



Vitek/Vitek

# DACHAUSBAU

Praxishandbuch

MANZ 

# Dachausbau

von

**Mag. Claudia Vitek**

Rechtsanwältin

und

**Ing. Thomas Vitek**

allg. beeideter und  
gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Bauwesen

MANZ 

**Zitiervorschlag:** *Vitek/Vitek*, Dachausbau (2014) ...

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Sämtliche Angaben in diesem Buch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr; eine Haftung der Autoren sowie des Verlages ist ausgeschlossen.

ISBN 978-3-214-06724-3

© 2014 Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Telefon: (01) 531 61-0

E-Mail: [verlag@MANZ.at](mailto:verlag@MANZ.at)

[www.MANZ.at](http://www.MANZ.at)

Datenkonvertierung und Satzherstellung: Christian Taufer

Coverbild: © MAEK123 – [istockphoto.com](http://istockphoto.com)

Bildnachweis: Claudia Vitek: privat; Thomas Vitek: Fotostudio Wilke, 1010 Wien

Druck: Prime Rate Kft., Budapest

## Vorwort

Zwei deutsche Sprichworte beschreiben (auch wenn sie sich nicht direkt auf Dachausbauten beziehen) die Ambivalenz des Dachausbaus – für Architekten zu Recht die Königsdisziplin – kurz und bündig:

„Das eigene Dach behütet vor Ungemach.“ – „Das eigene Dach hat sein Ungemach.“

Der Ausbau eines Dachbodens ist ein Zusammenspiel von Bauherr, Behörde, Architekt, ÖBA, Sonderfachleuten, Sachverständigen, Rechtsanwalt und anderen; die einzelnen Teilleistungen, jede für sich relevant und wichtig für das Gelingen, bilden gleich einem Mosaik das einheitliche Ganze.

Dieses Buch soll einen Überblick über die relevanten Stufen und Bausteine, die anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen bautechnischen Normen und Auflagen geben, mit welchen im Laufe eines Dachausbaus zu rechnen ist. Da die Thematik äußerst komplex und ständig im Fluss ist, war es im Rahmen dieses Werkes nicht möglich, sämtliche Detailbereiche abschließend zu behandeln.

Dem interessierten Leser wird ein Über- und Einblick in die Thematik gegeben, der es ihm ermöglicht, das Projekt in seiner Gesamtheit zu erfassen.

Die Lektüre alleine ersetzt keinesfalls die Beauftragung der entsprechenden Fachleute, schafft jedoch Verständnis für die eingangs erwähnte Bezeichnung als Königsdisziplin und soll dazu beitragen, ein Projekt entstehen zu lassen, das sodann auch alle Anforderungen der Königsdisziplin erfüllt.

Wien, im Oktober 2014

*Claudia Vitek  
Thomas Vitek*



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	III
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XI
<b>I. Einleitung</b> .....	1
<b>II. Baurechtliche Grundlagen</b> .....	3
A. Definition „Dachboden“ .....	3
1. Allgemeine Definition .....	3
2. Legal-juristische Definition .....	4
B. Definition „Dachausbau“ .....	4
1. Allgemeine Definition .....	4
2. Legal-juristische (baurechtliche) Definition .....	4
3. Technische Definition .....	5
C. Baurechtliche Einordnung des Dachausbaus .....	5
1. Dachausbau .....	5
2. Neu-, Zu- und Umbauten .....	6
a) § 60 Bauordnung für Wien .....	6
b) Neubauten .....	6
c) Zubauten .....	6
d) Umbauten .....	7
3. Änderungen und Instandsetzungen .....	8
a) § 60 Abs 1 lit c Bauordnung für Wien .....	8
b) § 60 Abs 3 Bauordnung für Wien .....	10
4. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren .....	11
5. Dachgauben .....	12
a) Definition .....	12
b) § 60 Abs 1 lit a Bauordnung für Wien .....	12
c) § 81 Abs 6 Bauordnung für Wien .....	12
6. Bauordnungsnovelle 2014 .....	13
a) Maßnahmen für kostengünstiges Bauen und Wohnen .....	13
b) Maßnahmen für mehr Wohn- und Lebensqualität .....	15
c) Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit .....	15
D. Rahmenbedingungen für Dachausbauten .....	16
1. Rechtliche Rahmenbedingungen .....	16
2. Technische Rahmenbedingungen .....	17
3. Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	18

