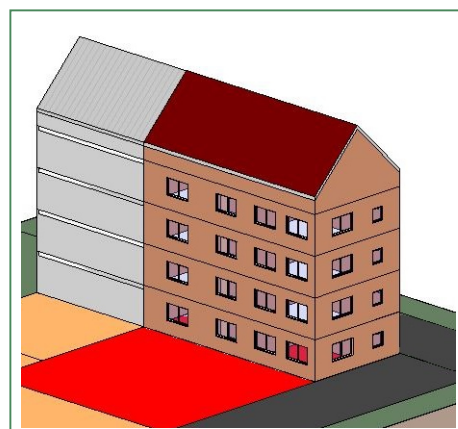
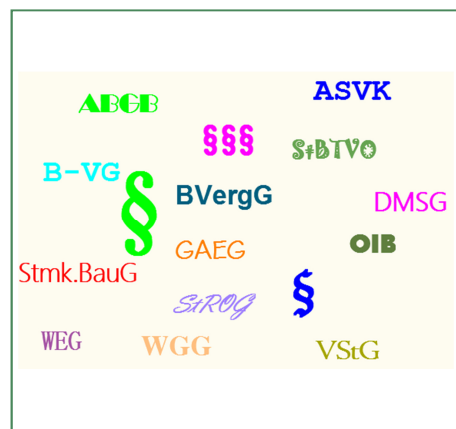


# MASTERARBEIT



## RECHTLICHE EINFLUSSFAKTOREN AUF DAS BAUEN IM BESTAND

Dipl.-Ing. Jakob Staber

Vorgelegt am  
Institut für Baubetrieb und Bauwirtschaft  
Projektentwicklung und Projektmanagement

Betreuer  
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck

Mitbetreuender Assistent  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Bernhard Bauer

Graz am 04. November 2016



## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am .....  
.....  
(Unterschrift)

## STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz, .....  
date .....  
(signature)

### Anmerkung

In der vorliegenden Masterarbeit wird auf eine Aufzählung beider Geschlechter oder die Verbindung beider Geschlechter in einem Wort zugunsten einer leichteren Lesbarkeit des Textes verzichtet. Es soll an dieser Stelle jedoch ausdrücklich festgehalten werden, dass allgemeine Personenbezeichnungen für beide Geschlechter gleichermaßen zu verstehen sind.

## Danksagung

An dieser Stelle möchte ich allen Personen danken, die mir während meiner Diplomarbeit mit Rat und Tat zur Seite standen.

Für die Betreuung von universitärer Seite bedanke ich mich bei Herrn Univ.-Prof. Dr.-Ing. Detlef Heck und Herrn Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Bernhard Bauer.

Besonderer Dank gebührt meiner Familie, die mich die gesamte Ausbildungszeit hindurch unterstützte.

(Ort), am (Datum)

---

(Unterschrift des Studenten)

## Kurzfassung

Bauen im Bestand gewinnt, aufgrund immer weiter steigender Bevölkerungszahlen und der Urbanisierung der Gesellschaft - immer mehr Menschen drängen in die wirtschaftlich prosperierenden Ballungszentren, im städtischen Bereich stark an Bedeutung. Die (inner-) städtischen Bereiche sind größtenteils bereits stark bebaut und es stehen nur mehr wenige städtebaulich nutzbare, unverbaute Grundflächen zur Verfügung. Deshalb muss nach Alternativen gesucht werden, um im städtischen Bereich neuen Wohnraum zu schaffen bzw. Altbestand bestmöglich nutzbar zu machen. Bei diesen Vorhaben sind vom Bauträger bzw. Bauherrn neben bautechnischen und wirtschaftlichen insbesondere auch rechtliche Aspekte zu beachten.

Aus bautechnischer Sicht ist, im Zuge einer technischen Bauwerksaufnahme, in erster Linie die Grundsubstanz des Bestandobjektes zu analysieren, um dem Bauträger bzw. Bauherrn die notwendigen bzw. technisch machbaren baulichen Maßnahmen aufzuzeigen bzw. vorzuschlagen. Es wird zwischen Maßnahmen zur Erhaltung (Instandhaltungsmaßnahmen) und Maßnahmen zur Erneuerung (Sanierung und Modernisierungen) unterschieden.

Ob es nur zu Instandhaltungsmaßnahmen (Wartung und Inspektion) kommt oder ob tatsächlich Sanierungen, wie bspw. Instandsetzungen und Adaptierungen, umgesetzt werden spielt für den Bauträger eine wichtige Rolle, da Maßnahmen zur Erneuerung durchaus kostspieliger sind als regelmäßige Wartungsarbeiten an z.B. einem Lift.

Im Zuge eines geplanten Bauvorhabens an einem Bestandobjekt spielen die Bestandsaufnahme und Dokumentation von vorhanden Mängeln am Bestandobjekt (z.B. Schäden am Mauerwerk bzw. an tragenden Teilen, Undichtigkeiten am Dach, alte Leitungen) eine wichtige Rolle. Das technische und wirtschaftliche Risiko muss vorab ermittelt werden, um die zu erwartenden Investitionskosten so gut wie möglich abschätzen zu können, was als solide Grundlage zur Entscheidungsfindung dient.

Ein Bauträger bzw. Bauherr wird im Regelfall nur dann in ein Bestandobjekt investieren, wenn diese Investition wirtschaftlich sinnvoll sowie technisch und auch rechtlich leicht realisierbar ist.

Das Hauptaugenmerk dieser Arbeit richtet sich auf die rechtlichen (privat und öffentlich) Einflussfaktoren des Bauens im Bestand und hier insbesondere auf Bauten im Stadtgebiet Graz, wobei jedoch die bautechnischen Anforderungen ebenfalls berücksichtigt werden.

Bei den privatrechtlichen Einflussfaktoren spielen insbesondere die dinglichen Rechte (Eigentumsrechte, Bestandsrechte, Dienstbarkeiten u.dgl.), das Mietrechtsgesetz (MRG) und weiters auch die Nachbarrechte eine wesentliche Rolle.

Aus öffentlich- rechtlicher Sicht sind unter anderem die Bau- und Raumordnungsvorschriften der Länder und die dazu ergangenen Verordnungen, die Bestimmungen des Denkmalschutzes, die einschlägigen Bautechnikverordnungen und Normen sowie die Verwaltungsverfahrensvorschriften zu beachten.

Im Anhang zur Arbeit wird anhand von Fallbeispielen dargelegt, wie durch bauliche Maßnahmen - unter Bedachtnahme auf die technischen und rechtlichen Einflussfaktoren - an einem Bestandsobjekt im Stadtgebiet Graz die Bruttogeschoßfläche (BGF) erweitert werden kann. Diese Maßnahmen wurden des Weiteren anhand einer Nutzwertanalyse gegenübergestellt und ausgewertet.

## Abstract

While the population numbers increase steadily, there is a distinctive trend of urbanization. Because of this, building in existing becomes necessary. In the urban areas the place to live gets tighter and therefore there is hardly any place to build remaining. As a result building in existing is required to fit residual spaces within urban areas. Old buildings become refurbished to create further living space. During these operations the investor or owner has to consider not only the technical structure, but also economic and legal affairs.

First the technical structure of the building has to be inspected by the involved people. After supervision and documentation of the building's shape, the owner or investor has to define the required refurbishment. Therefore you need to know what kind of method is needed to restore the building. There are two possible types of restoration. On the one it is maintenance, while the other possibility would be restoration of the building. The main goal is to generate more living or working space.

For the developer or owner it is necessary to know, which parts need to be renovated and which costs it will effect. For the planned construction project on an existing building, inventory and documentation of available defects are crucial. For example there could be a damage on the masonry, leaks in the roof or water inside the building. After that, a decision has to be made, whether the building is worth a renovation or not, and which works have to be done.

The builder or investor will typically only invest in the project if it is easy to handle in terms of technical structure, economic and legal affairs.

The main focus of this master thesis is about the private and public rights that influence the construction in existing with a special focus on the urban area of Graz, especially the city centre of Graz.

The influencing factors based on the private law are real rights (right of ownership, established rights, subservencies), rent law and in particular the neighbouring rights. Next to the private rights there are also public

rights which need to be considered. These public rights are rights of the federal state, monument protection, rights of construction and others.

After the elaboration of the legal parts in this master thesis, example cases show the rebuilding of an existing building in different ways. The reconstruction ranges from converting roof or cellar to apartments, increasing the floors, to construct an entirely new building on a building ground.

Each of these building types attempt to enlarge the living space up to a maximum. Influencing factors by private, public and construction stakeholders are considered and the various arrangements figured out within a cost-benefit analysis.

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Bauen im Bestand / Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bautechnische Bestandsaufnahme</b>	<b>5</b>
2.1	Technische Aufnahme des Baugrundes und des Baumfeldes.....	5
2.2	Technische Bauwerksaufnahme .....	6
2.2.1	Raumbuch .....	8
2.2.2	Schadensermittlung und -analyse .....	9
2.2.3	Messgenauigkeiten.....	12
2.3	„Due Diligence“-Prüfung .....	14
2.3.1	Technische „Due Diligence“.....	15
2.3.2	Wirtschaftliche „Due Diligence“ .....	16
2.3.3	Rechtliche „Due Diligence“ .....	16
2.3.4	Steuerliche „Due Diligence“ .....	17
2.3.5	Umwelttechnische „Due Diligence“ .....	18
<b>3</b>	<b>Bauliche Maßnahmen im Bestand</b>	<b>21</b>
3.1	Maßnahmen zur Erhaltung .....	21
3.1.1	Inspektion .....	23
3.1.2	Wartung.....	24
3.2	Maßnahmen zur Erneuerung .....	25
3.2.1	Sanierung .....	25
3.2.2	Modernisierung.....	29
3.3	Abriss und Neubau .....	29
<b>4</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>31</b>
4.1	Privatrecht .....	32
4.1.1	Eigentumsrechte.....	33
4.1.2	Dienstbarkeiten / Servitute.....	33
4.1.3	Nachbarrechte .....	35
4.1.4	Bestandrechte .....	36
4.1.5	Durchsetzung der Rechte .....	36
4.2	Öffentliches Recht .....	36
4.2.1	Baugesetze in Österreich.....	38
4.2.2	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG).....	39
4.2.3	Verwaltungsstrafrecht (VStG) .....	42
4.2.4	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz – Fassung 23.03.2010.....	43
4.2.5	Allgemeines zum Öffentlichen Recht .....	46
4.2.6	Kompetenzen im Bauverfahren.....	47
4.2.7	Steiermärkisches Baugesetz – Fassung 04.04.1995.....	48
4.2.8	Steiermärkische Bautechnikverordnung (StBTV) .....	57
4.2.9	Denkmalschutz.....	59
4.2.10	Denkmalschutzgesetz (DMSG).....	64
4.2.11	Grazer Altstadterhaltungsgesetz - GAEG.....	68
4.3	Weitere rechtliche Einflussfaktoren .....	72
<b>5</b>	<b>Fallbeispiele</b>	<b>73</b>
5.1	Bestandsbeschreibung .....	73
5.1.1	Lage .....	73
5.1.2	Bestandsobjekt.....	75



