Planarchiv, dass jedes Gebäude in Wien erfasst.

Insgesamt sind das 160.000 Akten, die von der Baubehörde verwaltet und auf dem neuesten Stand gebracht werden. Darüber hinaus sind in der Baubehörde zahlreiche Amtssachverständige auf dem Gebiet des Baurechts, der Baustatistik, der Bauphysik, des Eisenbahnwesens, der Aufzugstechnik usw. tätig.

Zwtl.: Wie lange dauern die Bauverfahren?

Normale **Bauverfahren** (vom Hochhaus bis zur Kleingartenhaus) dauern **im Durchschnitt 3 Monate** (darin sind auch die Zeiten

enthalten, die für die Nachreichung von Unterlagen benötigt werden; passen alle Unterlagen, liegt der Schnitt schon jetzt bei rund 1 Monat). Bauaufträge werden bei Gefahr im Verzug sofort erteilt, andere innerhalb von 14 Tagen.

Der neue Leiter der MA 37, Dr. Cech nennt als **ein wichtiges Ziel die weitere Beschleunigung der Bauverfahren**: "Die Bauverfahren sind wichtig für den **Wirtschaftsstandort** Wien (Gewerbebetriebe) und für die **Lebensqualität** in der Stadt (Wohnungen), primäre Aufgabe der nächsten Zeit wird sein, noch bürgerfreundlicher zu werden und die Verfahren noch schneller und effizienter abzuwickeln. Dazu werden kürzere Entscheidungswege innerhalb der Abteilung, sowie die Erhöhung der Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beitragen.

Auch die **vereinfachten Bewilligungsverfahren** sollen stärker gefördert werden (sie werden derzeit zu wenig in Anspruch genommen). Die Kommunikation mit der Architektenkammer und Wirtschaftkammer wird intensiviert, um damit eine Verbesserung der Einreichunterlagen zu erzielen.

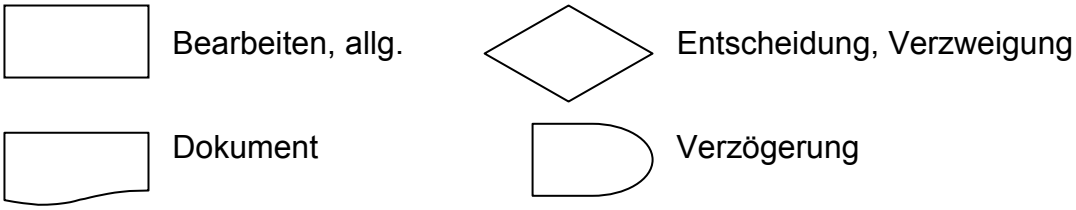
Zudem muss in jedem Fall die **Rechtsstaatlichkeit** der Verfahren immer gewährleistet sein. Als Jurist ist es mir ein großes Anliegen, dass die Verfahren korrekt und objektiv durchgeführt werden. **Das bedeutet nicht, dass jedes Verfahren wissenschaftlichen Ansprüchen genügen muss, weil sonst die Schnelligkeit der Verfahren leidet. Praktikable Lösungen werden angestrebt, soweit sie sich im Rahmen der Bauordnung bewegen**." (Schluss) gmp[21]

[21] PID-Rathauskorrespondenz vom 26.08.2005, http://www.wien.at/vtx/vtx-rk-xlink/, Mag. Gerd Millmann-Pichler (Anm.: die **fett**-Markierungen stammen von mir)

Mit den hervorgehobenen Schlagworten will ich den Grundtenor hervorstreichen: Bei der MA37 handelt es sich zwar um die größte Behörde Österreichs. Größe ist für Geschwindigkeit jedoch nicht förderlich, je größer ein Apparat wird, desto schwerfälliger wird er. Wahrscheinlich gerade deswegen ist das Ziel der MA37 klar formuliert: **Verfahrensbeschleunigung, im Rahmen der gesetzlichen Bedingungen**.

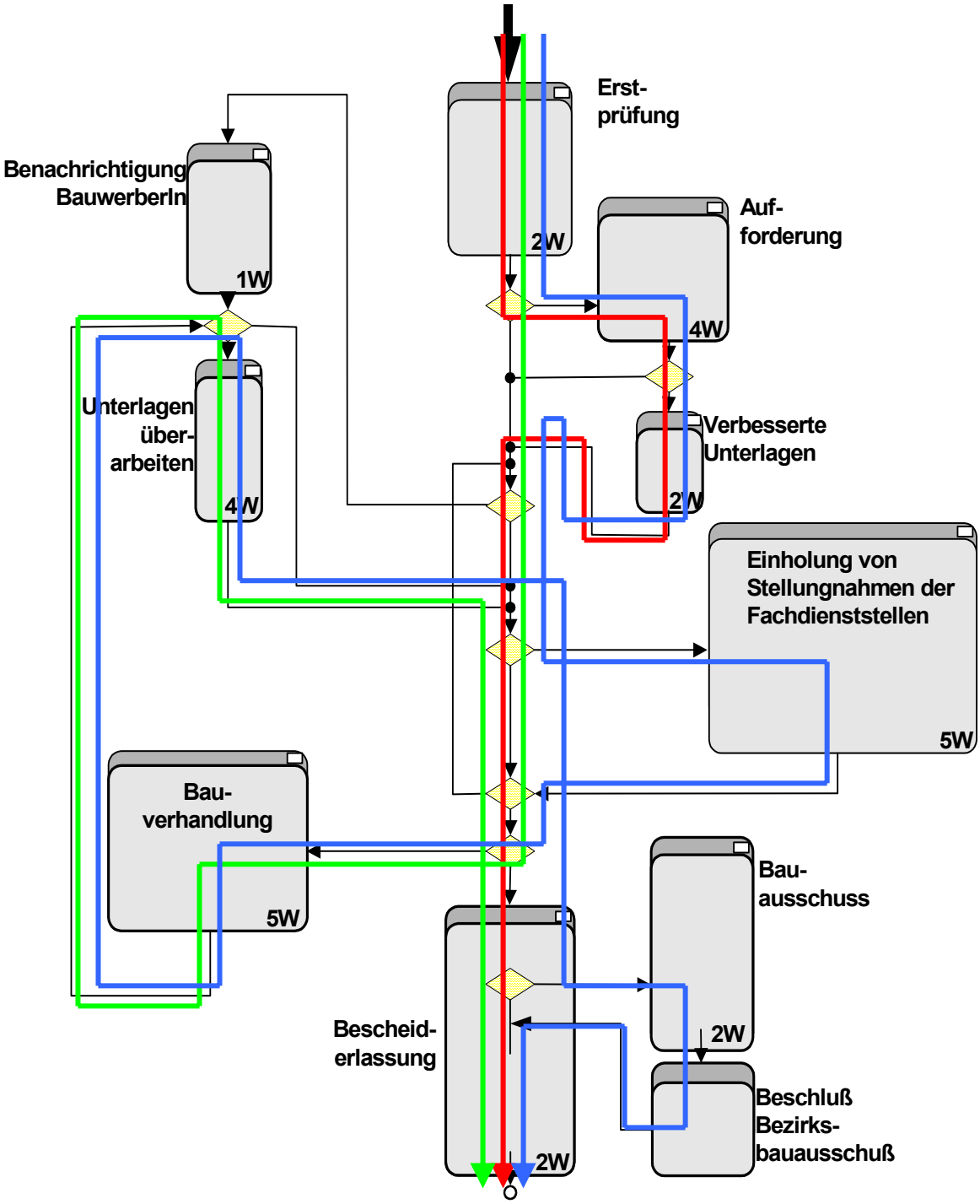
Das Ziel ist leicht formuliert, doch wie erreicht man es in einer Zeit, in der sich die Belegschaft im öffentlich Dienst nicht so einfach aufstocken läßt.?

Mittels Organisations- und Ablaufanalysen, die die einzelnen für eine Baugenehmigung erforderlichen Schritte dokumentieren, wurde ein Standard-Bauverfahren beschrieben. Ablaufdiagramme sind allgemein eingesetzte Methoden, die anhand von international anerkannten und standardisierten Symbolen die einzelnen Arbeitsvorgänge eines Arbeitsablaufs darstellen. Sehr gebräuchlich für die Darstellung von Abläufen von Informationsprozessen mit Entscheidungsverzweigungen (ja/nein) sind Flußdiagramme, sie eignen sich auch, den zeitlichen Ablauf eines Verfahrens darzustellen, indem man die unterschiedlichen Wege beschreibt. Im folgenden beispielhaft einige Symbole:



Anhand dieses Standard-Bauverfahrens können die unterschiedlichen Baugenehmigungsverfahren (§ 62, 69, 70, 70a…) mit den dafür notwendigen Schritten und Tätigkeiten durchgespielt werden und die für das jeweilige Verfahren wahrscheinliche Dauer (auch mit Wiederholungschleifen) in der Praxis dargestellt werden. Anhand eines solchen Ablaufdiagramms können auch Schwachstellen, die für Standzeiten oder Leerläufe verantwortlich sind erkannt werden, wodurch der zeitliche Ablauf weiter optimiert werden kann.

Im folgenden das Ablaufdiagramm im Überblick:[22]



Bei diesen beispielhaft dargestellten Ablaufdiagrammen beschreibt der rote Weg einen Kurzbescheid inkl. einer Aufforderung zur Nachreichung von verbesserten Unterlagen. Der grüne Weg stellt einen Baugenehmigungsbescheid inkl. einer Bauverhandlung mit nachfolgender

[22] freundlicherweise zur Verfügung gestellt von SR DI Hermann Wedenig, MD – Stadtbaudirektion, Gruppe Baubehördliche Angelegenheiten und Umwelttechnik

Plankorrektur dar. Der blaue Weg, der längste, ist ein Verfahren für eine Baubewilligung gem. § 70 inklusive einer § 69 Ausnahmebewilligung. Inkludiert dabei ist eine Aufforderung zur Nachreichung von verbesserten Unterlagen, Einholung von Stellungnahmen anderer Fachdienststellen, eine Plankorrektur und schlußendlich des Beschluss im Bauausschusses des Bezirkes; erfordert dieser Weg nimmt in der Theorie schlechtestenfalls nicht mehr als 26 Wochen = 6 Monate in Anspruch.

	KW
Einreichung des Bauantrages und Erstprüfung	2
Aufforderung zur Verbesserung	6
Einholung von Stellungnahmen der Fachdienststellen	5
Bauverhandlung	5
Verbesserung nach Bauverhandlung	4
Bescheiderlassung	2
Summe	**24**
Vorlage Bauausschuss	
Summe	**26**

Diese Darstellung ist vorerst einmal die Darstellung des Durchlaufes von unterschiedlichen spezifischen Einzelfällen. Um jedoch Engpässe zu erkennen, müssen ebenfalls Kapazitäten und Dauer der einzelnen Tätigkeiten und Schritte hinterlegt werden. Dann kann man auch mit einem Flußdiagramm Simulationen ablaufen lassen, um zu erkennen, ob die geplanten Zeiten bei unterschiedlich hohen Arbeitsanfällen ebenso einzuhalten sind oder ob Engpässe entstehen und seitens der Behörde flexibel reagiert werden muß.

Wenn man das Interview liest, die von der MA37 durchgeführten Ablaufanalysen betrachtet, aber auch die von der MA37 erhältlichen Daten analysiert, ist der Weg zur bürgerfreundlichen Verfahrensabwicklung erkennbar. Ein definiertes Ziel ist, daß man in 80% der Fälle schneller als im schlechtmöglichsten oben beschriebenen Fall sein soll. Eine Maßnahme dabei ist die Flexibilisierung der Mitarbeiter der Baubehörde. Nicht überall ist z.B. gerade Stadterneuerungsgebiet, dies ermöglicht ein flexibles Einsetzen von Beamten in Bezirken, in den gerade „mehr los ist“.

Beispielhaft die folgenden Daten aus einem jüngsten ½ -Jahresbericht der MA37:

Was	**Fälle**	**durchschn. Dauer in 80% der Fälle**
Neubauten	540	110 Tage
Zu- und Umbauten	750	123 Tage
Sonstige Bauten	2.800	73 Tage
Spezielle Verfahren (v.a. Kleingärten)	2.700	13 Tage (§ 70a: ca. 100 Fälle p.a.)
Aufzüge, Ölfeuerungen…	1.500	54 Tage
Summe Baubewilligungen	**8.350**	

(Anm.: hier handelt es sich exemplarisch um einen jüngsten Halbjahresbericht. Die Statistik ist bei der MA37 noch im Aufbau befindlich, die Tendenzen dürften aber stimmen)

Aus diesen Daten ist erkennbar, daß 80 % der von der Baubehörde bearbeiteten Anliegen (Bauanzeigen, Baugenehmigungen etc.) tatsächlich weit unter der im vorigen Kapitel beschriebenen gesetzlich maximal zulässigen 6 Monate liegt.