<b>III. Eigentumserwerb</b> .....	19
A. Alleineigentum .....	19
1. Unbebaute Liegenschaft .....	19
2. Bebaute Liegenschaft .....	19
a) Einfamilienhaus .....	19
b) Mietzinshaus .....	20
B. Miteigentum .....	22
1. Ideeller Miteigentumsanteil nach ABGB .....	22
a) Definition .....	22
b) Gebrauchsrecht .....	24
c) Abwehr von Eingriffen .....	25
2. Benützungsvereinbarung .....	25
a) Vertragliche Benützungsregelung .....	25
b) Gerichtliche Benützungsregelung .....	27
3. Verfügungen .....	27
4. Verwaltungshandlungen .....	28
a) Ordentliche Verwaltung .....	28
b) Außerordentliche Verwaltung .....	29
5. Teilungsklage .....	31
C. Sonderform Wohnungseigentum .....	34
1. Definition .....	34
a) Wohnungseigentumsobjekt .....	34
b) Zubehör-Wohnungseigentum .....	36
c) Allgemeine Teile der Liegenschaft .....	37
2. Begründung von Wohnungseigentum .....	38
a) Erstmalige Begründung von Wohnungseigentum .....	38
b) Neufestsetzung der Nutzwerte .....	41
D. Baurecht .....	43
1. Definition .....	43
2. Bauwerkserrichtung .....	44
3. Dauer .....	45
4. Baurechtszins .....	45
5. Baurechtswohnungseigentum .....	45
6. Erlöschen des Baurechts .....	46
7. Bauordnung .....	46
E. Superädifikat .....	46
F. Bauträgervertragsgesetz .....	47
1. Definition .....	47
2. Vertragsgegenstand .....	48
3. Ratenplan/Bauabschnitte .....	49
a) Rate „bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung“ .....	50
b) Rate „Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs“ .....	50

c) Rate „Fertigstellung der Rohinstallationen“ .....	51
d) Rate „Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung“ .....	51
e) Rate „Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes“ .....	51
f) Rate „Fertigstellung der Gesamtanlage“ .....	52
g) Rate „drei Jahre ab der Übergabe des Vertragsgegenstandes bzw gegen Sicherstellung der Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche“ .....	52
4. ÖNORM B 2120 .....	53
5. Zurückbehaltungsrecht .....	53
G. Ausgebautes Dachgeschoßobjekt .....	54
<b>IV. Planung</b> .....	<b>57</b>
A. Rechtliche Planungsaspekte .....	57
1. Mietrechtliche Aspekte .....	57
a) § 8 MRG .....	58
b) § 18c MRG .....	62
c) § 31 MRG .....	63
2. Wohnungseigentumsrechtliche Aspekte – § 16 WEG .....	64
3. Nachbarrechte .....	68
a) § 523 ABGB: Eigentumsfreiheitsklage .....	69
b) Immissionen .....	70
c) § 339 ABGB: Besitzstörung .....	74
d) §§ 340 ff ABGB: Bauverbotsklage .....	75
4. Lifteinbau .....	76
5. Öffentlich-rechtliche Vorschriften .....	80
a) Bauordnungen .....	80
b) Denkmalschutz .....	80
c) Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 19 .....	81
B. Bauwirtschaftliche Planungsaspekte .....	82
1. Ingenieurbefund .....	82
2. ÖNORM B 1300 .....	83
C. Immobilienwirtschaftliche Planungsaspekte .....	83
1. Lage .....	83
2. Gebäudestruktur .....	84
3. Rendite .....	84
a) Verkauf .....	84
b) Vermietung .....	85
D. Projektplanung .....	85
1. Projektbeteiligte und ihre Funktionen .....	85
a) Architekt .....	85