5.2	Dachgeschoß Ausbau .....	79
5.3	Kellergeschoß Ausbau.....	83
5.4	Geschoßaufstockung.....	86
5.5	Kellergeschoßerweiterung .....	90
5.6	Erdgeschoßerweiterung.....	95
5.7	Neubau.....	99
5.8	Analyse der Fallbeispiele .....	103
5.8.1	Baustelleneinrichtung .....	103
5.8.2	Gesamtkosten .....	105
5.8.3	Wohnungsqualität.....	106
5.8.4	Marktwert der Immobilie.....	107
5.8.5	Nutzwertanalyse .....	107
<b>6</b>	<b>Resümee</b>	<b>110</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf zur Erreichung von Bestandsmaßnahmen .....	2
Abbildung 2: Beispiel für eine Bestandsaufnahme .....	7
Abbildung 3: Beispiel für ein Raumbuch .....	9
Abbildung 4: Beispiel für setzungsbedingte Risse am Mauerwerk .....	10
Abbildung 5: Beispiel für Schwinden .....	10
Abbildung 6: Beispiel für Anprall an Mauerwerk .....	11
Abbildung 7: Verformungsarten .....	12
Abbildung 8: Die fünf Betrachtungsebenen einer „Due Diligence“-Prüfung .....	14
Abbildung 9: Auszug HORA .....	19
Abbildung 10: Auszug eHYD .....	19
Abbildung 11: Auszug Altlastenkatastar .....	19
Abbildung 12: Auszug Bombenblindgängerkatastar .....	20
Abbildung 13: Übersicht der baulichen Maßnahmen im Bestand .....	21
Abbildung 14: Bekämpfung von Schimmelbefall .....	22
Abbildung 15: Instandhaltungskostenverlauf .....	23
Abbildung 16: Inspektion der Feuerlöscher .....	24
Abbildung 17: Fassadenreinigung .....	25
Abbildung 18: Sanierung eines Balkons .....	26
Abbildung 19: Verbesserung eines Schlagloches .....	26
Abbildung 20: Revitalisierung eines unter Denkmalschutz stehenden Dachgeschoßes .....	27
Abbildung 21: Umbaumaßnahme eines Badezimmers .....	27
Abbildung 22: Ausbau eines Dachgeschoßes .....	28
Abbildung 23: Zubau für einen Kindergarten .....	28
Abbildung 24: Beispiel einer Modernisierung .....	29
Abbildung 25: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses .....	30
Abbildung 26: Auflistung zusätzlicher Vorschriften .....	31
Abbildung 27: Auflistung der Baugesetze in Österreich .....	37
Abbildung 28: Sechs Teile des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes .....	40
Abbildung 29: Teile 2,3 und 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes .....	43
Abbildung 30: Flächenwidmungsplan .....	46
Abbildung 31: Zuständigkeit Bauamt Graz .....	48
Abbildung 32: I. Hauptstück des Steiermärkischen Baugesetz .....	49
Abbildung 33: Gebäudeabstand und Grenzabstand .....	50
Abbildung 34: Ablauf für eine Bewilligung .....	52
Abbildung 35: Ablaufplan zur Erreichung eines Bescheides .....	55
Abbildung 36: II. Hauptstück des Steiermärkischen Baugesetz .....	56
Abbildung 37: Übersicht der Steiermärkischen Bautechnikverordnung (StBTv) .....	58

Abbildung 38: Gliederung des Denkmalschutzgesetzes .....	65
Abbildung 39: Übersicht der Fristen bei Instandhaltung / Reparatur .....	66
Abbildung 40: Grazer Altstadterhaltungsgesetz .....	68
Abbildung 41: Übersicht der fünf Zonen, gem. GAEG .....	69
Abbildung 42: Weitere rechtliche Einflussfaktoren auf das Bauen im Bestand .....	72
Abbildung 43: Bestand – Lageplan .....	74
Abbildung 44: Bestand - 3D Ansicht .....	75
Abbildung 45: Berechnung BGF- Dachgeschoß .....	76
Abbildung 46: Bestand - Grundriss EG .....	78
Abbildung 47: Bestand - Grundriss 1.OG .....	78
Abbildung 48: DG Ausbau - 3D Ansicht .....	80
Abbildung 49: DG Ausbau – Grundriss DG .....	81
Abbildung 50: Ausführung eines Dachgeschoß Ausbaus .....	81
Abbildung 51: Ausführung eines Dachgeschoß Ausbaus .....	82
Abbildung 52: KG Ausbau - 3D Ansicht .....	84
Abbildung 53: KG Ausbau - Grundriss KG .....	84
Abbildung 54: Ausführung eines Kellergeschoß Ausbaus .....	85
Abbildung 55: Ausführung eines Kellergeschoß Ausbaus .....	85
Abbildung 56: Geschoßaufstockung - 3D Ansicht .....	87
Abbildung 57: Geschoßaufstockung - Grundriss DG .....	88
Abbildung 58: Ausführung einer Geschoßaufstockung .....	88
Abbildung 59: Ausführung einer Geschoßaufstockung .....	89
Abbildung 60: KG Zubau - 3D Ansicht .....	91
Abbildung 61: KG Zubau – Lageplan .....	92
Abbildung 62: KG Zubau - Grundriss KG .....	93
Abbildung 63: Ausführung einer Kellergeschoßerweiterung .....	94
Abbildung 64: Ausführung einer Kellergeschoßerweiterung .....	94
Abbildung 65: EG Zubau - 3D Ansicht .....	95
Abbildung 66: EG Zubau – Lageplan .....	96
Abbildung 67: EG Zubau - Grundriss EG .....	97
Abbildung 68: Ausführung einer Erdgeschoßerweiterung .....	98
Abbildung 69: Ausführung einer Erdgeschoßerweiterung .....	98
Abbildung 70: Neubau Bungalow - 3D Ansicht .....	99
Abbildung 71: Neubau Bungalow – Lageplan .....	100
Abbildung 72: Neubau Bungalow - Grundriss Bungalow .....	101
Abbildung 73: Typischer Neubau 2er identer Wohnhäuser in Plangeroß .....	102
Abbildung 74: Auszug aus Tiris Maps 2.0 .....	103
Abbildung 75: Nutzwertanalyse .....	109

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der zugebauten Wohnfläche .....	3
Tabelle 2: Übersicht Aufmaß.....	14
Tabelle 3: Auszug von Bauteilen.....	63
Tabelle 4: Kennwerte der Gebäude .....	76
Tabelle 5: Bestand - Raumstempel Regelgeschoß.....	77
Tabelle 6: Kennwerte Bestandsobjekt - Geschoßaufstockung.....	86
Tabelle 7: Geschoßaufstockung - Raumstempel DG.....	87
Tabelle 8: KG Erweiterung - Raumstempel linke Parzelle .....	92
Tabelle 9: KG Erweiterung - Raumstempel rechte Parzelle .....	93
Tabelle 10: EG Erweiterung - Raumstempel linke Parzelle .....	96
Tabelle 11: EG Erweiterung - Raumstempel rechte Parzelle .....	97
Tabelle 12: Neubau - Raumstempel Bungalow.....	101
Tabelle 13: benötigte Baustelleneinrichtung .....	104
Tabelle 14: Gesamtkosten für die Baumaßnahmen.....	105

## Abkürzungsverzeichnis

<b>ABGB</b>	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
<b>AfA</b>	Absetzung für Abnutzung
<b>ASVK</b>	Altstadtsachverständigenkommission
<b>AVG</b>	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
<b>BD</b>	Bebauungsdichte
<b>BDA</b>	Bundesdenkmalamt
<b>BG</b>	Bebauungsgrad
<b>BGF</b>	Bruttogeschoßfläche
<b>BPF</b>	Bauplatzfläche
<b>BVergG</b>	Bundesvergabegesetz
<b>B-VG</b>	Bundesverfassungsgesetz
<b>DMSG</b>	Denkmalschutzgesetz
<b>DG</b>	Dachgeschoß
<b>EG</b>	Erdgeschoß
<b>EStG</b>	Einkommenssteuergesetz
<b>GAEG</b>	Grazer Altstadterhaltungsgesetz
<b>GS</b>	Grundstück
<b>KG</b>	Kellergeschoß
<b>NBG</b>	Nachbargebäude
<b>OGH</b>	Oberster Gerichtshof
<b>OIB</b>	Österreichische Institut für Bautechnik
<b>NBG</b>	Nachbargebäude
<b>RL</b>	Richtlinien
<b>StBTVO</b>	Steiermärkische Bautechnikverordnung
<b>Stmk. BauG</b>	Steiermärkisches Baugesetz
<b>StROG</b>	Steiermärkisches Raumordnungsgesetz
<b>VStG</b>	Verwaltungsstrafgesetz
<b>WEG</b>	Wohnungseigentumsgesetz
<b>WGG</b>	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

## 0 Einleitung

*Der Begriff Bauen im Bestand umfasst diverse Baumaßnahmen, welche zur Werterhaltung bzw. –steigerung von Bestandsgebäuden angewendet werden. Zu diesen baulichen Maßnahmen gehören neben den diversen Um-, Aus- und Neubauten von Bauteilen, Modernisierungen und Revitalisierungen auch energetische Sanierungen des Objektes.<sup>1</sup>*

Das Ziel einer baulichen Maßnahme, im Umfang eines Um-, Aus- oder Neubaus im Bestand, ist es die gegebenen baulichen Attribute für einen potentiellen zukünftigen Nutzen zu verbessern.

Dies beinhaltet neben dem Ausbau der Räumlichkeiten auch eine mögliche Erweiterung der Bruttogeschoßfläche (Aufstockung oder Zubau), energetische Optimierung der Außenschale durch Einbau neuer Fenster, das Abbringen eines Wärmedämmverbundsystem u.dgl..

Um ein derartiges Bauvorhaben bzw. eine derartige Maßnahme konkret planen und umsetzen zu können muss zuerst eine bautechnische Ist-Zustandserhebung durchgeführt werden, um dann über die Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit einer zu treffenden baulichen Maßnahmen entscheiden zu können. Es kann sich hierbei um Maßnahmen der Erhaltung oder der Erneuerung handeln. Die bautechnischen Gegebenheiten, das lokale Umfeld bzw. die örtlichen Gegebenheiten und die rechtlichen Rahmenbedingungen sind aus planender Sicht relevant.

Von rechtlicher Seite sind neben den öffentlich- rechtlichen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, ÖNORMEN u.dgl.) auch privatrechtliche Vorschriften (z.B. dingliche Rechte, Nachbarrechte) in die Überlegungen zur Machbarkeit einer Veränderung am Bestandsobjekt mit einzubeziehen. Die für die Sanierung eines Bestandes erforderlichen verwaltungsbehördlichen Bewilligungen (z.B. Baubewilligungen, Zustimmung des Bundesdenkmalamtes) sind vor Baubeginn zu erwirken.

Aber auch die Rechte der Miteigentümer (Zustimmungserfordernisse), der Anrainer, allfälliger Dienstbarkeitsberechtigter (Leistungsrechte, Überbauungsrechte, Dachtraufe auf fremden Grund u.dgl.), der öffentlichen Hand (Gemeinde) und von diversen Leitungsträgern sind zu beachten.

