

## BauO Wien

**M**it der 6. Auflage des Wiener BauO Kurzkommentars – samt Durchführungsverordnungen und Nebenbestimmungen – hat Autor und Hofrat des VwGH Dr. *Reinhold Moritz* ein Werk geschaffen, das den Rechtsanwender nach vielen bedeutsamen Änderungen nun wieder auf den neuesten Stand bringt. Vor allem die Novelle LGBl 2018/69 hat eine Neuauflage des hilfreichen Wiener BauO Kommentars dringend nötig gemacht. Innerhalb der besonders hilfreichen, aktuellen Judikate wurden neben jenen des VwGH auch die des VfGH, des OGH und des EGMR berücksichtigt. Diese höchstgerichtliche Judikatur wurde bis zum April 2019 berücksichtigt. Das Werk zeichnet sich außerdem durch seine Übersichtlichkeit und Praxisnähe aus. Da außerdem auch viele Änderungen von Nebengesetzen eingearbeitet wurden, ist es äußerst wahrscheinlich, dass man als Rechtsanwender mithilfe dieses Kurzkommentars die Lösung zu auftretenden Fragen finden wird.



Für die Praxis äußerst bedeutsam kann der Fall des „vermuteten Konsenses“ betreffend Baubewilligungen sein.

Besteht eine Baulichkeit bereits jahrzehntelang, ohne dass eine Baubewilligung vorliegt und auch ohne dass jemand diese Tatsache beanstandet hat, so bejaht die Judikatur das mögliche Vorliegen eines „vermuteten Konsenses“. Der Bau muss hierfür – zusätzlich zur unbeanstandeten, jahrzehntelangen Existenz – der damals geltenden Bauordnung entsprechen. Weiters dürfen keine widersprüchlichen Anhaltspunkte für eine gegenteilige Annahme vorliegen (zB wenn ein Versuch zur Erlangung der Baubewilligung unternommen wurde). Die Vermutung setzt vor allem voraus, dass der Zeitpunkt der Errichtung bereits so weit zurückliegt, dass entsprechende Unterlagen erfahrungsgemäß nicht mehr auffindbar sind. Laut VwGH ist eine Baulichkeit aus den 1960er Jahren diesbezüglich noch kein „alter Bestand“ (VwGH 29. 9. 2016, 2019/0058).

Um einen vermuteten Konsens feststellen zu können, braucht es ein fundiertes Ermittlungsverfahren. Es muss bspw geprüft werden, ob für ähnliche Baulichkeiten in der Umgebung Baubewilligungen zu finden sind. Dies wird

durch Nachforschungsarbeiten in Archiven geprüft. Ein vermuteter Konsens kann außerdem zusätzlich – unter den genannten Umständen – dann vorliegen, wenn zwar eine Baubewilligung vorhanden ist, der momentane Zustand sich jedoch nicht mit dieser deckt.

Eine weitere Bestimmung, die in der Praxis heutzutage va durch diverse Internetplattformen besonders wichtig geworden ist, ist § 7a Abs 3 BauO für Wien betreffend des Verbots der gewerblichen Nutzung von Wohnungen für Beherbergungszwecke. Er normiert, dass Aufenthaltsräume in einer Wohnzone, die – im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone – als „Wohnung“ gewidmet waren, auch nur als Wohnung zu verwenden sind. Tätigkeiten, die zwar nicht direkt Wohnzwecken dienen, aber normalerweise in Wohnungen ausgeübt werden (zB Arztpraxen, Musikunterricht etc), fallen unter die Verwendung als Wohnung und sind daher zulässig. Der letzte Halbsatz des § 7a Abs 3 BauO für Wien stellt jedoch klar, dass die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke keine solche Tätigkeit darstellt. Der Begriff der „gewerblichen“ Nutzung beschreibt idF eine wiederkehrende, entgeltliche Zurverfügungstellung von Wohnräumen zu Beherbergungszwecken. Hiervon nicht erfasst ist bspw die Vermietung von Wohnungen während des Urlaubs der Inhaber. Außerdem erlaubt ist die gelegentliche Vermietung, um etwas Geld dazuzuverdienen, solange die eigene Nutzung für Wohnzwecke im Vordergrund steht. Es darf sohin der Wohnraum nicht zweckentfremdet werden. Nach Meinung des Autors ist zudem die kurzzeitige, regelmäßige Beherbergung von Personen (auf alle Fälle in ganzen Wohnungen) nie mit der Widmung als Wohnung vereinbar, selbst wenn sich die Wohnung außerhalb einer Wohnzone befindet. Eine Wohnung hat sohin nicht nur der Unterkunft, sondern auch der Haushaltsführung zu dienen (VwGH 12. 12. 2017, Ra 2016/08/0068).

Es wurde zudem erst kürzlich wieder ein Beschluss des VwGH gefasst (Ra 2018/04/0144 – veröffentlicht am 12. 7. 2019), der sich dieser Thematik annimmt: Bei der Frage, ob eine bloße Zurverfügungstellung von Wohnraum oder eine gewerbsmäßige Beherbergung von Personen innerhalb eines Gastgewerbes gegeben ist, muss auf die Umstände des Einzelfalls abgestellt werden. Es kommt auf das Gesamtbild der Tätigkeiten an. Im vorliegenden Fall wurde sohin nicht nur auf die angebotenen Zusatzleistungen (Bereitstellung von Bettwäsche, Fernseher, Handtüchern etc), sondern auch auf die Außendarstellung des Betriebs abgestellt (Internetauftritt mit Verweisen auf Touristenattraktionen in der Nähe bzw Preisen, die für eine normale Wohnungsmiete nicht in Frage kämen, etc).

Der Kurzkomentar zur Wiener Bauordnung besticht vor allem durch seine Aktualität und Übersichtlichkeit. Auf knapp 800 Seiten werden die wichtigsten Neuerungen festgehalten und durch aktuellste, höchstgerichtliche Judikatur untermauert. Das Inhalts- sowie das Stichwortverzeichnis helfen dem Rechtsanwender bei der Suche nach bestimmten Thematiken. Besonders hervorzuheben ist hierbei

zudem, dass im hier vorliegenden Werk – vor allem im Vergleich zu anderen Kommentaren des Baurechts – die Informationen zu den hier behandelten, äußerst praxisnahen Themen sehr detailliert und dabei trotzdem benutzerfreundlich dargestellt wurden.

Zusammenfassend lässt sich ohne weiteres sagen, dass das Werk der Kollegschaft bedenkenlos weiterempfohlen werden kann.

#### **BauO Wien – Kurzkomentar.**

Von *Reinhold Moritz*. 6. Auflage, Verlag Manz, Wien 2019, XXII, 790 Seiten, geb, € 138,-.

---

**GEROLD BENEDEK**