



Stellungnahme des Zentralverbandes Haus und Eigentum zum Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien, das Wiener Kleingartengesetz 1996 und das Wiener Garagengesetz 2008 geändert werden (Bauordnungsnovelle 2023):

## Einleitung

Der Zentralverband Haus und Eigentum dankt für die Übermittlung des oben angeführten Entwurfes und erlaubt sich hierfür folgende Stellungnahme abzugeben:

Der Zentralverband Haus und Eigentum erkennt die Notwendigkeit zur Umsetzung von klimapolitischen Zielen, jedoch dürfen diese nicht auf alleinige Kosten und Belastungen von Liegenschaftseigentümern umgesetzt werden. Bei allen Umsetzungen sind die Finanzierbarkeit und Fairness bei der Umsetzung, mögliche Flexibilität bei erreichbaren Fristen und unbedingte Freiwilligkeit die Basis. Auch der Gesetzgeber zur Bauordnung ist aufgerufen, die Vorschriften entsprechend zu adaptieren und dadurch die Zielerreichung zu ermöglichen.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und allgemein aus ökonomischen Gründen ist die Einbringung von Anträgen in elektronischer Form zeitgemäß und daher zu begrüßen. Es muss dabei aber auf die Bürgernähe geachtet werden und es dürfen keine weiteren Kosten entstehen.

Die sehr umfassenden Regelungen der geplanten Novelle zur Bauordnung verfehlen in vielen Punkten die gesetzten Ziele und enthalten grundlegend abzulehnende Einschränkungen des Eigentums, des Erwerbes und stellen entgegen der Darstellung der Stadt Wien eine Schwächung des Wirtschaftsstandortes.

Klimapolitisch sollte der Ansatz der Pflichtstellplätze für Kraftfahrzeuge grundlegend überdacht werden. Die nun gegebene Staffelung nach Zonen ist ein erster Schritt. Im Sinne der Freiwilligkeit passt statt einer Verpflichtung aber die Freiwilligkeit zur Errichtung bis zum Höchstmaß des jeweiligen Prozentsatzes der Zone. Nur bei Entfall der finanziellen Verpflichtung durch Zahlung der Stellplatzabgabe wird das Ziel der Errichtung von Fahrradabstellplätzen mit Ladestationen wirtschaftlich erreichbar sein. Die Stellplatzverpflichtung samt Abgabe ist im Wiener Garagengesetz daher ersatzlos zu beheben.

Zu den geplanten Begrünungen gilt strikt, dass diese nur auf freiwilliger Basis vorgesehen werden dürfen. Begrünungen greifen die Bausubstanz an und das Gefahrenpotential muss bewusst und gewollt eingegangen werden. Auch sind durch Begrünungen immer wieder Nachbarn unliebsam beeinflusst, so dass eine Regulierung mit hoher Vorsicht und unter Berücksichtigung aller Interessen vorzunehmen ist.

Wirtschaftspolitisch ist die Kurzzeitvermietung nicht zu verbieten und auf eng begrenzte Ausnahmen zu reduzieren, sondern in das System der Widmung und der möglichen Raumnutzung aufzunehmen.

Zu einzelnen Bestimmungen des Gesetzesentwurfes werden folgende zusätzliche Ausführung erstattet:

**A. Zur vorgeschlagenen Änderung der Wiener Bauordnung:**

1. Zu Art V Abs 5

Zu den Abstandsüberschreitungen aus umwelttechnischen Gründen ist klar zu stellen, dass die Überschreitung auch bei Innendämmung ermöglicht wird, ansonsten keine Gleichbehandlung gegeben ist. Die technische Umsetzung der Innendämmung ist in vielen Fällen notwendig. In diesem Fall reicht auch nur deren Stärke in den Abstandsbereich und muss entsprechend auf dem Einreichplan ausgewiesen sein.

2. Zu Art V Abs 9

Dachbegrünung sind absolut an die Freiwilligkeit zu knüpfen.