20 % der Verfahren liegen demnach über dieser durchschnittlichen Dauer, die hier bei den für den nachträglichen Dachgeschoßausbau vor allem relevanten Zu- und Umbauten bei ca. 4 Monaten liegt. Daten darüber, ob bzw. wieviele Verfahren und in welchem Ausmaß die vom Gesetz vorgesehene maximale Frist übersteigen, liegen derzeit nicht vor. Aus welchen Gründen sehr (zu) lange Verfahrensdauern bzw. Verzögerungen entstehen können, wird im nächsten Kapitel erörtert.

4. Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren

Verzögerungen kann es aus den unterschiedlichsten Gründen geben.

Die Verursacher der Verzögerungen können sein:

- Der Bauwerber
- Bestimmungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
- Die Baubehörde bzw. andere mit dem Verfahren befassten Dienststellen
- Der/die Anrainer

4.1 Der Bauwerber

Mit dem Bauwerber als Verursacher von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren meine ich alle Umstände, die seitens des Bauwerbers in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren liegen bzw. zu verantworten sind.

In diesem Bereich können meiner Ansicht nach die meisten Gründe für Verzögerungen auftreten und können wohl nicht abschließend aufgezählt werden.

Fehlende Unterlagen (z.B. aktuelle Grundbuchsabschrift, Bebauungsbestimmungen, Nachweis Wärme- und Schallschutz, Nachweis der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung, statischer Nachweis, etc.), nicht ausreichende oder fehlerhafte Planung, unschlüssige Bauwerber, die noch nicht wissen, welche Variante sie weiterverfolgen wollen, fehlende Unterfertigungen der Baupläne (v.a. von Miteigentümern) u.s.w.

Da das Ziel des Bauwerbers schlußendlich der Erhalt des Baugenehmigungsbescheides ist, wird es in seinem Interesse liegen, die Unterlagen vollständig und korrekt abzuliefern, trotzdem kommt es nach

Auskunft der Baupolizei in der Praxis immer wieder vor, daß auf Seiten des Bauwerbers Verzögerungen auftreten.

Durch den Bauwerber selbst ausgelöste Verzögerungen sind theoretisch allerdings nur von kurzer Dauer, da die Baubehörde mit Beibringung der fehlenden bzw. Verbesserung der fehlerhaften Unterlagen das Verfahren weiterführen kann.

Subjektiv kann der Bauwerber auch durch eine Vorprüfung nach § 64 das Gefühl haben, daß die Verfahrensdauer lang ist. Das Bauvorhaben wird grundsätzlich erörtert, eventuell werden im Zuge der Vorprüfung bereits Stellungnahmen anderer Fachbereiche (z.B. MA19 Stadtbild) eingeholt. Der Bauwerber glaubt, bereits mitten im Baugenehmigungsprozeß zu stehen. Nach wie vor gilt aber, daß das Verfahren erst mit Vorlage aller vollständigen Unterlagen beginnt.

Eine weitere Verzögerung kann der Bauwerber auslösen, wenn der Baugenehmigungsbescheid nicht seinen Wünschen bzw. Vorstellungen entspricht, falls sie z.B. unter einer das Bauvorhaben einschränkenden oder abändernden Vorschreibung erteilt wurde und er über den Instanzenweg versucht, eine Bescheidänderung zu erwirken. Auch gegen die Versagung der Baubewilligung kann der Bauwerber das Rechtsmittel der Berufung erheben. Dies kommt aber sehr selten vor.

4.2 Bestimmungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Verzögerungen können auch dadurch entstehen, daß über ein Gebiet eine Bausperre verhängt ist. Das ist z.B. in Stadtgebieten der Fall, die vom Bebauungsplan noch nicht erfasst sind oder in denen der Bebauungsplan abgeändert werden soll[23]. Es kann auch sein, daß der Gemeinderat über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, daß keine

[23] Wedenig Hermann, Baurecht und Raumordnungsrecht einschließlich Assanierungs- und Denkmalschutzrecht, Skriptum, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement, TU Wien, S. 40

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet[24]. Mit der Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien und der öffentlichen Auflage des Entwurfes für die Festsetzung oder Abänderungen des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes tritt automatisch eine 6monatige Bausperre in Kraft, diese Frist wird in der Praxis jedoch meist unterschritten.

In dieser Zeit dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen Baubewilligungen erteilt werden.

In diesem Zusammenhang kann man zwar nicht von einem verzögerten Baugenehmigungsverfahren sprechen, aber von einem verzögertem Beginn.

Eine weitere Verzögerung ergibt sich indirekt: Im Innenstadtbereich „innerhalb des Gürtels“ sind die meisten Häuser so ca. zwischen 16 – 26 m hoch (persönliche Schätzung). In vielen Gebieten wurde die Gebäudehöhe im Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan stark reduziert, z.B. mit 18,5 plus 4,5 m maximaler Firsthöhe. Wenn nun ein Bauherr mehr als den „Standardausbau“ (entweder in den Umrissen bleiben oder das Dach auf 45° aufklappen) errichten will, ist er oft dazu gezwungen, mit einem § 69-Baubewilligungsverfahren zu planen.

Dieser Paragraph eröffnet zwar Möglichkeiten, Anrainer sehen darin aber oft doch „eine behördliche Erlaubnis für das Überschreiten von Gesetzen“. Sie wollen nicht verstehen, daß es zwar Gesetze gibt, aber darüber hinaus auch Ermessensspielräume. Und daß über Ermessensfragen ein politisches Gremium, der jeweilige Bauausschuß des Bezirkes, entscheidet, fördert die Akzeptanz wohl auch.

4.3 Die Baupolizei bzw. andere mit dem Verfahren befassten Behörden

Die Baubehörde MA37 („Baupolizei“) hat bei ihrer Arbeit die Bauordnung zu berücksichtigen. Sie hat die Rechte sowohl des Bauwerbers als auch des Nachbarn zu schützen und durchzusetzen. Der Bauwerber hat das Recht auf Entscheidung in seinem Ansuchen, das Recht ein Bauwerk im gesetzlichen

[24] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 238ff, § 8

Rahmen zu erstellen und innerhalb einer bestimmten Frist einen Bescheid über sein Ansuchen zu erhalten. Der Nachbar hat das Recht, im Falle der Berührung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, erstens auf eine Bauverhandlung, zu der er geladen wird und zweitens, daß er innerhalb bestimmter Fristen Einwendungen erheben kann und gegebenenfalls gegen die Baubewilligung berufen kann.

Gerade bei nachträglichen Dachausbauten ist es üblich, entweder den bestehenden Dachumriss zu bewahren oder die Dachflächen auf 45 Grad Neigung aufzusteilen. Die Belichtung der Dachräume erfolgt über Dachflächenfenster und/oder Gaupen, eventuell wird die Gebäudehöhe erhöht (bis max. 1,5 m durch § 75 (9), dies ist sozusagen der Wiener Standard-Dachgeschoßausbau. Die Beamten der Baupolizei sind in der Beurteilung dieser Ausbauten geübt, sie sind auch geübt darin, eventuelle Verletzungen von Nachbarrechten zu erkennen. Die Bauordnung, der Flächenwidmungsplan und die Bebauungsbestimmungen geben die Grenzen vor, auch die umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes läßt vor allem beim § 69 den Spielraum des Möglichen erkennen. (Die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung macht häufig einen § 69 erforderlich, da sich oft – hier beispielhaft in der Bkl. IV - die Beschränkung von 18,50 m Gebäudehöhe findet, wobei viele davon betroffene Gebäude bereits höher als 18,50 sind.).

Bei außergewöhnlichen Projekten, also solchen, die nicht dem oben beschriebenen „Standard“ entsprechen, kann es eventuell zu längeren Prüfungen kommen. Diskussionen resultieren daraus, weil unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze - und wohl aus der Erfahrung heraus - der Ermessensspielraum abzustecken ist. Dabei kann es zu Verzögerungen im Verfahren kommen, die aber nicht ausschließlich der Baupolizei zuzuschreiben sind.

Verzögerungen die allein im Verantwortungsbereich der Baupolizei liegen, könnte durch Überlastung der Referenten entstehen. Wenn die Kapazitäten

einfach nicht ausreichen, hilft das oben dargestellte Ablaufschema bzw. die Standardisierung nichts.

Dies kann theoretisch passieren in einem Gebiet, in dem zuvor eine Bausperre bestand und/oder gerade ein Bauboom stattfindet, die eben oft lokal geschehen. Zusätzlich könnten z.B. neue Gesetze erlassen werden, die strengere Vorschriften als bisher vorsehen und bevor diese erlassen werden, wird noch zuhauf eingereicht, um in die alte, evtl. einfachere Regelung zu fallen. Oder ganz einfache und banale Gründe wie ein längerer Krankenstand. Falls aus diesen Gründen Verzögerungen auftreten, die die vorgeschriebenen Fristen übersteigen, dann werden diese wohl nur marginal überschritten werden, vor allem, da es sich bei der Wiener Baupolizei um die größte Behörde Österreichs handelt und die Referenten flexibel einsetzbar sind.

Als Mittel gegen einen verzögerten Bescheiderlaß gibt es die Säumnisbeschwerde, entscheiden muß dann die Bauoberbehörde. In der Praxis wird der Bauwerber aber eher eine kurze, weitere Verzögerung bei der Baupolizei in Kauf nehmen, als eine nächste Instanz anzurufen – denn dort beginnt die Frist, innerhalb derer ein Bescheid zu erlassen ist – 6 Monate – von Neuen zu laufen.

4.4 Miteigentümer, Nachbar, Parteien

Einer der häufigsten Gründe für Verzögerungen bei der Erwirkung einer Baubewilligung bei nachträglichen Dachgeschoßausbauten ist die fehlende Unterschrift eines Miteigentümers. Diese Unterschrift ist eine unbedingte formale Erfordernis, ohne die Zustimmung aller Grundeigentümer kann keine Baubewilligung erteilt werden.

Es ist daher sinnvoll, rechtzeitig alle vertraglichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen – also bereits vor bzw. im Zuge der Erwerbung eines Rohdachbodens. Es ist ratsam, schon in dem Kaufvertrag eine Vereinbarung aufzunehmen, die alle Miteigentümer und Rechtsnachfolger zwingt, später alle notwendigen Unterschriften zu leisten (von der Baugenehmigung bis zur

Fertigstellungsanzeige). Am besten ist es, sich gleich im Kaufvertrag eine entsprechende Vollmacht geben zu lassen, dann hat man später keine Probleme mehr, Unterschriften einzuholen.

Falls man einen auszubauenden Rohdachboden erwirbt und einer der Miteigentümer verweigert danach die für die Baugenehmigung erforderliche Unterschrift, bleibt wohl nur der Weg einer zivilrechtlichen Klage.

Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren die häufigste Ursache für lange Verzögerungsdauern, da ihnen der Instanzenweg zur Bauoberbehörde und dem Verwaltungsgerichtshof offen steht.

4.4.1 Wer ist Partei?

Welche Miteigentümer bzw. Anrainer Parteistellung erlangen können, ist abhängig vom jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

Das **§ 62**-Verfahren hat nur den Antragsteller als Partei vorgesehen, nicht aber den Grundeigentümer. Das heißt, das auch Mieter Antragssteller sein können, ohne daß sie eine Unterschrift vom Grundeigentümer benötigen (außer es ist zivilrechtlich im Mietvertrag etwas anderes vereinbart). Eine Bauanzeige ist nur bei geringfügigen Bauvorhaben möglich, ein nachträglicher Dachgeschoßausbau ist damit nicht realisierbar. Eine Bauverhandlung ist nicht vorgesehen, weder Grundeigentümer noch Anrainer erhalten Parteistellung. Ziel des Bauanzeigeverfahrens ist, für geringfügige Baumaßnahmen ein einfaches und schnelles Behördenverfahren zu schaffen.[25] Beim § 62 kann eine Verzögerung nur auftreten, wenn die Baubehörde den positiven Bescheid nicht innerhalb der 6wöchigen Frist erläßt, was in der Praxis nahezu nie der Fall ist. Ein Verzögerungsrisiko durch Anrainer ist nicht gegeben.

Beim Baubewilligungsverfahren nach **§ 70a** ist vorerst nur der Antragsteller und der/die Grundeigentümer Partei. Eine Bauverhandlung ist beim §70 a-

[25] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 424, Judikatur zu § 62

Verfahren nicht vorgesehen. Nachbarn können im Vereinfachten Baubewilligungsverfahren bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (dieser muß vor Ort gesondert mittels Bautaufel bzw. einem Anschlag[26] erkenntlich gemacht werden) bei der Baubehörde Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und eine Versagung der Baubewilligung beantragen.[27] Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien.

Es kann aber trotz dieser Einwendungen weitergebaut werden (im Unterschied zu einer Berufung gegen einen Bescheid im § 70 - Baubewilligungsverfahren).[28] Beim § 70 a Verfahren gibt es nur einen Untersagungsbescheid, falls die Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

Der Anrainer hat keinen Rechtsanspruch auf Erlassung eines Beseitigungsauftrages oder eine Baueinstellung. Ihm bleibt der Weg zum Staatsanwalt oder Volksanwalt bei tatsächlicher Verletzung seiner Rechte.[29] In diesem Fall ist das Verzögerungsrisiko durch Einsprüche seitens der Anrainer eher gering, da ja weitergebaut werden kann.

