

Die Dächer von Wien

In einer viel beachteten Entscheidung Anfang des Jahres hat der Verwaltungsgerichtshof der bisher gängigen Praxis für Dachbodenausbauten einen Riegel vorgeschoben. Seither sind Dachgeschossausbauten weitaus weniger attraktiv. Die höchstmögliche Kubatur wurde – zum Teil dramatisch – eingeschränkt. Wenn es nach der Wiener Stadtregierung geht, wird die Freude der Nachbarn von Dachgeschossausbauern aber nicht lange währen.

Was der Verwaltungsgerichtshof mit seiner Entscheidung vom 30.01.2007 festgestellt hat, wäre eigentlich nichts Weltbewegendes: „Gesetze müssen eingehalten werden.“ Ist es aber doch, denn die gängige Praxis der Wiener Baubehörden hat diesen Grundsatz bisher nicht allzu ernst genommen.

Stein des Anstoßes war ein scheinbar alltäglicher Fall: Ein Bauträger möchte bauen und die zukünftigen Nachbarn haben Einwände. Vor allem an der Gebäudehöhe stoßen sie sich. Vorschriftsmäßig werden Einwendungen gegen das Bauprojekt erhoben, doch die Baubehörde beurteilt den Fall wie bisher gehandhabt und verwirft die Einwendungen. Auch die zweite Instanz sieht keinen Grund zur Veranlassung von der bisher geübten Praxis abzuweichen und gibt dem Bauträger wieder Recht. Von einem Rechtsanwalt vertreten, schicken sich die Nachbarn an, Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Dieser nimmt die geübte Praxis genauer unter die Lupe und stellt fest: Hier wird das Gesetz nicht eingehalten!

Die in Frage stehende Regelung findet sich in der Wiener Bauordnung. Dort wird – scheinbar missverständlich – festgelegt, dass Dächer einen Winkel von höchstens 45 Grad haben dürfen, *außer* im Bebauungsplan ist eine maximale Höhe von Dächern festgesetzt; dann gilt ein anderer maximaler Winkel. Die Verwaltungspraxis bis zu der Verwaltungsgerichtshofentscheidung hat diesen „außer“-Fall einfach ignoriert. Sie hielt die maximal



Dr. Veronika Cortolezis und Dr. Alexander Scheuwimmer

zulässige Höhe von Dächern, die der Bebauungsplan vorgeschrieben hat, zwar ein, Bauwerber durften laut ihr allerdings immer einen Winkel von 45 Grad anwenden.

Das Ergebnis sind voluminöse Dachgeschosse, die dem Wiener nur allzu gut vertraut sind; sie steigen in einem Winkel von 45 Grad an und erreichen dementsprechend schnell die laut Bebauungsplan höchstzulässige Höhe. Unter diesem Dach findet dann, je nach Größe des Gebäudes, eine mehr oder weniger großzügig dimensionierte Wohnung Platz.

Die eingangs erwähnten Nachbarn und ihr Rechtsanwalt wollten sich nicht damit abfinden, dass etwas so sei, nur weil es schon immer so gemacht wurde. Und der VwGH gab ihnen Recht. In seiner Entscheidung stellte er wenig überraschend fest, dass eine in den Bebauungsbestimmungen enthaltene Regelung, wonach „*bei ... Gebäuden ... der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der ausgeführten Gebäudehöhe liegen*“ darf, eine maximale Höhe von Dächern festsetzt. In der Konsequenz muss der Winkel des Daches angepasst werden. Eben so wie es die Bauordnung für Wien vorsieht.

Doch mit diesem Umstand will man sich in der Wiener Stadtregierung anscheinend nicht abfinden. Weniger als zwei Wochen, nachdem die Entscheidung des VwGH veröffentlicht wurde, langte beim Wiener Landtag ein Entwurf der für rechtliche Bauangelegenheiten zuständigen Magistratsabteilung ein. Dieser Entwurf hat exakt **einen** Zweck: Die Bauordnung für Wien soll so geändert werden, dass die Bestimmungen über die Dachhöhe in Zukunft **keine** Auswirkungen mehr auf den höchstzulässigen Winkel des Daches haben. Alles wie bisher gehandhabt eben; auch der Umstand, dass immer erst dann etwas geändert wird, wenn man muss.

