

## RECHTSTIPP

Ein weiteres Urteil des  
Höchstgerichts macht  
Dachausbauten jetzt endgültig  
fast unmöglich.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

## Feuer am Dach

**D**achbodenflächen stellen in innerstädtischen Ballungsgebieten die einzige maßgebliche Baulandreserve dar. Frei nach dem Motto „Ein Unglück kommt selten allein“ legt die jüngste Rechtsentwicklung der Nutzung dieser Baulandreserve gleich vier massive Steine in den Weg, die spätestens in ihrer Kombination jeden verzweifeln lassen müssen, der ein Dachgeschoß ausbauen will.

Den Anfang hat die Wiener Bauordnung selbst gemacht, indem sie die brandchutztechnischen Anforderungen für den modernen Hochhausbau auch auf bestehende Häuser ausgedehnt hat. Den hohen brandschutztechnischen Anforderungen haben alle Neueinreichungen von Dachgeschoßausbauten zu entsprechen, wenn mehrgeschoßig ausgebaut wird und Ebenen entstehen, deren Fußbodenoberkante höher als 22 Meter liegt. Der tiefere Sinn dieser Regelung ist, dass die Wiener Feuerwehr aufgrund ihrer technischen Ausstattung die Rettung von Personen in höhergelegenen Räumen nur eingeschränkt garantieren kann, sodass höhergelegene Wohnräume besonderen Sicherheitsanforderungen entsprechen müssen. Diese reichen vom Austausch aller alten Wohnungseingangstüren über Druckbelüftungsanlagen im Stiegenhaus bis zu einem eigenen Feuerwehraufzug.

**Schwerer Ausbau.** Nicht minder kostentreibend ist eine Richtlinie der Baubehörde über die Erdbebensicherheit im Rahmen von Dachgeschoßausbauten. Die Richtlinie unterteilt in leichte und schwere Ausbauten. Leichte Ausbauten liegen vor, wenn maximal eineinhalb neue Ebenen (Dachgeschoß und Galerieebene) geschaffen werden. Hier muss der Bauwerber mit einem Statikbefund nachweisen,

dass das Gebäude für einen Dachgeschoßausbau grundsätzlich geeignet ist. Hohe Gutachterskosten und kostspielige nachträgliche statische Verbesserungen sind die – durchaus sinnvolle – Folge.

Absurd wird es allerdings, wenn mehr als ein Dachgeschoß und eine Galerieebene dazukommen. Diesfalls hat das Gebäude statischen Anforderungen eines Neubaus zu entsprechen. Die Kosten dafür sind enorm und die Arbeiten praktisch nur durchführbar, wenn das Haus zur Gänze unbewohnt ist. Sicherheit ist ein oberstes Prinzip, das wirtschaftlichen Interessen nicht geopfert werden soll.

Aber ist es wirklich sinnvoll, eine Sicherheit gegen Jahrtausendbeben zu verlangen?

Der dritte Dolchstoß gegen Dachausbauten kommt vom Verwaltungsgerichtshof. In einem aktuellen Erkenntnis interpretiert der Gerichtshof die Bestimmungen der Wiener Bauordnung über die Form des Dachausbaus gänzlich anders als die bislang über Jahrzehnte geübte Praxis. Während es bislang zulässig war, auf das Dachgeschoß einen Aufbau zu setzen, der fast die gesamte Geschoßfläche erreicht (im Längsschnitt daher ein Trapez bildet), reduziert der Verwaltungsgerichtshof die erzielbare Kubatur ganz entscheidend dadurch, dass er das Trapez durch ein Dreieck ersetzt.

**Aus am Bau.** Als bislang letzten Akt hat der Verfassungsgerichtshof mit einer noch druckfrischen Entscheidung eine Bestimmung der Wiener Bauordnung aufgehoben, die Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe dann erlaubt, wenn die Überschreitung auf besondere Raumhöhen in den Geschoßen zurückzuführen ist. Eine

Sonderbestimmung, die für den Bauwerber und die Behörde auch deshalb sehr bequem war, da sie ohne Befassung des Bezirksausschusses und der Nachbarn angewendet werden konnte.

Auch wenn Sicherheit und Nachbarrechte Themen sind, denen natürlich größte Bedeutung beizumessen ist, kann es sicher nicht der Weisheit letzter Schluss sein, wirtschaftlich sinnvolle und großzügig angelegte Dachbodenausbauten nahezu vollkommen unmöglich zu machen. Dies ist zum einen ungerecht, teilt doch die Rechtslage damit die Hauseigentümer in jene, die rechtzeitig ausgebaut haben,

und solche, die ihre Chancen verpasst haben. Vor allem aber wird die Bedeutung des Dachgeschoßausbaus für die Erhaltung und Sanierung von Zinshäusern übersehen. Kein Dachgeschoßausbau, der nicht auch mit einer Generalsanierung des Hauses (Verstärkung der Steigleitungen, Lift einbau, Fassadensanierung und Ähnlichem) verbunden ist.

Betrübt werden viele – auch große und institutionelle – Immobilieninvestoren nun zusehen, wie der Wert der ganz maßgeblich preisbestimmenden Baulandreserve Dachboden dahinschmilzt. Auch wenn die Landespolitik Besserung in Aussicht stellt, die goldenen Zeiten des Dachgeschoßausbaus, die zu zigtausenden Dachgeschoßwohnungen geführt haben, sind definitiv vorbei. Damit wird Eigentum oder Miete über den Dächern noch mehr als bisher zur kaum erschwinglichen Luxusware. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. [www.immobiliennrecht.at](http://www.immobiliennrecht.at)

### RECHT KURZ

- Höchstgerichtliche Urteile erschweren Dachausbauten.
- Preise für Dachgeschoßwohnungen werden stark steigen.