Dieses beschleunigte Baugenehmigungsverfahren schützt vor allem vor mutwilligen Verzögerungen durch Nachbarn („Querulanten“) die ungerechtfertigte Einwendungen vorbringen.

Das Risiko, daß sowohl der Zivilingenieur als auch die Baupolizei – durchwegs technisch, aber nicht juristisch ausgebildete Fachleute – irgendeinen Widerspruch des Projektes mit den gesetzlichen Bestimmungen übersehen ist zwar sehr gering, wenn es aber passiert, dann können die Folgewirkungen sehr unangenehm sein (vor allem, wenn der Bau weit fortgeschritten oder schon fertiggestellt ist).

---

[26] siehe Anhang 3 – Vordruck der MA37
[27] vgl. Wedenig Hermann, Baurecht und Raumordnungsrecht einschließlich Assanierungs- und Denkmalschutzrecht, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement, TU Wien, S. 57
[28] vgl. ebenda
[29] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 520f, § 70a Anm.(10)

Im **§ 70** Verfahren ist hingegen, falls die Möglichkeit besteht, daß durch das Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der die Nachbarn zugezogen werden.

Parteien[30] im Baubewilligungsverfahren sind

- Miteigentümer der Liegenschaft
- Baurechtseigentümer der Liegenschaft
- (Mit)Eigentümer benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet des Abs. 4 (Anm.: Nachweis, daß Anrainer schuldlos daran gehindert war, die Parteistellung zu erlangen) bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben.

Sollten bei der Bauverhandlung keine Einwendungen erhoben werden, dann tritt „Präklusion“ ein. Präklusion bedeutet, daß wenn bis zu einem definierten Zeitpunkt keine Einwendungen eingebracht wurden, diese später nicht mehr eingebracht werden können. Eine nach § 42 (1) und (2) AVG eingetretene Präklusion ist für das ganze weitere Verfahren vor der Baubehörde, vor der Aufsichtsbehörde (der Bauoberbehörde in Wien) und vor dem VwGH verbindlich. Sind z.B. nur Einwendungen gegen die Gebäudehöhe, nicht jedoch gegen die Fluchtlinien eingebracht worden, gelten die Fluchtlinien als präkludiert und können später nicht mehr eingesprochen werden. Nur bezüglich der Gebäudehöhe könnte der Instanzenzug bis zum Verwaltungsgerichtshof weiterverfolgt werden.

[30] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 794, § 134

Im Instanzenzug könnte jedoch die Argumentation über die Gebäudehöhe detaillierter und umfangreicher sein und es könnten auch neue Argumente gegen die Gebäudehöhe eingebracht werden.

Im **§ 69** Verfahren ist ebenfalls eine Bauverhandlung durchzuführen, die Miteigentümer und Nachbarn werden dazu geladen. Darüber hinaus darf beim § 69 durch die Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden.

Der Ablauf des Verfahrens gestaltet sich aus Sicht der Parteien grundsätzlich gleichartig wie bei einem Bauverfahren ohne Anwendung des § 69 BO (also einem § 70 Verfahren). Für die Baubehörde ergibt sich jedoch ein umfangreicheres Ermittlungsverfahren durch Abklärung der im Sinne § 69 BO geregelten Voraussetzungen und Sachverhalte sowie der dort geregelten Interessensabwägung. Die Baubehörde führt das Verfahren, soweit es die Ausnahmebewilligung betrifft, für den Bauausschuss der zuständigen Bezirksvertretung durch und legt diesem nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens den Entwurf des Bescheides gemäß § 69 BO zur Beschlussfassung vor. Dabei werden allfällige, gegen die Ausnahmebewilligung gerichtete Anrainereinwände im Bescheid gemäß § 69 BO mitbehandelt. Über sonstige Einwände wird im (auf Grundlage des Bescheides gemäß § 69 BO zu erstellenden) Baubewilligungsbescheides entschieden.[31]

Der Bauwerber hat bei Einhaltung aller Bedingungen einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Ausnahmebewilligung. Den Anrainern bleibt die Möglichkeit, sowohl gegen den Bescheid gemäß § 69 BO, als auch gegen die Baubewilligung das Rechtsmittel der Berufung zu erheben.[32]

---

[31] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050522208493406&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung 12.9.2005

[32] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050522209014667&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung

Es ist insofern von einer längeren Verfahrensdauer als bei einem „normalen“ Verfahren nach § 70 auszugehen, da der Bauakt nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens dem Bauausschuss der jeweilig zuständigen Bezirksvertretung zur Entscheidung über die unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften vorzulegen ist. Erst nach Vorliegen dieses Bescheides kann die Baubehörde in der Folge die Baubewilligung erlassen.[33]

Ich vermute, daß Nachbarn unter Umständen allein aus dem Grund Baubewilligungsverfahren mit einer Ausnahmebewilligung verzögern, weil der § 69 Ermessen seitens der bescheidgebenden Behörde zuläßt. Daher ist bei Baubewilligungsverfahren mit Miteigentümern bzw. Nachbarn in diesen Fällen von einer längeren Verhandlungsdauer auszugehen. Oft ist nur im Wege von Gesprächen ein Konsens, evtl. durch Kompromisse zu finden.

Eine Begründung, warum der Bauwerber glaubt, Anspruch auf die Ausnahmegewährung erheben zu können, ist allemal zweckmäßig und hilfreich im Sinne der gemäß § 69 BO vorzunehmenden Interessensabwägung. Klarzustellen ist, dass nur Gründe Berücksichtigung finden können, die baurechtliche Bezüge aufweisen. Der alleinige Wunsch des/der Bauwerbers/in, abweichend von den Bauvorschriften bauen zu wollen (die Vorschriften in der vorliegenden Form nicht akzeptieren zu wollen) ist nicht ausreichend und daher nicht relevant.[34]

4.4.2 Einwendungen

So zahlreich die Neu-, Zu- und Umbauten in Wien sind, so zahlreich können die Einwendungen sein. Häufig ist ein diesbezügliches „Fehlverhalten von Nachbarn“ auf die fehlende Kenntnis der Rechtslage und Rechtsprechung, ja auf fehlendes Rechtsverständnis schlechthin zurückzuführen.[35] Sinnvollerweise wurde der Phantasie so mancher Anrainer durch die Wiener Gesetzgebung im Jahr 1997 mit dem § 134a, in dem die subjektiv-

[33] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050022208431732&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung 12.9.2005

[34] http://www.wien.gv.at/advuew/internet/AdvPrSrv.asp?Layout=FAQs&Type=K&INFOCD=20050022208582818&Hlayout=FAQs&DSTFAQ=MA+37+%2D+Ausnahmebewilligung

[35] Hauer, Wolfgang, Der Nachbar im Baurecht (Linde, 1.7.1998), S. 365

öffentlichen Nachbarrechte - im Gegensatz zu früher, als es noch „insbesondere“ hieß - nun taxativ (erschöpfend) aufgezählt sind, eine Grenze gesetzt.

§ 134a. (1)[36] Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen,….

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben (nicht jedoch wg. Wohnen bzw. Stellplätze)

Hinsichtlich des nachträglichen Dachgeschoßausbaus kommen vor allem die Bestimmungen über die Gebäudehöhe zum Tragen. Die Bauklasseneinteilung der WBO setzt die zulässige Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest. Die Gebäudehöhe darf, sofern sich nicht:[37]

[36] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 821ff
[37] Wedenig Hermann, Baurecht und Raumordnungsrecht einschließlich Assanierungs- und Denkmalschutzrecht, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement, TU Wien, S. 59

- Aus den Bestimmungen über die Abhängigkeit der zulässigen Gebäudehöhe vom Abstand der Baulinien oder Baufluchtlinien (Straßenbreite) oder

- Aus den Bestimmungen des Bebauungsplanes oder

- Aus Artikel IV (Eigentumsbeschränkungen) der WBO anderes ergibt, bestimmte

im Gesetz festgelegte Mindest- und Maximalhöhen nicht unter- bzw. überschreiten. Auf Grund des Abstandes der Baulinien (Straßenbreiten) wird die Gebäudehöhe ev. zusätzlich beschränkt, wobei diese Beschränkung in Schutzzonen nicht und in städtebaulichen Schwerpunkten (es genügt, wenn der seitliche, verschwenkte Lichteinfall eingehalten wird) nur bedingt gilt.[38]

In der Rechtsprechung wurde das Recht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe dahin eingeschränkt, daß der Nachbar nur eine Verletzung der ihm zugewendeten Gebäudefront durchsetzen kann.[39]

Der Lichteinfall ist im § 78 genau geregelt und ist wesentlicher Bestandteil der Argumentation über eine „einwendungswürdige“ Gebäudehöhe. Leider ist die genaue Definition des Lichteinfalls vielen nicht bekannt. Bei der Bauverhandlung zum eingangs erwähnten Projekt erhoben die im bereits ausgebauten Dachgeschoß des seitlich angrenzenden Hauses lebenden Nachbar Einspruch gegen die Gebäudehöhe wegen beschränkten Lichteinfalls, mit der Begründung, daß „*ja mit diesem Dachgeschoßausbau bei uns die Sonne auf der Terrasse um eine Viertel Stunde früher untergehen würde*“.

Wenn nun spätestens bei der Bauverhandlung Einwendungen erhoben worden sind, wird vorerst versucht, einen gütlichen Ausgleich zu erreichen. Ein Bauwerber wird versuchen, sich mit den Anrainern zu einigen, um die

[38] Wedenig Hermann, Baurecht und Raumordnungsrecht einschließlich Assanierungs- und Denkmalschutzrecht, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement, TU Wien, S. 59
[39] Hauer, Wolfgang, Der Nachbar im Baurecht (Linde, 1.7.1998), S. 245

Gefahr eines weiteren Beschreitens des Instanzenwegs durch die Anrainer zu verhindern. Aus diesen Gründen kann es ebenfalls zu Verzögerungen bis zur endgültigen Bescheiderstellung kommen. Die Baupolizei agiert hier durchaus als Verhandler und Mediator. Oft ist durch Gespräche, Erklärungen oder geringfügige Projektänderungen ein Konsens zu erzielen. Vor allem bei Anwendung des Baugenehmigungsverfahren nach § 69 besteht des öfteren Verhandlungsbedarf.

Schlußendlich wird mit dem Bescheid über die Einwendungen abgesprochen. In der Bescheidbegründung muß darauf eingegangen werden, aus welchen Gründen die Einwendungen abgewiesen (oder anerkannt) wurden. Die Parteien haben dann die Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Berufung bei der Bauoberbehörde zu erheben.

Vor eventuellen mutwilligen Einsprüchen bzw. Berufungen („Querulanten“) ist man bei § 70 und § 69 Baugenehmigungsverfahren nur durch den Instanzenweg „geschützt“. Wenn das Bauvorhaben ordentlich geplant wurde, dann wird der Bauwerber letztlich wohl mit dem Bau beginnen können, nichts desto trotz steht dem Anrainer der volle Instanzenweg offen. Die dadurch entstehende Verzögerung, die sich sehr lange hin ziehen kann, kann die Bewertung des Projektes gravierend beeinflussen.

Zusammenfassend kann man sagen, daß die Hauptverursacher von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren der Bauwerber selbst, vor allem aber der Nachbar ist. Ersterer hat ein großes Interesse daran, die Gründe schnellstmöglichst zu beseitigen. Der Nachbar will seine – vermeintlichen - Rechte durchsetzen, wobei die sich daraus ergebende Verzögerung die Bewertung des Projektes grundlegend ändern kann. Vermutlich wird es auch Anrainer geben, die den Instanzenweg beschreiten, allein mit dem Ziel den Bauherrn des Nachbarhauses zu „zermürben“.

4.5 Der Instanzenweg im Berufungsfall

4.5.1 Die Bauoberbehörde

Gegen Bescheide des Magistrates und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen steht, … den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.[40]

Endgültig klingt zwar nach „Ende“, es ist jedoch nur das Ende des „ordentlichen Berufungsverfahrens“, und es ist noch eine Bescheidbeschwerde an den Verwaltungs- und/oder Verfassungsgerichtshof möglich.

Die Bauoberbehörde besteht aus einem Vorsitzenden und vier Beisitzern. Für den Vorsitzenden und jeden Beisitzer ist ein Stellvertreter zu bestellen. Der Landeshauptmann bestellt den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter, die Beisitzer und die Ersatzbeisitzer auf jeweils fünf Jahre. Sie bleiben bis zur Bestellung ihrer Nachfolger im Amt. Scheidet ein Mitglied oder Ersatzmitglied aus, ist unverzüglich ein Nachfolger zu bestellen.
(2) Der Vorsitzende und sein Stellvertreter sind auf Vorschlag des Landesamtsdirektors aus dem Kreise der rechtskundigen Bediensteten des Magistrats zu bestellen. Ein Beisitzer (Ersatzbeisitzer) ist aus dem Kreise des höheren technischen Dienstes des Magistrats und ein weiterer Beisitzer (Ersatzbeisitzer) aus dem Kreise der Amtsärzte des Magistrats, jeweils auf Vorschlag des Landesamtsdirektors, zu bestellen. Als weitere Beisitzer (Ersatzbeisitzer) sind ein Baumeister auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Wien sowie ein Architekt oder Ingenieurkonsulent für das Bauwesen auf Vorschlag der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu bestellen; wird das Vorschlagsrecht innerhalb einer Frist von drei Monaten nicht ausgeübt, geht es auf den Landesamtsdirektor über. (§ 138 (1))[41].