Von bautechnischer Seite sind bestehende Baupläne, Pläne über die Ver- und Entsorgungsleitungen und eventuell vorhandene alte statische Gutachten zu erheben. Darüber hinaus ist der Baugrund an sich, das

<sup>1</sup> FRICS, H. et al.: <http://www.immobilien-fachwissen.de/online-lexikon>. Datum des Zugriffs: 18.Juni.2016

Baumfeld (z.B. die Gründungen der Nachbargebäude) und die Grundsubstanz des Bestandsobjektes zu erkunden und zu dokumentieren.

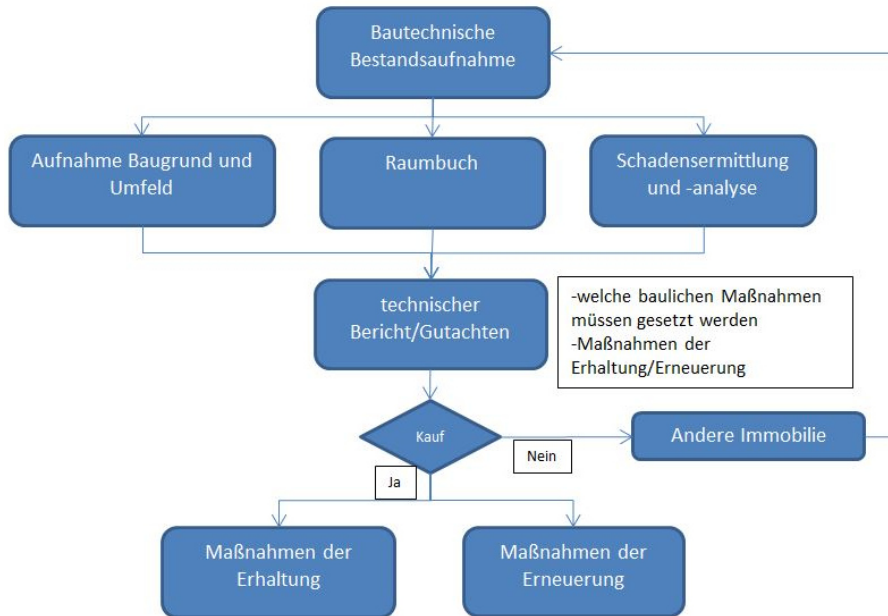


Abbildung 1: Ablauf zur Erreichung von Bestandsmaßnahmen

## 1 Bauen im Bestand / Rahmenbedingungen

Das Thema Bauen im Bestand und die damit verbundenen Rahmenbedingungen zur Realisierung zukünftiger baulicher Maßnahmen werden eine zentrale Rolle für die weitere Entwicklung der innerstädtischen Wohn- und Büroflächen spielen.

Ein Indiz für das Mehraufkommen Bauen im Bestand im innerstädtischen Bereich sind die ansteigenden Bevölkerungszahlen und der damit verbundene fehlende Bauplatz in den Ballungszentren für zusätzlichen Wohnraum. Zumeist ist der innerstädtische Bereich stark bebaut und ein Gewinn an zusätzlicher an Bruttogeschoßfläche kann nur durch einen Zu- oder Ausbau realisiert werden.

Die Bevölkerungszahlen in den Landeshauptstädten Österreichs sind zwischen den Jahren 2003 und 2013 im Schnitt um 7,4 %<sup>2</sup> gestiegen. Den stärksten Zuwachs verzeichneten laut Statistik Austria:

- 1) Burgenland: Eisenstadt: + 14,1 %
- 2) Steiermark: Graz: + 12,9 %
- 3) Wien: Wien: + 9,3 %<sup>3</sup>

Laut Statistik Austria wurde parallel zu dem starken Bevölkerungszuwachs in den Landeshauptstädten auch ein starkes Wachstum im Wohnungsbau in den jeweiligen Bundesländern verzeichnet. So wurden z.B. in den letzten 5 Jahren in der Steiermark sogar mehr als 17 Millionen m<sup>2</sup> neue Wohnflächen geschaffen, was ein Plus von mehr als 45%, siehe Tabelle 1.

Tabelle 1: Übersicht der zugebauten Wohnfläche<sup>4</sup>

Bundesland	Wohnungen gesamt		Differenz	Ø Nutzfläche in m <sup>2</sup> (ab 2011)	Zuwachs Nutzfläche ab 2011 in m <sup>2</sup>
	1981-2011	Ab 2011			
Burgenland	99.956	147.376	47.420	107,3	5.088.166
Steiermark	425.076	616.801	191.725	93,0	17.830.425
Wien	821.174	983.840	162666	70,4	11.451.686

<sup>2</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html). Datum des Zugriffs: 06.März.2016

<sup>3</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html). Datum des Zugriffs: 06.März.2016

<sup>4</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/wohnungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html). Datum des Zugriffs: 12.Juli.2016



Neben der Zuwanderung der Bevölkerung in urbane Gebiete entwickeln sich die sog. „Einpersonenhaushalte“ zu einer zusätzlichen Belastung in Hinblick auf das geringe Wohnangebot der Ballungszentren - diese stiegen in den vergangenen vier Jahrzehnten um durchschnittlich 10,7 %<sup>5</sup> an.

Durch die kontinuierliche Zuwanderung von Menschen in die Ballungszentren müssen die Verantwortlichen der Kommunen städtebauliche Maßnahmen treffen, um die Zuwanderung in geordnete Bahnen zu lenken und neuen Wohnraum zu schaffen. Die bestehenden Infrastrukturen (Straßen, Parkmöglichkeiten u.dgl.), Abwasseranlagen, Trinkwasserversorgung, Wohnräume und Nutzflächen müssen adaptiert, erweitert oder neu geschaffen werden.

Neben den Umbaumaßnahmen, welche ein Bestandsobjekt bietet, kann ein Ankauf benachbarter Liegenschaften ebenfalls in Betracht gezogen werden, um so eine Optimierung des Projektes zu erzielen. Dies ist im stark bebauten innerstädtischen Bereich oftmals nicht realisierbar, da auf angrenzenden Grundstücken bereits Wohn-/ Bürogebäude errichtet sind. Auch steht oftmals das städtische Stadtentwicklungskonzept gegen einen Zu- oder Neubau, da durch die Bedeutung von vorhandenen Freiflächen der Erholungsraum für die Bevölkerung verkleinert wird.

Im Bereich der Stadt Graz ist noch auf eine Besonderheit Bedacht zu nehmen. Die Altstadt der Stadt Graz ist **UNESCO Weltkulturerbe**, das besonders schützenswert ist. Der Schutz des Weltkulturerbes wird unter anderem durch die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes und des Grazer Altstadterhaltungsgesetz gewährleistet. Sämtliche baulichen Maßnahmen in diesem Bereich müssen durch die zuständigen Behörden bewilligt werden.

---

<sup>5</sup> [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html). Datum des Zugriffs: 06.März.2016

## 2 Bautechnische Bestandsaufnahme

Generell spielt für das Bauen im Bestand der Zustand des Objektgebäudes eine wesentliche Rolle. Hierbei müssen neben den offensichtlich zu sanierenden Bauteilen auch die bauphysikalischen Gegebenheiten der Bauteile beachtet werden. Um etwaigen baulichen Risiken während der Bauphase vorzubeugen, muss eine bautechnische Bestandsaufnahme bei zu sanierenden bzw. zu erweiternden Bestandsobjekten, sowohl hinsichtlich des Baugrundes, des Baumfeldes und der eigentlichen Bausubstanz, durchgeführt werden.

Mitunter sind auch diverse Beweissicherungsmaßnahmen vorzunehmen, um für allfällige zivilrechtliche Forderungen (z.B. Schadenersatzansprüche von Anrainern) gewappnet zu sein.

Laut Prof. Dipl.-Ing. Dr. Moschig sind bei der eigentlichen bautechnischen Bestandsaufnahme am zu sanierenden bzw. zu erweiternden Objekt sämtliche Bauteile eingehend auf ihre vorhandene Bausubstanz zu untersuchen, um den aktuellen Zustand dieser zu ermitteln. Wichtig ist vor allem die Prüfung der tragenden Konstruktionsteile, wie z.B. tragende Wände, Fundamente, Decken und Böden, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen mitunter kostspielig wieder hergestellt werden müssen. Darüber hinaus sind unter anderem auch der Zustand und die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu erheben und zu dokumentieren. Sämtliche gesammelten Informationen über das Bestandsobjekt sollten, soweit notwendig und machbar, unter zu Hilfenahme von Fotos umfassend dokumentiert und in der Folge in Plänen verarbeitet und analysiert werden, um eine detaillierte Planung und eine Wirtschaftlichkeitsprüfung zu ermöglichen.

Die Kosten für die Erstellung eines technischen Gutachtens auf Basis einer bautechnischen Bestandsaufnahme hängt bei einem Bestandsgebäude von mehreren Faktoren, wie bspw. Dimension des Bestandes, Alter, Lage, denkmalgeschützte Bauteile, Bauphysik, potentielle Schadensfälle, ab. Eine allgemeingültige Aussage über die anfallenden Kosten für ein technisches Gutachten kann daher nicht getroffen werden, denn diese müssen von den zuvor erwähnten Parametern abhängig gemacht werden.

### 2.1 Technische Aufnahme des Baugrundes und des Baumfeldes

Die Aufnahme des eigentlichen Baugrundes sollte unter anderem dazu dienen die Einflüsse des Untergrundes auf die Statik des zu sanierenden Bestandsobjektes abzuklären, um z.B. Setzungen des Bestandsobjektes bei einer Aufstockung zu vermeiden. Darüber hinaus sind allfällige unter dem Bestandsobjekt verlaufende alte Ver- und Entsorgungsleitungen, in

das Baufeld unterirdisch hineinragende Bauteile des Nachbarobjektes, U-Bahntrassen u.dgl. zu erheben.

Das Baumfeld, die benachbarten Liegenschaften und die Flächen des öffentlichen Gutes (Straßen und Parkplätze) sind mit zu betrachten, um z.B. die Gefahr von Setzung des Erdreiches am Nachbargrundstück, von Hangrutschungen und Beschädigungen an der Statik der Nachbarobjekte abschätzen zu können. Dazu wird es notwendig sein, in Abstimmung mit der jeweiligen Eigentümern der benachbarten Objekte, in die Baupläne und statischen Berechnungen (Anm.: soweit noch vorhanden) Einsicht zu nehmen, alte Einreichunterlagen und Baubescheide bei der Behörde auszuheben und zu analysieren.

Beachtung sollte auch dem Umstand geschenkt werden, ob durch die geplanten baulichen Maßnahmen nicht vielleicht Nutzungsrechte Dritter beeinträchtigt werden könnten (z.B. bei einer Begehung wird festgestellt, dass die Fläche für den geplanten Zubau von Dritten als Fußweg oder Zufahrt benutzt wird). Hierbei ist eine rechtliche Abklärung zwingend notwendig. Eine potentielle Kontaminierung des Untergrundes sollte vorab ergründet und dokumentiert werden. Ebenfalls wird ein Blick in den aufliegenden Bombenblindgängerkataster nicht von Nachteil sein.

