



universität  
wien

# MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Baurechtliche Anforderungen bei der Entwicklung von  
Self-Storage Projekten in Wien und Leipzig“

verfasst von / submitted by

Mag. Gabriele Seliger, MSc

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Master of Legal Studies (MLS)

Wien, 2018 / Vienna 2018

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
Postgraduate programme code as it appears on  
the student record sheet:

A 992 362

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /  
Postgraduate programme as it appears on  
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (MLS) UG2002

Betreut von / Supervisor:

Dr. Wolfgang Louzek

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Definition Baurecht in Deutschland und Österreich</b> .....	<b>7</b>
2.1 Definition in Deutschland .....	7
2.2 Definition in Österreich .....	9
<b>3. Regelungsinhalt der Bauordnungen in Deutschland und Österreich</b> .....	<b>12</b>
3.1 Deutschland .....	12
3.2 Österreich .....	13
3.3 Sächsische Bauordnung .....	14
3.4 Wiener Bauordnung .....	15
<b>4. Verwaltungsverfahren: Der Prozess der Baugenehmigung in Wien und Leipzig</b> .....	<b>16</b>
4.1 Leipzig .....	16
4.1.1 Prozess: .....	19
4.1.1.1 Verfahrensablauf .....	19
4.1.1.2 Erforderliche Unterlagen .....	20
4.1.1.3 Bearbeitungsdauer .....	21
4.1.1.4 Baugenehmigungsgebühr .....	21
4.2 Wien .....	22
4.2.1 Prozess .....	26
4.2.1.1 Fristen .....	26
4.2.1.2 Notwendige Unterlagen für eine Baubewilligung .....	27
4.2.1.3 Kostenaufstellung für Bauverfahren .....	28
4.3 Vergleich erforderlicher Unterlagen .....	30
<b>5. Darstellung Standardbauwerk Self-Storage auf Containerbasis</b> .....	<b>31</b>
5.1 ISO-Container .....	31
5.2 Das Bauprojekt: .....	32
5.3 Die Vergleichsobjekte .....	34
<b>6. Rechtsvergleich Baugenehmigung für Self-Storage auf Containerbasis in Wien und Leipzig</b> .....	<b>37</b>
6.1 Leipzig .....	37
6.1.1 Verfahrensablauf .....	38
6.2 Wien .....	40
6.2.1 Verfahrensablauf .....	41
6.3 Gegenüberstellung Kosten .....	55
<b>7. Resümee für den Projektentwickler</b> .....	<b>56</b>
<b>8. Ausblick: Status Harmonisierung der Bauordnungen in Deutschland und Österreich</b> .....	<b>58</b>
8.1 Deutschland .....	58
8.1.1 Bauministerkonferenz .....	58
8.1.2 Änderung Musterbauordnung .....	58
8.1.3 Änderungen in der Sächsischen Bauordnung .....	59
8.2 Österreich .....	59
8.2.1 OIB Richtlinien .....	59
8.2.2 Brandschutz .....	63
8.2.3 Industrialisierung .....	64

8.2.4	Dialogforum Bau Österreich .....	65
8.2.5	Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen sowie die Bereitstellung von Bauprodukten auf dem Markt und deren Verwendung .....	66
<b>9.</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>67</b>
	<b>Literatur- und Judikaturverzeichnis .....</b>	<b>73</b>
	<b>Anhang 1 Zusammenfassung .....</b>	<b>76</b>
	<b>Anhang 2 Abstract.....</b>	<b>78</b>

## Abkürzungsverzeichnis

### A

ABGB *Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch*  
Abs. *Absatz*  
APA *Austria Presse-Agentur*  
Art. *Artikel*

### B

BauGB *Baugesetzbuch*  
BBauG *Bundesbaugesetz*  
BO *Bauordnung*  
BRS *Baurechtssammlung*  
BVerwG *Bundesverwaltungsgericht*  
BVerwGE *Entscheidungen des deutschen  
Bundesverwaltungsgerichts (1954ff)*  
B-VG *Bundesverfassungsgesetz*  
bzw. *beziehungsweise*

### C

CE *Communauté européenne*  
CEO *Chief Executive Officer*  
cm *Zentimeter*

### D

D.h. *Das heißt*  
DDR *Deutsche Demokratische Republik*  
DVO *Durchführungsverordnung*

### E

etc. *et cetera*  
EU *Europäische Union*  
EU-BauPVO *Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des  
Europäischen Parlaments und des Rates vom  
09. März 2011 zur Festlegung harmonisierter  
Bedingungen für die Vermarktung von  
Bauprodukten*  
EuGH *Europäischer Gerichtshof*  
EUR *Euro*  
EWG *Europäische Wirtschaftsgemeinschaft*

### I

i.d.F. *in der Fassung*  
ISO *International Organisation for  
Standardization*  
iVm *in Verbindung mit*

### L

LED *Light emitting diode*  
LGBl *Landesgesetzblatt*

lit. *litera*  
LKW *Lastkraftwagen*

### M

m *Meter*  
m<sup>2</sup> *Quadratmeter*  
MA *Magistratsabteilung*

### N

Nov *Novelle*  
Nr. *Nummer*

### O

OIB *Österreichisches Institut für Bautechnik*  
ÖNORMEN *Österreichische Normen*

### P

PIN *Persönliche Identifikationsnummer*  
PKW *Personenkraftwagen*

### R

Rn. *Randnote*

### S

S *Seite*  
SächsBO *Sächsische Bauordnung*

### T

TRVB *Technische Richtlinie Vorbeugender  
Brandschutz*

### V

vfdB *Vereinigung zur Förderung des deutschen  
Brandschutzes*  
VfSlg *Sammlung der Erkenntnisse und  
wichtigsten Beschlüsse des  
Verfassungsgerichtshofs, Neue Folge (1921 -  
1933, 1946ff)*  
vgl. *vergleiche*  
VwGH *Verwaltungsgerichtshof*

### W

WGarG 2008 *Wiener Garagengesetz 2008*  
Wr BauO *Wiener Bauordnung*

### Z

z.B *zum Beispiel*  
ZDF *Zweiter Deutscher Rundfunk*

# 1. Einleitung

„Die Zielsetzung des europäischen Binnenmarktes besteht darin, den freien Verkehr von Waren und Dienstleistungen gemäß den Römischen Verträgen und ohne nationale Handelshemmnisse zu ermöglichen.

Als „New Approach“ wird dabei die EntschlieÙung des Rates von 1985 über eine neue Konzeption bezeichnet, mit der eine Harmonisierung der technischen Vorschriften in der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) angestrebt wurde.“<sup>1</sup>

Die Europäische Union hat Richtlinien für den "neuen Ansatz" entwickelt, um die Produktzulassungen für eine breite Palette von Waren zu rationalisieren und so den Handel innerhalb des EU-Binnenmarktes zu erleichtern. Im Gegensatz dazu enthielten die Richtlinien des "Alten Konzepts" viele technische Details. Sehr oft hatten die EU-Mitgliedstaaten die nationalen Normen oder Vorschriften schneller eingeführt, als die Europäische Kommission diese Richtlinien nach dem "alten Konzept" fertigstellen konnte.<sup>2</sup>

Auf der Grundlage dieses „New Approach“ entstanden zahlreiche Produkt-Richtlinien, wobei im Bereich Bauen außer einer Bauproduktrichtlinie keine weiteren Richtlinien bis heute erlassen wurden.<sup>3</sup>

Die EU-Richtlinien formulieren keinerlei detaillierte technische Anforderungen, sondern legen nur grundlegende Rahmenbedingungen fest, die sich insbesondere auf den Gesundheitsschutz und die Sicherheit von Anwendern und Dritten beziehen. D.h. es werden in den Richtlinien die zu erreichenden Ergebnisse, sowie die abzuwendenden Gefahren und Risiken definiert, ohne jedoch technischen Lösungen dafür festzulegen.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> *Armin Gärtner*, Das Europäische Harmonisierungskonzept mit EG/EURichtlinien [http://www.e-health-com.eu/fileadmin/user\\_upload/dateien/Downloads/Gaertner\\_EG\\_Richtlinienkonzept\\_2011\\_11\\_09.pdf](http://www.e-health-com.eu/fileadmin/user_upload/dateien/Downloads/Gaertner_EG_Richtlinienkonzept_2011_11_09.pdf) (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

<sup>2</sup> [https://2016.export.gov/cemark/eg\\_main\\_017285.asp](https://2016.export.gov/cemark/eg_main_017285.asp) (zuletzt abgefragt am 05.02.2018)

<sup>3</sup> <http://www.eu-richtlinien-online.de/de> (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

Am 1. Juli 2013 wurde die Bauproduktenrichtlinie aus dem Jahr 1988 vollständig durch die EU-BauPVO abgelöst.

Die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten (EU-BauPVO) wurde am 04. April 2011 im EU-Amtsblatt bekanntgemacht.

Hierbei geht es wie bisher, um die Beseitigung von Handelshemmnissen im EU-Binnenmarkt. Die Besonderheit der mitgliedstaatlichen Zuständigkeit für die sich aus dem Bauwerk ergebenden Anforderungen an Bauprodukte wird dadurch nicht geändert. Auf der Ebene des EU-Rechts werden nur die Verfahren des Nachweises, dass ein Produkt diese Anforderungen erfüllt, vereinheitlicht.<sup>5</sup>

Von dieser Verordnung umfasst sind dabei alle Produkte, die dauerhaft in Bauwerke des Hoch- und Tiefbaues eingebaut werden. Mit diesen Bauprodukten müssen Bauwerke errichtet werden können, die gebrauchstauglich sind und den üblichen Normen und Gesetzen entsprechen.

Unter die Verordnung fallen neben Baustoffen und Bauteilen auch Anlagen und Einrichtungen und ihre Teile für Heizung, Klima, Lüftung, sanitäre Zwecke, elektrische Versorgung, Lagerung umweltgefährdender Stoffe sowie vorgefertigte Bauwerke, die als solche auf den Markt kommen, wie z.B. Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.<sup>6</sup>

Im Rahmen dieser Arbeit soll untersucht werden, welche Auswirkungen die „Nichtharmonisierung“ der Bauvorschriften auf europäischer Ebene auf ein standardisiertes Bauvorhaben anhand zweier Projekte in Deutschland und Österreich haben.

---

<sup>4</sup> *Armin Gärtner*, Das Europäische Harmonisierungskonzept mit EG/EU-Richtlinien [http://www.e-health-com.eu/fileadmin/user\\_upload/dateien/Downloads/Gaertner\\_EG\\_Richtlinienkonzept\\_2011\\_11\\_09.pdf](http://www.e-health-com.eu/fileadmin/user_upload/dateien/Downloads/Gaertner_EG_Richtlinienkonzept_2011_11_09.pdf) (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

<sup>5</sup> <http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/bauproduktenrecht/eu-bauproduktenverordnung/> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

<sup>6</sup> <http://www.ce-zeichen.de/klassifizierung/bauprodukte.html> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

## 2. Definition Baurecht in Deutschland und Österreich

### 2.1 Definition in Deutschland

Unter Baurecht wird in Deutschland ein Sammelbegriff verstanden, der zwischen

- privatem Baurecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (z.B. Grundeigentum und Nachbarrecht, Werkvertragsrecht),  
  
und
- öffentlichem Baurecht, was sich wiederum unterteilt in
  - Bauplanungsrecht nach Raumplanungsgesetz und Baugesetz
  - Bauordnungsrecht gemäß Landesbauordnungen in Anlehnung an die Muster-Bauordnung, bzw. Muster- Industriebaurichtlinie.

unterscheidet.<sup>7</sup>

Bei dem Bauordnungsrecht handelt es sich um alle Regelungen, die den Bau, Änderung und Abriss einer baulichen Anlage zum Gegenstand haben. Das Bauordnungsrecht ist stets vom Bauplanungsrecht zu unterscheiden.

Das bedeutendste Gesetz im deutschen Bauplanungsrecht ist das Baugesetzbuch (BauGB), ehemals Bundesbaugesetz (BBauG). Die Regelungen umfassen Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und die „Bewohnbarkeit“ der Städte und Dörfer. Zusätzlich enthält es die wichtigen stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen. Das Baugesetzbuch ist in folgende vier Abschnitte

---

<sup>7</sup> <http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html> (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

gegliedert: Allgemeines Städtebaurecht, Besonderes Städtebaurecht, Sonstige Vorschriften und Überleitungs- und Schlussvorschriften.<sup>8</sup>

Das Baugesetzbuch ist am 1. Juli 1987 in Kraft getreten und fasste das bis dahin im Bundesbaugesetz von 1960 und dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 geregelte Städtebaurecht des Bundes in einem Gesetz zusammen. Es wurde seitdem mehrfach novelliert.

Umfassende inhaltliche Änderungen erfuhr das Baugesetzbuch zuletzt durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), welches am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist.<sup>9</sup>

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt in 249 Paragraphen die Grundsätze und Verfahrensweisen fest, die von den Gemeinden bei der Erstellung der so genannten Bauleitpläne einzuhalten sind.

Auf welchen Flächen welche Bebauungsformen zugelassen werden, liegt in der Entscheidung der Gemeinden selbst – die Entscheidungsfindung unterliegt aber definierten Regeln, die vom BauGB, und ergänzend dazu von der Baunutzungsverordnung, vorgegeben werden. So postuliert der Gesetzgeber beispielsweise die Aufstellung so genannter Flächennutzungs- und Bebauungspläne durch die Gemeinden und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung. Das BauGB enthält nicht nur Vorgaben für die Planung von Neubaugebieten, sondern definiert auch Ziele für die städtebauliche Sanierung.<sup>10</sup>

Im deutschen Grundgesetz Art. 31, vergleichbar mit der Verfassung in Österreich, ist folgender Grundsatz postuliert:

---

<sup>8</sup> <http://www.bauordnungen.de/html/bundesgesetze.html> (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

<sup>9</sup> <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/baugesetzbuch/> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

<sup>10</sup> *Roland Grimm*, Erklärt: Das regelt das Baugesetzbuch, <http://www.baustoffwissen.de/wissen-baustoffe/baustoffknowhow/grundlagen/baurecht/erklaert-das-regelt-das-baugesetzbuch/> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)



„Bundesrecht bricht Landesrecht.“<sup>11</sup>

Regelungen zum Bauordnungsrecht finden sich im Wesentlichen in den Landesbauordnungen, da die Gesetzgebungskompetenz hierzu in Deutschland bei den Ländern liegt. Die Bezeichnung Bauordnung kann zu Missverständnissen führen, da es sich nicht bloß um eine Ordnungsvorschrift oder Ähnlichem handelt, sondern um ein formell-materielles Gesetz.<sup>12</sup>

## 2.2 Definition in Österreich

In Österreich bezeichnet Baurecht einerseits die Gesamtheit der Rechtsnormen, die das Bauen betreffen, andererseits das dingliche, veräußerliche, vererbliche und zeitlich beschränkte Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu erstellen oder zu haben.<sup>13</sup>

Der privatrechtliche Begriff Baurecht wie er im Baurechtsgesetz verstanden wird,

I. Privatrechtliche Bestimmungen.

### § 1.

(1) Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

(2) Das Baurecht kann sich auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind.

(3) Die Beschränkung des Baurechtes auf einen Teil eines Gebäudes, insbesondere ein Stockwerk, ist unzulässig.<sup>14</sup>

wird im Rahmen dieser Arbeit nicht weiter behandelt, sondern nur die Rechtsnormen für das Bauen.

---

<sup>11</sup> <https://dejure.org/gesetze/GG/31.html> (zuletzt abgefragt am 22.09.2017)

<sup>12</sup> <http://www.juraforum.de/lexikon/bauordnungsrecht> (zuletzt abgefragt am 22.09.2017)

<sup>13</sup> <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990084.html> (zuletzt abgefragt am 09.11.2017)

<sup>14</sup> Baurechtsgesetz RGBI. 86/1912 idf BGBl. I 30/2012

Der Bundesstaat Österreich besteht aus neun Bundesländern. Die jeweiligen Kompetenzen, zwischen Bund und Ländern, sind in den Kompetenzartikeln (Art. 10-15 B-VG) geregelt.<sup>15</sup>

Artikel 15. (1) Soweit eine Angelegenheit nicht ausdrücklich durch die Bundesverfassung der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes übertragen ist, verbleibt sie im selbständigen Wirkungsbereich der Länder.<sup>16</sup>

An diesen Artikel der Bundesverfassung knüpft ein für die Raumordnung in Österreich wichtiger Entscheid des Verfassungsgerichtshofes in einem Kompetenzfeststellungsverfahren (VfSlg 2674/1954):

„Die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes in Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits, und für die Erhaltung von im Wesentlichen unbebauten Flächen andererseits („Landesplanung“ – „Raumordnung“) ist nach Art. 15, Abs. 1 B-VG i.d.F. von 1929 in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen, wie im Besonderen solche auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, der Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Art. 10-15 der B-VG i.d.F. von 1929 der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes vorbehalten sind.“<sup>17</sup>

Dadurch fallen alle Angelegenheiten, die nicht ausdrücklich durch die Verfassung auf den Bund übertragen sind, in den selbständigen Wirkungsbereich der Gemeinden. Anders als in Deutschland gilt der Grundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht“ nicht. In Österreich kommt das sogenannte Kumulationsprinzip zum Einsatz. Werden bei Anwendung verschiedene Fachbereiche berührt ist von einer Gleichrangigkeit von Bundes- und Landesrecht auszugehen. Wenn eine Bewilligung unter hoheitlichen Beschränkungen gefordert wird, können für ein Bauvorhaben oder einen Sachverhalt mehrere Bewilligungen erforderlich sein.