Dem Geschäftsbereich Recht, Verfassungsdienst und EU-Angelegenheiten in der Magistratsdirektion der Stadt Wien fällt die Aufgabe zu, die

[40] Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 878, § 136 (1)
[41] vgl. http://www.bauordnung.at/wien.htm Abfrage nach § 138 am 16.10.05

Rechtsmittel für die Bauoberbehörde vorzubereiten. Hier fällt auf, daß der erste Bescheid von technisch ausgebildeten (aber juristisch erfahrenen) Fachleuten erstellt wurde, in der 2. Instanz sind es dann aber Juristen, die die Bescheide vorbereiten, die aber auch mit den technischen Fachleuten der 1. Instanz Rücksprache halten.

Etwas Statistik über die Häufigkeit von Berufungen:[42] Die Bauoberbehörde tagt jährlich 4-5mal um in 2. Instanz zu entscheiden. Die Dachgeschoßausbauten machen ca. 1/3 der jährlich rd. 1.500 Zu- und Umbauten aus. Jährlich gibt es ca. 500 Berufungsakte in Bauangelegenheiten der MA 37. Berufungen gegen Bescheide der MA 37 kommen bei Baubewilligungen im Wesentlichen nur bei Neu-, Zu- und Umbauten in Frage, von etwa 2.600 Baubewilligungen für Neu-, Zu- und Umbauten wird gegen etwa 150 Bescheide Berufung erhoben (Anm.: etwa 250 Berufungen betreffen Bauaufträge, etwa 100 Berufungen betreffen andere Bescheide der MA 37). Von diesen ca. 150 eingesprochenen Baubewilligungsbescheiden werden in etwa 80 - 85 % bestätigt etwa 15 bis 20 % werden im Durchschnitt behoben oder massiv abgeändert, so daß der Bescheid nur mittels einer Projektänderung bestätigt werden kann.

Rund 5-6 % der jährlich erteilten Baubewilligungen betreffend Neu-, Zu- und Umbauten gehen in den Instanzenzug, wobei von diesen 80-85 % abgewiesen werden.

Insgesamt werden knappe 1 % der in Wien in einem Jahr erteilten Baubescheide in der 2. Instanz aufgehoben oder massiv abgeändert. Dies spricht für die Arbeit der Wiener Baubehörde 1. Instanz. Das bedeutet aber gleichzeitig auch, daß immerhin bei rund 4-5 % der jährlich erteilten Baubewilligungen ohne Erfolg eingesprochen wird.

Derzeit liegen noch keine Daten vor, wieviele Berufungen es alleine bei den nachträglichen Dachgeschoßausbauten gibt, wenn man von den oben genannten Zahlen ausgeht, kann man folgende Berechnung aufstellen:

[42] Informationen von DI Hermann Wedenig

1.500		Zu- und Umbauten p.a.
500		ca. 1/3 davon Dachgeschoßausbauten
1.000.000		durchschnittliches, geschätztes Bauvolumen in Euro je Projekt
500.000.000		Summe Bauvolumen Dachgeschoßausbau in Euro p.a.
5%		davon erfolglos berufen
25.000.000		Summe in Euro der erfolglos berufenen Dachgeschoß-Bauvorhaben

Die Vermutung liegt jedoch nahe, daß gerade im nachträglichen Dachgeschoßausbau die Anzahl der Berufungen höher ist als im gesamten Durchschnitt der Berufungen aller Bauvorhaben in Wien. Wie sich eine höhere Anzahl von erfolglosen Berufungen auf die Summe des eingesprochenen Bauvolumens auswirkt, kann mit oben angeführten Ansatz leicht berechnet werden.

Der Ablauf stellt sich wie folgt dar: Ab dem Zeitpunkt der Bescheidzustellung haben die Parteien 2 Wochen Zeit, Berufung zu erheben. Diese ist bei der Behörde einzubringen, die den ersten Bescheid erlassen hat – in Wien also bei der Baupolizei. Diese hat dann die Parteien darüber zu informieren und die Unterlagen an die Bauoberbehörde weiterzuleiten. Die Bauoberbehörde prüft vorerst, ob die Einwendung innerhalb der erforderlichen Zeit eingebracht wurde und ob sie den formellen Erfordernissen entspricht. Es wird auch geprüft, ob die Berufung im Zusammenhang mit der Einwendung vorgebracht wird oder Präklusion gegeben ist. Bei einer verspätet oder unzulässig eingebrachten Berufung hat der Bauwerber das Recht, daß sie zurückgewiesen wird.[43]

Für die Frist, innerhalb derer die Berufung zu erledigen ist, ist ebenfalls das AVG maßgeblich, demnach muß die Berufung innerhalb von 6 Monaten anerkannt oder abgewiesen werden. Laut Erfahrung benötigt die Erledigung einer Berufung im Durchschnitt **4-5 Monate** (vom Einlangen bis zur Entscheidung)[44]. Die Berufung hat „aufschiebende Wirkung“, d.h., ein Bauwerber, der ja schon einen Bescheid in Händen hat, darf diesen nicht „konsumieren“ (sprich, das Bauvorhaben beginnen).

[43] vgl. Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde, S. 879, § 136 (Anm. 7)
[44] Einschätzung von DI Hermann Wedenig, Mitglied der Bauoberbehörde Wien

Die Bauoberbehörde als 2. (und im ordentlichen Verfahren letzte) Instanz in Baubewilligungsverfahren in Wien entscheidet grundsätzlich nur hinsichtlich der jeweiligen Einwendungen bzw. gestellten Anträge. Sie kann gemäß § 137 Abs. 1 in Verbindung mit § 68 Abs. 4 Z 4 AVG allerdings Bescheide (nur) dann für nichtig erklären, wenn diese einer zwingenden Vorschrift der WBO oder der auf Grund der WBO erlassenen Verordnungen (also z.B. auch dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) widersprechen; "zwingend" ist eine Vorschrift dann, wenn sie der Behörde bei ihrer Entscheidung kein Ermessen einträumt und im konkreten Fall auch keine Ausnahmen zum Tragen kommen. Sie kann also nur wegen einer Verletzung von Nachbarrechten, wegen derer sie rechtmäßig angerufen wurde und bei denen keine Präklusion eingetreten ist, den bei ihr angefochtenen Bescheid aufheben, nicht jedoch aus anderen Gründen.[45]

Das AVG sieht kein Neuerungsverbot vor, d.h., daß neue Beweise oder neue Tatsachen später ins Treffen geführt werden dürfen, die ursprgl. erhobene Berufung muß aber eine „Begründung“ enthalten.[46]

Wird der Nachbar durch die erteilte Baubewilligung in seinen rechtzeitig geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt, hat die Berufungsbehörde diese Rechtverletzung wahrzunehmen. Im Verfahren besitzt der Nachbar alle verfahrensrechtlichen Möglichkeiten wie im Verfahren vor der Behörde erster Instanz, insbesondere Parteiengehör, sollten ergänzende Ermittlungen durchgeführt werden.

Blieb das erstinstanzliche Verfahren ergänzungsbedürftig, wird die Berufungsbehörde alle erforderlichen Maßnahmen zur Klarstellung des maßgebenden Sachverhalts zu ergreifen haben. Sie kann eine Berufungsverhandlung anberaumen, sich von Sachverständigen Gutachten einholen, sie kann prüfen, ob durch Vorschreibungen baurechtliche Mängel

[45] Hauer, Wolfgang, Der Nachbar im Baurecht (Linde, 1.7.1998), S. 140
[46] vgl. Hauer, Wolfgang, Der Nachbar im Baurecht (Linde, 1.7.1998), S.135

behoben werden können, sie kann die erstinstanzliche Behörde hören, allenfalls können dem Bauwerber Projektänderungen nahegelegt werden.[47]

Erfolgen Projektänderungen (die Sache muß die gleiche bleiben) oder kommen neue Beweise oder Tatsachen zu Tage, wird dem Nachbar in einer Berufungsverhandlung die Möglichkeit gegeben, nochmals Stellung zu beziehen. All diese „Ergänzungshandlungen“ können natürlich die durchschnittliche Dauer von 4-5 Monaten verlängern. (Im vorliegenden Fall wurde am letztmöglichen Tag (am 21.10.2004) Berufung eingelegt, in die Bauoberbehörde-Sitzung ist die Sache aber erst am 27. September 2005 zur Behandlung gekommen – nach 11 Monaten (!). Der Anrainer argumentierte seine Einsprüche immer wieder neu und gegen jede neue Beweislage erhob er sofort wieder Einspruch.

Der Akt wird nach der Entscheidung der Bauoberbehörde wieder an die 1. Instanz – die Baupolizei – retourniert, die dann den Bescheid zustellt. (Bis der Bescheid dann vorliegen wird plus der 6wöchigen Frist, bis zu der der Berufungswerber noch bei einem der obersten Gerichtshöfe Bescheidbeschwerde einlegen könnte, sind das dann gute 13 Monate).

Ergibt die inhaltliche Überprüfung des Baubewilligungsbescheides, daß der Nachbar zu Unrecht behauptete, in seinen Rechten verletzt worden zu sein, wird die Berufung abzuweisen sein.[48]

Gegen diese Entscheidung kann eine Partei noch eine Bescheidbeschwerde beim Verfassungs- oder Verwaltungsgerichtshof führen. Er wird dabei wie folgt in der Berufungserkenntnis darauf aufmerksam gemacht:

> Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung unzulässig.
>
> Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von sechs Wochen ab der Zustellung eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Sie muss von

[47] ebenda, S. 141
[48] ebenda, S. 140f

einem Rechtsanwalt unterschrieben sein und ist spätestens im Zeitpunkt ihrer Überreichung mit Euro 180,-- zu vergebühren.

4.5.2 Der Verfassungsgerichtshof

Der Vollständigkeit halber sei hier auch der Verfassungsgerichtshof erwähnt, wobei dieser mit „nur“ für die Prüfung von Gesetzen (in diesem Zusammenhang also für die Bauordnung) zuständig ist.

4.5.3 Der Verwaltungsgerichtshof[49]

Lt. Hrn. Dr. H. Kail, Pressesprecher des VwGH, sind bei den Bescheidberufungen aus Bausachen 3 Gruppen zu unterscheiden:

- Nachbarbeschwerden: (die bei weitem wichtigste Gruppe)
- Bauaufträge
- Baupolizei genehmigt nicht und Bauwerber erhebt Beschwerde: (kommt eher selten vor)

Etwas Statistik aus der Praxis:[50] Neue Fälle aus Baurecht p.a. Gesamtösterreich:

2001: 355
2002: 326
2003: 313
2004: 331
2005 (21.9.): 290 neue Fälle.

Für das Jahr 2005 läßt sich eine Steigerung der Neufälle erwarten, da im Jahr 2004 zum gleichen Zeitpunkt erst 235 Bescheidbeschwerden eingelangt sind.

---

[49] Anmerkung: auch beim Verfassunggerichtshof kann Bescheidbeschwerde eingereicht werden, in den meisten Fällen ist jedoch der Verwaltungsgerichtshof zuständig, da es sich bei den Bauordnungen nicht um Gesetze im Verfassungsrang, sondern um einfache Gesetzgebung handelt. Man kann auch bei beiden gleichzeitig Beschwerde einreichen.
[50] Daten von Dr. Heinz Kail, Pressesprecher des Verwaltungsgerichtshofs

Wenn man Wien allein betrachtet, sind im Zeitraum 1.1.2001 – 21.9.2005 268 Bescheidbeschwerden eingelangt, wovon bereits 228 erledigt sind. Von den erledigten Bescheidbeschwerden wurden 114 abgewiesen, in 59 Fällen wurde der Bescheid aufgehoben, 6 wurden abgelehnt und der Rest wurde auf Grund von Formalfehlern eingestellt oder zurückgewiesen. Lt. Auskunft von Hrn. Dr. Kail, der auch Mitglied des Bausenats ist, stellt die Rate von ca. ¼ aufgehobener Bescheide einen guten Wert dar, die Wr. Baupolizei bzw. die Wr. Bauoberbehörde „arbeite recht genau und gut“.

Das **Verfahren**[51] vor dem Verwaltungsgerichtshof wird hier in seinen Grundzügen dargestellt. Die gesetzlichen Grundlagen dafür finden sich in den Art. 130 - 132 B-VG und §§ 21 - 70 VwGG.

Außerdem wird eine Entscheidungshilfe angeboten, wenn sich konkret die Frage stellt, ob Beschwerde erhoben werden soll.