## 2.2 Technische Bauwerksaufnahme

Die technische Bauwerksaufnahme hat das Ziel ein Gesamtbild des Bauobjektes mit allen Besonderheiten wiederzuspiegeln. Dies erfolgt im Zuge einer Bauwerksbegehung, wobei anhand eines Bestandplanes (soweit vorliegend) oder anhand eines neu zu erstellenden Planes sämtliche Informationen über die Bausubstanz wie z.B. verwendetes Material, Alter des Materials, verwendete Dimensionen, optische Schäden und Setzungen dokumentiert werden.

Vor der Begehung des Bestandobjektes sind sämtliche Informationen über das Objekt wie z.B. der Standort, die Firstausrichtung, das vorhandene Tragsystem und das Bauwerksalter zu erheben. Existierende bzw. vorliegende Baubewilligungsbescheide bzw. -pläne und ursprüngliche historische Einreichunterlagen sollten beigebracht, geprüft und mit dem tatsächlichen Baubestand abgeglichen werden.

Die Innenräume (Keller, Wohn-/Büroräume, Geschäftslokale und Dachboden) sind ebenfalls zu begutachten und das Ergebnis zu dokumentieren. Die Räume sollten stockwerksweise im Uhrzeigersinn anhand von Plänen begangen werden, sodass eine spätere Auswertung gut nachvollziehbar ist. Eine Zustandsbeschreibung wird für jeden einzelnen Raum durchgeführt, wobei z.B. Risse in den Wänden und Decken, Setzungen des Fußbodens, Schimmelbefall, Fußbodenzustand und die Leitungsführungen bzw. der Zustand der Ver- und

Entsorgungsleitungen aufgezeichnet werden. Auch die Bestandsaufnahme der Räume sollte mittels Fotos unterstrichen werden.



Abbildung 2: Beispiel für eine Bestandsaufnahme<sup>6</sup>

Die historische Vergangenheit eines Objektes darf nicht außer Acht gelassen werden. Die Bauhistorie (z.B. Umbauten, Kriegsschäden, die vielleicht mangelhaft behoben worden sind) sollte - soweit möglich - mittels Recherchen bei den zuständigen Behörden bzw. den Voreigentümern erhoben werden.

Bei historischen Gebäuden ist auch zu prüfen, ob diese nicht unter das Denkmalschutzgesetz fallen. Dann ist mit bautechnischen Vorgaben (z.B. zu verwendende authentische Materialien) seitens des Bundesdenkmalamtes zu rechnen, die nicht nur technisch aufwendig sein können, sondern sich auch negativ auf die Wirtschaftlichkeit bzw. Machbarkeit der Bestandsanierung auswirken können.

Alle gesammelten Daten über das Bestandsprojekt sind zu dokumentieren und dienen - neben dem Ergebnis der Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen - als Basis für die wirtschaftliche Entscheidungsfindung, die weitere Planung und letztendlich für die technisch wirtschaftliche Machbarkeit des Projektes.

<sup>6</sup> WALLE GMBH: Bestandsaufnahme Wohnhaus. Datum des Zugriffs: [http://www.walle.de/w\\_referenzen\\_architektur\\_privat\\_Bestandsaufnahme\\_Wohnhaus.php](http://www.walle.de/w_referenzen_architektur_privat_Bestandsaufnahme_Wohnhaus.php) 31.Juli.2016

Zu einer vollständigen Baudokumentation gehören:

- 1) *„Auswertung vorhandener Pläne*
- 2) *Auswertung vorhandener bildlicher Darstellungen (Ölbilder, Aquarelle, Fotos)*
- 3) *Auswertung schriftlicher Quellen*
- 4) *Auswertung mündlicher Überlieferungen*
- 5) *Bestandsaufnahme des Objektes*
- 6) *Fotodokumentation des Objektes*
- 7) *Mündliche Beschreibung des Objektes*
- 8) *Zusammenfassende Analyse aus den Punkten 1 bis 7<sup>7</sup>*

### 2.2.1 Raumbuch

Das Raumbuch wird anhand der Bauwerksaufnahme bzw. -begehung angefertigt und beinhaltet sämtliche Räume vom Keller bis zum Dachgeschoß. Die erhobenen Räume werden systematisch katalogisiert, z.B. durch die Zuweisung von spezifischen Raumidentifikationsnummern. Die Ausstattungsmerkmale, die Grundfläche und Höhe der Räume, die derzeitige Nutzung, die Nutzer der Räumlichkeiten (Mieter/Pächter), die vorhanden Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefon und Internetanschlüsse und sonstige Spezifika werden dokumentiert. Die Dokumentation kann durch Fotos und Lagepläne ergänzt werden.

---

<sup>7</sup> MOSCHIG, G.: Bausanierung, Grundlage - Planung - Durchführung. S. 38

Raumbuch-Prototyp	
Raumnummer	EUR20EG12BÜ
<b>Basisdaten</b>	
Gebäude	EUR20
Stockwerk	Erdgeschoss
Raumnummer	12
Straße	Europaplatz 20
PLZ/Ort	8020 Graz
Verwendung	Planausgabe(NF2)
Raumtyp	Büro(NF)
Nutzungstyp	Nutzfläche
<b>Nutzung</b>	
Hauptbenutzer	Bauamt
<b>physikalische Eigenschaften</b>	
Zwischengeschoß	Nein
Fläche [m <sup>2</sup> ]	17,58
Höhe [cm]	320
Boden	PVC
<b>Zusatzinformationen</b>	
Reinigung	2xwöchentlich Art Fremdreinigung

Abbildung 3: Beispiel für ein Raumbuch<sup>8</sup>

Durch das Auswerten der vorhandenen Daten kann eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit in der Nutzung des Objektes aufgezeigt werden. Das Raumbuch ermöglicht dem Eigentümer eine leichtere Verwaltung der Bestandsimmobilie und erleichtert dem Eigentümer auch die künftige Entscheidung über die Art der Nutzung bzw. der Entwicklung der Bestandsimmobilie. Durch die physikalischen Eigenschaften eines Raumes kann dessen Nutzung bestmöglich verarbeitet werden, z.B. bei eingetragem Fliesenboden - Nutzung als Sanitärraum und nicht als Schlafzimmer.

Das Raumbuch sollte – mehrfach gesichert - beim Eigentümer bzw. der Hausverwaltung aufliegen und laufend aktualisiert werden. Eine digitale Fassung erleichtert im Übrigen die Aktualisierung und ist in der Praxis praktikabler.

### 2.2.2 Schadensermittlung und -analyse

Die Schadenserhebung erfolgt im Zuge der Begehung des Bestandobjektes. Hierbei richtet sich die Aufmerksamkeit auf Erhebung diverser Schäden, die verschiedenen Ursprungs sein können. Schäden können durch Feuer, Wasser, Ungeziefer, Planungs- und Ausführungsmängel, dauerhafte Abnutzung u.dgl. entstehen. Eine detaillierte Liste der Schäden und der festgestellten Ursachen sollte erstellt werden. Ist der Ursprung des Schadens nicht anlässlich der

<sup>8</sup> STABER, J.; KERN, M.; MAURER, E.: Facility Management SS2014. Übungsprojekt SS 2015 - Gruppe 15. S. 12

Begehung feststellbar, so sollte die Ermittlung umgehend danach erfolgen, um eine weitere Verschlechterung des Schadensbildes bzw. der Bausubstanz zu vermeiden.

Im Zuge der Dokumentation der Schäden ist es wichtig die Schadenskategorie zu ermitteln:

- Kontinuierlich laufender Schaden, welcher gestoppt werden kann (z.B. setzungsbedingte Risse im Mauerwerk)



Abbildung 4: Beispiel für setzungsbedingte Risse am Mauerwerk<sup>9</sup>

- Kontinuierlich laufender Schaden, welcher nicht gestoppt werden kann (z.B. Schwinden)



Abbildung 5: Beispiel für Schwinden<sup>10</sup>

<sup>9</sup> BIELEFELD, B.; WIRTHS, M.: Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand. S. 104

<sup>10</sup> BIELEFELD, B.; WIRTHS, M.: Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand. S. 102

- Einmalig aufgetretenes Schadensbild, durch einmalige Belastung (z.B. Aufprall, Einschlag)



Abbildung 6: Beispiel für Anprall an Mauerwerk<sup>11</sup>

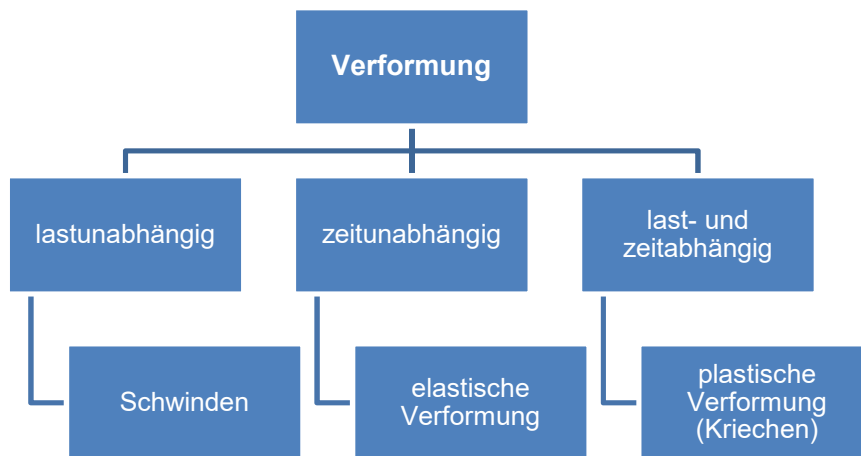
Bei der Ermittlung der Schäden muss auch die Schadensursache geklärt werden. Ist der Schaden durch eine einmalige Einwirkung entstanden bzw. besteht die Gefahr eines kontinuierlichen Wachsens. Alle auftretenden Risse am Tragsystem müssen überprüft und dokumentiert werden. Abplatzungen, eine Freilegung des Bewehrungsstabes und angetroffene Durchbiegungen von Stützen, Decken und Trägern müssen begutachtet und dokumentiert werden. Bauwerksrisse können durch Schwinden, Überbelastung oder Kriechen hervorgerufen werden.

Bauteilverformungen können gem. Abbildung 7 aufgegliedert werden.

---

<sup>11</sup> MÜNCHEN, T. &.: Schäden. <http://bausachverstaendiger.com/fachgebiete/schaeden/>. Datum des Zugriffs: 09.Juli.2016



Abbildung 7: Verformungsarten<sup>12</sup>

Setzungsbedingte Risse an den Wänden müssen über längere Zeit beobachtet werden, um eine etwaige Dynamik in den Setzungsrisen abklären zu können.

Feuchtigkeitsstellen im Bestandsobjekt müssen begutachtet bzw. die Ursachen abgeklärt werden, um die möglichen Auswirkungen auf die Bausubstanz und die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung abschätzen zu können. Die Schadensermittlung bzw. -analyse ist ein wichtiges Hilfsmittel für die weiterführende Planung von Baumaßnahmen am Bestandsobjekt und lässt Rückschlüsse auf ursprünglich nicht in Erwägung gezogene, jedoch notwendige Sanierungsmaßnahmen zu.