---

<sup>15</sup><http://www.bauordnungen.de/html/osterreich> (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

<sup>16</sup> Bundesverfassungsgesetz BGBl. I/1930 idF BGBl. I 51/2012

<sup>17</sup> *Dinka/Sommer*, Referat 2: Das System der Raumordnung in Österreich und Deutschland - mit besonderer Berücksichtigung der regionalen Planungsebene, 16 <http://homepage.univie.ac.at/peter.weichhart/LVs/Seminare/KonzepteNeueRegplWS0708/Endversionen/Vergleich%20der%20Raumordnungssysteme%20in%20Oesterreich%20und%20DeutsEnd.pdf> (zuletzt abgefragt am 09.11.2017)

Die Ausführung ist in diesen Fällen nur dann zulässig, wenn alle Bewilligungen (Bundes- und Landesrecht) kumulativ vorliegen.

Die Übertragung der Kompetenz auf die Länder wird durch baurechtliche Vorschriften in Form von Bauordnungen geregelt, wobei die Bezeichnung Bauordnung einen Überbegriff für die vielen baurechtlichen Normen der jeweiligen Länder darstellt.

Einzelne Länder, wie das Burgenland, die Steiermark und Vorarlberg haben ein Baugesetz. Länder wie Niederösterreich und Tirol, sowie die Stadt Wien verfügen über eine Bauordnung. Andere, wie z.B. Salzburg, wenden parallel mehrere Gesetze (Bebauungsgrundlagengesetz, Baupolizeigesetz, Bautechnikgesetz, Verordnung für Bauten ohne Bauplatzerklärung usw.) an.<sup>18</sup>

Eine detaillierte Beschreibung beziehungsweise Wiedergabe der wichtigsten Baugesetze und Bauordnungen ist nicht möglich, da es in Österreich nicht eine, sondern neun unterschiedliche Bauordnungen bzw. -gesetze gibt. Im Jahr 2008 wurden jedoch erstmals in den meisten Bundesländern die Bauvorschriften in Bezug auf eine Harmonisierung der technischen Vorschriften novelliert. Grundlage für die technischen Vorschriften sind die OIB-Richtlinien 1 bis 6.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> <http://www.bauordnungen.de/html/osterreich.html> (zuletzt abgefragt am 21.09.2017)

<sup>19</sup> <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.htm> (zuletzt abgefragt am 09.11.2017)

## **3. Regelungsinhalt der Bauordnungen in Deutschland und Österreich**

### **3.1 Deutschland**

Das Bauordnungsrecht gehört neben dem Städtebaurecht zum Teilbereich des öffentlichen Baurechts und wird von den Bundesländern in den jeweiligen Landesbauordnungen geregelt. Es beinhaltet vor allem die baulich-technischen Anforderungen an die Bauvorhaben und regelt insbesondere die Abwehr von Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgeht. Die Bauordnungen der Länder haben die Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren und zur Bauaufsicht zum Inhalt. Darüber hinaus können in den Landesbauordnungen basierend auf der Grundlage des Baugesetzbuches bauliche Gestaltungsbestimmungen festgelegt werden, die entweder im Rahmen eines Bebauungsplanes oder auf Grundlage anderer Regelungen erlassen werden können.

Das Bauordnungsrecht umfasst Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden. Ziel ist dabei, dass einzelne Gebäude in technischer und architektonischer Hinsicht nicht die gesamte Bebauung einer Straße, eines Stadtviertels oder gar einer ganzen Gemeinde prägen. Diese Agenden werden vom Bauplanungsrecht geregelt.

In Deutschland fällt das Bauordnungsrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Alle Länder verfügen dementsprechend über eigene Bauordnungen.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Bauordnungsrecht> (zuletzt abgefragt am 09.11.2017)

## 3.2 Österreich

Bauordnungen werden in Österreich von den jeweiligen Landtagen beschlossen. Die Bauvorschriften sind föderalistisch und somit von Bundesland zu Bundesland verschieden.

Die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer differieren in vielen Punkten, auch wenn sie ein gemeinsames Thema haben. Sogar die Bezeichnungen und Definitionen sind nicht einheitlich. Im Allgemeinen gliedern sich die Landesbauordnungen in vier Abschnitte:

- Regelung der Bebauung: Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, generell oder zeitlich festgesetzte Bausperren und Bauverbote.
- Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben: Bauverfahren, Ansuchen um Baubewilligung, Prüfung des Bauvorhabens und Bauverhandlung, Baubewilligungsbescheid, Baubeginn, Baukontrollen, Erhaltung von Gebäuden.
- Bauliche Ausnützung der Bauplätze: Bauklasse, Bauhöhe, Bebauungsdichte, Bauweise, Lichteinfallswinkel, äußere Gestaltung und Einfriedung.
- Gesundheitliche und konstruktive Vorschriften: Belichtung und Belüftung von Räumen, lichte Raumhöhen, die Gebäudeausstattung, die technische Versorgung sowie die Bestimmungen über konstruktive Bauteile, über besondere Bauanlagen (Einfamilien- und Siedlungshäuser, Holzbauten, Büro-, Geschäfts- und Industriebäude, Hochhäuser, Beherbergungsstätten und Heime sowie Bauten für größere Menschenansammlungen).<sup>21</sup>

Die Bauordnungen bzw. -gesetze der Länder regeln Fragen rund um das Bauland, Anliegerleistungen, die Bauführung oder die Baupolizei. Die Regelungen für das „Bauland“ definieren, wo gebaut werden darf und werden durch verschiedene, hierarchisch gegliederte Rechtsakte wie Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, etc. bestimmt. Darin werden Anforderungen an Bebauungsweise, Bauhöhe (Bauklasse), Bebauungsdichte, Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien oder die äußere Gestaltung der Baulichkeit

---

<sup>21</sup> *Helmut Melzer*, Baurecht und Bauordnung in Österreich  
<https://www.wohnet.at/bauen/bauvorbereitung/baurecht-15244> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

ten festgelegt. Unter dem Überbegriff „Anliegerleistung“ kann man jene Regelungen verstehen, nach denen der jeweilige Eigentümer von im Bauland gelegenen Grundstücken, beispielsweise für die Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (für z.B. Gehsteig, Straßenbeleuchtung, Fahrbahnherstellung, etc.) gewisse Leistungen zu erbringen hat (auch Grundabtretung, Anschließungsbeitrag, Interessentenbeitrag genannt). Inhaltlich differieren die einzelnen Bauordnungen in diesem Punkt sehr stark. Unter dem Überbegriff „Bauführung“ werden Regelungen zur Art des Bauvorhabens (bewilligungspflichtiges, anzeigepflichtiges, freies Bauvorhaben, Stichwort Baubewilligung, Schlusskollaudierung ...) festgelegt. Zudem finden sich darin Vorgaben für technische Bauvorschriften oder die Überwachung der Bauführung (Bauaufsicht). In die Zuständigkeit der Baupolizei fallen Fragen der Überwachung des Bauzustandes, die Erhaltungspflicht, die Räumung von Gebäuden oder der Abbruch von Gebäuden bzw. Bauwerken.<sup>22</sup>

Da sich die im Rahmen dieser Arbeit beschriebenen Vergleichsobjekte in Leipzig und Wien befinden, möchte ich die länderspezifischen Unterschiede in den Bauordnungen wie zuvor beschrieben anhand des Inhaltsverzeichnisses der Sächsischen und Wiener Bauordnung stichwortartig skizzieren.

### **3.3 Sächsische Bauordnung**

Teil 1 Allgemeine Vorschrift

Teil 2 Das Grundstück und seine Bebauung

Teil 3 Bauliche Anlagen

Teil 4 Die am Bau Beteiligten

Teil 5 Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Teil 6 Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch

Teil 7 Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangsvorschriften<sup>23</sup>



***Umfang 90 §§, 63 Seiten***

***Regelungen nur betreffend Bauvorhaben***

<sup>22</sup> <http://www.rechtsfreund.at/baurecht.htm> (zuletzt abgefragt am 09.11.2017)

<sup>23</sup> <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

### 3.4 Wiener Bauordnung

- |          |  |
|----------|--|
| 1. Teil  | Stadtplanung   |
| 2. Teil  | Änderung von Liegenschaftsgrenzen  |
| 3. Teil  | Enteignungen   |
| 4. Teil  | Andere Eigentumsbeschränkungen   |
| 5. Teil  | Anliegerleistungen   |
| 6. Teil  | Entschädigungen  |
| 7. Teil  | Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben                                       |
| 8. Teil  | Bauliche Ausnutzbarkeit der Bauplätze  |
| 9. Teil  | Bautechnische Vorschriften   |
| 10. Teil | Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauwerke |
| 11. Teil | Ersichtlichmachung und Verlautbarungen                                       |
| 12. Teil | Behörden; Parteien und Beteiligte <sup>24</sup>                              |



***Umfang 159 §§, 77 Seiten  
Flächenwidmungsbestimmungen, Stadtplanung und Regelungen zum Bauvorhaben***

---

<sup>24</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

## 4. Verwaltungsverfahren: Der Prozess der Baugenehmigung in Wien und Leipzig

In diesem Kapitel soll geklärt werden, welche Rechts- und Verwaltungsvorschriften den Genehmigungsprozeß eines Bauvorhabens regeln.

### 4.1 Leipzig

Wie in vorigen Abschnitten beschrieben wird ein Bauvorhaben in Deutschland durch Bundesgesetze, insbesondere das Baugesetzbuch und Landesgesetze, hier die Sächsische Bauordnung geregelt

Baugesetzbuch (BauGB)

#### § 29

Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

(1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.

(2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.<sup>25</sup>

„Das BauGB (Bundesrecht) kennt den Begriff der baulichen Anlage, definiert ihn aber nicht weiter. Ein Rückgriff auf die Landesgesetze ist nicht möglich, da der Landesge-

---

<sup>25</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 <http://norm.bverwg.de/jur.php?baugb,29> (zuletzt abgefragt am 05.02.2018))



setzgeber nicht die Kompetenz hat, Begriffe von Bundesnormen zu definieren und zudem der Begriff hier in anderem (bodenrechtlichen) Zusammenhang verwandt wird.“<sup>26</sup>

Der Begriff bauliche Anlage befasste auch das Bundesverwaltungsgericht.

Dazu heißt es in seinem Urteil BVerwG, 31.08.1973, IV C 33.71, Rn. 19, juris:

Der bundesrechtliche Begriff der baulichen Anlage ist im Vergleich zu den entsprechenden Begriffen des Bauordnungsrechts nicht schlechthin der weitere, sondern – was selbstverständlich eine weitgehende inhaltliche Übereinstimmung nicht ausschließt – ein im Verhältnis zu ihnen eigenständiger und insofern vom Landesrecht unabhängiger (vgl. Urteil vom 10. Dezember 1971 – BVerwG IV C 33, 34, 35.69 – (BVerwGE 39, 154 = Buchholz 406.11 § 15 BBauG Nr. 2 = BRS 24 Nr. 149)).<sup>27</sup>

Im Rechtslexikon wird eine bauliche Anlage wie folgt definiert:

„Eine bauliche Anlage im Sinne des BauGB ist daher eine auf Dauer gedachte künstliche Verbindung mit dem Erdboden, die bodenrechtliche Relevanz hat, d.h. das Bedürfnis nach einer Regelung durch verbindliche Bauleitplanung weckt.“<sup>28</sup>

Die Sächsische Bauordnung regelt den Begriff in § 2 wie folgt:

## § 2

### Begriffe

(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt be-

---

<sup>26</sup> <http://www.lexexakt.de/glossar/baulicheanlagen.php> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

<sup>27</sup> Bauliche Anlage nach Landes- und Bundesrecht <http://www.klartext-jura.de/2015/07/13/bauliche-anlage-nach-landes-und-bundesrecht/> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

<sup>28</sup> <http://www.lexexakt.de/glossar/baulicheanlagen.php> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

weglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen;
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze;
3. Sport- und Spielflächen;
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze;
5. Freizeit- und Vergnügungsparks;
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge;
7. Gerüste sowie
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.<sup>29</sup>

Ein Bauvorhaben ohne Baugenehmigung ist in Deutschland nicht möglich. Grundsätzlich ist für jedes Bauvorhaben eine Baugenehmigung nötig. Nur für wenige Ausnahmen kann man eine Genehmigungsfreistellung bekommen oder komplett ohne ein Genehmigungsverfahren mit dem Bau beginnen.

Der Paragraph 61 „Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen“ der sächsischen Bauordnung listet alle Bauten auf, die in Sachsen verfahrensfrei sind. Das heißt, alle Bauvorhaben, die darin genannt werden, dürfen ohne Baugenehmigung gebaut werden.

---

<sup>29</sup> Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

Bauvorhaben	Kriterien
Garagen/ Carports	maximale mittlere Wandhöhe 3 m Brutto-Grundfläche bis zu 50 m <sup>2</sup> je Grundstück
Gartenhaus	Eingeschossig Brutto Grundfläche bis zu 10 m <sup>2</sup>
Terrassenüberdachungen	Fläche bis zu 30 m <sup>2</sup> Tiefe bis zu 3 m Keine Wände
Schwimmbecken/ Wasserbecken	Beckeninhalt bis zu 100 m <sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen
Mauern und Einfriedungen	Höhe bis zu 2 m maximal

Quelle: [www.haus-xxl.de](http://www.haus-xxl.de)

Genehmigungsfrei sind im sächsischen Baurecht sogenannte unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden und Pergolen.<sup>30</sup>

#### 4.1.1 Prozess:

Eine Baugenehmigung muss beantragen, wenn das Bauvorhaben

- nicht verfahrensfrei ist oder
- nicht genehmigungsfrei gestellt wurde

##### 4.1.1.1 Verfahrensablauf

---

<sup>30</sup> <http://www.haus-xxl.de/themen/bauen-ohne-baugenehmigung-das-muessen-sie-wissen-190> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

- Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde mit dem dafür vorgeschriebenen Formular.
- Prüfung der Bauaufsichtsbehörde auf Vollständigkeit des Bauantrages. Fehlen Unterlagen oder gibt es sonstige Mängel, wird eine angemessene Frist zur Vervollständigung gegeben.
- Bei Vollständigkeit der Unterlagen, bestätigt die Bauaufsichtsbehörde dies schriftlich unter Angabe bis zu welchem Datum die Baugenehmigung zugehen wird. Über den Bauantrag muss innerhalb von drei Monaten nach dem bestätigten Eingangsdatum des vollständigen Antrags entschieden werden.
- Eine Verlängerung der Frist um zwei weitere Monate ist bei Vorliegen wichtiger Gründe möglich; in diesem Fall wird das auch schriftlich mitgeteilt.
- Wird die Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht innerhalb der drei (beziehungsweise fünf) Monate übermittelt, gilt sie automatisch als erteilt. Bei der Bauaufsichtsbehörde kann dann die Ausstellung eines Zeugnisses beantragt werden, das der Baugenehmigung gleich steht. Falls erforderlich müssen aus Sicherheitsgründen die Nachweise über die Standsicherheit und den Brandschutz geprüft sein.
- Die Bauaufsichtsbehörde prüft, ob das Vorhaben dem Bauplanungsrecht entspricht, also ob das Vorhaben in diesem Gebiet durchgeführt werden darf. Wenn Abweichungen vom Bauordnungsrecht beantragt wurden, wird über diese ebenfalls entschieden.