b) Statiker .....	85
c) Bauphysiker .....	86
d) Geometer .....	86
e) Haustechnik-Konsulenten .....	86
f) Prüffingenieur .....	86
g) Bauführer .....	86
h) Baustellenkoordinator .....	86
i) Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) .....	87
j) Sonderfachleute .....	87
<b>V. Baubewilligung .....</b>	<b>89</b>
<b>A. Wesentliche Begriffsbestimmungen der Stadtplanung .....</b>	<b>89</b>
1. Flächenwidmungspläne .....	89
2. Bebauungspläne .....	89
3. Schutzzonen .....	90
4. Bausperre .....	91
<b>B. Formelle Erfordernisse .....</b>	<b>91</b>
1. Bauvorhaben .....	91
2. Einreichunterlagen .....	91
3. Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes .....	93
4. Bauverhandlung .....	93
a) Allgemeines .....	93
b) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte .....	94
5. Baubewilligung .....	97
a) Allgemeines .....	97
b) „Planwechsel“ .....	98
6. Fertigstellungsanzeige .....	99
7. Behörden- und Instanzenzug .....	99
<b>C. Dachausbau .....</b>	<b>101</b>
1. Dachausbau leicht .....	102
2. Dachausbau schwer .....	103
3. Arten der Dachtragwerke .....	103
4. Schäden an bestehenden Dachtragwerken .....	103
<b>D. Gebäudehöhe .....</b>	<b>104</b>
1. Allgemeines .....	104
2. Bauklasseneinteilung .....	104
3. Die Berechnung der Gebäudehöhe .....	104
<b>E. Bautechnische Vorschriften .....</b>	<b>105</b>
1. Belichtung .....	105
2. Raumhöhe .....	105
3. Brandschutz .....	106
4. Abgasanlagen .....	106
5. Schallschutz .....	106
6. Wärmeschutz .....	107

---

F. Statische Überprüfungen .....	108
1. Fundament .....	108
2. Mauerwerk .....	109
3. Statische Aussteifungen .....	109
<b>VI. Ausbau .....</b>	<b>111</b>
A. Bauvertrag .....	111
1. Leistungsinhalt .....	112
2. ÖNORM B 2110 .....	113
3. Technische ÖNORMEN .....	113
4. Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	114
5. Sonstige Vertragsbedingungen .....	115
B. Störungen auf der Baustelle .....	115
1. Miteigentümer .....	115
a) Kontrolle .....	116
b) Haftung .....	117
c) Ausführungsänderungen in der Bauphase .....	121
2. Mieter .....	122
a) Mietzinsminderung .....	122
b) Schadensbehebung, Wiederherstellung .....	123
3. Anrainer .....	124
a) Allgemeines .....	124
b) Duldungspflicht nach den Bestimmungen der Bauordnung für Wien .....	124
4. Grenzüberbau .....	125
5. Überprüfung während der Bauführung .....	126
6. Baueinstellung .....	127
C. Übernahme .....	127
1. ÖNORM B 2110 .....	128
a) Förmliche Übernahme .....	128
b) Formlose Übernahme .....	130
c) Fiktive Übernahme .....	130
2. Übernahme-/Übergabeprotokoll .....	131
3. Gewährleistung .....	132
a) Gewährleistungsfristen .....	133
b) Vermutung der Mangelhaftigkeit .....	133
c) Mangeldefinition .....	134
d) Gewährleistungsbehelfe .....	135
<b>VII. Verwertung .....</b>	<b>139</b>
A. Verkauf .....	139
B. Vermietung .....	141
1. Begriffsdefinition .....	141
2. Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes .....	141