Wird sie vorgenommen, so ist die mögliche Überschreitung der Gebäudehöhe auf alle Gebäude ohne Unterschied auszudehnen, da kein sachlicher Grund, auch der Grundgedanke einer Schutzzone, gegen eine Gleichbehandlung spricht.

3. Zu § 3 Abs.1

In den Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe sind Liegenschaftseigentümer und Entwickler einzubeziehen, diese sollten von den Interessenvertretungen der Eigentümer und der Immobilienwirtschaft vorgeschlagen werden.

4. Zu § 7a Abs. 3

Dieser beinhaltet eine Verschärfung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage wonach die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke eingeschränkt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass derzeit viele Erdgeschoßobjekte nur mehr schwer vermietbar sind und eine gewerbliche Nutzung dieser nur in seltenen Fällen nachgefragt wird, weshalb es in Bezug auf Erdgeschoßwohnungen sehr wohl eine Ausnahmeregelung in Hinblick auf kurzzeitige Beherbergungszwecke geben muss.

5. Zu § 7a Abs 5

Die Ausnahmeregelung verlangt mit dem Erfordernis der Wohnraumschaffung in selben Haus oder derselben Wohnzone nahezu Unmögliches. Die dichte Bebauung in den Wohnzonen Wiens lässt faktische keine neue Wohnraumschaffung mit wirtschaftlichen Mitteln zu. Dieses Erfordernis muss entfallen und die Ausnahmeregelung ist mit erreichbaren und nachvollziehbaren Parametern zu formulieren.

#### 6. Zu § 16 Abs 2

In diesem Zusammenhang ist in vielen Fällen mit zusätzlichen Rückbaukosten von Liegenschaftseigentümern zu rechnen, weshalb eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch notwendig ist, die als Warnung für Wohnungseigentümer bzw. Baurechtswohnungseigentümer gelten soll. Der in solchen Fällen zumeist nur errichtende Bauträger gibt seine Stellung als Eigentümer oder Baurechtsberechtigter zumeist an Käufer ab. Diese sind Konsumenten und als solche vor der unliebsamen Überraschung der Mehrkosten zu warnen.

#### 7. Zu § 60 Abs1 lit d

Die vorgesehene Regelung wurde in den letzten Novellen bereits zum Schaden der Liegenschaftseigentümer verschärft, so dass zum Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen, Gebieten mit Bausperren sowie bei Gebäuden mit Baubewilligung vor den 01.01.1945 grundsätzlich eine Abbruchbewilligung erforderlich ist.

Nunmehr die Voraussetzungen für die Abbruchbewilligungen weiter wesentlich zu verschärfen, wird grundlegend abgelehnt. Die vorgesehene Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen enthält keinen Maßstab für ein korrektes Handeln. Diesen liegen angebliche Potentiale und Phantasien über die Zukunft zugrunde, deren Verwirklichung mehr als zweifelhaft sind. Auf Förderungen gibt es keinen Anspruch und die Gewährung ist ungewiss. Ertragsoptimierungen sind gemessen an den engen Schranken des Mietrechtes und des Richtwertsystems überschaubar erfolgreich. Unter diesen Voraussetzungen ist ein dauerhafter Verhinderungsgrund gegeben. Mit dieser vorliegenden geplanten Bestimmung werden somit Eigentümerrechte massiv eingeschränkt und führen früher oder später zu einer Situation einer nicht möglichen weiteren Entwicklung der Liegenschaft.

#### 8. Zu § 62 Abs 1 Z 4

Die vorliegende Bestimmung erweist sich als sprachlich nicht leicht verständlich und es sollte klargestellt werden, dass die letzte Alternative eine eigene Variante darstellt und nicht zu den davorstehenden Alternativen hinzukommt. Grundsätzlich wird die Erweiterung an sich befürwortet.