Verfahrenseinleitung: Mit Einbringung der Beschwerde beim VwGH wird das Verfahren eingeleitet. Die Beschwerde ist binnen sechs Wochen ab Zustellung des letztinstanzlichen Bescheides zu erheben. Im Falle der Säumnis kann im allgemeinen frühestens nach Ablauf von sechs Monaten, seit die letztinstanzliche Behörde angerufen wurde, Beschwerde erhoben werden. Sie muss die Unterschrift eines Rechtsanwaltes aufweisen; in Abgabensachen kann auch ein Wirtschaftsprüfer die Beschwerde unterschreiben. Für die Beschwerde ist eine Gebühr von € 180,- zu entrichten.

Jede neu eingehende Beschwerde wird vom Präsidenten des Verwaltungsgerichtshofes einem Mitglied des dafür sachlich zuständigen Senates zugewiesen. Dieser sog. "Berichter" trifft Anordnungen prozessleitender Art im Vorverfahren allein und entscheidet insbesondere über den Antrag auf aufschiebende Wirkung und über die Verfahrenshilfe.

[51] Verfahrensablauf aus: http://www.vwgh.gv.at/verfahren/default.htm, Sep. 2005

Verfahrenshilfe: Wer sich keinen Anwalt leisten kann, kann innerhalb der Sechs-Wochen-Frist einen Antrag auf Gewährung von Verfahrenshilfe an den Verwaltungsgerichtshof stellen. Wenn die Verfahrenshilfe bewilligt wird, entfällt die Gebühr und es wird ein Rechtsanwalt bestellt, der den Beschwerdeschriftsatz verfasst. Voraussetzung der Bewilligung der Verfahrenshilfe ist nicht nur eine entsprechend ungünstige Einkommens- und Vermögenslage des Antragstellers, sondern auch, dass die Beschwerde nicht aussichtslos ist. Die Verfahrenshilfe befreit nur von der staatlichen Gebühr und dem Honorar des beigegebenen Rechtsanwaltes, nicht aber von den Kosten, die im Falle der Abweisung der Beschwerde der Behörde und allfälligen Mitbeteiligten zu ersetzen sind.

Verbesserung: Wenn bestimmte Formvorschriften bei der Beschwerdeerhebung nicht eingehalten werden, wird dem Beschwerdeführer bzw. seinem Anwalt die Verbesserung der Beschwerde binnen einer bestimmten Frist aufgetragen. Erfolgt die Verbesserung nicht oder nur unvollständig, dann gilt dies als Zurückziehung der Beschwerde.

Aufschiebende Wirkung: Die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof allein hat noch keine "aufschiebende Wirkung". Das bedeutet, dass der aus dem Bescheid Berechtigte oder die Behörde, die den bekämpften Bescheid erlassen hat, diesen auch in die Wirklichkeit umsetzen kann. Soll dies verhindert werden, so ist ein besonderer Antrag an den Verwaltungsgerichtshof auf Gewährung der "aufschiebenden Wirkung" der Beschwerde zu richten. Der Verwaltungsgerichtshof entscheidet darüber in der Regel mit einer besonderen Verfügung. Er nimmt dabei eine Abwägung der Interessen vor.

Vorverfahren: Im Regelfall wird die Beschwerde der belangten Behörde zugestellt, damit sie sich binnen einer bestimmten Frist (max. acht Wochen) zu den Vorwürfen in der Beschwerde äußert. Gibt es mitbeteiligte Parteien, die am aufrechten Bestand des bekämpften Bescheides ein Interesse haben (z.B. der im Verwaltungsverfahren erfolgreiche Bauwerber, wenn ein Nachbar Beschwerde gegen eine Baubewilligung führt), so wird auch ihnen

Gelegenheit geboten, sich zur Beschwerde zu äußern. Diese "Gegenschriften" werden dem Beschwerdeführer zugestellt, er kann dazu eine Stellungnahme abgeben.

Im Falle der Säumnisbeschwerde wird der Behörde aufgetragen, den Bescheid binnen drei Monaten nachzuholen; diese Frist kann einmal verlängert werden. Erlässt die Behörde den angeforderten Bescheid rechtzeitig, so wird das Verfahren über die Säumnisbeschwerde eingestellt.

Mündliche Verhandlung: Über die Beschwerde ist nach Abschluss des Vorverfahrens unter bestimmten Voraussetzungen vor dem Verwaltungsgerichtshof eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Von einer Verhandlung wird aber abgesehen, wenn die Schriftsätze der Parteien und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt.

Anfechtungsantrag an den Verfassungsgerichtshof: Entstehen bei Behandlung einer Beschwerde Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der anzuwendenden Verordnung oder gegen die Verfassungsmäßigkeit des anzuwendenden Gesetzes, so richtet der Senat an den Verfassungsgerichtshof den Antrag, diese Norm gemäss Artikel 139 Abs. 1 B-VG (Verordnung) oder Artikel 140 Abs. 1 B-VG (Gesetz) aufzuheben. Nach der Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes wird das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof fortgesetzt.

Entscheidung durch den Verwaltungsgerichtshof: Bei einer Bescheidbeschwerde entscheidet der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis, wobei entweder die Beschwerde als unbegründet abgewiesen wird oder der angefochtene Bescheid aufgehoben wird. "Aufhebung" bedeutet, dass die Behörde - bei Bindung an die Rechtsansicht des VwGH - neuerlich entscheiden muss.

Bei einer Säumnisbeschwerde entscheidet der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis in der Sache selbst, wenn die Behörde den Bescheid trotz Aufforderung nicht nachgeholt hat.

Im Falle des Obsiegens erhält der Beschwerdeführer die Kosten laut Tarif vom Rechtsträger der belangten Behörde ersetzt (derzeit € 991,20 + € 180,-- für die Gebühr). Verliert der Beschwerdeführer, so muss er der Behörde ihren Aufwand ersetzen (derzeit € 381,90); hat sich ein Mitbeteiligter angeschlossen, dann ist auch dessen Aufwand (derzeit € 991,20 für einen vom Anwalt verfassten Schriftsatz) zu ersetzen.[52]

Die Dauer, innerhalb der der VwGH entscheidet, liegt derzeit bei rd. **22 Monaten** für den gesamten VwGH. Dieser Wert kann auch für Entscheidungen im Baurecht herangezogen werden, wobei es unerheblich ist, ob es sich um ein großes Projekt wie z.B. ein Industrieobjekt oder ein Einkaufzentrum oder um etwas „kleines“ wie eben ein nachträglicher Dachgeschoßausbau handelt. Die Hürde für eine schnellere Abwicklung der Verfahren liegt in den zu geringen personellen Kapazitäten, zu viele Akte liegen zur Bearbeitung vor. Im folgenden ist der Verfahrensablauf beim Verwaltungsgerichtshof nochmals in einem Ablaufdiagramm dargestellt.

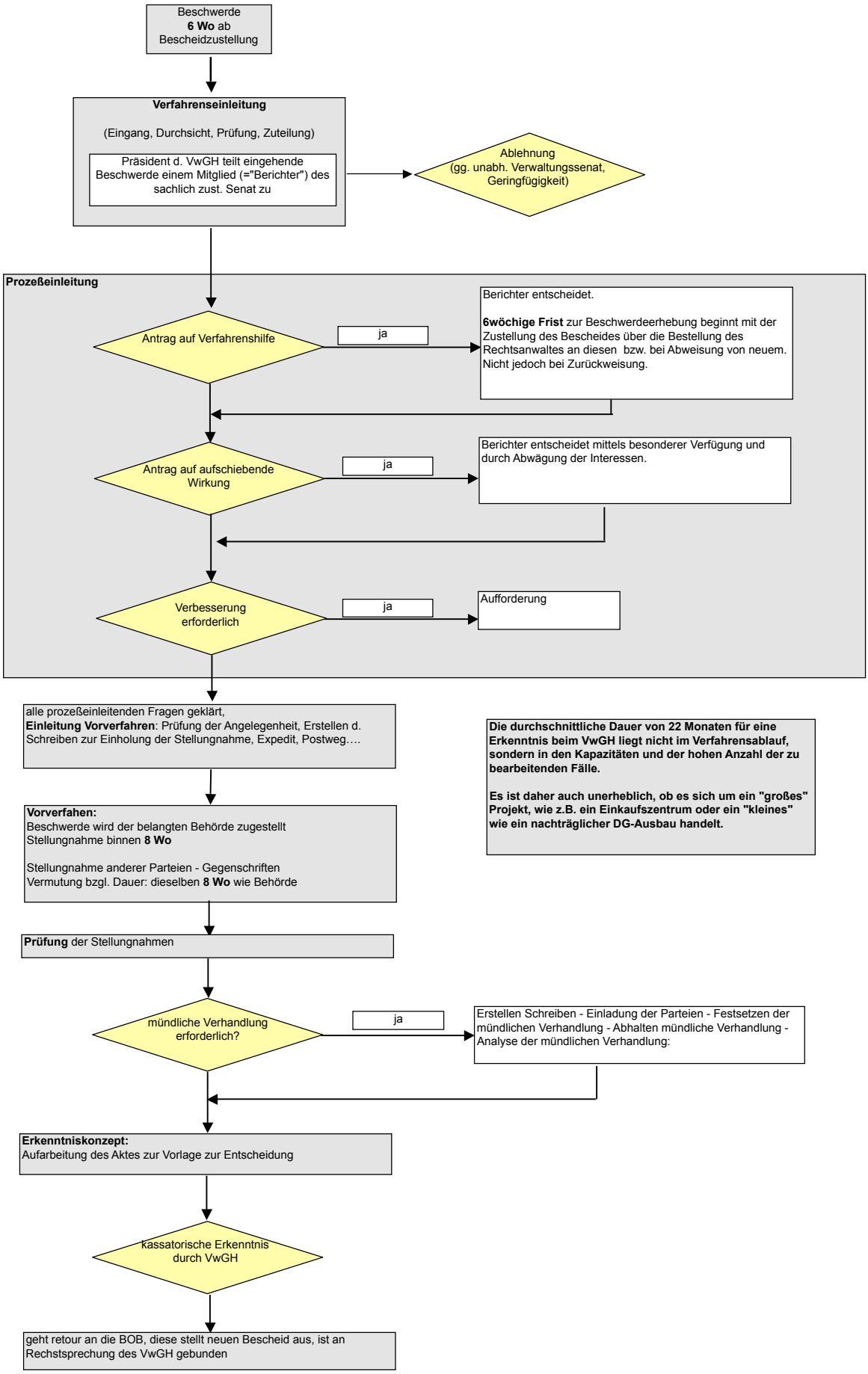
Mit den 22 Monaten ist die Sache aber nicht immer vollends erledigt. Die Bescheidbeschwerde wird entweder abgewiesen oder anerkannt, In diesem Fall entscheidet der VwGH kassatorisch, d.h. der VwGH hebt den vorliegenden Bescheid auf, der Fall geht zurück an die Bauoberbehörde, die neuerlich über die Berufung entscheiden muß und sich dabei an die Rechtsmeinung des VwGH halten muß. Der Bescheid kann dann theoretisch auch positiv für den Bauwerber ausfallen, im schlimmsten Fall legt der Anrainer gegen diesen Bescheid erneut Beschwerde beim VwGH ein.

Im übrigen wird lt. Auskunft von Dr. Kail im Baurecht bei Nachbarbeschwerden fast nie aufschiebende Wirkung zuerkannt – im

[52] Verfahrensablauf aus: http://www.vwgh.gv.at/verfahren/default.htm, Sep. 2005

Gegensatz zur Berufung bei der Bauoberbehörde, die aufschiebende Wirkung hat.

Ein Bauwerber könnte daher mit dem Bau beginnen, er baut in diesem Fall jedoch auf eigenes Risiko. Das Bauvorhaben könnte er jedoch wie geplant durchziehen, erforderlichenfalls könnte auch eine "Planwechselbewilligung" gemäß § 73 BO erteilt werden sowie kann legitim die Fertigstellung angezeigt und das Gebäude schlußendlich benützt werden.