Festgestellte Schäden können sich auch auf die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens auswirken und eine Neubetrachtung erforderlich machen.

### 2.2.3 Messgenauigkeiten

Nach einer vollständigen technischen Bauwerksaufnahme erfolgt die exakte Vermessung des gesamten Bestandsobjektes, insbesondere des zu sanierenden Bauteils bzw. des von einem Zu- oder Ausbau betroffenen Bauteils bzw. der benachbarten Bauteile bzw. Nachbarobjekte (soweit betroffen).

Im Blickpunkt dieser Betrachtung stehen lediglich die Messgenauigkeiten und die Maßstäbe der Pläne.

<sup>12</sup> BIELEFELD, B.; WIRTHS, M.: Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand. S. 127

*„Bestandspläne werden im Maßstab 1:50 mit einer Fehlertoleranz von  $\pm 0,5\text{cm}$  in Bezug auf die Messgenauigkeit, bzw. von  $\pm 1\text{mm}$  der Zeichnungsgenauigkeit erstellt. Detailpunkte können in einem größeren Maßstab, gegebenenfalls 1:25 bzw. 1:10, erstellt werden, in Sonderfällen bis zum Maßstab 1:1.“<sup>13</sup>*

Das Bestandsobjekt bzw. die betroffenen Bauteile werden mit einem einfachen Aufmaß aufgenommen und dienen in weiterer Folge als Grundlage für die Schätzung der zu erwartenden Sanierungskosten.

*„Unter einem einfachen Aufmaß versteht man die schematische Darstellung des Bauobjektes, wobei die Stellungen der wesentlichen Bauteile zueinander durch entsprechende Messungen (Diagonalmessungen usw.) erfasst werden. Verformungen in der Fläche selbst werden nicht berücksichtigt.“<sup>14</sup>*

Die Methode des einfachen Aufmaßes wird für Einfamilienhäuser, Fabriken u.dgl. verwendet, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Bei denkmalgeschützten Bauwerken ist ein einfaches Aufmaß nicht ausreichend und es muss ein verformungsgetreues Aufmaß erstellt werden, das auch die Neigungen der Decken, Wände und Stützen beinhaltet. Auf Basis dieser Messergebnisse werden dann die Baupläne und Schnitte für das Bauvorhaben angefertigt, die dann mit den weiteren Einreichunterlagen und dem Bauansuchen zur zuständigen Baubehörde ergehen.

Bei einfachen Projekten sowie im Zuge der Vorplanung kann für die Erstellung von Plänen das einfache Aufmaß herangezogen werden.

Bei der Vorplanung einer baulichen Maßnahme müssen noch keine Anschlussdetails oder Detaillösungen ausgearbeitet werden. Deshalb können die Pläne in einem Maßstab 1:50 oder 1:100 dargestellt werden.

Werden konkrete Anschlussdetails, z.B. Anschluss einer Bodenplatte an die Gründung benötigt, so müssen diese in einem größeren Maßstab gezeichnet sein, um diverse Bewehrungsstäbe, Abstände von Schichten etc. erkennen zu können. Hier ist ein einfaches Aufmaß nicht mehr ausreichend und es muss ein verformungsgetreues Aufmaß erstellt werden, welches die Neigungen der einzelnen Bauteile beinhaltet.

<sup>13</sup> MOSCHIG, G.: Bausanierung, Grundlage - Planung - Durchführung, S. 23

<sup>14</sup> MOSCHIG, G.: Bausanierung, Grundlage - Planung - Durchführung, S. 26

Tabelle 2: Übersicht Aufmaß

Maßstab	Einfaches Aufmaß	Maßstab	Verformungstreues Aufmaß
1:100	Besprechungsgrundlagen, Vorplanung	1:25 / 1:10 / 1:1	Komplexe Detaillösungen (Türen- und Fensterleibungen)
1:100 / 1:50	Einfache Sanierungsmaßnahmen		Rekonstruktion denkmalgeschützter Bauteile
1:50	Struktur von Säulen, Wänden, Decken		Durchbiegungen
1:50	Lichte Raummaße		
1:50	Erfassen von Bauschäden		

### 2.3 „Due Diligence“-Prüfung

*Der Begriff „Due Diligence“ hat seinen Ursprung in den amerikanischen Kapital- und Anlegerschutzrechten und regelt die Prüfung und Bewertung eines Kaufobjektes durch einen potentiellen Käufer. Im Zuge dieser Prüfung wird das Kaufobjekt analysiert, geprüft und bewertet, um die relevanten Entscheidungsunterlagen für einen möglichen Erwerb vorzubereiten. Auf Basis einer „Due Diligence“-Prüfung trifft der Investor bzw. Interessent dann seine Entscheidung.<sup>15</sup>*

Die „Due Diligence“-Prüfung erstreckt sich über nachstehende fünf Betrachtungsebenen:

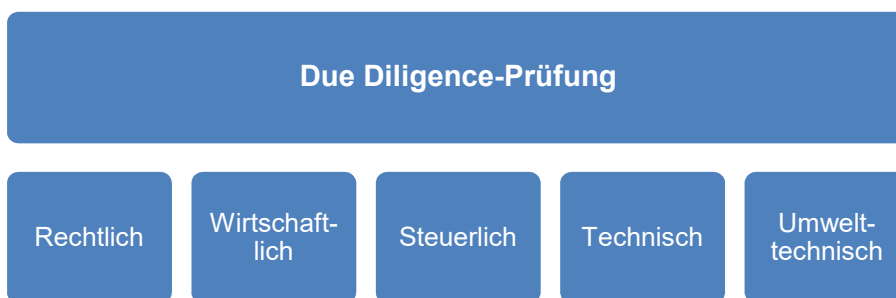


Abbildung 8: Die fünf Betrachtungsebenen einer „Due Diligence“-Prüfung<sup>16</sup>

Inwieweit man in den einzelnen Betrachtungsebenen ins Detail geht hängt von der jeweiligen Zielvorgabe und den Anforderungen des

<sup>15</sup> BUSTA, M.; FASSL, P.; LEDL, A.: Planen und Bauen im Bestand - Due Diligence im Denkmalschutz. Tagungsband. S. 189ff

<sup>16</sup> BUSTA, M.; FASSL, P.; LEDL, A.: Planen und Bauen im Bestand - Due Diligence im Denkmalschutz. Tagungsband. S. 192

Investors bzw. Interessenten ab und daher kann diese mehr oder weniger intensiv ausfallen.

*Im Regelfall kommt eine „Due Diligence“-Prüfung bei Unternehmenskäufen bzw. -übernahmen zur Anwendung. Im Rahmen dieser Prüfung werden sämtliche Rechte und Pflichten, bestehende Verträge, die wirtschaftliche Situation, technische und rechtliche Bestandsdaten dargelegt und etwaige Risiken aufgezeigt.<sup>17</sup>*

Auf Basis der „Due Diligence“-Prüfung wird dann im Regelfall die Entscheidung getroffen, ob das Objekt gekauft wird oder nicht. Die „Due Diligence“-Prüfung dient auch der Dokumentation der rechtlichen Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer, der zu erwartenden Risiken und als Basis für die Abwicklung von etwaigen Gewährleistungsansprüchen zwischen den Vertragspartnern.

Nach der österreichischen Rechtsordnung ist die „Due Diligence“-Prüfung als Werkvertrag zu qualifizieren, wobei der geschuldete Erfolg der Prüfbericht ist.

*„Nach den österreichischen zivilrechtlichen Bestimmungen haftet entgegen dem angloamerikanischen Caveat-emptor-Prinzip grundsätzlich der Verkäufer für die Mangelhaftigkeit des Kaufgegenstandes.“<sup>18</sup>*

Gewährleistungsansprüche, Garantieverprechungen und mangelhafte Ausführung des „Due Diligence“ Berichtes werden gem. § 928 ABGB, § 880a ABGB und § 1313a ABGB geahndet.

Die Regeln einer „Due Diligence“-Prüfung können sinngemäß und leicht adaptiert auch für die Entscheidungsfindung bei baulichen Maßnahmen am Bestandsobjekt herangezogen werden.

### 2.3.1 Technische „Due Diligence“

Die technische „Due Diligence“ Betrachtungsebene umfasst den technischen Zustand von Gebäuden, Maschinen und Anlagen. Im Bauen im Bestand spielt der Zustand des Bestandsobjektes eine wichtige Rolle und sollte dementsprechend detailliert aufgearbeitet werden. Dazu zählen Faktoren wie z.B.:

- 1) „Gebäude (augenscheinlich und vertiefend)
- 2) Standfestigkeit und Tragwerk
- 3) Bauphysikalische Betrachtung

<sup>17</sup> BUSTA, M.; FASSL, P.; LEDL, A.: Planen und Bauen im Bestand - Due Diligence im Denkmalschutz. Tagungsband. S. 191

<sup>18</sup> RÖPER, L.: Due Diligence und Gewährleistung im Share Purchase Agreement. <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Ligesrz20090312>. Datum des Zugriffs: 10.Juli.2016

- 4) *Schadensaufnahme und Instandsetzungsaufgaben mit Kostenangaben*
- 5) *Gebäudetechnik (Funktionstüchtigkeit und Leistung)*<sup>19</sup>

### 2.3.2 Wirtschaftliche „Due Diligence“

In dieser Betrachtungsebene werden die wirtschaftliche Ertragslage des Bestandobjektes, der Standort, die künftige Standortentwicklung, der zu erwartende Sanierungsaufwand, der Energieverbrauch und die zukünftige Nutzungsmöglichkeiten genauer dargestellt. Die Markt- und Wettbewerbsanalyse kann für die wirtschaftliche Betrachtung der Bestandsimmobilie nicht außer Acht gelassen werden. Der Vorteil hierbei ist, dass der Käufer bzw. der Eigentümer für seine Sanierungsentscheidung die Bewertungskriterien und deren Gewichtung selbst festlegen und dementsprechend beurteilt kann.

Zusammenfassend zählen zu den Aspekten der wirtschaftlichen „Due Diligence“ folgende Punkte:

- 1) Standort
- 2) Markt- und Wettbewerbsanalyse
- 3) Prognosen
- 4) Kosten-/ Nutzenfaktor

### 2.3.3 Rechtliche „Due Diligence“

Die Betrachtungsebene „rechtliche Due Diligence“ umfasst unter Anderem die Abklärung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse, die bestehenden behördlichen Bewilligungen für das Bestandsobjekt, die Miet- und Pachtverträge bzw. Dienstbarkeiten und sämtliche sonstigen Rechte und Pflichten, die mit dem Objekt verbunden sind. Ferner sind auch die mögliche Bebauungsdichte und Abstandbestimmungen sowie bautechnische Vorschriften bzw. ein allfälliger Denkmalschutz von Belang.

Zusätzlich sollte geprüft werden, ob – falls erforderlich – eine Freimachung des Bestandsobjektes rechtlich möglich ist und wenn ja, in welchem Zeithorizont.