#### 9. Zu § 64 Abs 1 lit a Z 2

Die vorliegende Bestimmung erweist sich als zusätzlicher Aufwand für Bauwerber, wobei aus der Sicht der Liegenschaftseigentümer unverständlich ist warum hinsichtlich der Grundstücke der benachbarten Liegenschaften deren Nummern Zahl der Einlagen, Orientierungsnummern und vor allem Name und Anschrift von Nachbarn anzugeben sind. Vor allem die Anschriften sind oft nicht heraus zu finden. Das Erfordernis der Anschrift ist daher zu streichen.

#### 10. Zu § 64 Abs 1 lit f

Die Schaffung von Paketboxen überfordert Liegenschaftseigentümer im Altbestand und muss auf Neubauten beschränkt werden. Im Altbestand ist auf absolute Freiwilligkeit abzustellen und diese im Gesetzestext aufzunehmen.

#### 11. Zu § 69 Abs 3

Die Ausweitung auf Gründerzeithäuser belastet die Eigentümer zusätzlich und die neue Alternative der Zusatzanforderung des Klimaschutzes kann zumeist nicht erreicht werden.

Es besteht auch ein nicht lösbarer Widerspruch zwischen „das örtliche Stadtbild (§85) nicht störend beeinflusst werden“ (§ 69 Abs 2 Z 3) und der Ausnahme „der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen“ (§ 69 Abs 2 Z 3), wenn zum Gründerzeithaus deren Erhaltung infolge Wirkung auf das Stadtbild als öffentliches Interesse gefordert wird.

Die weitere Beschränkung für Gründerzeithäuser durch das Erfordernis des öffentlichen Interesses an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes, wobei der Bauplatz nicht überschritten wird, limitiert ungebührlich und kann nicht erfüllt werden.

Durch den Rückgriff auf die Definition für die Verweigerung des Abrisses werden ohne Berechtigung alle bestehenden Gebäude umfasst sind. Diese Ausweitung wird abgelehnt und deren Streichung gefordert.

#### 12. Zu § 70 a und b

Die Herausnahme der Gründerzeithäuser vom vereinfachten Baubewilligungsverfahren ist eine Schlechterstellung zur Erschwerung des Immobilieneigentums und produziert nur unnötige Kosten.

#### 13. Zu § 71a

Wir sprechen uns für die Beibehaltung der bisherigen Regelung aus, da der Wegfall dieser Bestimmung zu unbilligen Ergebnissen führt. Eine erteilte Bewilligung enthält zwar einen Widerruf, nicht aber eine Aufforderung, den bewilligungsgemäßen Zustand herzustellen. Die Eigentümer werden daher sehr wohl überrascht, da sie bisher in Sicherheit gewogen wurden. Der Widerruf per Gesetz erfolgt auch nicht für den einzelnen ausreichend wahrnehmbar. Die Bestimmung für Bauten längeren Bestandes muss daher verbleiben und allenfalls ein Zeitraum für die Wirkung des Widerrufs vorgesehen werden.

#### 14. Zu § 72 Abs 3

Die vorliegende Bestimmung bewirkt ein Verzögern des Abbruches bis zum Aberkennen der aufschiebenden Wirkung der Behördenrevision. Das gleiche Recht sollte auch für Bauwerber und im Baustrafverfahren für Beschuldigte gelten und ist reziprok auf diese Fälle auszudehnen oder hat gesamt zu entfallen.

#### 15. Zu § 76 Abs 10a

Die Verpflichtung zur Schaffung einer zwingenden Dachbegrünung wird abgelehnt. Grundlegende Voraussetzung dafür ist Freiwilligkeit. Dachbegrünungen sind auch nur bei geeigneter Neigung der Dächer möglich und scheiden bei Gründerzeithäusern grundsätzlich aus. Eine durchwurzelte Substratschicht hat hohes Potential das Dach zu schädigen. Mangelhafte Ausführungen sind mit hohen Behebungskosten verbunden, die den Liegenschaftseigentümern nicht zugemutet werden können.