#### **4.1.1.2 Erforderliche Unterlagen**

- Lageplan und ein Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Bauzeichnungen
- Baubeschreibung (Formular)
- Standsicherheitsnachweis, Brandschutznachweis und andere bautechnische Nachweise
- Erklärung des qualifizierten Tragwerksplaners, ob der Standsicherheitsnachweis geprüft werden muss bei
  - Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
  - Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen und

- sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als zehn Metern
- Der Bauantrag ist in dreifacher Ausfertigung einzureichen, bautechnische Nachweise (Standicherheit, Brandschutz und so weiter) in zweifacher. Für jede zusätzlich zu beteiligende Stelle ist eine weitere Mehrfertigung notwendig.
  - Angaben über Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen einschließlich eines Leitungsplanes der Wasser- und Abwasserleitungen auf dem Grundstück
  - Angaben zur Energieversorgung
- bei Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintragung des Grundstücks und prüffähige Berechnung über die zulässige, die vorhandene und die geplante Grundfläche und Grundflächenzahl, Geschossfläche, Geschossflächenzahl und, soweit erforderlich, Baumasse und Baumassenzahl auf dem Baugrundstück
- Erhebungsbogen des Statistischen Landesamtes (Formular)

#### **4.1.1.3 Bearbeitungsdauer**

Antragsbearbeitung: 3 Monate ab Vorlage der Unterlagen (bestätigtes Eingangsdatum), in Ausnahmefällen Verlängerung um bis zu 2 Monate

#### **4.1.1.4 Baugenehmigungsgebühr**

EUR 6,50 je angefangene EUR 1.000 der Rohbausumme (Mindestgebühr: EUR 50,00)  
Hierbei ist nicht die wirkliche Rohbausumme des Bauwerkes die Grundlage, sondern die anhand der jährlich fortgeschriebenen Rohbauwerte der Anlage 2 des Sächsischen Kostenverzeichnisses ermittelte Rohbausumme.

Wird auch (oder separat) eine Nutzungsänderung beantragt, werden für deren Genehmigung zusätzlich zur Baugenehmigung erhoben: EUR 50,00 bis 2.500

Wenn Sie Abweichungen von den rechtlichen Bestimmungen beantragt haben, beträgt die Gebühr für die Entscheidung je Abweichung: EUR 50,00 bis 2.500

Muss die Bauaufsichtsbehörde Nachbarn beteiligen, werden dafür pro Nachbar erhoben: EUR 50,00 bis 500,00

Weitere Gebühren können abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben und der damit in Verbindung stehenden Prüfung bautechnischer Nachweise und Bauüberwachung entstehen.<sup>31</sup>

## 4.2 Wien

In Österreich ist das Baurecht Ländersache und der Begriff Bauwerk ist in der jeweiligen Bauordnung des Bundeslandes geregelt

In der Wiener Bauordnung ist Begriff Bauwerk in § 87 wie folgt definiert:

### § 87.

(1) Bauwerke sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

(2) Abgasanlagen sind Anlagen für die Ableitung der Abgase von Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe ins Freie; Verbindungsstücke sind nicht Teil der Abgasanlage.

(3) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

(4) Bauteile sind abgrenzbare Teile eines Bauwerks einschließlich seiner Verbindungen.

---

<sup>31</sup> Vgl.

<http://amt24.sachsen.de/ZFinder/verfahren.do?action=showdetail&modul=VB&id=33911!0> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

(5) Brandabschnitte sind Bereiche, die durch brandabschnittsbildende Wände bzw. Decken von Teilen eines Gebäudes getrennt sind.

(6) Feuerungsanlagen sind Anlagen, die aus Feuerstätten und Abgasanlagen bestehen.

(7) Fluchtwege sind Wege, die den Benützern eines Bauwerkes im Gefahrenfall grundsätzlich ohne fremde Hilfe das Erreichen eines sicheren Ortes des angrenzenden Geländes im Freien – in der Regel eine Verkehrsfläche – ermöglichen.

(8) Hauptgeschoße sind solche Geschoße, deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Das unterste Hauptgeschoß wird als Erdgeschoß bezeichnet, die darüber befindlichen Hauptgeschoße mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke. Ein einheitliches Geschoß liegt auch dann vor, wenn die Fußböden eines Teiles der Räume oder von Raumteilen um nicht mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe nach oben oder unten gegeneinander versetzt sind.

(9) Nebengeschosse sind Geschoße, die den Anforderungen des Abs. 8 nicht genügen. Hierbei werden die unter dem Erdgeschoß gelegenen Geschoße mit fortlaufender Nummerierung als Kellergeschoße und die über dem letzten Hauptgeschoß gelegenen Geschoße mit fortlaufender Nummerierung als Dachgeschoße bezeichnet.

(10) Haupttreppen sind Treppen im Zuge eines notwendigen Verbindungsweges, die zu Aufenthaltsräumen bzw. Räumen der täglichen Nutzung führen.

(11) Nebentreppen sind Treppen, die zusätzlich zu Haupttreppen errichtet werden.

(12) Hauptfenster sind Fenster ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

(13) Industriebauwerke sind Fabriken, Werkstätten- und Lagergebäude samt den zugehörigen Anlagen.

(14) Reihenhäuser sind Gebäude mit mehr als zwei unmittelbar aneinander gebauten, nicht übereinander angeordneten, durch mindestens eine vertikale Wand voneinander getrennten selbständigen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit jeweils einem eigenen Eingang aus dem Freien für jede Wohnung bzw. Betriebseinheit.<sup>32</sup>

Wann für ein Bauvorhaben eine Bewilligung erforderlich ist, ist in § 60 geregelt.

### § 60.

(1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann

---

<sup>32</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016



vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschöß gilt nicht als Umbau.

b) Die Errichtung aller sonstigen Bauwerke über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.

c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.

[...]

(2) Für die Beurteilung als Bauwerk ist es ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch ihr Gewicht verbunden ist. Nicht als Bauwerk sind jedoch Wohnwagen und ähnliche rollende Einrichtungen anzusehen, wenn sie innerhalb gewidmeter Zeltplätze aufgestellt werden oder wenn sie ortsbeweglich ausgestaltet sind und nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt werden, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerkes gleichkommt.

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen:<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

## 4.2.1 Prozess

Die Baupolizei (MA 37) der Stadt Wien ist für die Bewilligung von Bauvorhaben und die Überwachung von Bauwerken der Stadt zuständig. Zu ihren Aufgaben zählt die Beratung in der Planungs- und Baubewilligungsphase wie auch die Überwachung der Bautätigkeit und des sicheren Zustandes der Gebäude.<sup>34</sup>

### 4.2.1.1 Fristen

Beim vereinfachten Baubewilligungsverfahren darf mit dem Bau begonnen werden, wenn die Baubehörde nicht binnen einem Monat ab Vorlage der vollständigen Unterlagen mitteilt, dass das vereinfachte Bewilligungsverfahren nicht angewendet werden kann. Die Baubehörde hat jedoch drei Monate, in Schutzzonen oder bei Bauführungen, die von maßgeblichem Einfluss auf das Stadtbild sind, vier Monate Zeit, das Bauvorhaben zu verbieten.<sup>35</sup>

Fristen im Bewilligungsverfahren über die Bescheiderstellung sind in der Wiener Bauordnung nicht zu finden. Hier muss auf das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz zurückgegriffen werden. In diesem ist wie folgt normiert:

### 3. Abschnitt: Entscheidungspflicht

#### § 73.

(1) Die Behörden sind verpflichtet, wenn in den Verwaltungsvorschriften nicht anderes bestimmt ist, über Anträge von Parteien (§ 8) und Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber sechs Monate nach deren Einlangen den Bescheid zu erlassen. Sofern sich in verbundenen Verfahren (§ 39 Abs. 2a) aus den anzuwendenden Rechtsvorschriften unterschiedliche Entscheidungsfristen ergeben, ist die zuletzt ablaufende maßgeblich.

---

<sup>34</sup> Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

<sup>35</sup> Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-bauwerber.pdf> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

(2) Wird ein Bescheid, gegen den Berufung erhoben werden kann, nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so geht auf schriftlichen Antrag der Partei die Zuständigkeit zur Entscheidung auf die Berufungsbehörde über (Devolutionsantrag). Der Devolutionsantrag ist bei der Berufungsbehörde einzubringen. Er ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.

(3) Für die Berufungsbehörde beginnt die Entscheidungsfrist mit dem Tag des Einlangens des Devolutionsantrages zu laufen.<sup>36</sup>

#### **4.2.1.2 Notwendige Unterlagen für eine Baubewilligung**

- Ansuchen um Baubewilligung: Formular
- Baupläne für Bauverfahren
- Zustimmung der im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer beziehungsweise Baurechtseigentümerinnen und -eigentümer durch Unterfertigung der Baupläne oder gesonderte Erklärungen in Form einer auf die Baupläne bezogenen Beilage
- Ein Energieausweis (in elektronischer Form) und ein Nachweis über den Schallschutz beziehungsweise ein Nachweis über den Wärme- und Schallschutz
- Ein Nachweis über den Einsatz hocheffizienter alternativer Energieversorgungs- (Heiz-)Systeme, wie zum Beispiel Fernwärme oder einer Wärmepumpe, beziehungsweise der Nachweis, dass der Einsatz technisch, ökologisch und wirtschaftlich nicht realisierbar ist.
- Bei Neu-, Zu- oder Umbauten: Bestätigung der Planverfasserin oder des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden
- Nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen (Planverfasserin oder Planverfasser)

---

<sup>36</sup> Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG BGBl. 1991 /51 idf BGBl I 2013/161

- Nachweis über die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung (Planverfasserin oder Planverfasser)
- Statische Vorbemessung einschließlich Fundierungskonzept oder bei kleineren Bauvorhaben Gutachten, dass aufgrund der Geringfügigkeit des Vorhabens aus statischen Gründen keinerlei Gefährdung gegeben ist (Sachverständige oder Sachverständiger). Formular "Gutachten nach § 63/1/h BO"
- Bestätigung über die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens. Formular "Gutachten nach § 63/1/k BO"
- Gestaltungskonzept für Gartenflächen des Bauplatzes, für Neubauten ab der Bauklasse II (Planverfasserin oder Planverfasser)
- Nachweis der Verfügbarkeit einer ausreichenden Wassermenge zur Brandbekämpfung im Bauplan (Entfernung der Hydranten und deren Förderleistung) (Planverfasserin oder Planverfasser); Auskünfte über Hydranten gibt die Abteilung Wiener Wasser (MA 31).
- Wasserbefund für den zu errichtenden Brunnen, wenn bei einem Neubau keine Versorgungsmöglichkeit mit öffentlichem Trinkwasser besteht (Institut für Umweltmedizin oder Bundesamt für Lebensmitteluntersuchung): Wasseranschluss - Herstellung einer Anschlussleitung
- Standplätze für Müllgefäße sind im Plan einzutragen (Wiener Abfallwirtschaftsgesetz und Richtlinien für Müllbehälterstandplätze beachten).
- Bei Betrieben, die unter die Seveso-II-Richtlinie fallen: Unterlagen über die Risiken (Planverfasserin oder Planverfasser)
- Erforderliche Unterlagen zur architektonischen Begutachtung der Abteilung Architektur und Stadtgestaltung (MA 19)<sup>37</sup>

#### **4.2.1.3 Kostenaufstellung für Bauverfahren**

Für die verschiedenen Verfahrensarten, Beilagen und Eingaben gelten unterschiedliche Abgaben- beziehungsweise Gebührensätze. Die nachstehende Tabelle enthält einige Richtwerte.

---

<sup>37</sup> Vgl.

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/unterlagen.html>  
(zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

Verfahrensart bzw. Gegenstand	Verwaltungsabgabe in Euro	Bundesstempelgebühr in Euro	Bundesstempelgebühr in Euro für Eingaben unter Verwendung der Bürgerkarte
Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. b-g, § 61 und § 73 (Planwechsel)	28,34	14,30	8,60
Baubewilligung bei Neu-, Zu- und Umbauten mit Vorlage "Gültige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen"; je angefangene zehn Quadratmeter Geschossfläche	1,60 Mindestens: 28 Höchstens: 494	14,30	8,60
Baubewilligung bei Neu-, Zu- und Umbauten Zuschlag ohne Vorlage "Gültige Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen"; je zehn Quadratmeter Liegenschaftsfläche	0,15 Mindestens: 15 Höchstens: 150	14,30	8,60
Prüfung von Einreichungen bei Neu-, Zu- und Umbauten (gemäß § 70a BO); je angefangene zehn Quadratmeter Geschossfläche	0,87 Mindestens: 21,80 Höchstens: 494,17	14,30	8,60
Bauanzeige (gemäß § 62 BO)	28	keine	keine
Fertigstellungsanzeige für Kleingarten(wohn)haus Fertigstellungsmeldung	22	keine	keine
Fertigstellungsanzeige mit baulichen Änderungen in den Ausführungsplänen	50	keine	keine
Niederschriften, Verhandlungsschriften; je vier beschriebene A4-Seiten	keine	14,30	
Beilagen (auch Erklärungen einer Ziviltechnikerin beziehungsweise eines Ziviltechnikers gemäß § 70a BO und Bestätigungen gemäß § 128 BO); je nach Verfahren keine oder je vier beschriebene A4-Seiten	keine	3,90	2,30
Pläne (einseitig bedruckt); bis zu zwei A4-Seiten beziehungsweise mehr als zwei A4-Seiten	keine	3,90 bis 7,80	2,30 bis 4,60
Kommissionsgebühr bei Verhandlungen und Augenscheinsverhandlungen vor Ort	7,63	keine	keine

<sup>38</sup> Quelle: Stadt Wien, Baupolizei, MA 37

<sup>38</sup> <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/kosten.html> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

### 4.3 Vergleich erforderlicher Unterlagen

In der nachstehenden Tabelle werden die notwendigen Unterlagen für eine Baugenehmigung in Leipzig und Wien gegenübergestellt. Hieraus ist ersichtlich, dass es einige Unterschiede gibt und Kenntnis der lokalen Vorschriften ein Muss für einen erfolgreichen Baugenehmigungsprozeß darstellen.

Leipzig	Wien
Lageplan	-
Auszug aus Liegenschaftskarte	-
Bauzeichnungen	Baupläne
Baubeschreibung	-
Standsicherheitsnachweis	Statische Vorbemessung
Brandschutznachweis	Nachweis Verfügbarkeit Wassermenge zur Brandbekämpfung
Erklärung Tragwerksplaner	-
Angaben zur Wasserversorgung	Berechnung Anliegerleistungen
Angaben zur Energieversorgung	Energieausweis
Auszug Bebauungsplan	-
Erhebungsbogen Statistisches Landesamt	-
-	Ansuchen um Baubewilligung
-	Nachweis Stellplatzverpflichtung
-	Zustimmung Grundstückseigentümer
-	Gehsteigverpflichtung
Abstimmung Umweltamt wegen Grünpflanzen	-

## **5. Darstellung Standardbauwerk Self-Storage auf Containerbasis**

In diesem Abschnitt sollen zunächst die Eckpunkte des Standardbauwerkes Self-Storage auf Containerbasis dargestellt werden und anschließend in einer Tabelle die Standorte Wien und Leipzig gegenübergestellt werden.

### **5.1 ISO-Container**

Die Internationale Organisation für Normung (weltweit abgekürzt in ISO von griechisch isos/gleich) erstellt weltweit gültige Normen für alle Bereiche außer Elektrik und Telekommunikation. ISO hat die Schaffung weltweit einheitlicher und verbindlicher Standards und Qualitätsmaßstäbe als Ziel.

Unter ISO-Containern versteht man grundsätzlich weltweit genormte, für alle Verkehrsträger geeignete Transportbehälter aus Stahl für einen vereinfachten globalen Warenverkehr. Die ISO-Norm R-668 aus dem Januar 1968 definierte dabei erstmals den weltweiten Standard-Seecontainer in seinen Abmessungen und Typenbezeichnungen. Über Jahrzehnte wurde diese mehrfach ergänzt und erweitert, und die neueste Version (R-668 E/2013) spezifiziert neben der Größe und dem Leergewicht von Seecontainern, auch die internen und externen Abmessungen, die Größe der Türen, wenn vorhanden, das zulässige Gesamtgewicht sowie Vorgaben für Querträger, Ladeschienen und -taschen.

Im Laufe der Jahrzehnte – mit steigender Bedeutung und Verbreitung des Seecontainers – ergänzten eine Reihe weiterer Normen die R-668 u.s.w. Neben containerspezifischen Vorgaben und Standardisierungen kommen bei Seecontainern auch allgemeine Industrienormen beispielsweise die ISO 1461 (Korrosionsschutz durch Feuerverzinken) zur Anwendung.

Die Vorteile dieser umfassenden Standardisierung sind einfach auf den Punkt zu bringen: Ein ISO-Container ist überall auf der Welt gleich und kann in jedem Containerterminal der Welt geladen oder gelöscht werden. Durch die Normung kann er auf jedem Containerschiff sicher befestigt und gestapelt werden – bis zu 13 Container hoch. Am

Landweg kann er mit jedem Güterzug und jedem Lkw weitertransportiert oder zugeliefert werden. Der Nutzer kann sich darauf verlassen, dass ein ISO-Container immer bestimmte Qualitätskriterien hinsichtlich Wetterbeständigkeit, Belastbarkeit und Stapelbarkeit erfüllt.<sup>39</sup>

Betreffend Stapelbarkeit gibt es unterschiedliche Meinungen:

„Standard-ISO-Container sind mindestens sechsfach, oft auch bis zu neunfach stapelbar. Dabei stehen die Container auf ihren jeweiligen Eckpfeilern, die beim Stapeln miteinander verbunden werden. Jeder einzelne Pfeiler ist für maximale Belastung von 60 Tonnen ausgelegt. Dach und Seitenwände tragen keine Last, sodass auch reine Containerrahmen aufeinandergeschichtet werden können.“<sup>40</sup>

## 5.2 Das Bauprojekt:

Auf einem Grundstück werden ISO-Container aufgebaut, welche in weiterer Folge an Private oder Unternehmen zur Einlagerung in Form von kurzfristigen Mietverträgen vermietet werden.