Kündigungen durch Mietrecht geschützte Wohnungen sind mitunter schwer durchsetzbar, bedürfen viel Zeit bzw. finanziellem Aufwand und können Freimachungen, eine Realisierung der Sanierung bzw. den

<sup>19</sup> BUSTA, M.; FASSL, P.; LEDL, A.: Planen und Bauen im Bestand - Due Diligence im Denkmalschutz. Tagungsband. S. 193

Umbau eines Bestandobjektes erschweren oder verzögern. Auch etwaige Nachbarrechte oder Rechte von Dienstbarkeitsberechtigten (z.B. Lichtschächte, Traufenrechte) sind in die Überlegungen bzw. Prüfung miteinzubeziehen.

Als wichtigste Punkte für die rechtliche „Due Diligence“ zählen:

- 1) Privatrecht und öffentliches Recht
- 2) Technischen Normen (ÖNORM)
- 3) Gesetze (Landesgesetze und Verordnungen)

### 2.3.4 Steuerliche „Due Diligence“

Die steuerliche „Due Diligence“ ist für den Erwerb eines Bestandobjektes inklusive Grundstück ebenfalls zu beachten. In Österreich sind die Immobilienertragssteuer und die Grunderwerbssteuer maßgebende Faktoren.

Die Immobilienertragssteuer wurde mit 1. April 2012 geändert und erfasst sämtliche Gewinne durch Veräußerung von Grundstücken (gem. §§ 30ff EStG). Hiernach zählen zu den Grundstücken:

- 1) Grund und Boden
- 2) Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen)
- 3) Grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte)

*Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist zählt nur noch für Grundstücke, die vor dem 31. März 2002 veräußert wurden. Mit dem 1 April 2012 wurden Anpassungen der Einkommenssteuer durchgeführt und die Besteuerung stieg von 3,5 % auf 4,2 % an.<sup>20</sup>*

Ausgenommen von der Einkommenssteuer für Grundstücke sind unentgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge, bei welchen anhand Schenkung oder Erbschaften der Eigentümer wechselt.

Die Grunderwerbssteuer erfasst sowohl den entgeltlichen als auch den unentgeltlichen Erwerb von inländischen Grundstücken. Die Höhe dieser ist abhängig vom Bundesland und beträgt in der Steiermark grundsätzlich 3,5 %<sup>21</sup> (höchster Stufentarif).

<sup>20</sup> WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH: Steuern. [https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Steuern\\_-\\_Channelstartseite.html](https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Steuern_-_Channelstartseite.html). Datum des Zugriffs: 5.März.2016

<sup>21</sup> WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH: Steuern. [https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Steuern\\_-\\_Channelstartseite.html](https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Steuern_-_Channelstartseite.html). Datum des Zugriffs: 5.März.2016

Die Grundsteuer ist eine Sachsteuer Grundbesitz im Inland und der Ertrag kommt der jeweiligen Gemeinde zu. In Graz liegt die Grundsteuer zwischen 1,0 % und 2,0 %<sup>22</sup>.

Bei abnutzbarem Anlagevermögen (z.B. Büroeinrichtung, PC, Kraftfahrzeuge) ist der dadurch bedingte Wertverlust in Form einer Abschreibung als Betriebsausgabe steuerlich geltend zu machen (Absetzung für Abnutzung – AfA, §§ 7 und 8 EStG). Keiner AfA unterliegen unter Anderem Grundstücke (nackter Grund und Boden; Gebäude sind hingegen abnutzbar)

Es wird zwischen betrieblich genutzten und nicht für Wohnzwecke vermieteten Betriebsgebäuden (AfA- Satz 2,5%) und für Wohnzwecke vermieteten Gebäuden des Betriebsvermögens (AfA- Satz 1,5%) unterschieden.

Zu den wichtigsten Punkten einer steuerlichen „Due Diligence“ gehören:

- 1) Immobilienertragssteuer
- 2) Grunderwerbssteuer
- 3) Grundsteuer
- 4) Abschreibung für Abnutzung

### 2.3.5 Umwelttechnische „Due Diligence“

Die umwelttechnische „Due Diligence“ betrachtet Aspekte, die das Bestandsobjekt an sich und das bauliche Umfeld betreffen. Hierzu zählen unter Anderem wasserschutzrechtliche Maßnahmen, Gefahrenzonen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Parkplatzsituation, mögliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen, Wärmedämmung und die Emissionssituation. Ein Überblick über potentielle Gefahrenzonen kann den geografischen Kartenmaterialien des jeweiligen Bundeslandes entnommen werden.

<sup>22</sup> WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH: Grundsteuer. <https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Weitere-Steuern-und-Abgaben/Sonstige-Abgaben/Grundsteuer.html>. Datum des Zugriffs: 5.März.2016



Abbildung 9: Auszug HORA<sup>23</sup>



Abbildung 10: Auszug eHYD<sup>24</sup>



Abbildung 11: Auszug Altlastenkataster<sup>25</sup>

<sup>23</sup> ÖSTERREICH, L. f.: Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria. <http://www.hora.gv.at/>. Datum des Zugriffs: 10.Juli.2016

<sup>24</sup> ÖSTERREICH, L. f.: Hydrographie Österreichs. <http://ehyd.gv.at/>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

<sup>25</sup> ÖSTERREICH, L. f.: Altlastenkataster. [https://secure.umweltbundesamt.at/alllasten-service/map\\_public.xhtml](https://secure.umweltbundesamt.at/alllasten-service/map_public.xhtml). Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016



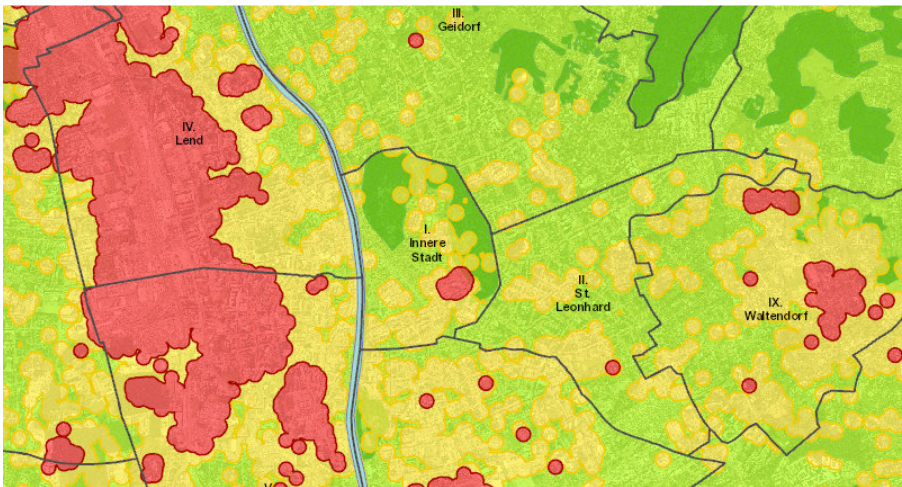


Abbildung 12: Auszug Bombenblindgängerkataster<sup>26</sup>

Zu den wichtigsten Faktoren einer „umwelttechnischen Due Diligence“ zählen:

- 1) Topographie
- 2) Geologie und Hydrographie
- 3) Kontaminierung
- 4) Hochwasserrisikozonierung (HORA)
- 5) Kampfmittel

<sup>26</sup> GRAZ, S.: Der Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz. <https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?view=KBK&client=&project=Sicherheitsstadtplan>. Datum des Zugriffs: 25. September. 2016

### 3 Bauliche Maßnahmen im Bestand

Beim Bauen im Bestand wird zwischen der Maßnahme einer Erhaltung und einer Erneuerung eines Objektes unterschieden, siehe Abbildung 13.

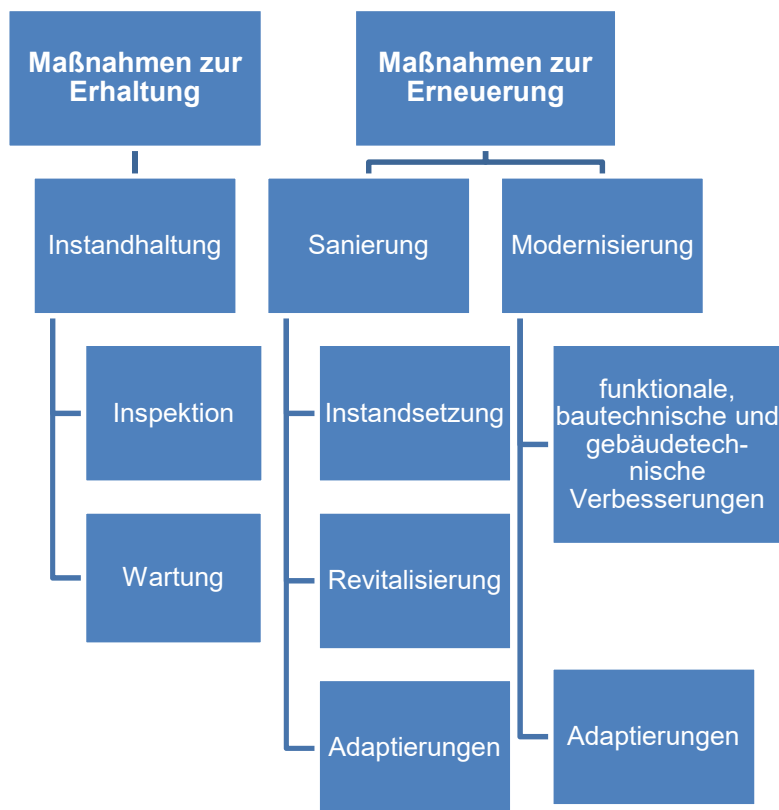


Abbildung 13: Übersicht der baulichen Maßnahmen im Bestand<sup>27</sup>

#### 3.1 Maßnahmen zur Erhaltung

Hierzu zählen sämtliche Maßnahmen, welche keinen direkten Eingriff in die Bausubstanz haben und/oder das Objekt augenscheinlich verändern. Diese Vorkehrungen können begrifflich als Instandhaltungsmaßnahmen zusammengefasst werden, wobei sich diese in zwei Unterpunkte gliedern.

<sup>27</sup> In Anlehnung an: Kalusche: Gut gerechnet – Baukosten Altbau in Deutsches Architektenblatt (05/2007), S. 65 und Diederichs: Entwicklung eines Bewertungssystems für die ökonomische und ökologische Erneuerung von Wohnungsbeständen (2003), S. 5

*Mit dem Begriff Instandhaltung definiert man sämtliche technischen und administrativen Maßnahmen während des Lebenszyklus eines Objektes.<sup>28</sup>*

Demnach gehören zu den Instandhaltungsmaßnahmen:

- 1) Mal- und Streicharbeiten
- 2) Bekämpfung von Schimmelbefall
- 3) Betreuung der Außenanlagen (Schneeräumung, Rasenpflege u.dgl.)
- 4) Kleinere Reparaturen
- 5) Etc.