a) Vollaussnahme .....	142
b) Teilaussnahme .....	145
3. Mietzinsbildung .....	146
a) Vollaussnahme .....	146
b) Teilaussnahme .....	147
c) Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes .....	147
d) Überprüfung .....	148
4. Kündigungsschutz .....	149
a) Vollaussnahme .....	149
b) Teil- und Vollenwendungsbereich .....	150
c) Vorzeitige Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 sowie 1118 ABGB ....	152
5. Vermietung des Rohdachbodens .....	153
C. Eigennutzung .....	154
<b>VIII. Baumängel .....</b>	<b>157</b>
A. Mängelfeststellung .....	158
1. Allgemeines .....	158
2. Beweissicherung .....	159
a) Funktion .....	159
b) Gerichtliche Beweissicherung .....	159
c) Außergerichtliche Beweissicherung .....	160
B. Spezifische Baumängel .....	161
1. Schimmelbildung .....	161
a) Ursachen der Schimmelbildung .....	161
b) Schädlichkeitsanalyse .....	163
c) Beseitigungsmaßnahmen .....	163
d) Rechtliche Auswirkungen .....	164
2. Rissbildungen .....	166
3. Wind- und Luftdichtheit .....	166
4. Brandschutz .....	167
5. Schallschutz .....	167
6. Wärmedämmung .....	167
C. Zurückbehaltungsrecht .....	168
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>169</b>

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
Baufl	Baufläche
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BauO	Bauordnung
BauRG	Baurechtsgesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
DMSG	Denkmalschutzgesetz
EZ	Einlagezahl
GaragenG	Garagengesetz
Gst-Nr	Grundstücksnummer
hrsg	herausgegeben
LS	Leitsatz
MA	Magistratsabteilung
MietSlg	Mietrechtliche Entscheidungen, derzeit hrsg von <i>Pfiel</i>
MRG	Mietrechtsgesetz
ÖBA	Örtliche Bauaufsicht
OGH	Oberster Gerichtshof
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
RichtWG	Richtwertgesetz
UVS	Unabhängiger Verwaltungssenat ( <i>nunmehr: Landesverwaltungsgericht</i> )
VermG	Vermessungsgesetz
VwGH	Verwaltungsgerichtshof

WÄG	Wohnrechtsänderungsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Z	Ziffer
ZPO	Zivilprozessordnung

# I. Einleitung

Über den Dachausbau ließe sich ein zahlreiche Bände umfassendes Werk verfassen, welches Elemente der Sparten „Drama, Komödie, Roman etc“ enthält. Damit Ihr persönlicher Dachausbau jedoch ausschließlich die Zeitschrift „Schöner Wohnen“ bereichert, haben wir uns entschlossen, ein Fachbuch über diese Thematik zu schreiben.

Aufgrund unserer beruflichen Praxis wurden und werden wir laufend mit zahlreichen rechtlichen und technischen Fragen und Problemstellungen im Zusammenhang mit Dachausbauten konfrontiert. Damit der Traum vom Leben im Dachgeschoß nicht zum Albtraum wird, wollen wir mit diesem Sach- und Praxishandbuch dem potentiellen Dachgeschoßeigentümer und Projektanten die wichtigsten und häufigsten Fallen und „Fragezeichen“ aufzeigen, damit diese bereits zu Beginn in Angriff genommen werden können und sich die Überraschungen in Grenzen halten.

Der Dachausbau nimmt in allen Bereichen des Rechtslebens eine gewisse Sonderstellung ein – sei es beim Eigentumserwerb, der Eigennutzung oder der Verwertung –, die es zu beachten gilt.

Ebenso kommt dem Dachausbau eine Sonderstellung in der Einreich- und Ausbauphase zu, zumal zahlreiche technische Sondervorschriften und ÖNORMEN existieren, deren Einhaltung für eine bestimmungsgemäße und sorgenfreie zukünftige Verwertung und Nutzung von Relevanz sind, welche jedoch aufgrund des damit verbundenen Kosten-, Zeit- und Arbeitsaufwandes gerne gelockert gehandhabt werden.

Zu beachten ist weiters, dass nicht nur rechtliche und technische Hürden genommen werden müssen, um das gewünschte Ergebnis – Eigentum an einem Dachgeschoßobjekt in einer einwandfreien technischen Ausführung mit geringer Kostenüberschreitung – zu erhalten, sondern auch diejenigen Berater und Fachleute, welche letztendlich das gewünschte Ergebnis herbeiführen sollen, im Spannungsfeld zueinander sowie auch im Spannungsfeld zum Bauherren selbst stehen.

