

Berechnung der prozentmäßig beschränkten Bebauungsdichte

In Wien steht derzeit eine mögliche Änderung bei der Handhabung der Berechnung der in Bebauungsplänen prozentmäßig festgelegten Bebauungsdichte in Diskussion. Bis dato wurde die Berechnung der prozentmäßig festgesetzten Beschränkung regelmäßig auf Basis der Fläche des ganzen Bauplatzes und nicht (bloß) von der Fläche des Bauplatzteil, für den die prozentmäßige Beschränkung festgesetzt ist, vorgenommen. Anderes galt nur für Fälle, bei welchen dies in den Plandokumenten ausdrücklich vorgesehen war. Aktuell in Diskussion steht nunmehr dies dahingehend zu ändern, als die Berechnung der Beschränkung auf die Fläche des Bauplatzteil, für den die Beschränkung festgesetzt ist, als Bemessungsgrundlage abstellen soll. Dies würde zu einer deutlich größeren Einschränkung der flächenmäßigen Ausnützbarkeit dieses Bauteiles führen. Von HSP wurde zu dieser Überlegung ein Rechtsgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis gelangt, dass die Flächenbeschränkung – so wie bisher – von der Größe des gesamten Bauplatzes als Bemessungsgrundlage zu berechnen ist.

Allgemeines

In Wien ist für zahlreiche Bauplätze im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine Teilung des Bauplatzes dahingehend vorgesehen, als im Bereich zwischen der Straße und der hinteren Baufluchtlinie (Bauplatzteil 1) eine vollflächige Verbauung erlaubt ist. Für den hinter der Baufluchtlinie gelegenen rückwärtigen Teil des Bauplatzes (Bauplatzteil 2) wird häufig eine mit einem Prozentsatz festgelegte Beschränkung der Bebaubarkeit festgesetzt.

Zur Berechnung der mit einem Prozentsatz beschränkten Bebauungsmöglichkeit für den hinteren Bauplatzteil 2 ging die (behördliche) Praxis regelmäßig von der Fläche des ganzen Bauplatzes, nicht bloß von der Fläche des rückwärtigen Bauplatzteil 2 als Bemessungsgrundlage aus.

Diskutierte Änderungen

Nunmehr gibt es Bestrebungen, für die Berechnung der für den Bauplatzteil 2 geltenden flächenmäßigen Beschränkung bloß die Fläche des Bauplatzteil 2, nicht mehr die Fläche des gesamten Bauplatzes als Bemessungsgrundlage heran zu ziehen. Dies führt naturgemäß zu einer deutlich größeren Bebauungsbeschränkung für den rückwärtigen Bauplatzteil 2. Dies gilt insbesondere betreffend Plandokumente, die auf Zeichenerklärungen vor der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 Bezug nehmen.

Erstmalig mit der Zeichenerklärung vom 1. September 2007 wurde eine eckige Klammer eingeführt, die den im Bebauungsplan festgesetzten Prozentsatz der Beschränkung einschließt (z.B. [30%])

Klargestellt wird damit, dass Prozentsatz-Beschränkungen in eckiger Klammer von der Fläche des

beschränkt bebaubaren Bauplatzteil aus zu berechnen sind. Prozentsatz-Beschränkungen, welche nicht in eckiger Klammer stehen, sind von der Fläche des gesamten Bauplatzes zu berechnen.

Praxis

In der Praxis bedeutet dies, dass Kaufpreise von Liegenschaften regelmäßig anhand der bisherigen Berechnungsmethode kalkuliert wurden und die sich aus der neuen Berechnungsmethode ergebende zusätzliche Beschränkung eine zusätzliche – nicht berücksichtigte – Einschränkung der Bebaubarkeit bewirkt. Dementsprechend sollte auch in aktuellen und zukünftigen Ankaufsüberlegungen diese potentiell kommende zusätzliche Reduktion berücksichtigt werden. Allenfalls könnte auch mit einer Besserungsklausel gearbeitet werden, sofern sich die künftige Praxis wiederum bei der Berechnung an der Fläche des gesamten Bauplatzes als Bemessungsgrundlage orientiert.

Das Rechtsgutachten von HSP

Im Zuge der derzeit entstandenen Diskussion wurde von HSP ein Rechtsgutachten erstellt, welches aufgrund der historischen Entwicklung der Plandokumente und der Judikatur des VWGH zu dem Ergebnis gelangt, dass die zutreffende Berechnungsmethode grundsätzlich von der Gesamtfläche des Bauplatzes auszugehen hat. Gegenteiliges gilt nur, wenn dies explizit im Textteil des Plandokuments vorgesehen ist oder der Prozentsatz der Beschränkung durch eine eckige Klammer in der Zeichenerklärung eingefasst wird. Nur in diesen Fällen ist die Größe des beschränkt bebaubaren Bauplatzteil als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. Inwieweit die Baubehörde dieser Rechtsauffassung folgt, bleibt abzuwarten. Sobald eine entsprechende Klarstellung durch die Behörde erfolgt ist, werden wir wieder berichten

DER AUTOR



Mag. Markus Busta
Bau- und Immobilienrecht
E: markus.busta@hsp.law
W: www.hsp.law

Die Frage nach der rechtlich gebotenen Berechnungsmethode für die flächenmäßig beschränkte Ausnützbarkeit von Bauplätzen.

INHALTSVERZEICHNIS

- ✓ Allgemeines
- ✓ Diskutierte Änderungen
- ✓ Praxis
- ✓ Das Rechtsgutachten von HSP

Für Rückfragen zu diesem Thema steht Ihnen unser Expertenteam jederzeit gerne zur Verfügung.