Abbildung 14: Bekämpfung von Schimmelbefall<sup>29</sup>

Der Kostenverlauf für Instandhaltungsmaßnahmen kann der Abbildung 15 entnommen werden. Darin wird aufgezeigt, dass bspw. im Jahr 0 (also am Tag der Errichtung des Bauteiles) keine Instandhaltungskosten anfallen, denn der Zustand des Bauteiles ist als „Neu“ zu klassifizieren. Im Laufe der Jahre kommt es zu Gebrauchsspuren und Abnützerscheinungen und die Summe der aufzuwendenden Instandhaltungskosten steigt an. Nach bspw. 10 Jahren werden Instandhaltungsmaßnahmen schlagend für den Eigentümer und dieser ordnet Wartungsarbeiten am bestimmten Bauteil an. Durch diese wird der Zustand des Bauteiles verbessert und die im darauf folgenden Jahr nötigen Instandhaltungskosten sind im besten Fall gleich 0, da der „Neuzustand“ im Jahr davor wiederhergestellt wurde.

<sup>28</sup> CARINTHIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES, F. K.: Bauanalyse und Instandsetzung - Teil 1. Vorlesung. S. 4

<sup>29</sup> EXTRA TIP WERBUNGS- UND VERTRIEBSGESELLSCHAFT MBH: Vorsicht, Schimmel!. <http://www.extratip-goettingen.de/archiv/vorsicht-schimmel.html>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

Als durchschnittliche Lebensdauer eines Einfamilienhauses kann von rund 60 Jahren ausgegangen werden. Würde in diesen 60 Jahren keinerlei Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden, so würde das Haus nicht mehr bewohnbar sein.

Je später die Instandhaltungsmaßnahme getätigt wird, desto höher sind die aufzuwendenden Kosten. Würde beim Objekt erst nach 60 Jahren die ersten Instandhaltungsmaßnahmen getätigt werden, würden diese einen Neubau eines Einfamilienhauses rechtfertigen. Denn innerhalb von 60 Jahren kommt es zu Weiterentwicklungen der verwendeten Baustoffe bzw. Materialien und die Lebensdauer des Objektes wird dementsprechend verlängert. In diesem Zusammenhang sei der Dämmstoff Asbest zu erwähnen, welcher früher ohne Bedenken in Häuser eingebaut wurde und jetzt kostspielig entsorgt werden muss, da dieser krebserregend ist und eine sog. Asbestose beim Menschen hervorruft.

Durch rechtzeitige und regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen kann die Lebensdauer eines Einfamilienhauses von 60 Jahren auf bspw. 80 Jahre erweitert werden. Generell steigen die notwendigen Instandhaltungskosten mit dem Verlauf der Zeit an.

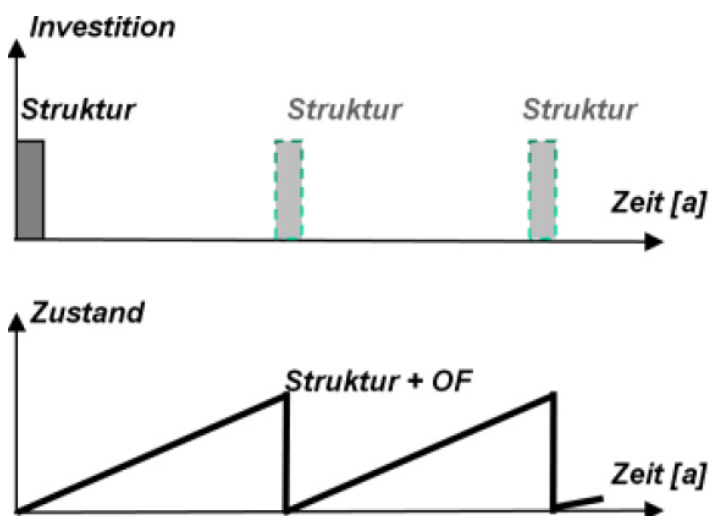


Abbildung 15: Instandhaltungskostenverlauf<sup>30</sup>

### 3.1.1 Inspektion

Unter dem Begriff Inspektion werden Maßnahmen zur Feststellung des Ist- Zustandes des Bestandsobjektes verstanden. Darunter fallen

<sup>30</sup> HOFFMANN, M.: Entwurf und Erhaltung von Straßenanlagen. <http://tugtc.tugraz.at/wbtmaster/courseMain.htm?209478>. Datum des Zugriffs: 27. Juli. 2016

sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen und maschinelle Anlagen wie z.B. Heizungsanlagen, Klimaanlage, Lifte, Schächte, Feuerlöscher.

Inspektionen haben in bestimmten, oft gesetzlich vorgegebenen, Intervallen stattzufinden und müssen dokumentiert werden.



Abbildung 16: Inspektion der Feuerlöscher<sup>31</sup>

### 3.1.2 Wartung

Der Begriff Wartung definiert diverse präventive Maßnahmen, welche gesetzt werden müssen, um die volle Nutzungssicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Bestandes wieder herstellen zu können

Wartungsarbeiten sind, ähnlich wie Inspektionsarbeiten, ebenfalls in periodischen Abständen anzusetzen. Dies erfolgt oftmals nach einem Wartungsplan, in dem die Wartungsarbeiten dokumentiert werden. Hierbei sind die getätigten Maßnahmen sowie Zeit und Ort zu erfassen.

Ein gut strukturiertes und geführtes Wartungsbuch erleichtert dem Eigentümer die Planung von Reinvestitionen bzw. Sanierungen und gehört zu einer bautechnischen Bestandsaufnahme zweifelsohne dazu.

<sup>31</sup> HOPPE UNTERNEHMENSBERATUNG: Feuerlöscher müssen regelmäßig gewartet werden. <http://www.wartungsplaner.de/prueffristenssoftware/Pruefung-und-Wartung-von-Feuerloeschern-nach-DIN-14406.htm>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

Abbildung 17: Fassadenreinigung<sup>32</sup>

## 3.2 Maßnahmen zur Erneuerung

Hierzu zählen sämtliche Maßnahmen, welche einen direkten Eingriff auf die Bausubstanz haben und/oder das Objekt augenscheinlich verändern. Diese Vorkehrungen können begrifflich als Sanierungen und Modernisierung bezeichnet werden, wobei sich diese wiederum in Unterpunkte gliedern.

### 3.2.1 Sanierung

*Unter Sanierung eines Bestandobjektes versteht man die Behebung von Schäden, baulichen Mängeln bzw. die Erneuerung der alten Bausubstanz mit einer damit einhergehenden Werterhaltung bzw. -steigerung der Immobilie. Im Zuge eines Sanierungsfalles bei einem Bestandsobjekt, das unter Denkmalschutz steht, kann es unter Anderem zu zusätzlichen Auflagen seitens des Bundesdenkmalamtes (BDA) kommen. Mitunter muss das neue Erscheinungsbild des Objektes dem historischen Aussehen der entsprechenden Epoche des Bauwerkes entsprechen und ist das Bauvorhaben dementsprechend auszurichten.*<sup>33</sup>

<sup>32</sup> KANTOR, A.: Schmutzige Fassade? Algen und Schimmel?. <https://www.algenmax.at/fassadenreinigung/index.php/blog-algenentfernung.html>. Datum des Zugriffs: 22.September.2016

<sup>33</sup> STRACK, S.: Entwicklung eines Bewertungssystemes für Redevlopment-Maßnahmen von leer stehenden Gebäuden für Wohnzwecke. S. 8

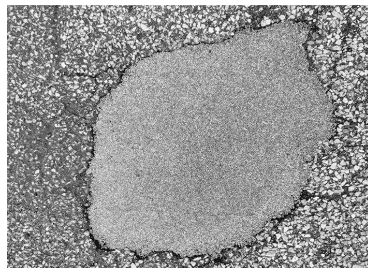
Abbildung 18: Sanierung eines Balkons<sup>34</sup>

### 3.2.1.1 Instandsetzung

*Instandsetzung beinhaltet sämtliche Maßnahmen, welche erforderlich sind ein Bestandsgebäude ohne zusätzliche Verbesserungen in einen funktionsfähigen Zustand zurück zu versetzen.*<sup>35</sup>

Unter den Punkt Instandsetzung fallen Maßnahmen wie z.B.:

- 1) Heizungsreparaturen
- 2) Löcher verschließen z.B. Rohrleitungen, Fassaden
- 3) Verbesserung von Schlaglöchern

Abbildung 19: Verbesserung eines Schlagloches<sup>36</sup>

### 3.2.1.2 Revitalisierung/Rehabilitation

Revitalisierung bedeutet, dass das charakteristische äußere Erscheinungsbild der historischen Bausubstanz, welches durch die Instandsetzungsmaßnahmen erneuert wird, erhalten bleibt.

<sup>34</sup> KETT GMBH: Beton- und Balkonsanierung. <http://www.maler-kett.de/cms/leistungen/home-9/balkon>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

<sup>35</sup> CARINTHIA UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES, F. K.: Bauanalyse und Instandsetzung - Teil 1. Vorlesung. S. 5

<sup>36</sup> ALLGEMEINE BAUZEITUNG: Reparaturmörtel bewährt sich im Praxisvergleich. <http://allgemeinebauzeitung.de/abz/material-bis-10-c-verarbeiten-reparaturmoertel-bewaehrt-sich-im-praxisvergleich-3499.html>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

„Von einer Revitalisierung eines Objektes spricht man, wenn das Objekt von einem Sachverständigen (SV) des jeweiligen Landes als baukulturell wertvoll erachtet wird und bauliche Maßnahmen gesetzt werden.“<sup>37</sup>



Abbildung 20: Revitalisierung eines unter Denkmalschutz stehenden Dachgeschoßes<sup>38</sup>

### 3.2.1.3 Adaptierung

Der Begriff Adaptierung findet sich sowohl bei den baulichen Maßnahmen zur Erhaltung und auch bei den Maßnahmen der Erneuerung wieder. Man unterscheidet hier drei Arten von Adaptierungen:

- 1) *Umbau: Stellt eine bauliche Veränderung des Bestandsgebäudes oder eines Bauteiles dar. Die Nutzung des Bestandsobjektes bzw. des Gebäudeteiles kann gleich bleiben oder auch verändert werden.*<sup>39</sup>



Abbildung 21: Umbaumaßnahme eines Badezimmers<sup>40</sup>

<sup>37</sup> Land Steiermark, DI Haas Christian, Telefonat November 2015

<sup>38</sup> DURCHDACHT: Denkmalschutz und Wohnkomfort unter einem Dach. <http://www.durchdacht.at/2016/01/dag-projekt-innsbruck/>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

<sup>39</sup> BUNDESDENKMALAMT: Standards der Baudenkmalpflege. S. 260f

<sup>40</sup> SCHEIBEL, H.: Saubere und schnelle Dusch- und Badsanierung ohne Stress. <http://scheibel-heizung-bad.de/bad-sanitaer/dusch-badsanierung/>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016



- 2) *Ausbau: Erweiterung der Nutzfläche innerhalb des Objektes. Das äußere Erscheinungsbild wird dadurch nicht verändert. In der Regel kommt es hierbei zu einem Dachgeschoßausbau oder einem Kellerausbau.*<sup>41</sup>



Abbildung 22: Ausbau eines Dachgeschoßes<sup>42</sup>

- 3) *Erweiterung: Definiert einen Eingriff in das äußere Erscheinungsbild des Objektes und einer damit einhergehenden Erweiterung der Nutzfläche. Dazu zählen ein An- bzw. Zubau, eine Unterkellerung oder eine Aufstockung eines Bestandobjektes.*<sup>43</sup>



Abbildung 23: Zubau für einen Kindergarten<sup>44</sup>

<sup>41</sup> BUNDESDENKMALAMT: Standards der Baudenkmalpflege. S. 260f

<sup>42</sup> BOSSMANN GMBH: Dachausbau Rosenheim. <https://bossmann-rosenheim.de/leistungen/dachausbau/>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

<sup>43</sup> BUNDESDENKMALAMT: Standards der Baudenkmalpflege. S. 260f

<sup>44</sup> ARCHITEKTURBÜRO DEUTSCHMANN ZT GMBH: Um- und Zubau Kinderkrippe Unterpremstätten. <http://www.architekt-deutschmann.at/drupal/?q=um-und-zubau-kinderkrippe-unterprems%C3%A4tten>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

### 3.2.2 Modernisierung

Die zweite Maßnahme einer Erneuerung ist das sog. Modernisieren des Objektes. Durch funktionale, bautechnische oder gebäudetechnische Verbesserungen kann der Wert der Immobilie erhöht werden.