Dieses Praxishandbuch richtet sich sowohl an den Eigentümer als auch an die mit einem Dachausbau betrauten technischen und rechtlichen Fachleute und Berater. Ein wechselseitiges Verständnis für die Besonderheiten eines Dachausbaus und die damit verbundenen jeweiligen Aufgabenstellungen und Erwartungshaltungen sind neben dem erforderlichen Fachwissen und der kompetenten Abwicklung Voraussetzung für einen erfolgreichen Abschluss.

## **Praxistipp:**

➤ Der erste Praxistipp an dieser Stelle lautet daher:

Klären Sie vor Inangriffnahme eines Dachbodenprojektes die Zuständigkeiten der Fachleute, grenzen sie diese unter Einbindung aller Beauftragten klar voneinander ab und beginnen sie den Ausbau erst, nachdem alle Unklarheiten beseitigt sind.



## II. Baurechtliche Grundlagen

### A. Definition „Dachboden“

#### 1. Allgemeine Definition

Die landläufigen Definitionen des Begriffes „Dachboden“ machen bereits deutlich, dass der Weg von einem unausgebauten Dachboden in der ursprünglichen Nutzung als Trockenboden zu einem geeigneten Objekt für Wohn- und Arbeits(Büro)zwecke ein langer und holpriger ist.

So findet sich in Wikipedia (wikipedia.org) für den Begriff „Dachboden“ nachfolgende Definition:

*„Der Dachboden (kurz Boden) ist ein meist nur primitiv isolierter und kaum eingereichteter Raum unter dem Dach eines Hauses. In einigen Landstrichen wird er auch Speicher, Dachkammer, Bracken, Söller, Oller oder Bühne genannt.*

*Ist der Dachraum hingegen gedämmt und als Wohn- oder Arbeitsraum ausgebaut, spricht man von einem ‚Dachgeschoß‘. Der Spitzboden ist der unausgebaute Dachraum über einem Dachgeschoß.*

*Zum Dachboden führen meist Treppen oder Leitern. Er ist in Mehrfamilienhäusern meist vom obersten Podest des Treppenhauses zugänglich, unbeheizt und oft nur notdürftig durch gläserne Dachsteine oder Dachluken belichtet. Bei den innerstädtischen Mietswohnhäusern der Gründerzeit wurde der Dachboden meist als Trockenboden den Hausbewohnern (Mieter) zur Verfügung gestellt. Bei anderen Gebäuden dient der Dachboden oft als Lager oder Archiv. Auf dem Dachboden wurde früher oft die Wäsche zum Trocknen aufgehängt. Es werden dort vor allem Dinge gelagert, die man nur selten benötigt oder die man längere Zeit aufbewahren möchte. In Mehrparteienhäusern werden vergitterte, abschließbare Verschlüsse errichtet, zur verschlossenen, jedoch sichtbaren Aufbewahrung der nicht in der Wohnung benötigten Dinge. Oft wurden auch zur Unterbringung von Dienstboten oder von Flüchtigen in den Zeiten nach den Weltkriegen, kleine Bodenkammern oder Dachkammern als abgeschlossene Räume abgeteilt.*

*Viele Ein- und Mehrfamilienhäuser lassen ihren Dachboden ungenutzt. Diese ungenutzte Raumreserve ist eine Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen. Jedoch gibt es beim Dachausbau einiges zu beachten. Entscheidend für ein gutes Wohnklima ist eine ausreichend bemessene Dämmschicht, die im Winter vor Kälte und im Sommer vor Hitze schützt. Zudem verbessert dies die Energieeffizienz des Hauses, da durch ein ungedämmtes Dach Wärme verloren geht. Ein Zimmer oder eine Wohnung in einem ausgebauten Dachgeschoß nennt man Mansarde. Um einen hellen Dachboden herzustellen, ist die Anzahl, Größe und Anordnung der Dachfenster entscheidend. Eine weitere Möglichkeit, den Dachboden aufzuhellen und zusätzlich Raum zu gewinnen, sind Dachgauben.“*



Der Duden ([www.duden.de](http://www.duden.de)) definiert den Dachboden *als Raum zwischen oberstem Geschloß und Dach eines Gebäudes*.