1010 Wien, Landesgerichtsstraße 6/3  
Tel.: 01/406 33 18, Fax: 01/406 53 49  
e-mail: office@zvhausundeigentum.at  
www.zvhausundeigentum.at

Bankverbindung:  
Volksbank Wien AG  
IBAN: AT91 4300 0467 8440 6004 BIC: VBOEATWW  
ZVR 158524255

#### 16. Zu § 85 Abs 2a

Für Gründerzeithäuser sollte auch das beabsichtigte Stadtbild, nicht das gegebene örtliche Stadtbild ausschlaggebend sein, sodass die vorliegende Bestimmung gesamt zukunftsorientiert ist. Ansonsten ist nicht gewährleistet, dass technische Neuerungen auch bei Gründerzeithäusern einbezogen werden können.

#### 17. Zu § 85 Abs 3 und 5

Die Gleichsetzung der Gründerzeithäuser mit UNESCO-Welterbe ist eine wesentliche Erschwernis im Vergleich zur bisherigen Rechtslage und nicht in den Gesetzestext zu übernehmen. Es gibt auch keinen sachlichen Grund für diese Gleichstellung.

#### 18. Zu § 104a

Die Risikobewertung von Hausinstallationen darf keine zusätzlichen Kosten verursachen.

#### 19. Zu §§ 104 b u 104 c

Die Legionellenüberwachung darf keine Kosten für Hauseigentümer verursachen. Allgemein gehören Regelungen zu Legionellen nicht in die Bauordnung.

#### 20. Zu § 118

Hier wird die Einzelbausanierung gleichgestellt mit größeren Baumaßnahmen und dadurch eine hohe Belastung für Bauwerber bewirkt. Dieser weitere Kostenfaktor ist abzulehnen. Die vorgesehene Regelung überfordert die Betroffenen auch organisatorisch. Die Verpflichtung zu Schaffung von Ersatzflächen für technische Systeme im Gemeindegebiet bei technischer Unmöglichkeit auf der eigenen Liegenschaft ist weder kostenmäßig noch organisatorisch zu bewerkstelligen. Von der Gleichstellung ist daher abzusehen.

#### 21. Zu § 18 Abs 4

Die Streichung der Gebäude in Schutzzonen und mit gegliederten Fassaden für Einhaltung der U-Werte erzwingt nicht schaffbare Maßnahmen für die Eigentümer dieser Gebäude. Der Ausnahmetatbestand ist in ursprünglicher Form beizubehalten.

#### 22. Zu § 119 Abs 2

Es muss klargestellt sein, dass die vorgesehene Regelung ausschließlich bei Neubauten heranzuziehen ist, da es derzeit noch einen, wenn auch geringen Wohnungsbestand gibt, der diese Voraussetzungen nicht erfüllt und ein Umbau nicht forciert werden kann.

### 23. Zu § 119 Abs 2a

Die vorliegende Bestimmung ist wirtschaftsschädlich, eigentumsfeindlich und grundlegend kein Regelungsgebiet der Bauordnung. Dem Eigentümer muss die Nutzung seines Eigentums frei bleiben. Dabei muss ihm eine besser kontrollierte Widmung für Beherbergungen zu kurzer Zeit ermöglicht werden. Dazu ist es notwendig, dass der Gesetzgeber für eine ausreichende Abgrenzung zum Hoteleriegewerbe, Tourismus entsprechende Regelungen schafft, zumal es genug Potential und Nachfrage für alle diese Beherbergungsformen gibt. Die Kurzzeitvermietung wurde nicht in Österreich erfunden, sondern stellt ein weltweit gewolltes System für den Städtetourismus dar. Die besondere Form des Lebens unter der Bevölkerung trifft aber auch nicht alle Touristen, so dass für die Beherbergung in Hotels und Pensionen ausreichend Kundschaft verbleibt. Hinzukommen aber auch Bedarfsbuchungen bei Kurzzeitvermietungen, wie für Arbeitskräfte oder Geschäftsreisende, die einen Wohnkomfort benötigen. Es wäre mehr als schädlich für den Wirtschaftsstandort, mit der gegenständlichen Regelung gegen die Zeichen der Zeit zu handeln.