Beschwerde
6 Wo ab
Bescheidzustellung
Verfahrenseinleitung
(Eingang, Durchsicht, Prüfung, Zuteilung)
Präsident d. VwGH teilt eingehende Beschwerde einem Mitglied (="Berichter") des sachlich zust. Senat zu
Ablehnung
(gg. unabh. Verwaltungssenat, Geringfügigkeit)
Prozeßeinleitung
Antrag auf Verfahrenshilfe
ja
Berichter entscheidet.
6wöchige Frist zur Beschwerdeerhebung beginnt mit der Zustellung des Bescheides über die Bestellung des Rechtsanwaltes an diesen bzw. bei Abweisung von neuem. Nicht jedoch bei Zurückweisung.
Antrag auf aufschiebende Wirkung
ja
Berichter entscheidet mittels besonderer Verfügung und durch Abwägung der Interessen.
Verbesserung erforderlich
ja
Aufforderung
alle prozeßeinleitenden Fragen geklärt,
Einleitung Vorverfahren: Prüfung der Angelegenheit, Erstellen d. Schreiben zur Einholung der Stellungnahme, Expedit, Postweg….
Die durchschnittliche Dauer von 22 Monaten für eine Erkenntnis beim VwGH liegt nicht im Verfahrensablauf, sondern in den Kapazitäten und der hohen Anzahl der zu bearbeitenden Fälle.
Es ist daher auch unerheblich, ob es sich um ein "großes" Projekt, wie z.B. ein Einkaufszentrum oder ein "kleines" wie ein nachträglicher DG-Ausbau handelt.
Vorverfahen:
Beschwerde wird der belangten Behörde zugestellt
Stellungnahme binnen **8 Wo**
Stellungnahme anderer Parteien - Gegenschriften
Vermutung bzgl. Dauer: dieselben **8 Wo** wie Behörde
Prüfung der Stellungnahmen
mündliche Verhandlung erforderlich?
ja
Erstellen Schreiben - Einladung der Parteien - Festsetzen der mündlichen Verhandlung - Abhalten mündliche Verhandlung - Analyse der mündlichen Verhandlung:
Erkenntniskonzept:
Aufarbeitung des Aktes zur Vorlage zur Entscheidung
kassatorische Erkenntnis durch VwGH
geht retour an die BOB, diese stellt neuen Bescheid aus, ist an Rechstsprechung des VwGH gebunden

5. Die Bewertung

Im Folgenden vorerst ein Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG):

Vergleichswertverfahren

§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 5 LBG

Ertragswertverfahren

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten

Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

§ 6 LBG

Sachwertverfahren

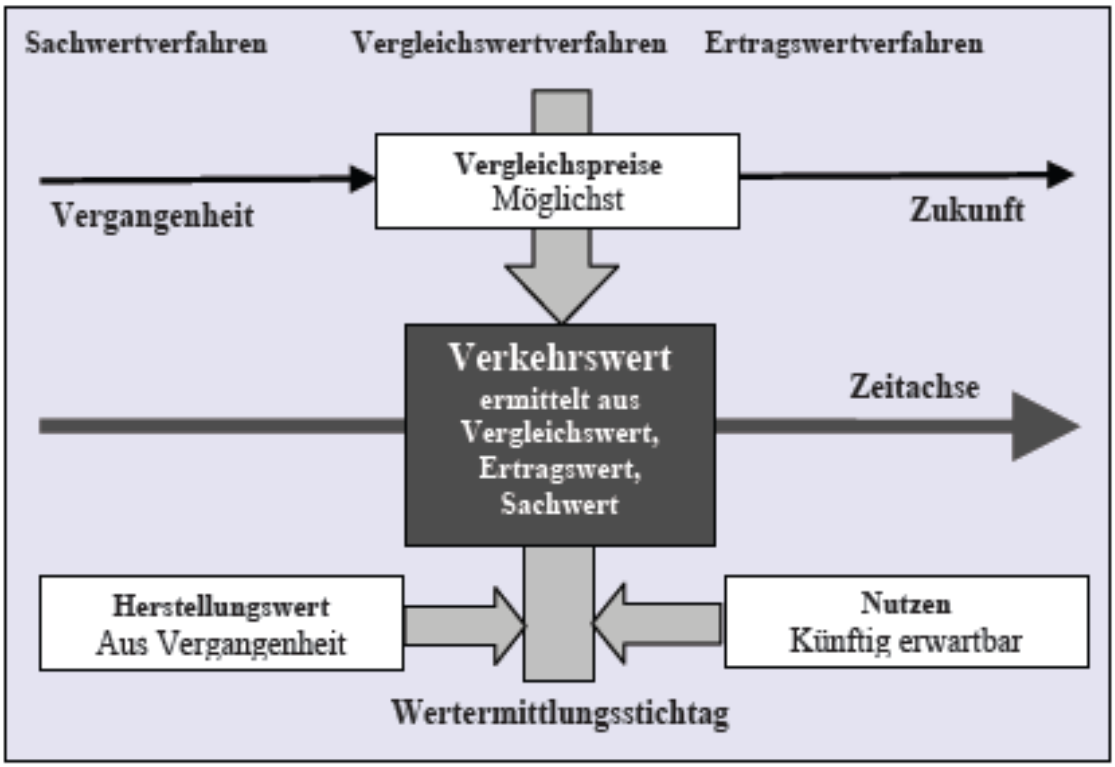
§ 6 (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften

zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

In Folge ein schematischer Überblick:[53]



[53] Feilmayr, Wolfgang, http://www.srf.tuwien.ac.at/feil/wertbegriffe.pdf

5.1 Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren

Für die Bewertung von Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren ist das Prinzip des Ertragswertverfahren das naheliegendste Verfahren. Erstens, da es sich um Kosten bzw. Erlöse handelt, die erst in Zukunft anfallen werden und zweitens, weil es unterschiedliche Zeiträume in die Zukunft zu bewerten gilt. Kapitalisiert auf einen heutigen Barwert ergeben sich dann Vergleichswerte, anhand derer man die Auswirkungen der Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren bis hin zum tatsächlich möglichen Baubeginn feststellen kann.

5.1.1 Die Bewertung – Vorgangsweise

1. Berechnung des erwarteten Projektergebnisses
2. Zusätzlich anfallende Kosten
3. Ermittlung der Verzögerungsdauer
4. Wahl des Zinssatzes
5. Abzinsung des erwarteten Projektergebnisses, Bewertung der zusätzlich anfallenden Kosten

5.1.1.1 Berechnung des erwarteten Projektergebnisses

a.) Gewinn bzw. Ergebnis:

Falls es sich um ein Projekt handelt, das für den Verkauf vorgesehen ist, ergibt sich ein Wert, der entweder früher oder später anfällt. Das Projekt selbst sollte bezüglich der Baukosten bzw. den Verkaufspreisen und ohne Berücksichtigung von Zeitverzögerungen jeweils einen gleich hohen Gewinn aufweisen. Es könnten ja theoretisch der Baukostenindex und der Wohnungspreisindex unterschiedliche Steigerungsverläufe machen, nur das wäre Spekulation, daher die Annahme eines – bis auf die zusätzlich anfallenden Kosten im Verzögerungsfall (siehe nächstes Kapitel) – gleichen absoluten Gewinns. Der Unterschied ist, daß dieser absolute Gewinn zu einem unterschiedlichen Zeitpunkt anfallt. Um das Ergebnis vergleichbar zu machen, muß das später anfallende Ergebnis auf den Zeitpunkt abgezinst

werden, zu dem man diesen bei normalen Verlauf erwartet hätte, dazu später.

b.) Ertragswert

Bei einem Mietobjekt wird durch Abzinsung der periodisch anfallenden Reinerträge ein Ertragswert gebildet. Ein zu einem späteren Zeitpunkt anfallender Ertragswert muß noch – analog zu einem Gewinn erzielenden Objekt – auf den Zeitpunkt abgezinst werden, zu dem der Ertragswert ursprünglich erzielt hätte werden können.

5.1.1.2 Zusätzlich anfallende Kosten

Zusätzliche Kosten können aus mehreren Gründen anfallen, z.B.

- Sachverständigengutachten (im vorliegenden Fall eine Vermessung eines gerichtlich beeideten Vermessungsingenieurs)
- Rechtsanwaltskosten
- zusätzliche Kosten aus Planung, Statik, Bauphysik bei eventuellen Projektänderungen
- Umsatzsteuer bei Wohnungsverkauf:
  Ein folgenschwerer Fehler wäre ein vorzeitiger Verkauf einer/mehrerer Wohnung/en. Der Zahlungseingang für die Abzahlung der Wohnung ist im Bauträgervertragsgesetz wie folgt geregelt:
  - 30 % <u>bei Baubeginn</u> und von den restlichen 70 % des Betrages:
    - 40 % nach Fertigstellung des Rohbaues und Daches
    - 25 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen
    - 15 % nach Fertigstellung der Fenster und deren Verglasung
    - 17 % nach Fertigstellung des bedungenen Zustandes
    - 3 % nach Fertigstellung der gesamten Anlage oder bei vereinbarter vorzeitiger Übernahme des Gebäudes oder der Wohnung

Die Umsatzsteuer für die Wohnung ist jedoch bereits am 15. des übernächsten auf den Verkauf folgenden Monat fällig. Die Freude, bereits frühzeitig eine Wohnung verkauft zu haben, was besonders bei den Kreditverhandlungen mit den Banken sehr zum Vorteil gereicht, wird hier schnell zu einem gravierenden Nachteil, denn 20 % des Verkaufspreises müssen über die Verzögerungsdauer hinweg vorfinanziert werden. Bei einer € 350.000,- teuren Wohnung sind das immerhin € 70.000,-! Nicht nur, daß diese sofort ans Finanzamt entrichtet werden müssen, auch die Zinsen (entweder Fremdkapitalzinsen oder Unternehmerverzinsung) müssen für die Verzögerungsdauer berücksichtigt werden. (Im vorliegenden Fall hätten 2 Wohnungen bereits seit Projektbeginn verkauft werden können, was ich – Gott sei dank – unterlassen habe. Ich hätte dadurch Ende 2003 immerhin Euro 96.000,- USt an das Finanzamt entrichten müssen).

- Baupreissteigerungen, wenn bereits eine Wohnung verkauft wurde oder wenn Wohnungen öffentlich zu einem bestimmten Preis bereits angeboten werden, den man danach nicht einfach erhöhen kann. Auch das kann gravierende Auswirkungen haben. Wenn man den Baukostenindex der vergangenen Jahre betrachtet, hätte man bei einem Projekt, das im Jahr 2002 ausgeführt hätte werden sollen, aber erst im Jahr 2004 gebaut wird eine Baukostensteigerung von 8%.

Baukostenindex						
	Wohnhaus- und Siedlungsbau [2)]					
	Baumeisterarbeiten			Gesamtbaukosten		
	insgesamt	Lohn	Sonstiges	**insgesamt**	Lohn	Sonstiges
Berichtsperiode	Ø 2000 = 100					
2001	**102,9**	104	101,3	**102,1**	102,9	101,3
2002	**104,7**	107,4	101,1	**103,7**	105,8	101,3
2003	**108,0**	110,9	104	**106,4**	109,1	103,3
2004	**113,4**	113	113,8	**111,8**	110,8	113,1
2005 - VIII	**115,4**	116	114,5	**114,0**	113,7	114,4

Quelle: Statistik Austria

- Kreditzinsen, die über eine längere Zeit als ursprünglich geplant anfallen, falls bisherige Ausgaben (z.B. Kauf des Rohdachbodens und die damit verbundenen Gebühren, Planung, Statik, Bauphysik, Kosten aus der Erfüllung eventueller Bauaufträge, Umsatzsteuer einer bereits verkauften

Wohnung, Stellplatzabgabe, Notariats- und Rechtsanwaltskosten…) fremdfinanziert wurden.

- Eigenkapitalzinsen: falls die vorher beschriebenen Kosten eigenfinanziert wurden, müssen analog den Fremdkapitalzinsen Eigenkapitalzinsen angesetzt werden.

Wie all diese Kosten berücksichtigt werden, hängt vom Zeitpunkt ihrer tatsächlichen Ausgabe ab. Ist dieser Zeitpunkt sehr früh – also nahe zu dem Zeitpunkt, zu dem der Gewinn/Ertragswert bei normalen Verlauf angefallen wäre, würde ich die zusätzlich anfallenden Kosten vom bereits abgezinsten Wert (dem Kapitalwert) abziehen, fallen die Kosten sehr spät an, würde ich sie vor der Abzinsung vom Endwert abziehen.

Eine Alternative dazu wäre, diese Kosten gesondert zu betrachten und jeweils extra zu bewerten.

5.1.1.3 Ermittlung der Verzögerungsdauer

Die Verzögerungsdauer ist von Projekt zu Projekt verschieden. Um eine Risikoeinschätzung im vorhinein durchführen zu können, werden hier nochmals die durchschnittlichen Verzögerungsdauern im Instanzenwege angegeben.

- Berufung bei Bauoberbehörde:

Die Erledigung der Berufung bei der Bauoberbehörde dauert im Durchschnitt **4-5 Monate** vom Einlangen bis zur Entscheidung. Im vorliegenden Fall gute 10 Monate, den Postlauf nicht miteinberechnet.

- Bescheidbeschwerde beim VwGH

Die derzeitige Mindestdauer bis zu einer Erkenntnis wird mit 22 Monaten angegeben, von längerdauernden Fällen ist in der Praxis auch zu hören. Falls im vorhinein noch der VfGH angerufen wird (der in den meisten Fällen nicht zuständig ist), verlängert sich diese Frist noch.

Ob ein Ansetzen der Verzögerung durch ein VwGH-Verfahren realistisch ist, diese Entscheidung bleibt jedem Bauherr selbst über. Falls die Berufung eines Nachbars von der Bauoberbehörde abgewiesen wurde, hat man einen konsumierbaren Bescheid in Händen. Man hat bereits zweimal Recht bekommen und auch wenn der VwGH anderer Meinung sein sollte und der Bescheidbeschwerde recht gibt, heißt das noch nicht automatisch, daß ein Abbruchbescheid kommt. Die Bauoberbehörde muß sich beim neuen Bescheid nur an die Rechtsmeinung des VwGH halten.