Die Bebauung wird ein – bis maximal zweigeschossig im Vollauslastungsfall ausgeführt.

Die Bebauung des Grundstückes erfolgt stufenweise, wobei im Erdgeschoss ca. 3 Ausbaustufen vorgesehen sind. Die Flächen im Obergeschoß werden erst bei Bedarf nach der vollständigen Errichtung der Erdgeschoss Bebauung ausgeführt werden.

Im Erdgeschoss werden 20 Fuß Seecontainer und 40 Fuß Seecontainer aufgebaut. Die 40 Fuß Seecontainer sind zusätzlich noch in kleinere Lagerflächen unterteilt. Im Obergeschoss können 40 Fuß Container aufgebaut werden.

---

<sup>39</sup> Vgl. <https://www.containerbasis.de/iso-container/> (zuletzt abgefragt am 15.12.2017)

<sup>40</sup> <https://www.containerbasis.de/blog/allgemein/belastbarkeit-seecontainer/> (zuletzt abgefragt am 15.12.2017)



Die Flächen im Obergeschoss sind ausschließlich fußläufig mittels Treppe erreichbar. Der Gebrauch von Hub- oder Stapelfahrzeugen findet außer bei der Errichtung nicht statt und ist technisch im Betrieb nicht vorgesehen.

Die Gebäudehöhe der Anlage beträgt maximal 6 Meter.

Bei den Containern handelt es sich um handelsübliche Seecontainer aus lackiertem Stahlblech; nicht konditioniert bzw. ohne Dämmung. Die Böden bestehen aus beschichteten Sperrholzplatten.

Die Abmessungen der Container betragen:

Container 20 Fuß: 2,438 x 6,058 m

Container 40 Fuß: 2,438 x 12,192 m

Die Container haben standardmäßig Rolltüren aus Metall oder Flügeltüren. Die Dimensionen der Türen sind mindestens 190 x 90 cm.

Die Container werden auf Lastverteilungsplatten unter den Containerecken oder Streifenfundamenten aufgestellt.

Sämtliche Container sind ausschließlich für die Beleuchtung des Innenraumes mittels Feuchtraumbalken am Strom angeschlossen. Die elektrischen Leitungen werden entweder im Boden der unversiegelten Flächen unsichtbar geführt oder sichtbar in eigenen Kabeltrassen auf den Containerdächern

Die Containeranlage wird nicht beheizt.

Alle Container sind mindestens 5 m von den Grundstücksgrenzen entfernt aufgebaut.

Im Durchschnitt beträgt nach Erfahrung bei den bereits bestehenden Projekten das Verkehrsaufkommen pro Tag ca. 9 % der Anzahl der vermieteten Einheiten.

Die Container in der EG sind alle direkt mit dem Fahrzeug erreichbar, die Zufahrtsstraßen am Gelände sind ca. 6 m breit.

Die Zufahrtswege und Straßen werden durch LED-Straßenbeleuchtungen auf Masten beleuchtet. Die Fahrwege am Grundstück werden in Bitumenkies ausgeführt, die Regenwässer werden am Grundstück entwässert.

Das Einfahren ist für PKW und LKW bis zu einer maximalen Länge von 10 m erlaubt.

Das Zufahrtstor (je ein Schiebetor für Ein - und Ausfahrt) ist nach innen versetzt, so dass der fließende Verkehr auf der Straße nicht durch ein- oder ausfahrende Fahrzeuge behindert wird. Der Zugang auf das Gelände erfolgt über ein Schiebetor mittels PIN-Code.

Es handelt sich bei den Containern um Lagerräume. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum ist nicht erlaubt. Es werden keine Gefahrenstoffe gelagert. Folgende Gegenstände dürfen unter anderem nicht gelagert werden:

Kraftfahrzeuge, explosive, brennbare, ätzende, radioaktive und ähnliche Stoffe. Verderbliche Waren, leicht entflammbare Materialien, Waffen, Sprengstoff oder andere explosive Stoffe, Suchtgifte, toxische Abfälle, Sondermüll jeder Art oder gefährliche Materialien, oder Materialien die durch Emissionen Dritte beeinträchtigen können.

Auf dem Gelände sind keine Arbeitnehmer beschäftigt.

Die Reinigung und Wartung erfolgt nach vereinbarten Zeiten von externen Firmen. Zur Sicherheit werden die Einfahrtstore und sämtliche allgemeinen Bereiche fernüberwacht. Eine Notrufeinrichtung zum Sicherheitsdienst ist vorhanden. Eine Sicherheitsfirma führt mehrmals täglich Kontrollen am Grundstück durch.

### **5.3 Die Vergleichsobjekte**

Bei der Grundstückssuche hat der Projektentwickler ein Handbuch mit Kriterien erlassen, die einen standardisierten Bauablauf und Betrieb der Standorte mit möglichst wenig Ressourcenaufwand ermöglicht. Das Anforderungsprofil an Grundstücke lautet wie folgt:

Vertragsform:	Pachtvertrag oder Baurecht/Erbbaucht bzw. Kauf
Laufzeit:	Minimum 15 Jahre, 40 Jahre angestrebt
Grundstücksgröße bzw. Halle:	8.000 – 22.000 m <sup>2</sup>
Widmung:	Gewerbe/Logistik/Industrie
Grundstückskonfiguration:	unbebaut, eben, geschottert/asphaltiert/ gewachsener Boden, auch mit Bau- und Altlasten, da kein Bodenaushub erforderlich
Erschließung:	Anschluss an das Straßennetz, Strom, Anschluss an Regenwasserkanal, falls Versickerung nicht möglich
Lage:	Städtisches Umfeld ab 200.000 Einwohner Ein- zugsbereich
Makrolage:	Wohnbebauung und/oder Frequenz durch Ver- kehrsknotenpunkt wie Bahnhof oder Straßenkreu- zung bzw. Einkaufs- oder Fachmarktzentrum, öf- fentlicher Verkehr von Vorteil

Die Minimum Grundstücksgröße bzw. die darauf mögliche Anzahl an Containern ist deswegen erforderlich, da die fixen Herstellungskosten so auf eine größere Anzahl verteilt werden können und die Kosten pro Container gesenkt werden.

Die Bauvorhaben in Wien und Leipzig als direkte Vergleichsobjekte wurden deshalb gewählt, weil nachstehende Merkmale auf beide Objekte zu treffen:

- Grundstück in einer Landeshauptstadt
- Lage an einer Ausfallsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen
- Liegenschaft umwelttechnisch belastet
- Lage im Gewerbegebiet
- Oberfläche weitgehend befestigt
- Rechteckige Konfiguration, ebene Fläche
- Bebauung mit weltweit ISO-zertifizierten Seecontainern

<b>Merkmale</b>	<b>Wien</b>	<b>Leipzig</b>
Grundstücksgröße	12.120 m <sup>2</sup>	16.076 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche	4.672 m <sup>2</sup>	5.995 m <sup>2</sup>
Widmung	gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel	gewerblich
Bebauungsbestimmungen	Plandokument 7359	kein Bebauungsplan vorhanden
Containeranzahl	883	1164
Strom	kein Anschluss	Anschluss vorhanden
Gehsteig	teilweise vorhanden	ausgebaut
Entwässerung	Bestandskanal mit 4 Einlaufschächten	Versickerung am Grundstück, mehr als 20 % unversiegelt

## **6. Rechtsvergleich Baugenehmigung für Self-Storage auf Containerbasis in Wien und Leipzig**

In diesem Abschnitt werden der Verfahrensablauf, die Dauer, beizubringenden Unterlagen bzw. Gutachten sowie die Kosten zunächst pro Standort beschrieben und dann gegenübergestellt.

### **6.1 Leipzig**

Im Bauratgeber Leipzig werden die Schritte zur Baugenehmigung wie folgt beschrieben:

Haben Sie ein passendes Grundstück entdeckt und wollen prüfen, ob es sich um Bauland handelt oder haben Sie ein Baugrundstück erworben bzw. gemietet um darauf Ihr Bauvorhaben zu realisieren, sind in Leipzig folgende Genehmigungsschritte beachten.

Der erste Schritt ist der Gang zum Stadtplanungsamt in Leipzig, um die Bebaubarkeit des Grundstücks abzuklären.

Nachdem geklärt ist, ob und was Sie auf Ihrem Grundstück bauen dürfen und wollen, müssen Sie einen öffentlichen Vermesser in Leipzig beauftragen, der einen exakten Lageplan über die Örtlichkeit und Grundstücksgrenzen erstellt.

Wenn Sie Schritt 1 und 2 erledigt haben, gehen Sie zum Bauordnungsamt in Leipzig und lassen durch einen zugelassenen Architekten oder Bauingenieur einen Bauantrag / eine Baugenehmigung stellen.

Weiterhin sollte geklärt werden, wie sich die Zufahrt zu Ihrem Grundstück gestaltet. Dazu gehen Sie zum Tiefbauamt in Leipzig.

Haben Sie dann auf Ihrem zu bebauenden Grundstück noch störende Bäume, die eventuell zu fällen sind, müssen Sie dieses mit dem zuständigen Amt für Umweltschutz in Leipzig klären.<sup>41</sup>

### 6.1.1 Verfahrensablauf

Der Bauantrag wurde am 20.09.2016 mit den erforderlichen Unterlagen wie in Punkt 4.1.1.2 beschrieben bei Bauamt eingebracht. Die Baugenehmigung wurde am 22.05.2017 mit diversen Auflagen erteilt. Statt 3 Monate Entscheidungsdauer wie oben beschrieben, hat das Verfahren 8 Monate gedauert.

Zwischen Antragsstellung und Baugenehmigung waren Abstimmungsgespräche bzw. nachstehende Unterlagennachforderungen von Seiten des Bauwerbers zu erledigen:

- a. Nachweis zur Niederschlagsbeseitigung sowohl rechnerisch als auch zeichnerisch.  
Hierfür war noch eine Vermessung des Grundstücks erforderlich.
- b. Umplanungsanforderungen seitens Stadtplanungsamt
  - Reduzierung der Container
  - Neuordnung Container zur Wohnbebauung und zur Straße
  - Umverlegung Hauptzufahrt
- c. Wasserschutzbehörde
  - Abstand zum Fluss vergrößern, Hochwasserschutznachweis
- d. Umwelt- und Naturschutzamt
  - Abstimmung Bäume und Grünstreifen zur künftigen Wohnbebauung am Nachbargrundstück
- e. Schall- und Immissionsschutz
  - Abstände zur künftigen Wohnbebauung in der Planung vergrößern
  - Betriebsbeschreibung verfassen und übermitteln
- f. Tragwerksplaner
  - Übersetzung in Deutsch der wesentliche Teile der Dokumentation zu den ISO – zertifizierten Containern
  - Bestätigung Tragwerksplaner nach Vorgaben der Bauaufsicht:

---

<sup>41</sup> Vgl. <https://www.bauratgeber-deutschland.de/behoerden-verbraucherschutz/behoerden-in-leipzig> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

„Für den Container müsste eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung oder ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis vorliegen. Sollten die Container ausschließlich aus einer Stahlkonstruktion bestehen, also z.B. keine Wärmedämmung enthalten, kann in diesem Fall auch ein statischer Nachweis, erstellt von einem qualifizierten Tragwerksplaner (§ 66 (2) SächsBO), vorgelegt werden. Die Erklärung des Tragwerksplaners zur Prüfpflicht nach Maßgabe des Kriterienkataloges (§ 12 (3) DVOSächsBO) ist beizufügen.“

Das Bauamt hat sich in diesem Fall auf folgende Bestimmung der Sächsischen Bauordnung bezogen:

### § 66

#### Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 88 Abs. 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). Dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 88 Abs. 3 anderes bestimmt ist. Die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.

(2) Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und
  2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- muss der Standsicherheitsnachweis von einer Person mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, die in einer von der Ingenieurkammer Sachsen zu führenden Liste der qualifizierten Tragwerksplaner eingetragen ist. Eintragungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Sachsen. Auch bei anderen Bauvorhaben darf

der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 oder 2 erstellt werden.<sup>42</sup>

- ⇒ Obwohl sich die Liegenschaft auf einer Durchzugsstraße mit gewerblicher Widmung befindet, wurden Grünpflanzungen seitens der Behörde für eine noch nicht im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung gefordert, die vom Projektwerber akzeptiert werden musste, um eine Genehmigung zu erhalten.
- ⇒ Wie in Punkt 5.1 beschrieben lassen sich ISO-Container bis zu neunfach stapeln. Das eingereichte Bauprojekt ist ein- bzw. punktuell zweigeschossig zur Genehmigung vorgelegt worden mit international gängigen und akzeptierten Standards zur Standsicherheit von Container. Trotzdem wurde ein zusätzlicher Nachweis eingefordert, was höhere Kosten und Zeitverlust für den Projektentwickler zur Folge hatte.

## 6.2 Wien

Bei dem Standort in Wien wurden alle notwendigen Unterlagen und Abstimmungen für die Erlangung einer Baugenehmigung durchgeführt, ehe der Grundstückseigentümer die Erlaubnis hierfür zurückzog. Da der Projektentwickler in Wien andere Standorte bereits realisiert hat, kann bei den nachfolgenden Ausführungen falls diese nicht konkret auf das gegenständliche Projekt bezogen sind auf Erfahrungswerte bei der Erlangung von Baugenehmigungen bei den anderen Standorten zurückgegriffen werden.

Aufgrund von Abwicklung von anderen Bauvorhaben in dem für das Bauvorhaben zuständigen Baubehörde kann postuliert werden, dass die in Punkt 4.2.1.1 genannte Frist von 6 Monaten auch ohne Anrainereinsprüche aufgrund von Arbeitsüberlastung der zuständigen Abteilung nicht eingehalten werden. Da Projektentwickler weitere Projekte in Wien durchführen wollen, werden deshalb nie Devolutionsanträge an die Berufungsbehörde eingebracht, sondern längere Entscheidungsfristen zur Kenntnis genommen und akzeptiert.

---

<sup>42</sup> <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO#p66> (zuletzt abgefragt am 15.12.2017)



### 6.2.1 Verfahrensablauf

Das Bauvorhaben wäre nach § 70 Wiener Bauordnung beantragt worden, der wie folgt lautet:

#### § 70.

(1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung.

(2) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.<sup>43</sup>

Da es sich bei dem zuvor beschriebenen Bauvorhaben um vergleichsweise einfache Bauten handelt, gab es auch die Überlegung das Bauvorhaben nach § 70a Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren einzureichen.

Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

#### § 70a (auszugsweise)

---

<sup>43</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

(1) Wird den Bauplänen und erforderlichen Unterlagen gemäß § 63 die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung. Hievon sind ausgenommen:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 7a Abs. 5, 69, 76 Abs. 13, 81 Abs. 6 oder 119 Abs. 6 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 Bauwerken in Schutzzonen;

7. entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008

8. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;

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. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;

11. Bauvorhaben für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen;

12. entfällt; LGBl. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008

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 Bauwerke,

15. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.<sup>44</sup>

§ 70a ist eine Vereinfachung vom Ablauf, hier muss aber der Ziviltechniker, die Verantwortung im Rahmen seiner Befugnis übernehmen, dass die Pläne und Unterlagen unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind.

Aus Erfahrungen bei anderen Bauprojekten ist bekannt, dass es in Wien fast kein Bauverfahren mehr gibt, wo es nicht zumindest vorab oder bei der Bauverhandlung Einwendungen von Nachbarn etc. gibt., so dass kein Ziviltechniker, das Risiko hierfür übernimmt.

Da es sich bei den Seecontainern um mobile Einheiten handelt, wurde auch die Baubewilligung gemäß § 71 geprüft:

---

<sup>44</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

## § 71.

Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.<sup>45</sup>

Diese Bestimmung wird in Wien von der Baubehörde nur angewandt, wenn Bauwerke entweder tatsächlich temporär und in Bereichen gebaut werden, die laut Widmung nicht bebaut werden dürften oder wenn ein Gebäude nachträglich bewilligt werden soll, wo es die Widmung nicht zulässt.

Da das Grundstück eine Widmung Bauland hat und die Container über viele Jahre stehen sollen, kann diese Bestimmung nicht angewendet werden.

In Punkt 4.2.1.2 wurden bereits die notwendigen **Unterlagen** für einen Bauantrag dargestellt. Nachstehend möchte ich nur auf ein paar Besonderheiten der Wiener Bauordnung hinweisen, die für das gegenständliche Projekt zur Anwendung gekommen wären:

In § 88 werden die **Bautechnische Anforderungen** an Bauwerke geregelt:

## § 88.

---

<sup>45</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

(1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Abs. 2 angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.