Auch muss in Wien keine Wohnungsnot erfahren werden, so dass der Wohnbevölkerung keinesfalls in ihren Möglichkeiten beschränkt wird. Diese angebliche Zielsetzung entbehrt einer Grundlage. Vielmehr wird ausschließlich das Eigentum beschränkt. Diese Zielsetzung ist aufgrund des Stellenwertes des Eigentums verfassungsrechtlich bedenklich.

Alternativ ist eher zu grundlegend anzudenken, der gewerblichen Kurzzeitvermietung eine eigene Widmung zuzuerkennen.

Beim vorgeschlagenen Text fehlt irritierenderweise die Verpflichtung, eine Zustimmung des Eigentümers vorzuweisen. Die Bestimmung begünstigt Mieter von Wohnungen, die somit fremdes Eigentum – zumeist ohne Befugnis zum Untervermieten – gegen den Willen des Eigentümers zum eigenen wirtschaftlichen Vorteil verwenden. Der Zustimmungsnachweis ist daher zumindest erforderlich.

### 24. Zu § 119 Abs 3

Die Schaffung von barrierefreien Fahrradabstellplatz mit Ladeplätzen in angemessener Zahl zu Wohnung ab je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist eine Überbelastung und verhindert die Schaffung von Wohnraum. In Gründerzeithäusern ist die Regelung nicht umsetzbar, daher ist als Ausnahme gleich im Gesetz festzuhalten.

Zusätzlich führt die Regelung zu Verrechnungsschwierigkeiten bei der von den Ladeplätzen entnommenen Energie. Die Hauseigentümer dürfen nicht in diese unklare Lage gebracht werden. Zumindest sind dafür Kostenregelungsinstrumente vorzusehen.

25. Zu § 119 Abs 3

Ein Kinderspielplatz ab 15 Wohneinheiten ist planerisch bei einem Neubau im Stadtgebiet eine unmögliche Herausforderung, dies gilt auch für den alternative geforderten Indoor-Spielraum. Beides muss entfallen da hier wertvoller Wohnraum auf Kosten der Eigentümer und Mieter geopfert wird und die Möglichkeit für Bewegung von Kindern im Freien eine rein staatliche Aufgabe ist, die nicht auf die Privaten abgewälzt werden darf. Zusätzlich zu mehr Grünflächen und Bäumen können auch die Bewegungsräume für Kinder im öffentlichen Raum geschaffen werden. Die privaten Liegenschaftseigentümer sind damit nicht zu belasten.

26. Zu § 120

Die Schaffung von 2 Fahrradabstellplätzen bei Büro- und Geschäftsräumen mit Ladeplätzen ist eine stark wirtschaftlich belastende Einschränkung und daher abzulehnen. Auch hier gilt die Verrechnungsproblematik und das Fehlen der Kostenregelung.

27. Zu § 121 Abs 2

Die vorgesehene Definition für Beherbergungsstätten zur Unterbringung von Gästen für vorübergehenden Aufenthalt muss als alternative Widmung auch für Wohnungen ermöglicht werden.

28. Zu § 128a Abs 3

Die Pflicht zur Führung eines Bauwerksbuches für bestehende Gebäude bis 31.12.2027 für Gebäude vor 01.01.1919 und bis 31.12.2030 für Gebäude ab 01.01.1919 bis 01.01.1945 sowie zusätzlich die Verpflichtung zur Erstellung auf Aufforderung der Behörde bei allen anderen Gebäuden, ist eine nicht nachvollziehbare Unterscheidung sowie Belastung und daher aus finanziellen Gründen entschieden abzulehnen. Es gibt bereits zu viele von Hauseigentümern zu führende Bücher und Aufzeichnungen, so dass die zusätzliche Aufbüdung weiterer Aufzeichnungen abgelehnt wird.

