

# Bau- und denkmalschutzrechtliche Grundlagen

---

Wolfgang Kirchmayer

## 1. Der Begriff des Dachgeschoßausbaus

1.1 Geschosse, deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen, sind Hauptgeschosse (§ 87 BO). Das unterste Hauptgeschoss wird als Erdgeschoss bezeichnet, die darüber befindlichen Hauptgeschosse mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke. Ein einheitliches Geschöß liegt idZ auch dann vor, wenn (etwa im Falle so genannter „split-level-Wohnungen“) die Fußböden eines Teiles der Räume oder von Raumteilen um nicht mehr als die Hälfte der Geschößhöhe nach oben oder unten gegeneinander versetzt sind. Nebengeschosse sind dagegen Geschosse, die diesen Anforderungen 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.

Haupt-  
geschosse,  
Neben-  
geschosse

Unter dem Begriff „Dachgeschöß“ versteht die BO also ein über dem letzten Hauptgeschoss gelegenes Nebengeschöß, das vollständig oder zumindest mit Teilen eines Raumes innerhalb des gem § 81 Abs 4 BO zulässigen Dachumrisses (siehe Punkt 8.3) liegt.

Dachgeschöß

1.2 Ein in der Regel kaum isolierter und kaum eingerichteter Raum unter dem Dach eines Gebäudes wird als „Dachboden“ bezeichnet. Während solche Dachböden früher meist zum Trocknen von Wäsche genutzt wurden, sind sie heutzutage ungenutzt oder werden zur Lagerung von (nicht mehr benötigten) Gegenständen verwendet. Wird ein solcher Dachboden für Aufenthaltsräume<sup>1</sup> (etwa für Wohnzwecke)

Dachboden, Dach-  
geschößausbau

---

<sup>1</sup> Aufenthaltsräume sind gem § 87 Abs 3 BO Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (zB Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

genutzt – was regelmäßig mit baulichen Maßnahmen wie dem Errichten von Zwischenwänden, dem Anbringen einer Dämmung oder dem Einbau von (zusätzlichen) Fenstern verbunden ist – spricht man von einem „Dachgeschoßausbau“. Ein solcher Dachgeschoßausbau kann innerhalb des bestehenden Gebäudeumrisses – also durch den „Einbau“ von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß ohne Erweiterung des Gebäudes – erfolgen. In vielen Fällen wird aber – etwa zur Erreichung der für Aufenthaltsräume erforderlichen Raumhöhen – eine Anhebung bzw Ansteilung („Aufklappung“) des Daches, also eine vertikale Erweiterung des Gebäudes, vorgenommen.<sup>2</sup>

## 2. Die baurechtliche Einordnung des Dachgeschoßausbaus

Dachgeschoßausbauten können nach § 60 BO – je nach Art und Umfang der Bauführung – als Zubau, Umbau oder (bloße) Änderung eines Gebäudes qualifiziert werden.

**Zubau,  
Gebäude;  
Raum**

**2.1** Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechtlicher oder lotrechtlicher Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter einem einzelnen Gebäude ist idZ ein raumbildendes Bauwerk zu verstehen, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und – ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes – nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist. Ein Raum liegt dann vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss stets allseits umschlossen sein.

Der Ausbau eines Dachgeschoßes wird daher baurechtlich als Zubau zu qualifizieren sein, wenn durch ihn – etwa auch durch „Aufklappung“ des Daches – die Kubatur eines rechtmäßig bestehenden<sup>2</sup> Gebäudes vergrößert<sup>3</sup> wird.

**Umbau**

**2.2** Unter Umbau sind jene Änderungen eines Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen

---

<sup>2</sup> Die Frage, ob ein konsentrierter Bestand vorliegt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung für einen Zubau oder Umbau von der Behörde als Vorfrage zu beurteilen (VwGH 20.2.1997, 94/06/0103).

<sup>3</sup> Nur bei Kubaturvermehrung kann nach der Judikatur des VwGH von einer „Vergrößerung“ des Gebäudes idS Definition des § 60 Abs 1 lit a BO gesprochen werden (vgl VwGH 13.4.1993, 92/05/0324).

so 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 Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau (siehe Punkt 2.5).