(2) Bautechnische Anforderungen an Bauwerke sind:

1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
2. Brandschutz,
3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
5. Schallschutz,
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz.

(3) Bauteile müssen aus entsprechend widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder gegen schädigende Einwirkungen (z.B. Umweltschadstoffe, Witterungseinflüsse, Erschütterungen oder korrosive Einwirkungen) geschützt sein, wenn sie solchen Einwirkungen ausgesetzt sind.

(4) Der Beweis, dass ein zu verwendender Baustoff oder Bauteil oder eine anzuwendende Bauart entsprechend dem Stand der Technik die Anforderungen nach den Abs. 1 bis 3 erfüllt, obliegt dem Bauwerber.<sup>46</sup>

Im konkreten Fall sind diese wie folgt nachzuweisen:

1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Da das Isozertifikat eine statische Berechnung für die geplante Aufstellung (ein - und zweigeschossig) beinhaltet, ist der Nachweis erbracht.

---

<sup>46</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

## 2. Brandschutz

Beschreibung der Brandschutzmaßnahmen sind ausreichend, kein Brandschutzkonzept eines Brandschutzsachverständigen erforderlich. Jedoch ist eine Vorabstimmung der geplanten Maßnahmen mit der Feuerwehr über Zugänglichkeit Schlüsseltresor, Fahrstraßen, Wendehammer, Feuerlöscher, etc. - sowie mit der MA37 - Kompetenzstelle Brandschutz notwendig und die Aufnahme der Ergebnisse in die Beschreibung.

3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,

Da es sich um keine Aufenthaltsräume handelt sind nur die Punkte, die allgemein für die Benutzung notwendig sind, zu beschreiben.

5. Schallschutz,
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz

Bauphysik ist nicht erforderlich, da es sich um keine Aufenthaltsräume handelt. Somit gibt es da keine Anforderungen. Es handelt sich um reine Lagerflächen die nicht konditioniert (beheizt oder gekühlt) werden.

### ***Nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen***

Unter Anliegerleistungen werden alle Leistungen verstanden, die für die Baureifmachung eines Grundstückes zum Bauplatz notwendig sind und vom Bauwerber erbracht werden müssen. Hierunter fallen unentgeltliche Abtretungen von Grundflächen für öffentliche Verkehrsflächen als auch Beiträge zu den Herstellungskosten der Verkehrsflächen (Aufschließungskosten). Da das Baurecht Ländersache in Österreich ist, sind Umfang und Fälligkeit solcher Anliegerleistungen von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich, da sie in den jeweiligen Bauordnungen geregelt sind.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Vgl.

<https://www.arbeiterkammer.at/beratung/MeinGrundstueck/Lexikon/Anliegerleistung.html> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

Je nach Regelung in der jeweiligen Bauordnung kann der Bauwerber eines Neu-, Zu- oder Umbaus verpflichtet werden, entlang der Baulinie des Bauplatzes einen Gehsteig nach den Anordnungen der Baubehörde in der vorgeschriebenen Breite, Höhenlage und Bauart zu errichten.<sup>48</sup>

In Wien wird unter Anliegerleistungen folgendes verstanden

- a) Berechnung über die erforderliche **Kanaleinmündungsgebühr** und des Anliegerbeitrages,
- b) sowie der Nachweis über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung<sup>49</sup>
- c) **Gehsteigverpflichtung** § 54 Wiener Bauordnung

#### **ad a) Kanal**

Vor Herstellung eines Kanalanschlusses muss festgestellt werden, ob ein öffentlicher Kanal vorhanden ist. Ein Antrag ist auch dann erforderlich, wenn

- ein bestehender Anschluss bei Umbau, Ausbau oder Generalinstandsetzung des Bauwerks (Wohnhaus, Betrieb usw.) weiterverwendet wird,
- ein bestehender Anschluss für ein neues Gebäude weiterverwendet wird, sich jedoch die Einmündungsstelle und/oder die Einleitungsmengen ändern,
- sich der Hauskanal nicht ändert, aber die Liegenschaft sich in einem Bereich befindet, wo gemäß Flächenwidmung eine reduzierte Einleitung des Tagwassers (Regenwasser) vorgeschrieben werden muss.<sup>50</sup>

Die Höhe der Gebühren ist den §§ 7 und 8 im Kanal- und Einmündungsgesetz definiert.

#### § 7.

---

<sup>48</sup> Vgl. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260540.html> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>49</sup> Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-bauwerber.pdf> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>50</sup> Vgl. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/umwelt/kanalisation/kanal/herstellung.html> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

## Gebührenpflicht; Arten der Gebühr

- (1) Für den erstmaligen unmittelbaren oder mittelbaren Anschluss an einen Straßenkanal ist eine Kanaleinmündungsgebühr zu entrichten.
- (2) Bei nachträglicher Änderung der Verhältnisse ist in den im § 10 aufgezählten Fällen eine Ergänzungsgebühr zu entrichten.
- (3) Die Gebührenberechnung geht vom Bauplatz beziehungsweise Baulos aus. Einem Bauplatz beziehungsweise Baulos sind hinsichtlich der Gebührenberechnung auch sonstige bebaute Grundflächen gleichzuhalten.

## § 8.

### Kanaleinmündungsgebühr

- (1) Die Kanaleinmündungsgebühr setzt sich aus der Frontgebühr und der Flächengebühr zusammen und schließt die Umsatzsteuer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl. Nr. 663/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 52/2009, ein.
- (2) Die Frontgebühr ist das halbe Produkt aus der Frontlänge und dem Einheitssatz.
- (3) Als Frontlänge gilt die Summe der Baulinien bzw. der Straßenfluchtlinien. Frontlängen, die bereits einmal die Grundlage einer Veranlagung gebildet haben, sind außer in Fällen des § 10 lit. c nicht mehr zu berücksichtigen.
- (4) Der Einheitssatz beträgt ein Drittel der durchschnittlichen Herstellungskosten für den laufenden Meter eines Mischwasserkanals, vervielfacht mit 1,10; er wird vom Stadtsenat durch Verordnung festgesetzt.
- (5) Die Flächengebühr ist das halbe Produkt aus den bebauten Flächen, dem Bebauungsfaktor und dem Einheitssatz (Abs. 4). Bei der Ermittlung des Ausmaßes der bebauten Flächen sind alle Gebäude auf dem Bauplatz beziehungsweise Baulos zu berücksichtigen, gleichgültig, ob sie an einen Straßenkanal angeschlossen sind oder nicht. In bezug auf die Flächengebühr gilt als bebaute Fläche die senkrechte Projektion



des Gebäudes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten und der unterirdischen raumbildenden Bauteile auf eine waagrechte Ebene.<sup>51</sup>

Der Bebauungsfaktoren hängen von der Bauklasse ab.

### **ad b) Nachweis über die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung**

Die Rechtsgrundlage für die Stellplatzverpflichtung bildet das Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008).

Hier wird definiert, dass bei Neu- und Zubauten sowie Änderung der Raumwidmung oder Raumteilung eine Stellplatzverpflichtung entsteht (§48 Abs. 1 WGarG 2008).<sup>52</sup>

#### § 48.

(1) Bei Neu- und Zubauten sowie Änderungen der Raumwidmung oder Raumeinteilung entsteht eine Stellplatzverpflichtung nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen; diese ist entweder als Naturalleistung (Pflichtstellplätze) grundsätzlich auf dem Bauplatz oder Baulos oder durch Entrichtung der Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien zu erfüllen.<sup>53</sup>

In § 50 ist das Ausmaß geregelt:

#### § 50

- Für je 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Stellplatz
- Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz
- Bei Heimen für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz

---

<sup>51</sup> Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz LGBl. 60/2013 kundgemacht 23.12.2013

<sup>52</sup> <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Stellplatzverpflichtung-in-Wien.html> (zuletzt abgefragt 02.01.2018)

<sup>53</sup> Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008) LGBl. 2014/26 kundgemacht 15.07.2014

- Bei Industrie- und Betriebsbauwerken, Bürogebäuden, Geschäftsgebäuden, Amtsgebäuden, Schulen, Instituten, Krankenanstalten und dergleichen ist für je 100 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum ein Stellplatz zu schaffen. Wobei Aufenthaltsräume, als Räume definiert werden, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (z.B. Arbeitsräume, Unterrichtsräume, Büro-, Verkaufsräume, gemäß §87 Abs. 3 BO für Wien, nicht jedoch z.B. Lagerräume, Toiletten, Küchen).
- Bei Gebäuden für Veranstaltungen, Versammlungsräumen, Sportanlagen, und dergleichen ist für je 50 Personen ein Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene Besucheranzahl als Bemessungsgrundlage dient.<sup>54</sup>

Da bei der Self-Storage Anlage keine Aufenthaltsräume, die den Kriterien des Wiener Garagengesetzes unterliegen, errichtet werden, ist kein Stellplatz zu schaffen.

### ***ad c) Gehsteigverpflichtung***

In § 54 der Wiener Bauordnung wird die Herstellung eines Gehsteigs für den Bauwerber festgelegt:

#### § 54.

(1) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie ist der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw. der Einfriedung verpflichtet, in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf dem der Neu-, Zu-, oder Umbau bzw. die Einfriedung hergestellt wird, in der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart (Abs. 2) einen Gehsteig herzustellen. Als Gehsteig gelten auch Verkehrsflächen oder Teile einer solchen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausgestaltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht getrennt bzw. durch Randsteine gegen andere Teile der Verkehrsfläche nicht abgegrenzt sind. Der Gehsteig ist, wenn der Bebauungsplan im Querschnitt der Verkehrs-

---

<sup>54</sup> <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Stellplatzverpflichtung-in-Wien.html> ( zuletzt abgefragt 02.01.2018)

fläche nicht anderes bestimmt, an der Baulinie herzustellen. Bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die Eckflächen. Bei der Herstellung bloß einer nicht fundierten Einfriedung an der Baulinie ist nach den Grundsätzen dieses Absatzes ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen.

(2) Mit der Erteilung der Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau im Bauland oder eine fundierte Einfriedung an einer Baulinie hat die Behörde die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

(3) Die Behörde hat die Gehsteigherstellung mit der Erteilung der Baubewilligung zu stunden, wenn noch kein Bedarf nach dem Gehsteig besteht oder andere wichtige Gründe dafürsprechen und keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen. Die Behörde ist berechtigt, für die Herstellung des Gehsteiges einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, wenn seine derzeitige Herstellung aus öffentlichen Interessen unzumutbar ist. In beiden Fällen ist die Behörde berechtigt, anstelle der Herstellung eines Gehsteiges in endgültiger Bauart auf die Dauer der Stundung die Herstellung eines Gehsteiges in vorläufiger Bauart und die infolge verschiedener Höhenlagen notwendigen Bauwerke anzuordnen. Wurde während des Stundungszeitraumes der Bebauungsplan so abgeändert, dass sich daraus eine Änderung der Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges ergibt, oder wurden die Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges abgeändert, ist der Gehsteig nach den geänderten Bestimmungen herzustellen; der Verpflichtete ist aber berechtigt, die Mehrkosten gegenüber der seinerzeitigen Verpflichtung von der Gemeinde zu verlangen. Dieser Anspruch ist längstens binnen einem Jahr nach Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Abs. 11) unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Vermögensnachteile geltend zu machen. Bei Wegfall der für die Stundung maßgeblichen Gründe hat die Behörde die Stundung mit Bescheid zu widerrufen und die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

(4) Die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges ist bis zur Beendigung der Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen, einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen.<sup>55</sup>

Bei dieser Verpflichtung ist es unerheblich, ob der Gehsteig wegen eines Umbaus der Straße oder Nutzung benötigt wird oder bereits errichtet, jedoch dem Voreigentümer noch nicht in Rechnung gestellt wurde, wie dies durch diesbezügliche Erkenntnisse und Rechtssätze des VwGH untermauert wird.

Die Verpflichtung zur Errichtung eines Gehsteiges gemäß § 54 Abs. 1 Wr BauO entsteht von Gesetzes wegen (Hinweis Erkenntnisse vom 30. Juli 2002, 2000/05/0193, und vom 14. Dezember 2004, 2003/05/0216). Ausgehend davon spielt es im Hinblick auf die Erteilung eines baubehördlichen Auftrages keine Rolle, ob der Behörde betreffend die verfahrensgegenständliche Grundfläche eine Verfügungsberechtigung zukommt. Ebenso wenig kommt in diesem Zusammenhang der Frage der Lastenfreiheit des für den Gehsteig vorgesehenen Liegenschaftsteils Bedeutung zu. Für die Baubehörde ist es nämlich unbeachtlich, wenn sich einem Bauauftrag zivilrechtliche Hindernisse in den Weg stellen (Hinweis E vom 12. Dezember 1966, 1536/64).<sup>56</sup>

Die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten einer (hier) im Jahre 1984 unter Bedachtnahme auf eine Änderung der Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges (hier durch die Nov LBG 1984/22) erfolgten Änderung desselben trifft gemäß § 54 Abs 8 iVm Abs 1 Wr BauO den im § 54 Abs 1 Wr BauO genannten Eigentümer, der ein Bauvorhaben iSd § 54 Abs 1 Wr BauO durchgeführt hat. Daher kommt nach dem Wortlaut des § 54 Abs 8 Wr BauO weder dem Umstand, daß (sic) diese Änderung des Gehsteiges bereits vor der Herstellung iSd § 54 Abs 1 Wr BauO durch die Gemeinde vorgenommen worden ist, noch der Tatsache eine rechtliche Bedeutung zu, daß (sic) vor dieser Änderung des Gehsteiges ein den Vorschriften zur Zeit seiner Errichtung entsprechender Gehsteig vorhanden war, weshalb die Behörde auch nicht berechtigt wäre, den Ersatz der Kosten für diese Änderung des Gehsteiges bereits dem Voreigentümer vorzuschreiben. Eine Verjährung dieses gegenüber dem im § 54 Abs 1 Wr BauO genannten Eigentümer bestehenden Anspruches hat die belangte Behörde nicht anzunehmen, weil auf die in Rede stehende Verpflichtung die Bestimmungen des ABGB

---

<sup>55</sup> Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.2016

<sup>56</sup> VwGH 13.11.2012, 2011/05/0193

über die Verjährung keine Anwendung finden (Hinweis E 4.5.1955, 786/54, VwSlg 3729 A/1955). Die Behörde ist auch nicht gehalten, die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges in das Grundbuch einzutragen, weil diese am Bau selbst haftet und kraft Gesetzes auf jeden Rechtsnachfolger übergeht (Hinweis Geuder-Hauer, Wiener Bauvorschriften, S 245, Z3).<sup>57</sup>

Neben den Regelungen in der Wiener Bauordnung wurde von Wiener Landesregierung eine Gehsteigverordnung erlassen, die in § 9 die Übernahme und Erhaltungspflichten regelt:

### § 9

(1) Die Dauer der Erhaltungspflicht des Gehsteiges und seiner baulichen Anlagen beträgt unbeschadet der Bestimmung des § 54 Abs. 11 letzter Satz der Bauordnung für Wien drei Jahre ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der bescheidmäßigen Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung. Die Erhaltungspflicht trifft den Eigentümer (Miteigentümer) eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland, im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgelände, auf Lagerplätzen und Ländeflächen sowie eines Neu-, Zu- oder Umbaues bzw. von baulichen Anlagen auf Sport- und Spielplätzen, einer fundierten Einfriedung an der Baulinie oder einer unbebauten Liegenschaft (§ 54 Abs. 6 der Bauordnung für Wien) auch dann, wenn der Gehsteig oder seine bauliche Anlage durch Ersatzvornahme hergestellt wurde.

(2) Sechs Monate vor Ablauf der Erhaltungspflicht kann der Eigentümer (Miteigentümer) im Sinne des Abs. 1 um die Übernahme des Gehsteiges und seiner baulichen Anlagen bei der Behörde ansuchen.

(3) Die Übernahme des Gehsteiges und seiner baulichen Anlagen erfolgt nur, wenn an ihnen keine Schäden wahrgenommen werden und bis zum Tage der Übernahme keine oder nur Instandsetzungen an Teilen des Gehsteiges erforderlich waren. Bei einer

---

<sup>57</sup> VwGH 20.09.1994, 94/05/0130

darüberhinausgehenden Instandsetzung beginnt die Erhaltungspflicht ab dieser Instandsetzung neu zu laufen.<sup>58</sup>

- ⇒ Da sich auf dem Grundstück ein Hauskanal, der in einen öffentlichen Kanal mündet befindet, muss nach Abstimmung mit der zuständigen Stelle Wienkanal nachgewiesen werden, dass dieser funktionsfähig ist. Dies macht mehrere Kanalkamerafahrten sowie ein diesbezügliches Gutachten eines spezialisierten Unternehmens erforderlich.
- ⇒ Obwohl ein Kanal am Grundstück vorhanden ist, musste der Nachweis der Funktionsfähigkeit erbracht werden und obwohl bereits Einmündungsgebühren bei der erstmaligen Inbetriebnahme entrichtet wurden, muss nochmals eine Ergänzungsgebühr vom Bauwerber bezahlt werden.
- ⇒ Trotz Abstimmung mit der zuständigen Behörde, MA 28, konnte nicht abschließend geklärt werden, um die bisherige Stundung der Gehsteigverpflichtung für den Grundstückseigentümer (eine Tochterfirma der Gemeinde Wien) auch beim Bauvorhaben durch den privaten Projektentwickler weiterbestehen bleibt oder die Errichtung im Zuge der Baugenehmigung vorgeschrieben wird.
- ⇒ Wenn eine Gehsteigerrichtung vorgeschrieben wird, muss dieser 3 Jahre in der Instandhaltung beim Bauwerber bleiben, ehe dieser in die Erhaltung an die Stadt Wien übergeben werden kann.