Überdies ist die unterschiedliche Fristsetzung, wobei Gebäude ab 1945 nicht konkret, sondern nur über Aufforderung der Behörde verpflichtet sind, nicht verständlich. Es sind alle Gebäude gleich zu behandeln und der Zeitraum bis 2030 als erste Zeitspanne vorzusehen, nicht jedoch als Fallfrist.

29. Zu § 128c

Die Erstellung der Bauwerksdatenbank stellt eine zusätzliche finanzielle und organisatorische Belastung von Liegenschaftseigentümern und wieder eine Verpflichtung des Eigentümers dar, die ihm selbst nichts bringt. Die Einführung der Bauwerksdatenbank wird daher als zusätzliche Belastung in zeitlicher und wirtschaftlicher Hinsicht abgelehnt.

### 30. Zu § 129 Abs 1

Eine verschuldensunabhängige Eigentümerhaftung bei widmungswidriger Nutzung durch Mieter ist völlig inakzeptabel, zumal der Eigentümer und Vermieter es nicht in der Hand hat, auf die tatsächliche Nutzung durch den Mieter Einfluss zu nehmen. Die vorgesehene Regelung stellt daher eine ungerechtfertigte Haftungsmaßnahme dar und ist daher entschieden abzulehnen.

Es ist auch mehr als bedenklich, dazu auf einen möglichen Regress des Eigentümers beim Mieter begründen abzustellen. Niemand ersetzt dem Eigentümer die Nerven und die Zeit, die er für sein Vorgehen investieren muss. Dass der Mieter weiters dann so solvent ist, die Schäden zu begleichen, dies inklusive der möglichen Verwaltungsstrafe in enormer Höhe, ist als unreal zu bezeichnen. Es ist daher zu gewärtigen, dass der Hauseigentümer gerade keinen Regress nehmen kann.

Zu beachten ist auch, dass dem Eigentümer kein direkter Durchgriff auf den tatsächlichen Nutzer vor Ort gegeben ist. Gegen seinen Mieter kann er aber auch nur im Rahmen der Kündigungsmöglichkeiten vorgehen. Auch Wohnungseigentümer untereinander können nur mit Unterlassungsklage vorgehen.

Es kann daher nicht der gesetzgeberische Wille sein, unzählige unschuldige Eigentümer mit hohen Verwaltungsstrafen einzudecken.

Die Beibehaltung der bisherigen Bestimmung wird daher gefordert.

Zusätzlich ist im Mietrecht ein Auslösungstatbestand in § 1118 ABGB oder ein Kündigungsgrund in § 30 MRG bei Zuwiderhandeln des Mieters gegen die Widmung vorzusehen. Damit wird im Sinne der Bauordnung dem Eigentümer ein besseres Durchgreifen ermöglicht.

### 31. Zu § 129 Abs 1a

Die vorliegende Ausnahmegewilligung sollte auch für Wohnzone und die anderen in Ziffer 1 genannten Gebiete gelten, deren Ausnahme daher entfallen. Die Möglichkeiten sind auch zu eng gefasst.

Die vorgesehene Regelung erweist sich mit ihrem zu engen Genehmigungsrahmen als überschießend und wird abgelehnt.

Es reicht aus, die Kurzzeitvermietung der Behörde über die Meldung der Ortstaxe zur Kenntnis zu bringen. Auf die bereits angeführten Ausführungen zur Kurzzeitvermietung wird dazu verwiesen.

Im vorgeschlagenen Text ist die Voraussetzung der fehlenden Wohnbauförderung überschießend. Einer Förderung darf über ihre Dauer hinaus keine beschränkende Wirkung zuerkannt werden. Die Voraussetzung in dieser Form ist daher unbillig und hat zu entfallen. Hilfsweise ist die Einschränkung auf die Förderungsdauer vorzunehmen.