Unangenehm ist die Situation auf jeden Fall für Verwertungsobjekte. Beim Verkauf einer Wohnung ist es nicht angenehm, den potentiellen Käufer darauf hinzuweisen, daß man zwar eine Fertigstellungsanzeige besitzt und die Wohnung rechtmäßig bewohnt werden kann, daß gegen den ursprünglichen Baubescheid jedoch eine Bescheidbeschwerde-Verfahren des Nachbarns (der ja dann der Nachbar des Kaufinteressenten wird!) beim VwGH anhängig ist.

Für die Bewertung sollte zwischen ganzjährigen Verzögerungen und unterjährigen Verzögerungen unterschieden werden. Bei den unterjährigen Verzögerungen muß der Zinssatzes von einem p.a. Zinssatz noch in Quartals- oder Monatszinssätze umgerechnet werden.

z.B.: i p.a. in i p.m.: = $\sqrt[12]{i}$ p.a.

5.1.1.4 Wahl des Zinssatzes

Der Zinssatz ist ebenfalls entscheidend bei der Bewertung. Über die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes könnte allein eine Arbeit geschrieben werden. Als Prinzip gilt: je risikoreicher das Projekt hinsichtlich der Lage und Art der Wohnung, desto höher der Zinssatz.

5 % stellen lt. Erfahrungswerten von unterschiedlichen Bewertungs-Sachverständigen ein für Wohnungen anwendbaren Kapitalisierungszinssatz dar, siehe dazu u.a. Lambrecht[54]: Er setzt für Wien für den Wohnbau folgende Zinssätze an, wobei durchaus immer auch die Mikrolage zu berücksichtigen ist:

1., 13. 18., 19. Bezirk: 4%
innerhalb des Gürtels: 5%,
außerhalb des Gürtels 6% – 7%,

Das betreffende Objekt liegt in der Nähe des Messegeländes im 2. Bezirk. Der 2. Bezirk ist zwar theoretisch innerhalb des Gürtels, aber nicht mit z.B. den Bezirken 7 oder 8 gleichzusetzen, er wird aber auch besser bewertet als z.B. der 15. oder 16. Bezirk, daher würde ich für den 2. Bezirk von einem Zinssatz von 5,5 % ausgehen. Da es sich aber ausschließlich um risikoärmere Dachgeschoßwohnungen handelt, dazu noch in einer verkehrsberuhigten Straße in einem Haus mit begehbarem, großem Garten und in ca. 50 m Entfernung einer zukünftigen neuen U2-Station, setze ich den Zinssatz im vorliegenden Fall mit 5% an.

[54] aus der Mitschrift des Unterrichts, Seminar Bewertung, TU-Immobilienlehrgang

5.1.1.5 Abzinsung des erwarteten Projektergebnisses und Bewertung der zusätzlich anfallenden Kosten

Die Abzinsung des später anfallenden Gewinns bzw. Ertragswerts erfolgt über eine einfache Abzinsung, mathematisch ausgedrückt: aus einem bekannten Endkapital K_n ermittelt man das Anfangskapital K_0 oder den Barwert des Kapitals. Abgezinst wird über n = Verzögerungsdauer und v (der reziproke Zinssatz von i = der gewählte Zinssatz.

$$K_0 = K_n \times v^n \quad | \quad \text{NB:} \quad v^n = 1/(1 + i)^n$$

Im Folgenden eine Tabelle, die den Abwertungsfaktor hinsichtlich unterschiedlicher Verzögerungsdauern und Zinssätzen angibt:

Abzinsungsfaktoren (Bewertung des um x Jahre verzögerten Ergebnisses)

$1/r^n = v^n$

	Verzögerungsdauer in Jahren							
i	**0,5**	**1**	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**	**3,5**	**4**
3,0%	0,98533	0,97087	0,95663	0,94260	0,92877	0,91514	0,90172	0,88849
3,5%	0,98295	0,96618	0,94971	0,93351	0,91759	0,90194	0,88656	0,87144
4,0%	0,98058	0,96154	0,94287	0,92456	0,90660	0,88900	0,87173	0,85480
4,5%	0,97823	0,95694	0,93611	0,91573	0,89580	0,87630	0,85722	0,83856
5,0%	0,97590	0,95238	0,92943	0,90703	0,88517	0,86384	0,84302	0,82270
5,5%	0,97358	0,94787	0,92283	0,89845	0,87472	0,85161	0,82912	0,80722
6,0%	0,97129	0,94340	0,91631	0,89000	0,86444	0,83962	0,81551	0,79209
6,5%	0,96900	0,93897	0,90986	0,88166	0,85433	0,82785	0,80219	0,77732
7,0%	0,96674	0,93458	0,90349	0,87344	0,84439	0,81630	0,78914	0,76290
7,5%	0,96449	0,93023	0,89720	0,86533	0,83460	0,80496	0,77637	0,74880
8,0%	0,96225	0,92593	0,89097	0,85734	0,82497	0,79383	0,76387	0,73503

Lesart: wenn ein Projekt eine Verzögerung von 1 Jahr erfährt muß man das erwartete Projektergebnis bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5 % mit dem Faktor 0,95238 multiplizieren. Also ein – wie im folgenden dargestellt – um 4,8 % schlechteres Ergebnis. Kurze Verzögerungszeiten in guten Lagen (= niedrigere Kapitalisierungszinssätze) wirken sich nicht so gravierend aus. Falls ein Berufungswerber jedoch Bescheidbeschwerde beim VwGH einlegt

und dem Bauherr das Risiko zu groß erscheint, das Bauvorhaben durchzuführen, hat er mit größeren Verlusten zu rechnen. Eine Verzögerung von in Summe 3,5 Jahren bedeutet bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5% einen Wertverlust von 15,7 %.

Die gleichen Faktoren, dargestellt in %

Abzinsung in % (Bewertung des um x Jahre verzögerten Ergebnisses)

$(1-1/r^n)*100 = (1 - v^n)*100$

	Verzögerungsdauer in Jahren							
i	**0,5**	**1 Jahr**	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**	**3,5**	**4**
3,0%	1,5%	2,9%	4,3%	5,7%	7,1%	8,5%	9,8%	11,2%
3,5%	1,7%	3,4%	5,0%	6,6%	8,2%	9,8%	11,3%	12,9%
4,0%	1,9%	3,8%	5,7%	7,5%	9,3%	11,1%	12,8%	14,5%
4,5%	2,2%	4,3%	6,4%	8,4%	10,4%	12,4%	14,3%	16,1%
5,0%	2,4%	4,8%	7,1%	9,3%	11,5%	13,6%	15,7%	17,7%
5,5%	2,6%	5,2%	7,7%	10,2%	12,5%	14,8%	17,1%	19,3%
6,0%	2,9%	5,7%	8,4%	11,0%	13,6%	16,0%	18,4%	20,8%
6,5%	3,1%	6,1%	9,0%	11,8%	14,6%	17,2%	19,8%	22,3%
7,0%	3,3%	6,5%	9,7%	12,7%	15,6%	18,4%	21,1%	23,7%
7,5%	3,6%	7,0%	10,3%	13,5%	16,5%	19,5%	22,4%	25,1%
8,0%	3,8%	7,4%	10,9%	14,3%	17,5%	20,6%	23,6%	26,5%

Dies ist „nur“ die Bewertung des Projektergebnisses. Weiters müssen allfällig anfallende zusätzliche Kosten wie unter 5.1.1.2 beschrieben berücksichtigt werden. Das Kapital hätte ja ansonsten alternativ veranlagt werden können.

Die dafür anfallenden Fremdkapitalzinsen oder die Eigenkapitalverzinsung, die man für die Opportunitätskosten erzielen hätte können, werden wie folgt berechnet:

Aufzinsungsfaktoren (Bewertung der Opportunitätskosten) r^n

	Verzögerungsdauer in Jahren							
i	**0,5**	**1**	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**	**3,5**	**4**
3,0%	1,01489	1,03000	1,04534	1,06090	1,07670	1,09273	1,10900	1,12551
3,5%	1,01735	1,03500	1,05296	1,07123	1,08981	1,10872	1,12795	1,14752
4,0%	1,01980	1,04000	1,06060	1,08160	1,10302	1,12486	1,14714	1,16986
4,5%	1,02225	1,04500	1,06825	1,09203	1,11633	1,14117	1,16656	1,19252
5,0%	1,02470	1,05000	1,07593	1,10250	1,12973	1,15763	1,18621	1,21551
5,5%	1,02713	1,05500	1,08362	1,11303	1,14322	1,17424	1,20610	1,23882
6,0%	1,02956	1,06000	1,09134	1,12360	1,15682	1,19102	1,22623	1,26248
6,5%	1,03199	1,06500	1,09907	1,13423	1,17051	1,20795	1,24659	1,28647
7,0%	1,03441	1,07000	1,10682	1,14490	1,18429	1,22504	0,26719	1,31080
7,5%	1,03682	1,07500	1,11458	1,15563	1,19818	1,24230	1,28804	1,33547
8,0%	1,03923	1,08000	1,12237	1,16640	1,21216	1,25971	1,30913	1,36049

Das gleiche wieder dargestellt als %:

Aufzinsungsfaktoren (Bewertung der Opportunitätskosten) r^n

	Verzögerungsdauer in Jahren							
i	**0,5**	**1**	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**	**3,5**	**4**
3,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,1%	7,7%	9,3%	10,9%	12,6%
3,5%	1,7%	3,5%	5,3%	7,1%	9,0%	10,9%	12,8%	14,8%
4,0%	2,0%	4,0%	6,1%	8,2%	10,3%	12,5%	14,7%	17,0%
4,5%	2,2%	4,5%	6,8%	9,2%	11,6%	14,1%	16,7%	19,3%
5,0%	2,5%	5,0%	7,6%	10,3%	13,0%	15,8%	18,6%	21,6%
5,5%	2,7%	5,5%	8,4%	11,3%	14,3%	17,4%	20,6%	23,9%
6,0%	3,0%	6,0%	9,1%	12,4%	15,7%	19,1%	22,6%	26,2%
6,5%	3,2%	6,5%	9,9%	13,4%	17,1%	20,8%	24,7%	28,6%
7,0%	3,4%	7,0%	10,7%	14,5%	18,4%	22,5%	26,7%	31,1%
7,5%	3,7%	7,5%	11,5%	15,6%	19,8%	24,2%	28,8%	33,5%
8,0%	3,9%	8,0%	12,2%	16,6%	21,2%	26,0%	30,9%	36,0%

5.1.2 Beispielhaftes Dachgeschoßausbau-Projekt

Im vorliegenden Fall wurde ein Rohdachboden im August 2003 erworben. Die Planung begann gleichzeitig. Ab November 2003 wurden Vorgespräche mit der Beamtin der Baupolizei geführt, die auch empfahl, mit der MA19 Stadtbild Kontakt aufzunehmen, da geplant war, mittels § 75 (9) eine „Überhöhung“ vorzunehmen. Die MA19 war straßenseitig gegen die ursprünglich geplante Höhe, empfahl jedoch einen Angleich der Gebäudehöhe an die rechts und links flankierenden Häuser – lt. Plan eine Erhöhung der bestehenden straßenseitigen Gebäudehöhe um 30 cm, womit die in den Bebauungsbestimmungen maximal zulässige Höhe von 18,50 um 30 cm überschritten wird. Mit der erlaubten Firsthöhe von + 4,50 m über die Gebäudehöhe hinaus und einer Aufsteilung des Daches auf 45° können 2 Ebenen untergebracht werden.

Nachdem mittels § 75 (9) sowohl straßen- und hofseitig kein Höhenausgleich vorgenommen werden konnte, entschieden wir uns, auf der Hofseite einen Aufbau unter Anwendung des § 69 zu planen (um in der 2. Ebene ausreichend Flächen zu erzielen). Die 2. Hälfte des H-Hauses liegt in der lt. Bebauungsplan „gärtnerisch auszugestaltenden“ Zone, wodurch hier nur ein Innenausbau ohne Änderung der Dachumrisse möglich ist. Sowohl beim vorderen als auch beim hinteren Hausteil werden Gaupen im zulässigem Ausmaß errichtet.

Die endgültige Einreichung aller Unterlagen (bereits inklusive der Stellungnahme der MA19) erfolgte dann Anfang Februar 2004. Im Dezember/Januar erfolgte jedoch bereits die Erfüllung eines Bauauftrages – die Decke war tw. morsch, weswegen ein Bauauftrag zur Sicherung der Decke bestand und es wurde eine Verbundbetondecke hergestellt.

Die Bauverhandlung fand Ende März 2004 statt. Die Anrainer, die in einem (ohne Umrißänderung) ausgebauten Dachgeschoß seitlich (!) und „hinter“ dem gegenständlichen DG-Ausbauprojekt hinsichtlich der Sicht in die Innenstadt bzw. Richtung Prater - erhoben Einwendungen, großteils keine subjektiv-öffentlichen Anrainerrechte bzw. ungerechtfertigte („*bei uns geht*

*dann die Sonne um ¼ h früher unter, das ist verminderter Lichteinfall", „die Machenschaften der Baupolizei kennt man ja…", „der Ausbau dient der Profitmacherei"…*etc.).