---

<sup>58</sup> Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), in Kraft getreten 01. Mai 1981, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000003> (abgefragt am 02.02.2018)

### 6.3 Gegenüberstellung Kosten

Zum besseren Verständnis der zuvor beschriebenen rechtlichen Unterschiede und den damit verbundenen Kosten, wurden diese in einer Tabelle dargestellt:

Kostenart	Details	Leipzig	Wien
Baugenehmigung	Kostenbescheid	€ 4.373,16	€ 494,00
Statik	Gutachten	€ 261,00	€ 0,00
Vermesser	Gutachten	€ 1.000,00	€ 0,00
Kanal	Gutachten + Kamerafahrt	€ 0,00	€ 10.557,10
<b>Kosten aus Auflagen</b>			
Bäume		€ 5.356,19	€ 0,00
Gehsteigverpflichtung		€ 0,00	€ 70.000,00
Instandhaltung Gehsteig	3 % von Bausumme		€ 2.100,00
Kanaleinmündungsgebühr		€ 0,00	€ 40.000,00
<b>Gesamtkosten</b>		<b>€ 10.990,35</b>	<b>€ 123.151,10</b>

Wie aus der Tabelle ersichtlich, führt ein Standardbauvorhaben mit isozertifizierten Seecontainern bei Grundstücken mit vergleichbaren Zuschnitten und Untergrundverhältnissen zu ganz unterschiedlichen Kosten aus dem Titel der Baubewilligung für den Projektenwickler, die im Vorfeld kaum kalkulierbar sind.

Bei einem weiteren Bauvorhaben in der Nähe von Graz haben sich z. B. alleine die Gebühren für die Baugenehmigung auf EUR 62.000, -- belaufen.

## 7. Resümee für den Projektentwickler

Erste Self Storage Standorte entstanden den 1960iger in den USA und sind auf 53.000 Stück angestiegen. In Europa wurden Anfang 1980 die ersten Projekte errichtet und der alte Kontinent verfügt nun über 2.700 Standorte bzw. 7 Millionen Quadratmeter Lagerfläche. Bei den Marktteilnehmern handelt es sich sowohl um Betreiber eines einzigen Standortes sowie einige weniger internationale Ketten.

Die Unternehmen haben sich zu Verbänden wie der FEDESSA<sup>59</sup> oder Verband deutscher Self Storage Unternehmen<sup>60</sup> zusammengeschlossen, um auf nationaler und europäischer Ebene einheitliche Standards und Regeln zu schaffen.

Da der Self Storage Markt in österreichischen und deutschen Ballungsräumen inzwischen heißumkämpft ist, und die Preise an die Mieter vom Markt bestimmt werden, muss der Projektentwickler seine Herstellungskosten so niedrig wie möglich halten, um einen Projektgewinn zu erzielen.

Da bei dem beschriebenen Unternehmensmodell die Grundstücke nur auf eine gewisse Zeit, die Miet-/bzw. Pachtlaufzeit des Vertrages - zur Verfügung stehen, können nicht vorhersehbare Kosten sowie Verzögerungen bei der Baugenehmigung den Projektgewinn schnell zunichtemachen.

Für diese Planungsunsicherheit und Kostengefahr durch föderale Baugesetze bzw. Bauordnungen muss der Projektentwickler Strategien entwickeln, um diese auszugleichen:

- Möglichst lange Laufzeit bei den Grundstücksmietverträgen, um die Kosten auf eine größere Periode zu verteilen.
- Mietfreiheit bis Inbetriebnahme, um lange Genehmigungsprozesse der Baubehörden abzufedern.
- Lange Kreditlaufzeit sowie möglichst später Tilgungsbeginn

---

<sup>59</sup> <https://www.fedessa.org/> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>60</sup> <http://www.selfstorage-verband.de/> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)



- erhöhter Eigenmitteleinsatz für Unvorhergesehenes
- Lange Zahlungsziele bei Lieferanten
- Zusammenarbeit pro Projekt mit lokalen Planern und Konsulenten, um möglichst schnell lokale Besonderheiten zu identifizieren und zu beachten.

## **8. Ausblick: Status Harmonisierung der Bauordnungen in Deutschland und Österreich**

### **8.1 Deutschland**

#### **8.1.1 Bauministerkonferenz**

Die Bauministerkonferenz behandelt Fragen und trifft Entscheidungen zum Wohnungswesen, Städtebau und Baurecht und zur Bautechnik, die für die Bundesländer von gemeinsamer Bedeutung sind. Sie artikuliert die Länderinteressen gegenüber dem Bund und gibt Stellungnahmen auch gegenüber anderen Körperschaften und Organisationen ab.

Eine der wichtigsten Aufgaben ist es, für einheitliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Länder im Bereich des Wohnungswesens, des Bauwesens und des Städtebaus sowie für deren einheitlichen Vollzug zu sorgen. Die Bauministerkonferenz erstellt zum Beispiel eine Musterbauordnung, welche die Grundlage für die in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegenden Landesbauordnungen darstellt. Von der Bauministerkonferenz verabschiedete Mustervorschriften und Mustererlässe dienen nur als Grundlage für die Umsetzung und entfalten somit keine unmittelbare Rechtswirkung. Jedes Land entscheidet, in welchem Umfang die Landesregelung dem Muster folgt.<sup>61</sup>

#### **8.1.2 Änderung Musterbauordnung**

Der Europäische Gerichtshof entschied in seinem Urteil C-100/13 vom 16. Oktober 2014, dass das Vorgehen Deutschlands unzulässig ist, nationale Zusatzanforderungen an Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung zu stellen.

---

<sup>61</sup> Vgl. <https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=762&o=7590762> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

Aufgrund des EuGHs-Urteils wurde die Musterbauordnung (MBO) durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 13. Mai 2016 geändert. Die dementsprechenden Anpassungen in den Bauordnungen der Länder wurden eingeleitet. Bisher haben nur Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen ihre jeweilige Landesbauordnung novelliert.<sup>62</sup>

### **8.1.3 Änderungen in der Sächsischen Bauordnung**

Noch vor Inkrafttreten des EuGH-Urteils hat Sachsen seine Bauordnung geändert.

Der Sächsische Landtag hat am 16.12.2015 die Änderung der Sächsischen Bauordnung beschlossen, um sich damit weiter der Musterbauordnung anzugleichen. Die Neuerungen sind am 01.01.2016 in Kraft getreten. Wesentliche Modifizierungen wurden in den Bereichen Sonderbauten, Abstandsflächen, Brandschutz, Barrierefreiheit, notwendige Stellplätze, verfahrensfreie Vorhaben, Beteiligung der Nachbarn, Geltungsdauer von (Teil-)Baugenehmigung und Bauvorbescheid sowie Fliegende Bauten vorgenommen.<sup>63</sup>

## **8.2 Österreich**

### **8.2.1 OIB Richtlinien**

Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) wurde 1993 auf Basis einer von den Österreichischen Bundesländern abgeschlossenen „Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen“ gegründet. Das OIB ist ein gemeinnüt-

---

<sup>62</sup> Vgl. <https://www.dibt.de/de/DIBt/DIBt-EuGH-Urteil.html> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>63</sup> Vgl. <https://www.weka.de/architekten-ingenieure/tit-aenderung-der-saechsischen-bauordnung-saechsbo-in-kraft/> (zuletzt abgefragt am 01.12.2017)

ziger Verein mit Sitz in Wien, dem alle Österreichischen Bundesländer als Mitglieder angehören und koordiniert für alle Bundesländer Regelungen zu Bauprodukten und Bautechnik. Das OIB fungiert als gemeinsames „Sprachrohr“ in europäischen und internationalen Fachgremien.<sup>64</sup>

„Die OIB-Richtlinien dienen der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich. Sie werden vom Österreichischen Institut für Bautechnik nach Beschluss in der Generalversammlung herausgegeben und stehen damit den Bundesländern zur Verfügung. Die Bundesländer können die OIB-Richtlinien in ihren Bauordnungen für verbindlich erklären, was bereits in allen Bundesländern der Fall ist, jedoch mit unterschiedlichen Versionen und Ausprägungen. Von den OIB-Richtlinien kann jedoch gemäß den Bestimmungen in den diesbezüglichen Verordnungen der Bundesländer abgewichen werden, wenn der Bauwerber nachweist, dass ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht wird, wie bei der Einhaltung der OIB-Richtlinien.“<sup>65</sup>

Die OIB Richtlinien umfassen im Detail nachstehende Bereiche und sind entsprechend den Grundanforderungen für Bauwerke der Bauproduktenverordnung gegliedert. Lediglich für die Grundanforderung „Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen“ gibt es keine OIB-Richtlinie.

---

<sup>64</sup> Vgl. <https://www.oib.or.at/de/ueber-uns> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>65</sup> <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien> (zuletzt abgefragt am 05.02.2018)

OIB-Richtlinien	
OIB-RICHTLINIEN	BEZEICHNUNG
<u>OIB-Richtlinie 1</u>	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
<u>OIB-Richtlinie 2</u>	Brandschutz
<u>OIB-Richtlinie 2.1</u>	Brandschutz bei Betriebsbauten
<u>OIB-Richtlinie 2.2</u>	Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks
<u>OIB-Richtlinie 2.3</u>	Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m
<u>OIB-Richtlinie 3</u>	Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
<u>OIB-Richtlinie 4</u>	Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
<u>OIB-Richtlinie 5</u>	Schallschutz
<u>OIB-Richtlinie 6</u>	Energieeinsparung und Wärmeschutz
	<u>Begriffsbestimmungen</u>
	<u>Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke</u>

Quelle: OIB, Stand 05.03.2018

Die überarbeiteten OIB-Richtlinien 2015 wurden in der Generalversammlung des OIB am 26. März 2015 beschlossen. Sie sind noch nicht überall in Kraft getreten.<sup>66</sup>

Die Vereinbarung der OIB-Richtlinien in den Bauordnungen wurde jedoch auch kritisiert wie ein Beitrag im Bauforum zeigt:

Ein Verstoß gegen eine Norm wird oft gleichgesetzt mit einem Gesetzesverstoß, was er nicht ist, denn eine Norm ist nicht gleich Gesetz, außer das Gesetz bezieht sich auf die Norm.

Bei rund 6.000 Normen, die das Bauwesen betreffen, ist es unmöglich, den Überblick zu bewahren. Zudem stellt die Umsetzung der aktuellen Richtlinien eher eine Behinde-

<sup>66</sup> Vgl. <https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien> (zuletzt abgefragt am 05.03.2018)

rung denn eine Vereinfachung für Architekten, Planer und Ausführende dar. So hätten sich die kompliziertesten Regeln durchgesetzt und nicht die einfachsten.

Den Versuch der Harmonisierung führt zudem die Tatsache ad absurdum, dass die einzelnen Bundesländer in ihren Bauordnungen trotzdem wieder zahlreiche Ausnahmen geschaffen haben.

Das größte Problem der Baubranche ist, dass sich durch neuentstehende bürokratischen Hürden die Umsetzung der Bauprojekte erheblich verzögert.<sup>67</sup>

Erste Evaluierungen der Anwender betreffend der OIB Richtlinien 2015 haben gezeigt, dass es zahlreiche Erleichterungen, respektive Vereinfachungen, gegenüber der Ausgabe 2011 gegeben hat. Insbesondere die OIB-Richtlinien 2 und 4 enthalten wesentliche Änderungen, die in weiterer Folge auch kostendämpfende Effekte auslösen werden, da diese Ausgabe einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der technischen Anforderungen darstellt und auch als erster Teilerfolg zur wirtschaftlichen Absicherung des leistbaren Wohnbaues gesehen werden kann.

Qualitative bautechnische Anforderungen, die Fokussierung auf ein möglichst hohes Schutzniveau und eine Normenflut sind natürlich relevante Kostenfaktoren der Gesamtbaukosten.

Das Normungssystem hat in den letzten zehn Jahren massiv an Dynamik zugelegt, was vermehrt auf die Anforderungen der europäischen und internationalen Normungssysteme zurückgeführt wird.

Änderungen bestehender Normen bzw. neue Normen sollten künftig verstärkt auf ihre wirtschaftlichen Auswirkungen – vor Inkrafttreten – geprüft werden.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Vgl. *Sonja Meißner*, Tod der Harmonisierung <https://www.bauforum.at/bauzeitung/tod-der-harmonisierung-57225> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>68</sup> Vgl. *Hermann Wedenig*, Drei Fragen an [https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft\\_2\\_2015\\_redaktioneller\\_teil.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf) (zuletzt abgefragt am 05.03.2018)

## 8.2.2 Brandschutz

Die Schutzziele für den Brandschutz ergeben sich in abstrakter Form aus der Bauproduktenverordnung. Welches konkrete Sicherheitsniveau sich hinter diesen Schutzziele verbirgt, ist auf europäischer Ebene nicht geregelt.

In Österreich besteht das Bestreben, das Sicherheitsniveau nicht bundesweit, sondern länderweise festzulegen. D. h. die einzelnen (Bundes)Länder sehen es in ihrer Kompetenz, dies zu tun. Die Geschichte des Brandschutzes bzw. der Regelungen im Brandschutz reichen weit zurück. Die ersten brandschutztechnischen Regelungen mit durchaus vergleichbaren Anforderungen datieren in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts. Allen Regelungen von damals bis heute ist gemein, dass diese für eine Region/ein Bundesland erstellt wurden und diese Art von föderalistischen Regelungen bis heute gültig sind.

Mit Beginn des 21. Jahrhunderts wurde im Rahmen des Österreichischen Instituts für Bautechnik begonnen, an einer Harmonisierung der bautechnischen Bestimmungen zu arbeiten. Daraus resultierte die erste Ausgabe der OIB-Richtlinie im Jahr 2007. Die aktuellsten OIB Richtlinien zum Brandschutz datieren aus dem Jahr 2015, die derzeit nur von zwei Bundesländern übernommen wurde. Die in die Landesbauordnungen übernommenen OIB Richtlinien, unbeschadet der Ausgabe, wurden nicht in allen Bundesländern eins zu eins übernommen. Es wurden Bestimmungen der Richtlinien auf verschiedensten Wegen modifiziert, interpretiert bzw. gestrichen. Österreich fehlt im Gegensatz zu anderen Industrienationen ein einheitliches Regelwerk zum Brandschutz. Das föderale Prinzip und die damit verbundenen Kompetenzen fördern Divergenzen in den Anforderungen und erschweren die Erstellung von einheitlichen Regelungen.

Die Initiative des Österreichischen Instituts für Bautechnik zur Harmonisierung ist vorbehaltlos zu unterstützen, was jedoch fehlt, ist eine breite Diskussion unter Beteiligung aller Stakeholder zur Harmonisierung und Vereinheitlichung. Das Ziel muss sein, eine österreichweit gültige Festlegung zu treffen, wie sicher ein Bauwerk in Bezug auf das Ereignis Brand sein soll.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Vgl. *Lebeda/Oswald*, Harmonisierung des Brandschutzes  
<http://www.brandschutzjahrbuch.at/2016/Inserate%202016/56%20Harmonisierung.pdf>  
(zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

Für die regional verschiedenen Bauordnungen ist eine Vereinheitlichung zwingend notwendig.

### **8.2.3 Industrialisierung**

In einem Artikel im Immobilienmagazin plädierten einige Projektentwickler für eine Industrialisierung der Branche.

Alexander Nussbaumer, Inhaber und CEO der ZIMA Unternehmensgruppe, schickt voraus: "Für die zig regional verschiedenen Bauordnungen, die es im Alpenraum gibt, ist eine Vereinheitlichung zwingend notwendig." Die unterschiedlichen Gesetzgebungen machen das Bauen - mit einem "riesen Pool an Fachplanern" - und in der Folge auch das Wohnen unnötig teuer. Es würde uns sehr helfen, wenn wir auch in den Bau eine stärkere Industrialisierung hineinbekämen - ähnlich wie in der Automobilindustrie. Dies würde zu einem enormen Kosteneinsparungseffekt führen. Die Industrialisierung ist klar ein Thema der Zukunft, das heißt aber auch, dass sich regionale Parlamente mehr zurückziehen müssen, damit generelle Regelungen festgelegt werden können.