Der Ausbau eines Dachgeschoßes wird daher baurechtlich als Umbau zu qualifizieren sein, wenn im Dachgeschoß eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes, ohne dass dadurch die Kubatur vergrößert wird, entweder eine wesentliche Änderung der Raumaufteilung erfolgt oder die bisher bewilligte Nutzungsart auf Grund der Änderung der Raumwidmung – auch wenn damit keine Bauführung verbunden ist – wesentlich abgeändert wird; diese Maßnahmen müssen zwar das Geschöß nicht zur Gänze betreffen, jedoch ein solches Maß erreichen, dass nach Durchführung der Maßnahmen das Geschöß in seiner Nutzung als ein anderes anzusehen ist.<sup>4</sup> Dies wird etwa beim Einbau von Büroräumen in einen bestehenden Dachboden der Fall sein (zum Einbau von Wohnungen vgl aber Punkt 2.5).

**2.3 Bauliche Änderungen von Gebäuden fallen, sofern sie keinen Zubau darstellen und auch nicht den Umfang eines Umbaus erreichen, unter § 60 Abs 1 lit c BO, wenn sie 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 werden; weiters fällt jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks unter diesen Tatbestand. Von dieser Bestimmung ist also etwa die Änderung der Widmung einzelner Räume oder der Einteilung bestehender Räume im Dachgeschoß erfasst.**

**Bauliche Änderungen**

### Hinweise

- Einer Bewilligungspflicht im Sinne des § 60 Abs 1 lit c BO unterliegen alle jene Änderungen der Raumwidmung, durch die das von der Baubehörde wahrzunehmende öffentliche Interesse berührt wird. Ob das öffentliche Interesse negativ oder positiv berührt wird, ist zwar für die Genehmigungsfähigkeit der Änderung, nicht aber für deren Bewilligungspflicht von Belang. Eine Änderung der Raumwidmung liegt begrifflich nur vor, wenn entweder der Raum regelmäßig und ausschließlich auf eine mit der im Konsens ausgewiesenen Widmungsbezeichnung nicht übereinstimmende Weise verwendet wird oder aber die – wenn auch nicht regelmä-

---

<sup>4</sup> Vgl die EB zur Bauordnungsnovelle LGBI 18/1976.

ßig und ausschließlich stattfindende – widmungsfremde Nutzung mit der konsensgemäßen Zweckbestimmung des Raumes schlechthin unvereinbar ist.<sup>5</sup>

- Im Hinblick auf die Änderung des äußeren Ansehens des Gebäudes fallen nach der Judikatur des VwGH unter § 60 Abs 1 lit c BO etwa auch die Herstellung bzw Beseitigung von Fenstern oder Lüftungsöffnungen, die Verschließung einer offenen Terrasse durch eine Dachkonstruktion<sup>6</sup>, die Anbringung eines Geländers, die Errichtung einer auf ein Flachdach führenden Wendeltreppe oder die Errichtung einer Terrasse durch Verlegung von Waschbetonplatten auf einem Flachdach.<sup>7</sup>

**Baubewilligung**

**2.4** Für die Errichtung eines Zu- oder Umbaus sowie die Durchführung von Änderungen iSd § 60 Abs 1 lit c BO ist grundsätzlich vor Beginn eine behördliche Baubewilligung (§ 70 BO) zu erwirken. Allenfalls kommt die Anwendung des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gem § 70a BO (siehe Punkt 3.10) in Betracht. Da der Einbau von Aufenthaltsräumen in einen vorher als Dachboden gewidmeten Raum nach dem Wiener Garagensgesetz – sofern die neu geschaffene Fläche das in § 50 WGarG angeführte Ausmaß erreicht – in der Regel die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslöst, scheidet die bloße Erstattung einer Bauanzeige (§ 62 BO) bei Dachgeschossausbauten meist aus.<sup>8</sup>

**Einbau von Wohnungen; Dachgauben**

**2.5** Obwohl nach dem Einbau von Aufenthaltsräumen in einen vorher als Dachboden gewidmeten Raum das betreffende Geschloß in der Regel als „ein anderes“ anzusehen ist und eine derartige Bauführung daher nach der Definition der BO (siehe Punkt 2.2) einen Umbau darstellt, gilt der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß kraft ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift (§ 60 Abs 1 lit a BO) nicht als Umbau. Ebenso gilt die Errichtung von Dachgau-