Die Seite [www.fremdwort.de](http://www.fremdwort.de) bezeichnet den Dachboden *als einen meist nur primitiv isolierten und kaum eingerichteten Raum unter dem Dach eines Hauses. Der Dachboden ist das oberste Stockwerk eines Hauses und schließt nach oben mit dem Dach ab*.

## 2. Legal-juristische Definition

Obwohl dem „Dachboden“ eine wichtige juristische Bedeutung zukommt und er in mehrere Rechtsbereiche hineinspielt, existiert keine legal-juristische Definition dieses Begriffes.

Das Wort „Dachboden“ findet sich zwar in einigen Gesetzen (Mietrechtsgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz, Bauarbeiterschutzverordnung, Wiener Veranstaltungsstättengesetz, Wiener Feuerpolizei-, Luftreinhalte- und Klimaanlagengesetz ua), wird in diesen Gesetzen jedoch nur begrifflich erwähnt, aber nicht im Besonderen definiert.

Der Dachboden hat zwar als in seiner Nutzung als individueller Wohn- und/oder Arbeitsbereich Eingang in die Judikatur gefunden, eine legistische Umsetzung der zahlreichen damit verbundenen Rechtsfragen ist bis dato aber nicht erfolgt.

Nicht einmal in der Bauordnung für Wien findet sich eine Definition des Begriffes „Dachboden“.

## B. Definition „Dachausbau“

### 1. Allgemeine Definition

Gemäß Wikipedia wird unter einem Dachgeschoßausbau (österreichisch „Dachbodenausbau“) *die Umnutzung von Dachböden zu Wohnzwecken* verstanden.

Diese Definition bezeichnet in ihrer Kürze den Wunsch und den Trend, den Dachboden als ehemals allenfalls für die Lagerung von Gerümpel verwendeten, jedoch weitgehend ungenutzten Trockenraum zu einem Wohnraum mit allen Facetten umzugestalten und umzubauen.

Deutlich wird jedoch auch, dass mit einem Umbau des Dachbodens der ursprüngliche Pufferraum zwischen Dach und Wohnungen verloren geht. (Ein identes Schicksal erfährt auch der ehemals als [feuchter] Keller genutzte Bereich der Gebäude, welcher vermehrt als Hobbyraum, Sauna, Fitnessraum etc Verwendung findet).

### 2. Legal-juristische (baurechtliche) Definition

Der Bauordnung für Wien ist sowohl der Begriff „Dachgeschoßausbau“ als auch der Begriff „Dachausbau“ unbekannt. Es finden sich sohin in der Bauordnung für

Wien in Bezug auf derartige Bauvorhaben und Projektierungen keine eigene Definition oder Sonderregelungen.

Auch andere Gesetze liefern keine legal-juristische Definition.

### **3. Technische Definition**

Bei einem Dachausbau wird aus technischer Sicht ein bestehender Dachbodenraum, welcher meist in seiner Funktion lediglich als untergeordneter Lagerraum bzw. Trockenraum genutzt war, derart aufgewertet, dass ein vollwertiger Aufenthaltsraum entsteht.

Dabei ist die Dachfläche derart aufzuwerten, dass sowohl eine geeignete Wärmedämmung als auch ein entsprechender Schallschutz vorhanden sind. In die Dachfläche sind Öffnungen einzubauen, sodass eine geeignete Belichtung der zukünftigen Aufenthaltsräume gegeben ist; es sind teilweise Änderungen im Bereich der Dachkonfiguration herzustellen, um eine optimale Raumnutzung zu erreichen.

Aus statischer Sicht ist die Dachfläche derart zu ertüchtigen, dass die erhöhten Gewichtsanforderungen aufgrund des Innenausbaus und der Wärmedämmung erfüllt werden. Das Gebäude bzw. die Decke des letzten Hauptgeschoßes ist statisch zu überprüfen bzw. gegebenenfalls zu ertüchtigen, um die erhöhten Nutzlasten statisch geeignet abführen zu können.