Eine Vereinheitlichung der neun Bauordnungen bietet aber nicht zuletzt gute Chancen auf die Entbürokratisierung und Beschleunigung von Bauprojekten.

Jörg Wippel, Geschäftsführer von wvg Bauträger und Vorstand des Forums Wohn-Bau-Politik führte aus, dass er sehr hoffe, dass 2017 intensiv an der Umsetzung gearbeitet wird. Er habe gehört, dass der Städtebund bereits 1948 einen Anlauf zur Vereinheitlichung unternommen hat und erinnerte sich auch an einige Entwürfe für eine bundesländerübergreifende Musterbauordnung in der jüngeren Vergangenheit. Die Senkung der Baukosten ist ein wichtiger Hebel, um Bauen in Österreich leistbar zu halten. Hierzu braucht es eine kompakte Bauordnung, die nicht mehr und nicht weniger zu beinhalten hat als die technischen Bedingungen zur Errichtung von sicheren Gebäu-



den. Neun verschiedene Bauordnungen machen einheitliche Normen, wie für eine Industrialisierung erforderlich, unmöglich.<sup>70</sup>

#### 8.2.4 Dialogforum Bau Österreich

Bereits im Dezember 1999 stellte die Wirtschaftskammer Österreich in der APA Presseaussendung fest, dass mit einer weitreichenden Harmonisierung der neun unterschiedlichen Landes-Bauordnungen die Baupreise erheblich gesenkt werden könnten. Das Einsparungspotenzial wurde auf bis zu 25 % der Baukosten geschätzt, wenn auch die Genehmigungsverfahren reformiert und Auflagen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft werden.<sup>71</sup>

Jedoch erst 2016 initiierte das Austrian Standards Institute und die Bundesinnung Bau der Wirtschaftskammer Österreich das "Dialogforum Bau Österreich".

Standards und Normen haben große Bedeutung für den Baubereich. Planer, Ausführende und Bauherren werden in der Praxis mit Problemen konfrontiert, die durch die zahlreichen Bauregeln hervorgerufen werden.

Woran es bisher mangelt, ist eine Gesamtschau der Problematik, die durch das Aufeinandertreffen von Gesetzen, Richtlinien, Verordnungen und ÖNORMEN entsteht. Ziel ist es, den gesamten Komplex an Bauregeln (ÖNORMEN, rechtliche Rahmenbedingungen etc.) zu harmonisieren - in der Qualität, Quantität und im Zusammenspiel.<sup>72</sup>

Das Dialogforum formuliert auch eine zentrale Forderung: "All diese politischen Prozesse müssen von einer zentralen Stelle gesteuert und bearbeitet werden. Diese Stelle benötigt einerseits das Vertrauen aller im Baurecht und bei Normen involvierten Stakeholder, Interessenvertretungen, eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Bauaufga-

---

<sup>70</sup> Vgl. *Rudolf Preyer*, Nieder mit dem Föderalismus, <https://www.immobiliemagazin.at/artikel/nieder-mit-dem-foederalismus/2017.7828/> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>71</sup> [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_19991213\\_OTS0119/harmonisierte-bauordnungen-koennten-massives-bauen-billiger-machen](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19991213_OTS0119/harmonisierte-bauordnungen-koennten-massives-bauen-billiger-machen) (zuletzt abgefragt am 02.02.2018)

<sup>72</sup> Vgl. <https://www.austrian-standards.at/infopedia-themencenter/specials/dialogforum-bau-oesterreich/hintergrund/> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

ben, als auch das Vertrauen der Politik und das Wissen um politische Prozesse." Gefordert wird in diesem Zusammenhang auch ein "One Stop Shop"-Prinzip. Dies würde bedeuten, dass Bewilligungen zentral an einer Stelle behandelt würden. Diese Shops müssten die Landesverwaltungen einrichten - der im Volk gefürchteten "Behördenwillkür" solle so ein Riegel vorgeschoben werden.<sup>73</sup>

### **8.2.5 Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen sowie die Bereitstellung von Bauprodukten auf dem Markt und deren Verwendung**

Da das Baurecht Ländersache in Österreich ist, wurden die Regelungen der EU-BauPVO mittels einer Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG, abgeschlossen von allen Bundesländern, übernommen. Diese Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit im Bauwesen sowie die Bereitstellung von Bauprodukten auf dem Markt und deren Verwendung vor dem Hintergrund der Verordnungen (EG) Nr. 765/2008 und (EU) Nr. 305/2011 im Rahmen ihrer Zuständigkeit.

Darin wurde auch die Gründung des Österreichisches Institut für Bautechnik festgelegt.<sup>74</sup>

Die einzelnen Bundesländer haben diese Vereinbarung in ihren jeweiligen Landesgesetzen integriert.

---

<sup>73</sup> Vgl. *Rudolf Preyer*, Nieder mit dem Föderalismus [https://www.immobilienmagazin.at/artikel/nieder\\_mit\\_dem\\_foederalismus/2017.7828/](https://www.immobilienmagazin.at/artikel/nieder_mit_dem_foederalismus/2017.7828/) (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)

<sup>74</sup> <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0050100.htm> (zuletzt abgefragt am 02.02.2018)

## 9. Fazit

In Deutschland konnte ich außer einem Regelungsvorschlag zur Musterbauordnung keine Harmonierungsbestrebungen zu den 16 Bauordnungen ausfindig machen.

In Österreich werden mit den OIB und dem Dialogforum einzelne zaghafte Schritte unternommen, um die Regelungen in den neun Bauordnungen ein wenig anzugleichen.

Als Ergebnis des Dialogforums Bau können folgende Punkte genannt werden.

- Komplexität durch neuartigen Prozess erkannt

Im Dialogforum Bau wurden neben Qualität und Quantität von freiwilligen Normen vor allem auch um rechtliche Rahmenbedingungen, Kompetenzaufteilungen und Haftungsfragen thematisiert. Die baurechtlichen Aspekte - das umfassende Konglomerat aus Gesetzen, Richtlinien, Förderrichtlinien und freiwilligen Normen - zählen zu den Themen, die am meisten diskutiert wurden.

- Bessere Koordination im Brandschutz

Als größte Problemfelder wurden die Themen Brandschutz und Barrierefreiheit von den Teilnehmern gesehen. Als Ergebnis wurde bereits für den Brandschutz ein neues Gremium, das die Koordination zwischen OIB-Richtlinien, ÖNORMEN und TRVB-Richtlinien sicherstellt, ins Leben gerufen.

Für andere Themenbereiche, etwa "Energie" und "Barrierefreiheit" wird eine ähnliche Lösung angedacht.

- Problematische ÖNORMEN werden geändert

Die Teilnehmer haben schnell herausgefunden, dass der Wunsch nach harmonisierten, klareren Bauregeln in der Realität ein höchst politisches Anliegen ist und diese Themen nur mit Einbeziehung der Gesetzgeber gelöst werden können.

Daher wurden 53 konkrete Änderungsempfehlungen für rein österreichische Bau-Standards (ÖNORMEN) an die zuständigen Komitees bei Austrian Standards weitergeleitet, wo sie nun bearbeitet werden.<sup>75</sup>

Auch die OIB Richtlinien werden laufend evaluiert. Der meiste Handlungsbedarf besteht für die OIB-Richtlinie 6, hier wurden auch 2016 bereits Vorarbeiten geleistet. Die Entwürfe der überarbeiteten OIB-Richtlinien sollen 2018 fertiggestellt werden, sodass die nächste Ausgabe der OIB-Richtlinien Anfang 2019 herausgegeben werden kann. Ziel der Überarbeitung ist die Vereinfachung und Verbesserung der OIB-Richtlinien sowie weitere Umsetzungserfordernisse von EU-Rechtsvorschriften– insbesondere auf dem Gebiet der Energieeffizienz –zu erfüllen.<sup>76</sup>

Eine Bauordnung für das gesamte Bundesgebiet wird meines Erachtens nach auch aufgrund des föderalen Prinzips in nächster Zukunft nicht kommen können, außer ein Gesetz im Verfassungsrang überträgt die Agenden des Bauwesens an den Bund.

Doch es ist Bewegung in den Prozess gekommen. Die bautechnischen Vorschriften stehen inzwischen nicht mehr in neun verschiedenen Landesbauordnungen, sondern sind in den OIB Richtlinien zusammengefasst. Weil diese Richtlinien mittlerweile für fast alle Bundesländer gelten, ist das Ziel der österreichweiten Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in die Nähe gerückt. Die Abstimmung der OIB-Richtlinien sollte so erfolgen, dass sich nicht einzelne Bundesländer veranlasst sehen, von manchen Punkten der OIB-Richtlinien abzuweichen. Dadurch wird der Harmonisierungsprozess, den die Bauwirtschaft schon seit Jahrzehnten fordert, leider wieder untergraben.

---

<sup>75</sup> <https://www.austrian-standards.at/newsroom/meldung/dialogforum-bau-oesterreich-konkrete-loesungen-fuer-mehr-durchblick-in-der-baubranche/> (zuletzt abgefragt am 05.02.2018)

<sup>76</sup> Vgl. *Institut für Bautechnik*, OIB Tätigkeitsbericht 2016 [https://www.oib.or.at/sites/default/files/taetigkeitsbericht\\_2016.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/taetigkeitsbericht_2016.pdf) (zuletzt abgefragt 06.03.2018)

Die zusätzliche Existenz von Europäischen Normen zu ÖNORMEN muss Österreich als Mitglied der Europäischen Union als Faktum zur Kenntnis nehmen und versuchen sich bestmöglich im Normungsprozess auf Europäischer Ebene einzubringen, auch wenn dies ungleich schwieriger ist, als auf nationaler Ebene.<sup>77</sup>

Auf Ebene der EU ist außer der bereits beschriebenen Bauproduktrichtlinie keine Initiative zur Harmonisierung der Sicherheitsanforderungen von Bauwerken erkennbar, obwohl der Hochhausbrand eines Londoner Hochhauses im letzten Jahr eine Diskussion hierzu ausgelöst hat.

Im noch EU-Land Großbritannien hat die Formulierung härterer Richtlinien für den Bau und Betrieb von Hochhäusern, wie sie Deutschland im Jahr 2008 erließ und 2012 aktualisierte, hier in der Konsequenz nie stattgefunden. Um flexibler und vermeintlich effizienter umbauen zu können, lockerte die Regierung von Premierministerin Margaret Thatcher 1984 die Bauvorschriften, damit die Städte schnell, billig und viel bauen konnten.<sup>78</sup>

Die Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes (vfdb) forderte im Juni 2017 eine Überprüfung älterer Gebäude in Deutschland. Dort gebe es in der Regel weder Sprinkleranlagen noch Notrufeinrichtungen. Zugleich sei es nötig, die hohen deutschen Standards auch auf internationaler Ebene zu vereinheitlichen und voranzutreiben.<sup>79</sup>

Am Tag nach der Katastrophe im Londoner Grenfell-Tower versicherte Bundesbauministerin Barbara Hendricks, dass ein solcher Brand "nach menschlichem Ermessen" in Deutschland nicht möglich ist, da die Vorschriften für Hochhäuser viel strenger seien.

---

<sup>77</sup> Vgl. *Hermann Wedenig*, Drei Fragen an Hans-Werner Frömmel  
[https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft\\_2\\_2015\\_redaktioneller\\_teil.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf) (zuletzt abgefragt am 05.03.2018)

<sup>78</sup> Vgl. *Bettina Schulz*, Sparen auf Kosten der Sicherheit  
<http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-06/brand-london-grenfell-tower-feuergefahr-grossbritannien> (zuletzt abgefragt am 05.01.2018)

<sup>79</sup> Vgl. Wie sicher sind Hochhäuser in Deutschland,  
<https://www.mdr.de/nachrichten/vermischtes/feuer-in-hochhaus-schutzmassnahmen-rettung-feuerwehr-100.html> (zuletzt abgefragt am 05.01.2018)

Hendricks kündigte auch an, dass die Bauministerkonferenz "kurzfristig" erheben werde, wo es Bauten mit brennbaren Fassadenverkleidung geben kann.

Doch nach Recherchen des ZDF-Magazins "Frontal 21", gesendet am 23.01.2018 haben die meisten Bundesländer die Hochhausfassaden nicht überprüft.

Die Berliner Senatsverwaltung zum Beispiel ist der Meinung, dass eine Verwendung brennbarer Baustoffe an Hochhäusern den bauordnungsrechtlichen Anforderungen widerspricht. Auch in Sachsen gehen die Verantwortlichen davon aus, "dass nur zulässige Baustoffe verwendet wurden".

Da die Bauordnung Ländersache ist, gibt es zahlreiche Regelungen. In der Zwischenzeit ist der Einbau brennbarer Baustoffe an Hochhausfassaden in Deutschland verboten - doch das war nicht immer so.

So erlaubte beispielsweise die erste Hochhausverordnung von Nordrhein-Westfalen aus 1986 brennbare Baustoffe an Gebäuden bis zu einer Höhe von 60 Metern zumindest mit Einschränkungen. Erst 2008 wurde eine Muster-Hochhaus-Richtlinie erstellt, die 2009 auch in Nordrhein-Westfalen übernommen wurde. Diese legt fest, dass Außenwände von Hochhäusern komplett aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen müssen.

Ein viel größeres Problem gibt es mit den zahlreichen Hochhäusern im Osten, die Plattenbauten sind und deren Errichtung nach den Vorschriften aus DDR-Zeiten erfolgten. Welche Bauvorschriften bei diesen Gebäuden zur Anwendung kamen ist jedoch vielfach nicht mehr eruierbar.

Bauminister Thomas Webel aus Sachsen-Anhalt, war Vorsitzender der Bauministerkonferenz im Juni 2017 und setzte nach dem Gespräch mit der Bundesbauministerin Hendricks das Thema im Juni per Rundschreiben auf die Tagesordnung der Bauministerkonferenz. Der Vorsitzende Webel, regt darin vorsichtig an, über weitere Verfahrensschritte zur Thematik Hochhäuser nachzudenken. Im November berieten die Bauminister in der Lutherstadt Wittenberg über "mögliche bauaufsichtliche Konsequenzen des Hochhausbrandes in London" und stellten fest, dass die Regelungen in Deutschland seit Jahrzehnten sachgerecht sind.

Einzelne Bundesländer haben auf eigene Initiative Eigentümer angeschrieben und um Bestätigung der Brandschutzkonzepte und verwendeten Materialien gebeten und bei Sanierungen wird nun die Fassadendämmung besonders untersucht, mehr ist allerdings nicht passiert.<sup>80</sup>

Für Österreich können sich Experten einen solchen Vorgang, wie in London unter normalen Umständen nicht vorstellen. Zu streng seien die Sicherheitsvorschriften, deren Umsetzung auch regelmäßig kontrolliert wird. Zu den Sicherheitsmaßnahmen zählen Brandabschnitte - Bereiche, wo sich der Brand isoliert ausbreiten darf. Damit Flammen nicht dabei ohne weiteres von einer Wohnung auf benachbarte übergreifen, garantieren brandbeständige Mauern, die überlappend und in einer vorgeschriebenen Mindeststärke eingezogen sind. Weitere sicherheitstechnische Einrichtungen, die von Gebäude zu Gebäude nach baulichen Erfordernissen und dem Jahr der Errichtung aber verschieden sind, sind noch Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlage, und Druckbelüftungs- vorrichtungen. Die Gesamtheit der Maßnahmen soll vermeiden helfen, dass nicht das ganze Gebäude zu brennen beginnt, wenn in einer Wohnung ein Brand ausbricht.<sup>81</sup>

Als Fazit über den zuvor beschriebenen Regelungsdschungel und Kompetenzen bin ich der Meinung, dass es den größten Harmonisierungsbedarf auf europäischer und nationaler Ebene bei der Vereinheitlichung der Brandschutzregelungen für alle Gebäude gibt, da die Gefährdung der Menschen beim Ereignis Brand überall gleich ist.

Die Vereinheitlichung der Bauvorschriften ist schon seit Jahrzehnten eine Forderung der Bauwirtschaft, weil es weder aus klimatischen noch aus anderen Gründen zu rechtfertigen ist, dass in den einzelnen Bundesländern unterschiedliche Baustandards gelten sollen.

Als das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) gemeinsam mit einer Länderexpertengruppe im Jahr 2000 beauftragt wurde, einen Vorschlag für die Vereinheitlichung der bautechnischen Standards zu erarbeiten, gab keimte Hoffnung auf, dass zumindest

---

<sup>80</sup> *Güven Purtul*, Deutsche Städte ignorieren Feuergefahr bei Hochhäusern, <http://www.spiegel.de/wissenschaft/technik/deutschland-staedte-ignorieren-feuergefahr-bei-hochhaeusern-a-1188752.html> (abgefragt am 02.02.2018)

<sup>81</sup> Vgl. Hochhaus-Brand wie in London "in Österreich definitiv nicht möglich" <https://kurier.at/chronik/oesterreich/londoner-hochhaus-brand-in-oesterreich-definitiv-nicht-moeglich/269.767.814> (zuletzt abgefragt am 05.01.2018)

im Teilbereich der technischen Bauvorschriften eine österreichweite Harmonisierung gelingen könnte. Allerdings war die Erwartungshaltung bei diesem Thema aufgrund der Erfahrungen mit verschiedenen Entwürfen von Musterbauordnungen in Österreich gedämpft, weil diese Konzepte letztlich im Gegensatz zu Deutschland alle nicht umgesetzt wurden.