32. Zu § 129 Abs 2

Eine Gleichstellung von Gründerzeithäusern mit Gebäuden in Schutzzonen ist als nicht sachgerecht abzulehnen, da im Einzelfall auf die nähere Umgebung des jeweiligen Gebäudes abzustellen ist und nicht alle Gebäude über einen Kamm zu scheren sind. Weiters ist die Bauwerksbuchverpflichtung in diesem Zusammenhang als unnötige Belastung strikt abzulehnen.

33. Zu § 135 Abs 6a

Die vorgesehene Strafbestimmung ist überschießend, zumal im Einzelfall nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand alte Interneteinträge löscher sind und allein das Anbieten einer tatsächlichen Handlung nicht gleichgesetzt werden kann. Ausschließlich eine tatsächliche Zuwiderhandlung kann daher mit einer Strafsanktion belegt werden. Zumindest ist dem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, seinen mangelnden Vermietungswillen rechtfertigend nachzuweisen.

34. Zu § 136

Das erstmalige Einwenden von Gründen vor dem Verwaltungsgericht darf nicht rechtsmissbräuchlich sein: Dies stellt eine Vorbeurteilung durch die Behörde dar, die dem Verwaltungsgericht vorgreift und das Rechtsmittelverfahren unberechtigt eingrenzt. Die Beurteilung muss beim Verwaltungsgericht liegen!

35. Zu § 137a

Die Kontrolle und das Dateneinholen zur Kurzzeitvermietung sind als Präventivmaßnahmen abzulehnen.

**B. Zur vorgeschlagenen Änderung des Wiener Garagengesetzes**

1. Zu § 4 Abs 7

Wir sprechen uns gegen die Stellplatzverpflichtung aus.

Bei Entfall einer Verpflichtung zu Stellplätzen werden diese nur mehr freiwillig errichtet und können mit einer Obergrenze beschränkt werden.

Die Bestimmung führt nicht aus, wo der Baum zu pflanzen ist.

2. Zu § 48 Abs 2

Eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf bis zu 110 % ist aus der Sicht der Liegenschaftseigentümer überschießend und daher abzulehnen, zumal es für ein Stellplatzregulativ keinen sachlich gerechtfertigten Grund gibt.

Der Entfall der Stellplatzverpflichtung ist zeitgemäßer und die Schaffung einer Obergrenze für die freiwillige Errichtung reicht für ökologische Gesichtspunkte aus.

3. Zu § 50

Auch hier gelten die zu § 4 Abs 7 und § 48 Abs 2 leg. cit bereits ausgeführten Bedenken.

4. Zu § 50a ff bis 54

Die vorgesehene Abstufung der Stellplatzverpflichtung nach Zonen, Prozentsätze gehören zumindest halbiert, Ausnahmebestimmungen sind zu gering gefasst und die Ausgleichsabgabe jedenfalls zu hoch.

Auch hier gelten die zu § 4 Abs 7 und § 48 Abs 2 leg. cit bereits ausgeführten Bedenken.

### Schlussbemerkungen

Die vorgesehenen Änderungen im Entwurf erweisen sich in vielen Bestimmungen einerseits als zu allgemein und andererseits in vielen Bereichen als überschießend und für die Liegenschaftseigentümer als organisatorisch, bürokratisch und finanziell belastend. Einzelne Bestimmungen, wie die Legionellen, sind in der Wiener Bauordnung fehl am Platz.

Aus den angeführten Gründen ersucht der Zentralverband Haus und Eigentum um Berücksichtigung der von uns geltend gemachten Einwände und spricht sich gegen den vorgelegten Entwurf aus.

Wien, am 08.08.2023

Mag. Wolfgang Ruckebauer

Präsident

i.A. 