Technisch unkorrekt, jedoch in der Praxis häufig angewendet, wird auch bei der Errichtung eines Dachgeschoßes auf einem bestehenden Flachdach oftmals vom Dachgeschoßausbau gesprochen. Dabei handelt es sich jedoch üblicherweise um eine Neuherstellung des Dachstuhls. In der Baupraxis wird auch bei einer bestehenden Dachstruktur jedoch häufig der gesamte Dachstuhl entfernt und an gleicher Stelle wieder errichtet.

## **C. Baurechtliche Einordnung des Dachausbaus**

### **1. Dachausbau**

In weiterer Folge wird in diesem Werk – sofern nicht auf begriffliche Unterscheidungen im Zusammenhang mit der Gesetzeslage bzw. der Judikatur verwiesen wird – unter „Dachausbau“ jegliche bauliche Maßnahme erfasst, welche unter den Umständen zu subsumieren ist, dass in bestehenden Gebäuden die unter dem Dach gelegenen Flächen eine Veränderung zur Nutzung für Wohn- und/oder Geschäftszwecke erfahren.

Diese Verwendung kommt insofern der sprachlichen Praxis entgegen, als sowohl im fachlich technischen Sprachgebrauch als auch in der Judikatur nur in seltenen Fällen eine exakte Unterscheidung im Sinne der nachfolgenden Definitionen getroffen wird und großteils von „Dachausbau“ bzw. „Dachgeschoßausbau“ die Rede ist.

Die folgenden Begriffe und Definitionen beziehen sich auf die Bauordnung für Wien.

## 2. Neu-, Zu- und Umbauten

### a) § 60 Bauordnung für Wien

Grundsätzlich ist gemäß § 60 Abs 1 Bauordnung für Wien bei **Neu-, Zu- und Umbauten vor Baubeginn die Bewilligung der Behörde** zu erwirken.

Wie bereits erwähnt, ist jeweils zu prüfen, unter welches Bauvorhaben der projektierte Dachausbau fällt, da hierfür keinen eigenen Bestimmungen existieren.

Ausgenommen von dem Ansuchen um Baubewilligung sind jene Bauvorhaben, welche unter § 62 Bauordnung für Wien (Bauanzeige), § 62a Bauordnung für Wien (bewilligungsfreie Bauvorhaben) oder § 70a Bauordnung für Wien (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) subsumiert werden können.

### b) Neubauten

Unter Neubau ist nach dem Gesetzeswortlaut 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.

Als Gebäude definiert die Bauordnung ein raumbildendes Bauwerk, welches in seiner 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 Verwaltungsgerichtshof (VwGH 25. 4. 1993, 93/05/0030) führte hinsichtlich eines Bauvorhabens, welches darauf abzielte, ein neu zu errichtendes selbstständiges Bauwerk mit einem bestehenden Gebäude durch einen unterirdischen Gang zu verbinden, aus, dass es sich hierbei nicht um einen Zubau, sondern einen Neubau handelt.

Ein Dachausbau erfolgt, indem in einem bestehenden Gebäude ehemals als Dachboden genutzte Flächen zu Wohn- oder Geschäftszwecken umgebaut werden, sodass ein **Dachausbau keinen Neubau** gemäß § 60 Bauordnung für Wien darstellt.

### c) Zubauten

Zubauten sind derart definiert, dass sie alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechtlicher oder lotrechtlicher Errichtung erfassen; expressis verbis **ausgenommen** hiervon ist jedoch die **Errichtung von Dachgauben**.

Ein Zubau liegt nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nur dann vor, wenn die **Kubatur des Gebäudes vergrößert** wird, da ansonsten nicht von einer Vergrößerung des Gebäudes im Sinne der Legaldefinition die Rede sein kann (VwGH 13. 4. 1993, 92/05/0324).