Die OIB-Richtlinien wurden seit ihrer erstmaligen Herausgabe im Jahr 2007 zwischenzeitlich von allen Bundesländern übernommen, was – abgesehen von den einzelnen Abweichungen der Bundesländer– schon fast als vollständige Harmonisierung bezeichnet werden kann.<sup>82</sup>

Abschließend kann ich mich nur der Meinung der Autoren im Brandschutzjahrbuch 2016 vollinhaltlich anschließen, die folgendes festgestellt haben:

Harmonisierte, umfassende und abgestimmte Bauordnungen schaffen bei allen Beteiligten Planungs- und Rechtssicherheit. Klare verständliche Regelungen und die Möglichkeit, leistungsorientiert zu planen und zu bauen, bringen ökonomische Vorteile und vereinfachen den Planungs- und Bauprozess.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Vgl. *Robert Rosenberger*, OIB-Richtlinien aus Sicht der Anwender [https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft\\_2\\_2015\\_redaktioneller\\_teil.pdf](https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf) (zuletzt abgefragt am 05.03.2018)

<sup>83</sup> Vgl. *Lebeda/Oswald*, Harmonisierung des Brandschutzes <http://www.brandschutzjahrbuch.at/2016/Inserate%202016/56%20Harmonisierung.pdf> (zuletzt abgefragt am 02.01.2018)



## Literatur- und Judikaturverzeichnis

### Entscheidungen

<a href="https://www.dibt.de/de/DIBt/DIBt-EuGH-Urteil.html">https://www.dibt.de/de/DIBt/DIBt-EuGH-Urteil.html</a> .....	59
VwGH 13.11.2012, 2011/05/019.....	52
VwGH 20.09.1994, 94/05/0130.....	53

### Rechtsgrundlagen

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG BGBl. 1991 /51 idf BGBl I 2013/161 .....	27
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634 <a href="http://norm.bverwg.de/jur.php?baugb,29">http://norm.bverwg.de/jur.php?baugb,29</a> .....	16
Baurechtsgesetz RGBl. 86/1912 idf BGBl. I 30/2012 .....	9
Bundesverfassungsgesetz BGBl. 1/1930 idF BGBl. I 51/2012 .....	10
Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008) LGBl. 2014/26 kundgemacht 15.07.2014.....	49
<a href="http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/baugesetzbuch">http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/baugesetzbuch</a> .....	8
<a href="http://www.eu-richtlinien-online.de/de">http://www.eu-richtlinien-online.de/de</a> .....	5
<a href="https://dejure.org/gesetze/GG/31.html">https://dejure.org/gesetze/GG/31.html</a> .....	9
<a href="https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO">https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO</a> .....	14
<a href="https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO#p66">https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/1779-SaechsBO#p66</a> .....	40
<a href="https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0050100.htm">https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtsvorschriften/html/b0050100.htm</a> .....	66
Kanalanlagen und Einmündungsgebührengesetz LGBl. 60/2013 kundgemacht 23.12.2013 .....	49
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist .....	18
Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen erlassen werden (Gehsteigverordnung), in Kraft getreten 01. Mai 1981, <a href="https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&amp;Gesetzesnummer=20000003">https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&amp;Gesetzesnummer=20000003</a> .....	54
Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) LGBl. 2016/27 kundgemacht am 22.06.201 .....	15, 24, 41

### Literaturverzeichnis

<i>Armin Gärtner</i> , Das Europäische Harmonisierungskonzept mit EG/EURichtlinien <a href="http://www.e-health-com.eu/fileadmin/user_upload/dateien/Downloads/Gaertner_EG_Richtlinienkonzept_2011_11_09.pdf">http://www.e-health-com.eu/fileadmin/user_upload/dateien/Downloads/Gaertner_EG_Richtlinienkonzept_2011_11_09.pdf</a> .....	5
<i>Bettina Schulz</i> , Sparen auf Kosten der Sicherheit <a href="http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-06/brand-london-grenfell-tower-feuergefahr-grossbritannien">http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-06/brand-london-grenfell-tower-feuergefahr-grossbritannien</a> .....	69
<i>Dinka/Sommer</i> , Referat 2: Das System der Raumordnung in Österreich und .....	10

<i>Güven Purtul</i> , Deutsche Städte ignorieren Feuergefahr bei Hochhäusern, <a href="http://www.spiegel.de/wissenschaft/technik/deutschland-staedte-ignorieren-feuergefahr-bei-hochhaeusern-a-1188752.html">http://www.spiegel.de/wissenschaft/technik/deutschland-staedte-ignorieren-feuergefahr-bei-hochhaeusern-a-1188752.html</a> .....	71
<i>Helmut Melzer</i> , Baurecht und Bauordnung in Österreich <a href="https://www.wohnet.at/bauen/bauvorbereitung/baurecht-15244">https://www.wohnet.at/bauen/bauvorbereitung/baurecht-15244</a> .....	13
<i>Hermann Wedenig</i> , Drei Fragen an Hans-Werner Frömmel <a href="https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf">https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf</a> .....	69
<i>Hermann Wedenig</i> , Drei Fragen an Wilhelm Zechner <a href="https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf">https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf</a> .....	62
Hochhaus-Brand wie in London "in Österreich definitiv nicht möglich" <a href="https://kurier.at/chronik/oesterreich/londoner-hochhaus-brand-in-oesterreich-definitiv-nicht-moeglich/269.767.814">https://kurier.at/chronik/oesterreich/londoner-hochhaus-brand-in-oesterreich-definitiv-nicht-moeglich/269.767.814</a> .....	71
<i>Institut für Bautechnik</i> , OIB Tätigkeitsbericht 2016 <a href="https://www.oib.or.at/sites/default/files/taetigkeitsbericht_2016.pdf">https://www.oib.or.at/sites/default/files/taetigkeitsbericht_2016.pdf</a> .....	68
<i>Lebeda/Oswald</i> , Harmonisierung des Brandschutzes <a href="http://www.brandschutzjahrbuch.at/2016/Inserate%202016/56%20Harmonisierung.pdf">http://www.brandschutzjahrbuch.at/2016/Inserate%202016/56%20Harmonisierung.pdf</a> .....	63, 72
<i>Robert Rosenberger</i> , OIB-Richtlinien aus Sicht der Anwender <a href="https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf">https://www.oib.or.at/sites/default/files/heft_2_2015_redaktioneller_teil.pdf</a> .....	72
<i>Roland Grimm</i> , Erklärt: Das regelt das Baugesetzbuch, <a href="http://www.baustoffwissen.de/wissen-baustoffe/baustoffknowhow/grundlagen/baurecht/erklaert-das-regelt-das-baugesetzbuch/">http://www.baustoffwissen.de/wissen-baustoffe/baustoffknowhow/grundlagen/baurecht/erklaert-das-regelt-das-baugesetzbuch/</a> .....	8
<i>Rudolf Preyer</i> , Nieder mit dem Föderalismus, <a href="https://www.immobiliemagazin.at/artikel/nieder_mit_dem_foederalismus/2017.7828/">https://www.immobiliemagazin.at/artikel/nieder_mit_dem_foederalismus/2017.7828/</a> .....	65
<i>Sonja Meßner</i> , Tod der Harmonisierung <a href="https://www.bauforum.at/bauzeitung/tod-der-harmonisierung-57225">https://www.bauforum.at/bauzeitung/tod-der-harmonisierung-57225</a> .....	62
Wie sicher sind Hochhäuser in Deutschland, <a href="https://www.mdr.de/nachrichten/vermishtes/feuer-in-hochhaus-schutzmassnahmen-rettung-feuerwehr-100.html">https://www.mdr.de/nachrichten/vermishtes/feuer-in-hochhaus-schutzmassnahmen-rettung-feuerwehr-100.html</a> .....	69
<b>Weitere Grundlagen</b>	
Bauliche Anlage nach Landes- und Bundesrecht <a href="http://www.klartext-jura.de/2015/07/13/bauliche-anlage-nach-landes-und-bundesrecht/">http://www.klartext-jura.de/2015/07/13/bauliche-anlage-nach-landes-und-bundesrecht/</a> .....	17
<a href="http://amt24.sachsen.de/ZFinder/verfahren.do?action=showdetail&amp;modul=VB&amp;id=33911!0">http://amt24.sachsen.de/ZFinder/verfahren.do?action=showdetail&amp;modul=VB&amp;id=33911!0</a> .....	22
<a href="http://www.bauordnungen.de/html/bundesgesetze.html">http://www.bauordnungen.de/html/bundesgesetze.html</a> .....	8
<a href="http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html">http://www.bauordnungen.de/html/deutschland.html</a> .....	7
<a href="http://www.bauordnungen.de/html/osterreich">http://www.bauordnungen.de/html/osterreich</a> .....	10
<a href="http://www.bauordnungen.de/html/osterreich.html">http://www.bauordnungen.de/html/osterreich.html</a> .....	11
<a href="http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/bauproduktenrecht/eu-bauproduktenverordnung/">http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/bauwesen/gesetzgebung-und-leitfaeden/bauproduktenrecht/eu-bauproduktenverordnung/</a> .....	6
<a href="http://www.ce-zeichen.de/klassifizierung/bauprodukte.html">http://www.ce-zeichen.de/klassifizierung/bauprodukte.html</a> .....	6
<a href="http://www.haus-xxl.de/themen/bauen-ohne-baugenehmigung-das-muessen-sie-wissen-190">http://www.haus-xxl.de/themen/bauen-ohne-baugenehmigung-das-muessen-sie-wissen-190</a> .....	19
<a href="http://www.juraforum.de/lexikon/bauordnungsrecht">http://www.juraforum.de/lexikon/bauordnungsrecht</a> .....	9

<a href="http://www.lexexakt.de/glossar/baulicheanlagen.php">http://www.lexexakt.de/glossar/baulicheanlagen.php</a> .....	17
<a href="http://www.rechtsfreund.at/baurecht.htm">http://www.rechtsfreund.at/baurecht.htm</a> .....	14
<a href="http://www.selfstorage-verband.de/">http://www.selfstorage-verband.de/</a> .....	56
<a href="https://2016.export.gov/cemark/eg_main_017285.asp">https://2016.export.gov/cemark/eg_main_017285.asp</a> .....	5
<a href="https://de.wikipedia.org/wiki/Bauordnungsrecht">https://de.wikipedia.org/wiki/Bauordnungsrecht</a> .....	12
<a href="https://www.arbeiterkammer.at/beratung/MeinGrundstueck/Lexikon/Anliegerleistung.html">https://www.arbeiterkammer.at/beratung/MeinGrundstueck/Lexikon/Anliegerleistung.html</a> .....	46
<a href="https://www.austrian-standards.at/newsroom/meldung/dialogforum-bau-oesterreich-konkrete-loesungen-fuer-mehr-durchblick-in-der-baubranche/">https://www.austrian-standards.at/newsroom/meldung/dialogforum-bau-oesterreich-konkrete-loesungen-fuer-mehr-durchblick-in-der-baubranche/</a> .....	68
<a href="https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=762&amp;o=7590762">https://www.bauministerkonferenz.de/verzeichnis.aspx?id=762&amp;o=7590762</a> .....	58
<a href="https://www.bauratgeber-deutschland.de/behoerden-verbraucherschutz/behoerden-in-leipzig">https://www.bauratgeber-deutschland.de/behoerden-verbraucherschutz/behoerden-in-leipzig</a> .....	38
<a href="https://www.containerbasis.de/blog/allgemein/belastbarkeit-seecontainer/">https://www.containerbasis.de/blog/allgemein/belastbarkeit-seecontainer/</a> .....	32
<a href="https://www.containerbasis.de/iso-container/">https://www.containerbasis.de/iso-container/</a> .....	32
<a href="https://www.fedessa.org/">https://www.fedessa.org/</a> .....	56
<a href="https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.htm">https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.htm</a> ..	11
<a href="https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260540.html">https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260540.html</a> .	47
<a href="https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990084.html">https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990084.html</a> .....	9
<a href="https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien">https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien</a> .....	60, 61
<a href="https://www.oib.or.at/de/ueber-uns">https://www.oib.or.at/de/ueber-uns</a> .....	60
<a href="https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19991213_OTS0119/harmonisierte-bauordnungen-koennten-massives-bauen-billiger-machen">https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19991213_OTS0119/harmonisierte-bauordnungen-koennten-massives-bauen-billiger-machen</a> .....	65
<a href="https://www.weka.de/architekten-ingenieure/tit-aenderung-der-saechsischen-bauordnung-saechsbo-in-kraft/">https://www.weka.de/architekten-ingenieure/tit-aenderung-der-saechsischen-bauordnung-saechsbo-in-kraft/</a> .....	59
<a href="https://www.wien.gv.at/amtshelfer/umwelt/kanalisation/kanal/herstellung.html">https://www.wien.gv.at/amtshelfer/umwelt/kanalisation/kanal/herstellung.html</a> ....	47
<a href="https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/">https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/</a> .....	26
<a href="https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/kosten.html">https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/kosten.html</a> .....	29
<a href="https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/unterlagen.html">https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/baubewilligungen/unterlagen.html</a> .....	28

## **Anhang 1 Zusammenfassung**

In der Europäischen Union werden vielfach Regelungen erlassen, die die unterschiedlichen Rechtsmaterien innerhalb der Mitgliedsstaaten angleichen sollen. Im Bereich Bau wurde bis auf eine Bauproduktrichtlinie keine Norm erlassen, die die Bauvorschriften harmonisiert.

Im Rahmen dieser Arbeit wird analysiert, wie sich die unterschiedlichen Anforderungen für eine Baugenehmigung eines Standardbauprojektes – Errichtung von Self-Storage-Lagerräumen mit isozertifizierten Seecontainern – in Deutschland und Österreich auswirken.

In Deutschland wie in Österreich ist das Baurecht Ländersache, was zu unterschiedlichen Bauordnungen und Anforderungen für eine Baugenehmigung in jedem Bundesland führt. Anhand von zwei konkreten vergleichbaren Standorten in Leipzig und Wien werden die Parameter der Sächsischen und Wiener Bauordnung sowie der jeweilige Baugenehmigungsprozess gegenübergestellt.

Hierbei wurde festgestellt, dass es große Unterschiede in der Anzahl der erforderlichen Unterlagen und Gutachten, in der Dauer des Genehmigungsprozesses als auch in den Kosten gibt, obwohl das Bauwerk mittels international standardisierten Seecontainer errichtet wurde.

Schließlich wurde recherchiert, ob es innerhalb der EU, Deutschland oder Österreich Harmonisierungsbestrebungen gibt. Insbesondere im Bereich Brandschutz wurde aufgrund eines Hochhausbrandes in London einheitliche Regeln für alle Gebäude diskutiert.

In Deutschland konnten außer kleine Änderungen in der Musterbauordnung, die nicht in allen Ländern bis dato umgesetzt wurden, keine Vereinheitlichung festgestellt werden.

In Österreich wurde mit Erstellung der OIB-Richtlinien, allgemein technischen Standards, und die Integration dieser in die jeweiligen Bauordnungen erste Schritte in Rich-

tung Harmonisierung getan. Mit Gründung des Dialogforums Bau wurde ein weiterer Anstoß zur Vereinheitlichung der Bauvorschriften gegeben.

## **Anhang 2 Abstract**

The European Union has set a lot of rules and regulations to harmonize the laws within their member countries. Construction issues have only been considered in one regulation laying down harmonized conditions for the marketing of construction products and repealing.

This master-thesis analyses the different requirements to obtain a building permit for a standardized project – the construction of self-storage facilities with ISO container – in Germany and Austria.

In Germany as well as in Austria building laws are enacted by the respective regional parliaments thus resulting in different building codes and requirements for a building permit in every province. This thesis compares the parameters of the Saxon and Viennese building codes as well as the process to obtain a building permit on basis of two comparable projects in Leipzig and Vienna.

The result is huge differences in the number of necessary documents and surveys, in the duration of the approval process as well as in costs even though the construction in both cases was done with standardized sea containers.

Research was also done in any planned harmonizing activities within the EU, Germany and Austria. Due to a fire in a tower in London harmonized rules for all buildings have been discussed.

Except some minor changes in the model building regulation, which have not been incorporated by all provinces no harmonizing activities could be found for Germany.

Austria has initialized the harmonizing process by issuing the OIB-guidelines, i.e. general technical standards and incorporating these in all nine building codes. Additionally, a platform for construction issues was established by the industry stakeholders to pursue the harmonization process.