---

5 VwGH 29.11.1972, Slg 8327 A.

6 VwGH 30.1.2007, 2004/05/0205.

7 VwGH 4.3.2008, 2007/05/0092.

8 Eine Bauanzeige genügt gem § 62 Abs 1 BO für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;
3. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe udgl) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzonen;
4. alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

ben, obwohl durch diese eine Vergrößerung der Kubatur des Gebäudes stattfindet, gem § 60 Abs 1 lit a BO nicht als Zubau. Durch diese gesetzlichen Ausnahmen soll insofern eine Erleichterung des Dachgeschoßausbaus bewirkt werden, als der Einbau von Wohnungen in ein Dachgeschoß sowie die Errichtung von Gauben unter die „sonstigen“ Änderungen von Bauwerken nach § 60 Abs 1 lit c BO (siehe Punkt 2.3) fallen, bei denen gem § 60 Abs 3 BO – im Unterschied zu Um- und Zubauten – Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht zwingend eingehalten werden müssen.<sup>9</sup> Es sind diese Bauführungen daher etwa auch dann zulässig, wenn sich das bestehende Gebäude auf einer Grundfläche befindet, für die der geltende Bebauungsplan die gärtnerische Ausgestaltung anordnet (§ 5 Abs 4 lit p BO), oder dieses Gebäude die nach dem aktuellen Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe überschreitet. Darüber hinaus entfallen bei diesen Bauführungen auch die – mit der Errichtung von Zu- und Umbauten ansonsten verbundenen – Verpflichtungen zur Gehsteigerstellung (siehe Punkt 6.1) und zur Erwirkung der Bewilligung einer Grundabteilung (siehe Punkt 6.2).

2.6 Durch die Bauordnungsnovelle 2014 wurde ein neuer Art V Abs 6 in die BO aufgenommen, wonach bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle (dh am 16.7.2014) bereits bestehenden Gebäuden, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs 4 BO auch dann zulässig sind, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden. Die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen – unbeschadet des Art V Abs 5 wr BauO (siehe Punkt 2.7) – nicht überschritten werden.

„Aufklappung“  
von Dächern

Eine solche „Aufklappung“ des Daches ist – wie auch die Erläutern der Bemerkungen zu der Novelle ausführen – grundsätzlich auch bei Flachdächern zulässig, doch ist hier von besonderer Bedeutung, dass einer solchen Bauführung – wie erwähnt – städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen dürfen. Durch diese Anforderung soll aus Gründen der Gleichbehandlung sichergestellt werden, dass auf gärtnerisch

---

<sup>9</sup> Dass im Falle eines Zu- oder Umbaus die Bestimmungen des geltenden Bebauungsplanes einzuhalten sind, ist darin begründet, dass kein Bau erfolgen soll, der der Realisierung dieses Bebauungsplanes auf – weitere – lange Zeit entgegensteht (VwGH 10.9.2008, 2008/05/0018).

zu gestaltenden oder nur niedrig zu bebauenden Flächen, zB in Innenhoflagen, durch die Aufklappung der Dächer nicht mehr gebaut werden darf als etwa in vergleichbaren Teilen des Straßentraktes.

**Wärmeschutz** 2.7 An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBl 33/2004 (dh am 8.12.2004) bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs 5 BO vorragen. Auf Grund der Bauordnungsnovelle 2014 darf nun auch die Dachhaut dieser Gebäude zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen angehoben werden, wobei dadurch weder die bestehende Gebäudehöhe noch der oberste Gebäudeabschluss um mehr als 30 cm überschritten werden darf. Die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden und auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der mit diesen Maßnahmen verbundenen Anhebung der Dachhaut bis höchstens 30 cm bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige (§ 62a Abs 1 Z 31 BO).

### Praxistipp

Auskünfte zu den geltenden Bestimmungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erteilt für alle Bezirke die Servicestelle Stadtentwicklung (siehe Anhang C), bei der auch der Erwerb der entsprechenden Plandokumente möglich ist. Derartige Auskünfte stehen – allerdings ohne Gewähr – auch im Internet unter der Adresse [www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/](http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/) zur Verfügung. Auskünfte zu aktuellen Flächenwidmungsverfahren erhält man ebenfalls bei der Servicestelle Stadtentwicklung bzw im Internet unter der Adresse [www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/).

## 3. Das Baubewilligungsverfahren für bewilligungspflichtige Dachgeschoßausbauten

**Grundsätzliche Erörterung** 3.1 Wenn der Bauwerber bereits während der Planungsphase für einen Dachgeschoßausbau abklären will, ob sein Projekt bewilligungsfähig ist, hat er die Möglichkeit, bei der Behörde unter Vorlage hierfür geeigneter vorläufiger Unterlagen eine grundsätzliche Erörterung des Vorhabens zu beantragen (§ 64 Abs 3 BO).

## Hinweis

Die grundsätzliche Erörterung eines Projektes ist noch nicht Teil des Baubewilligungsverfahrens. Die Erörterung erfolgt regelmäßig im Rahmen einer mündlichen Verhandlung unter Beiziehung der in Betracht kommenden Amtssachverständigen.