Die Einwendungen wurden 1 Woche nach der Bauverhandlung schriftlich eingebracht, nachdem bei der Bauverhandlung angekündigt wurde, daß man Einwendungen vorbringen wolle, wobei gegen die Gebäudehöhe Einspruch erhoben wurde (auch wenn die Anrainer nicht vis-a-vis sondern seitlich angrenzende Anrainer sind). Zusätzliche Einwendungen betrafen nicht subjektiv-öffentliche Rechte (u.a. „*paßt da überhaupt ein WC hin*" bis hin zur Vermutung „*wir glauben, daß dann so und so anders gebaut werden wird als geplant ist, daher sollte man es gleich untersagen"…*). Einige Planänderungen, die die Nachbarn eingesprochen hatten, wurden durchgeführt, die Gebäudehöhe wurde jedoch beibehalten; die Nachbarn wurden über die rechtliche Situation und die Judikatur aufgeklärt und es schien zunächst so, als ob sie sich damit zufrieden gäben.

Mit 9.9.2004 wurde das § 69 Verfahren im Bauausschuß des Bezirks positiv erledigt, mit 30.9.2004 die Baubewilligung ausgestellt.

Am 21.10.2004 brachten die Nachbarn Berufung gegen den Bescheid ein. Neben einigen irrelevanten Einsprüchen (die kein subjektiv-öffentliches Recht nach 134a betrafen) wurde wiederum gegen die Gebäudehöhe argumentiert, daß die Maße der Geschoßhöhen und damit die Gebäudehöhe falsch angegeben wurden. Dies war schon ein Punkt in der Bauverhandlung, weswegen die Geschoß- und Gebäudehöhen bereits zuvor neu ausgemessen, im Plan korrigiert und dem Nachbar im Gespräch bei der Baupolizei auch dargelegt wurden. Der Nachbar verlangte die Vermessung durch einen gerichtlich beeideten Vermessungstechniker, was von Bauwerberseite sofort veranlaßt wurde. Die Maße stellten sich erneut um ein paar cm anders dar, allerdings positiv für den Bauwerber, da das Nachbargebäude in der Natur höher als in den Konsensplänen angegeben war.

Die Sache lag dann bei der Bauoberbehörde – wo ein Jurist für die Bearbeitung bzw. Vorbereitung zuständig ist. Der Anrainer bezweifelt erneut die neuen Maße, der Jurist meint, daß überhaupt das gesamte Haus neu einzureichen wäre, wenn die Naturmaße nicht dem Konsensplan entsprechen. Hier ist die Baupolizei – die der Jurist konsultiert, wiederum anderer Meinung, weil daher ja „halb Wien“ neu eingereicht werden müsste. Der Kompromiss, den der Jurist schlußendlich vorschlug war, die Decke der Wohnung darunter im Plan „gelb“ anzulegen und „rot“ neu darzustellen und zwar in der tatsächlichen Höhe. Das Projekt mußte ein wenig geändert werden, da der schlechtest mögliche Meßpunkt angenommen werden mußte, wodurch die Installationen nun nicht mehr im Boden, sondern in der Wand geführt werden.

Gegen diesen Vorschlag erhob der Nachbar wiederum Einspruch, da „es sich ja dann um ein komplett neues Projekt handle, …. die Decken der unteren bewohnten Wohnungen würden jetzt eingerissen, was die dort Wohnhaften wohl nicht erlauben würden….“.

Knapp vor Fertigstellung der Arbeit wurde die Berufung des Anrainers von der Bauoberbehörde abgewiesen. Die letzte Argumentation des Anrainers wurde mit dem Argument aberkannt, daß es sich um Änderungen im Gebäudeinneren handelt, wodurch er in seinen Rechten nicht verletzt werden kann.

Nach Erhalt des Bescheides der Bauoberbehörde hat der Anrainer 6 Wochen Zeit um beim Verwaltungsgerichtshof Bescheidbeschwerde einzulegen. Dieser benötigt laut Auskunft des VwGH derzeit im Schnitt 22 Monate für eine Erledigung. Bei diesen 22 Monaten handelt es sich allerdings um eine „offizielle“ Angabe. (Wenn man sich jedoch in Immobilienkreisen umhört, erfährt man immer wieder von Dauern von 4 bis 6 Jahren und sogar mehr). In der folgenden Bewertung gehe ich jedenfalls von einer Erledigungsdauer von 2 Jahren aus (22 Monate „aufgerundet“).

Daher die Bewertung wie folgt:

Berechnung des erwarteten Projektergebnisses:

Erlöse: Verkauf von 5 Wohnungen.

Die Wohnungen haben folgende Nutzflächen und Terrassen:

Top	m² Wohnfläche	Terrasse	durchschn. Verkaufspreis (Terr. = 1/2)	Verkaufspreis
A	123	53	2.500	373.750
B	118	44	2.500	350.000
C	84	36	2.500	255.000
D	84	12	2.500	225.000
E	55	0	2.500	137.500
Summe	**464**	**145**		**Euro 1.341.250**
Gesamtkosten				**Euro 1.278.810**
Projektergebnis				**Euro 62.440**

Zusätzliche Kosten

Kosten für:

- Vermessungsingenieur
- Planung, Statik, Bauphysik wg. Projektänderung
- dafür anrechenbare Eigenkapitalfinanzierung

Summe: Euro 2.000,-

Zeitliche Planung

✓ Vorgespräche mit Baupolizei und MA19 ab 11/2003

✓ Einreichung: 02/2004

✓ Baubewilligung (inkl. Ausnahmegenehmigung § 69): 09/2004

- × Mögl. Baubeginn: 11/2004
- × Mögl. Bauende: 11/2005

✓ Verzögerung durch Berufung (Bauoberbehörde):

-> **rund 1 Jahr Verzögerung**

- o Vorauss. mögl. Baubeginn: 12/2005
- o Vorauss. mögl. Bauende: 12/2006

o Im Falle einer Bescheidbeschwerde beim VwGH: eventuelle weitere Verzögerung von rund 2 Jahren, abhängig von Risikofreude des Bauherrn

- o Vorauss. mögl. Baubeginn: 01/2008
- o Vorauss. mögl. Bauende: 01/2009

Wahl des Zinssatzes

Wie oben beschrieben 5%.

Berechnung:

Verzögerung des Baubeginns um ein Jahr (Berufung):
62.440 x 0,95238 – 2.000 –(2.000 x 0,05) = 57.366,6
Dies bedeutet einen Wertverlust von 8 % oder von Euro 5.037,-.

Verzögerung des Baubeginns um drei Jahre (Bescheidbeschwerde):
(und der Annahme, daß weitere zusätzliche Kosten von ca. Euro 2.000 anfallen)
62.440 x 0,86384 – 4.000 – (4.000 x 0,15763) = 49.307,7
Ein Wertverlust von 21 % oder Euro 13.132,-.

Dies Summen übertreffen die Kosten, die ein Berufungswerber einsetzen muß, um ein mehrfaches. Bei einer Berufung muß ein Berufungswerber gar nichts ausgeben, bei einer Bescheidbeschwerde sind Euro 180,- und ein Rechtsanwalt zu bezahlen (Anm.: nach der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003 beträgt der Schriftsatzaufwand der belangten Behörde Euro 330,40 und der Schriftsatzaufwand einer mitbeteiligten Partei Euro 991,20).

In diesem Beispiel bleibt der Wertverlust im einstelligen Bereich. Wenn ich nun von Beginn an bereits den Kaufinteressenten „nachgegeben“ und bereits 2 Kaufverträge abgeschlossen hätte und damit Euro 96.000 ans Finanzamt zahlen hätte müssen, würde die Rechnung wie folgt aussehen:

62.440 x 0,95238 – 2.000 –(98.000 x 0,05) = 52.566,6
Ein Wertverlust von rd. 16 %!

Die gleiche Rechnung unter Annahme einer Bescheidbeschwerde;
62.440 x 0,86384 – 4.000 – (100.000 x 0,15763) = 34.175,2
Ein Wertverlust von 45%!!!

Resumé

„Wer nichts wagt, der nichts gewinnt“ kann für den nachträglichen Dachgeschoßausbau in Wien nicht unbedingt gesagt werden.

Das Risiko, Verzögerungen beim nachträglichen Dachgeschoßausbau zu erleben, ist wohl am geringsten, wenn man im bestehenden Umriß bleibt oder höchstens das Dach auf 45° aufsteilt. Alles was darüber hinausgeht, vor allem aber Bauvorhaben, die unter Anwendung des § 69 - unwesentliche Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen - geplant werden, steigt das Risiko von nachbarlichen Einsprüchen. Nachbarliche Einsprüche stellen das größte Risiko für Verzögerungen im nachträglichen Dachgeschoßausbau dar. Auch wenn man in 2. Instanz (und ggf. auch beim Verwaltungsgerichtshof) Recht bekommt, für das wirtschaftliche Resultat wirken sich derartige Verzögerungen gravierend aus.

Dies ist sehr schade, schade vor allem für einen Anreiz für interessante, innovative Architektur im nachträglichen Dachgeschoßausbau. Es gibt zwar den § 69 und auch die Baubehörden bzw. die Architekturabteilung haben Interesse an spannenden neuen Projekten, an der Suche des Möglichen innerhalb des rechtlichen Rahmens. Doch dieses Risiko wollen und können nicht viele Bauherrn eingehen.

Der Dachgeschoßwohnung haftet etwas an „Luxus“ an, sie spricht eher eine „vermögende“ Schicht an, da sie im Vergleich zur Regelwohnung ein eher teurer Bau ist (v.a. durch den logistischen Aufwand). Für eine Stadt ist der nachträgliche Dachgeschoßausbau aber sehr positiv zu sehen, er trägt dazu bei, daß die Innenstadt, die Gründerzeitviertel etc. weiterhin belebt bleiben, daß die vorhandene soziale und technische Infrastruktur (z.B. Schulen, öffentliche Verkehrseinrichtungen u.ä.m.) in diesen Bezirken genützt wird, daß in Objekte investiert wird und diese eine Aufwertung erfahren (Aufzugeinbau, Sanierung) und nicht zu viele Menschen in den Grüngürtel um Wien ziehen. Attraktive Dachgeschoßausbau-Architektur könnte damit durchaus seinen Teil zur Reurbanisierung von Wien beitragen. Daher müssen diese Bauten aber auch attraktiv gestaltet werden können. Der

Wohnraum, der entsteht, wenn man unter einem 36°-Dach (oder gar darunter!) bleibt, ist meist doch etwas ernüchternd.

Schade ist dies auch für die Architektenschaft, da der „Standard"-Einfach-Dachgeschoßausbau leicht auch vom zur Planung befugten Baumeister zu planen ist.

Volkswirtschaftlich gesehen haben diese Verzögerungen ebenfalls Auswirkungen. Die Bausummen (Schätzung: allein im nachträglichen Dachgeschoßausbau ca. Euro 25 Mio p.a.) der verzögerten Projekte fehlen der Bauwirtschaft, Steuern werden später gezahlt. Im nachträglichen Dachgeschoßausbau sind meist kleine und mittlere Betriebe betroffen, sie führen nicht viele Projekte gleichzeitig durch, wenn sich da ein geplantes Projekt verzögert, kann das für das „Überleben" der Firma Auswirkungen haben.

Einen wirklichen Ansatz zur Lösung dieses Dilemmas (Architektur vs. Nachbarrechte) habe ich nicht anzubieten. Die nachbarlichen Rechte sollen und müssen zweifellos gewahrt sein. Leider eröffnen sie aber auch den „Querulanten" Tür und Tor, weil das Geld, das sie für eine Berufung bzw. eine Bescheidbeschwerde investieren müssen, steht in keiner Relation zu dem wirtschaftlichen „Verlust", den ein Bauherr dadurch erleiden kann.

Der wirtschaftliche Verlust wird sich zwar meist im einstelligen Prozentbereich befinden, er kann aber, abhängig von der jeweiligen Situation (wie im Kapitel „zusätzliche Kosten" beschrieben und in der Bewertung dargelegt) auch um einiges höher ausfallen.

Ein § 70 a Verfahren schützt am ehesten vor mutwilligen Einsprüchen und Berufungen von Nachbarn. Vielleicht ist ein nächster Entwicklungsschritt die Zurücknahme einiger der vielen Ausnahmen, zum Beispiel die Streichung des § 75 (9) aus dem Ausnahmenkatalog des § 70 a.

Bibliographie

Geuder/Hauer: Wiener Bauvorschriften (Wien, 4. Aufl. 2002), Linde

Hauer, Wolfgang: Der Nachbar im Baurecht (Wien 1998), Linde

Doralt Werner (Herausgeber), Kodex-Verwaltungsverfahrensgesetze (Wien, 31. Auflage 1.2.2005), LexisNexis

Wedenig Hermann, Baurecht und Raumordnungsrecht einschließlich Assanierungs- und Denkmalschutzrecht, Skriptum, Universitätslehrgänge für Immobilienmanagement, TU Wien

Internet

http://www.wien.gv.at/amtshelfer/ma37/anlagen.html

http://www.bauordnung.at/wien.htm

http://www.vwgh.gv.at

www.statistik.at

http://www.wien.gv.at/ma37/

http://www.srf.tuwien.ac.at

Anhang

Informationsblatt der Stadt Wien, MA37