Bei einer überdachten und mit einer Holz-Glas-Konstruktion umschlossenen Terrasse handelt es sich um einen Zubau (VwGH 31. 3. 2005, 2004/05/0118).

Auch ein auf einer Dachterrasse errichteter Wintergarten, welcher die Gebäudegrenzen nicht überschreitet, führt zu einer Vergrößerung des Gebäudes in waagrechter und lotrechter Richtung und ist sohin als Zubau zu definieren (VwGH 22. 4. 2004, 2004/05/0030).

Ein Zubau liegt auch dann vor, wenn eine raumbildende bauliche Anlage nach ihrer Fertigstellung mit nicht bündigem Material aufgefüllt wird, da derartiges Material jederzeit entfernt werden kann, ohne dass in die Bausubstanz eingegriffen wird (VwGH 30. 1.2001, 2000/05/0234; 20. 7. 2004, 2003/05/0215).

Der Verwaltungsgerichtshof beurteilte auch das Aufsetzen eines Saunaraumes auf einer Dachterrasse als Zubau (VwGH 2. 7. 1985, 83/05/0182).

Durch die Entfernung von Fenstern und Fensterstöcken verliert ein Zubau nicht seine Eigenschaft als raumbildend und als Zubau (VwGH 30. 4. 2013, 2011/05/0129).

Nach herrschender Judikatur **setzt die Bewilligung eines Zubaus ein rechtmäßig bestehendes Gebäude**, sohin einen rechtmäßigen Bestand, voraus.

Die Frage, ob ein konsentierter Bestand vorliegt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung als **Vorfrage** zu beurteilen (VwGH 25. 4. 1996, 93/06/0165; 20. 2. 1997, 94/06/0103). Eine allenfalls unrichtige Beurteilung dieser Frage entfaltet jedoch keine Bindungswirkung.

Eine Abtragung des bestehenden Gebäudes bewirkt den Untergang des Konsenses. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass durch eine völlige Umgestaltung eines Gebäudes, auch wenn einzelne Wände in das Projekt einbezogen werden, der Konsens untergeht und das Bauvorhaben als Neubau zu qualifizieren ist.

Dass für das bestehende Gebäude ein Konsens vorzuliegen hat, hat jedoch keinen Einfluss auf die Notwendigkeit, dass der beabsichtigte Zubau mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan übereinzustimmen hat. Es ist sohin auch zu prüfen, ob der beabsichtigte Zubau mit den Bebauungsbestimmungen und dem Flächenwidmungsplan übereinstimmt.

#### **d) Umbauten**

Ein Umbau ist dann gegeben, wenn Änderungen des Gebäudes erfolgen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmung derart geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist.

Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen.

Die Abgrenzung zur Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden gemäß § 60 Abs 1 lit c ergibt sich daraus, dass ein Umbau mit einer Bauführung verbunden ist, sohin baurechtlich relevante Maßnahmen gesetzt werden, welche zu der Änderung im äußeren Erscheinungsbild oder in der Nutzung des Gebäudes führen.

Das Werk behandelt die **rechtlichen und technischen Fragen** und Fallstricke **beim Erwerb und Ausbau von Rohdachböden**. Aus rechtlicher Sicht stehen dabei der sichere Erwerb und die Begründung von Wohnungseigentum im Fokus, aus technischer Sicht Fragen der Statik sowie auf welche bautechnischen Details vorbeugend zu achten ist.

Das Werk gliedert sich in die **Kapitel:**

- Baurechtliche Grundlagen
- Eigentumserwerb
- Planung
- Baubewilligung
- Ausbau
- Verwertung
- Baumängel.



Mag. **Claudia Vitek**, Rechtsanwältin, Liegenschafts- und Baurechtsexpertin, Mediatorin, Mitglied im Disziplinarrat der Rechtsanwaltskammer Wien, Kanzlei: Burka Vitek Moser Rechtsanwälte.



Ing. **Thomas Vitek**, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen und Mitglied des Österr. Normungsinstituts, geschäftsführender Gesellschafter der Contec Immobilien GmbH, Präsident des ÖIBI.