## Praxistipp

Eine grundsätzliche Erörterung kann vor allem zweckmäßig sein, wenn eine Einreichung des Projektes im vereinfachten Verfahren gem § 70a BO (siehe Punkt 3.10) beabsichtigt ist.

3.2 Mit dem Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für einen Dachgeschoßausbau hat der Bauwerber gem § 63 Abs 1 BO insbesondere folgende Einreichunterlagen vorzulegen:<sup>10</sup>

- Baupläne in dreifacher Ausfertigung, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasst und unterfertigt sind;

## Hinweise

- Die Berechtigung zum Verfassen solcher Pläne ergibt sich insbesondere aus der GewO 1994 und dem Ziviltechnikergesetz 1993. Pläne, die von Ziviltechnikern verfasst sind, stellen öffentliche Urkunden dar und besitzen daher eine erhöhte Beweiskraft.
- Bei Bauführungen oder Widmungsänderungen, durch die Räume neu geschaffen, aufgelassen, geändert oder umgewidmet werden, haben die Baupläne insbesondere auch das Ausmaß der Nutzflächen der einzelnen Räume und das Gesamtausmaß der Nutzfläche der einzelnen Benutzungseinheiten (Wohnungen, Betriebe uä), bei Neu- und Zubauten überdies das Ausmaß des umbauten Raumes der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile zu enthalten (§ 64 Abs 1 lit c BO).
- Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden – wie eben bei einem Dachgeschoßausbau – können sich die Baupläne auf die Darstellung der Teile des

<sup>10</sup> Das Fehlen von Einreichunterlagen stellt einen Mangel iSd § 13 Abs 3 AVG dar. In diesem Fall hat die Behörde dessen Behebung zu veranlassen und kann dem Bauwerber die Behebung des Mangels (dh die Nachreichung der fehlenden Unterlagen) innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist mit Bescheid zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Bauansuchen als ursprünglich richtig und vollständig eingebracht.

Gebäudes erstrecken, die zur Beurteilung des Ansuchens erforderlich sind (§ 64 Abs 2 BO).

- Wichtig ist iZm Dachgeschoßausbauten, dass die Baupläne seit der Bauordnungsnovelle 2014 auch die Angabe der für das Bauvorhaben erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke zu enthalten haben (§ 64 Abs 1 lit h BO); dies wird im Wesentlichen die Angabe der jeweiligen Schadensfolgeklasse (vgl die ÖNORM B 1190-1) sein.

**Zustimmung  
des Eigen-  
tümers**

- die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;

### Hinweise

- Sofern sich das Eigentum nicht aus dem Grundbuch ergibt, kann es auch durch Vorlage eines Beleges über die erfolgte Einantwortung, Zuschlagerung bei der Zwangsversteigerung, Enteignung oder Ersitzung nachgewiesen werden, da in diesen Fällen der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes – anders als etwa bei einem Kaufvertrag – nur deklarative Bedeutung zukommt (Durchbrechung des für das Grundbuch geltenden „Eintragungsgrundsatzes“). Bei der Verschmelzung von Gesellschaften tritt die übernehmende Gesellschaft an die Stelle der übertragenden Gesellschaft und die einzelnen verschmolzenen selbstständigen Gesellschaften werden zu einer einzigen Rechtsperson.<sup>11</sup>
- Die Zustimmung kann durch ein Gerichtsurteil bzw im Falle des Wohnungseigentums – sofern die Baumaßnahme im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft (zB Zubau eines Aufzugsschachtes) und nicht ausschließlich im Interesse eines einzelnen Wohnungseigentümers (zB Errichtung eines Wintergartens auf der zu einer Wohnung gehörenden Terrasse) liegt – durch den Nachweis eines gesetzmäßig zustande gekommenen Mehrheitsbeschlusses (vgl § 24 WEG 2002) und die gerichtliche Bestätigung, dass die Minderheit das Gericht nicht angerufen hat (vgl § 29 WEG 2002), ersetzt werden.<sup>12</sup>
- Der Eingriff in eine bestehende Benützungsregelung über allgemeine Teile eines Eigentumswohnhauses (zB Dachboden) ist nach § 17 Abs 1 WEG 2002 nur durch eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer möglich.
- Die Zustimmung des Eigentümers kann bis zum Eintritt der Rechtskraft der erteilten Baubewilligung, also auch im Beschwerdeverfahren, formlos und ohne Angabe von Gründen zurückgezogen werden.

---

11 OGH 10.5.2005, 5 Ob 97/05h.

12 VwGH 19.9.2006, 2004/05/0105 und 2004/05/0196.