*„Das Ergebnis können bessere Raumausnutzung, Belichtung, Belüftung oder erhöhter Komfort sein. Eine Modernisierung kann auch Grünanlagen oder raumbildende Ausbauten, technische Anlagen oder die Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes betreffen.“<sup>45</sup>*

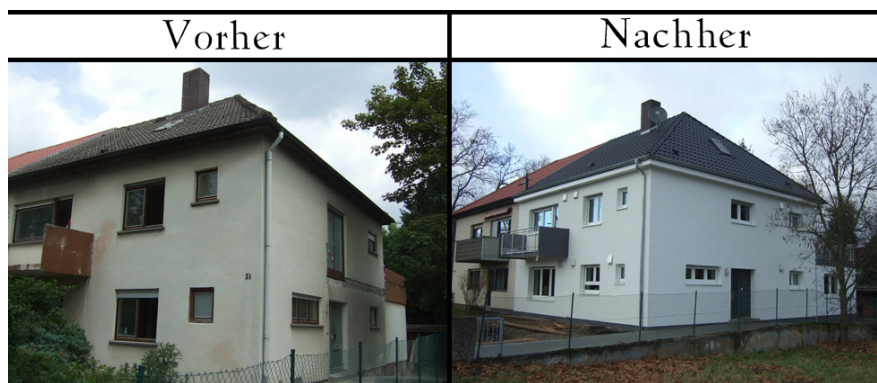


Abbildung 24: Beispiel einer Modernisierung<sup>46</sup>

### 3.3 Abriss und Neubau

Ein Abriss und Neubau des Bestandsobjektes erfolgt dann, wenn das Bestandsobjekt den gewünschten Anforderungen nicht mehr entspricht bzw. nicht mehr nutzbar ist. Der Vorteil eines Abrisses und Neubaus ist es, die zukünftigen Nutzer in die Planung mit einbeziehen und auf deren Wünsche eingehen zu können. Der Eigentümer kann seinen Vorstellungen entsprechend neu gestalten und den Nutzwert der Liegenschaft erhöhen.

Die Option eines Abrisses und Neubaus eines Hauses wird in den meisten Fällen als letztes Mittel gesehen. Wenn ein Objekt aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu retten ist, dann wird neu gebaut.

Der Abriss und Neubau eines unter Denkmalschutz stehenden Bauwerkes ist in Österreich bewilligungspflichtig. Bei einem Abriss eines Bestandsobjektes sind privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Aspekte zu beachten. Der Eigentümer muss das Bestandsobjekt z.B. von Bestandnehmern (Mietern/Pächtern) frei machen, dingliche Rechte (z.B.

<sup>45</sup> STRACK, S.: Entwicklung eines Bewertungssystemes für Redevelopment-Maßnahmen von leer stehenden Gebäuden für Wohnzwecke. S. 8

<sup>46</sup> ENBAWO: Fassadendämmung. <http://www.enbawo.de/fassadedetail.htm>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

Dienstbarkeiten, Reallasten) und Miteigentumsrechte beachten und behördliche Bewilligungen einholen (z.B. Abbruchbescheid).



Abbildung 25: Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses<sup>47</sup>

<sup>47</sup> TALU: Die Kosten für einen Hausabriss – EFH-Abrisskosten pro m<sup>2</sup>. <https://www.talu.de/abrisskosten-efh/>. Datum des Zugriffs: 31.Juli.2016

## 4 Rechtliche Grundlagen

Beim Bauen im Bestand sind diverse bundes- und landesgesetzliche Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien und ÖNORMEN zu beachten, die den Bereich des Privatrechtes bzw. des öffentlichen Rechtes betreffen.

**Privatrecht** ist ein Rechtsgebiet, das die Beziehungen zwischen rechtlich gleichgestellten Rechtssubjekten (natürlichen Personen oder juristischen Personen z.B. Aktiengesellschaften, GmbH) regelt. Beim Bauen im Bestand sind insbesondere die nachbarrechtlichen Bestimmungen, das Eigentumsrechts, die Bestandrechte, diverse dingliche Rechte (Dienstbarkeiten) und das Schadenersatzrecht von Bedeutung. Die diesbezüglichen Regelungen finden sich im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) bzw. in Nebengesetzen wie z.B. im Mietrechtsgesetz (MRG) oder Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Das **öffentliche Recht** regelt die Rechtbeziehungen zwischen den Trägern der öffentlichen Gewalt (Bund, Land, Gemeinden) und den einzelnen Privatrechtssubjekten. Es finden sich in der österreichischen Rechtsordnung diverse bundes- und landesgesetzliche Vorschriften, die in verschiedensten Materien diese Rechtsbeziehungen regeln.

Beim Bauen im Bestand sind unter anderem nachstehende Vorschriften von Bedeutung:

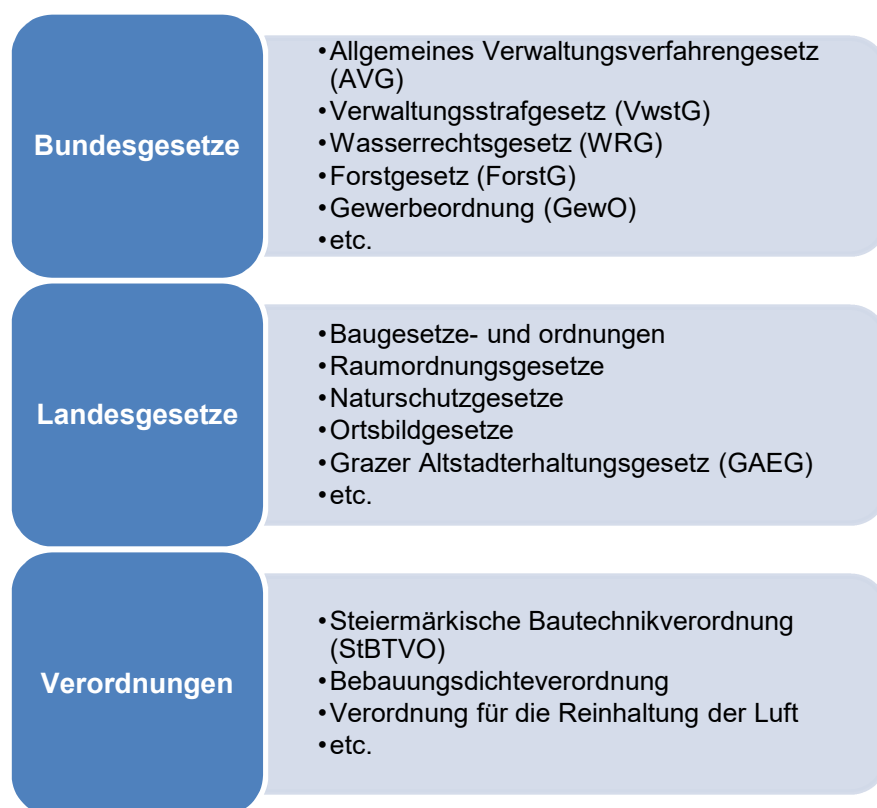


Abbildung 26: Auflistung zusätzlicher Vorschriften

Beim Bauen im Bestand steht man als Bauwerber im Spannungsfeld zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht. So können Individualrechte (Rechte des Einzelnen) wie z.B. Nachbarrechte (z.B. Schutz vor Immissionen) sowohl im zivilrechtlichen Verfahren vor den ordentlichen Gerichten durchgesetzt werden, als auch im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens geltend gemacht werden.

Im Verwaltungsverfahren richtet sich der Anspruch gegen die Behörde, im zivilgerichtlichen Verfahren z.B. direkt gegen den Bauwerber (Nachbarn). Ein und derselbe Sachverhalt kann daher ein privatrechtliches als auch ein öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis bilden, über das einerseits die ordentlichen Gerichte, andererseits die Verwaltungsbehörden zu entscheiden haben. Das Rechtsschutzinteresse des Einzelnen (Schutz vor Eingriffen, Dritte in individuelle Rechtspositionen) kann in beiden Verfahren verfolgt werden.

Um diesen Sachverhalt zu erläutern wird kurz ein Beispiel aufgezeigt: zivilrechtliche Unterlassungs- bzw. Schadenersatzansprüche auf der einen Seite, Verwaltungsstrafen auf der anderen Seite, wenn gewisse Auflagen der zuständigen Behörde nicht eingehalten werden. Oder einstweilige Verfügungen der Behörde im Bescheidform z.B. bei Gefahr in Verzug (behördliche Gefahrenabwehr) bzw. zivilrechtliche Verfahren über Besitzstörungen (private Gefahrenabwehr).

Wenn z.B. ein Eigentümer eines auffälligen dreistöckigen Wohnhauses, das in geschlossener Bauweise errichtet worden ist, mit den Abbrucharbeiten beginnt, ohne die baubehördlich vorgeschriebenen Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bausubstanz der benachbarten Wohnhäuser gesetzt zu haben. An einem der Nachbarobjekte treten kurz nach Beginn der Abbrucharbeiten große Setzungsrisse auf, welche durch die baulichen Arbeiten entstanden sind.

In diesem Fall wird der Bauträger eine Klage aus öffentlich-rechtlicher Sicht erfahren, weil er ohne behördliche Sicherungsmaßnahmen gearbeitet hat.

Nebenbei kann der geschädigte Nachbar eine privatrechtliche Klage einreichen, weil sein Gebäude durch die Abbrucharbeiten geschädigt wurde.

#### 4.1 Privatrecht

Beim Bauen im Bestand sind diverse Rechte Dritter zu beachten, wobei sich die maßgeblichen Bestimmungen im ABGB bzw. in diversen Nebengesetzen wiederfinden. Auf die wichtigsten Rechte beim Bauen im Bestand wird im Folgenden kurz eingegangen.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die sog. „dinglichen Rechte“ wie z.B. das Recht des Besitzes, des Eigentums, des Pfandes,

der Dienstbarkeit und des Erbrechtes und die nachbarrechtlichen Bestimmungen.

*Dingliche Rechte sind Rechte, welche einer Person über eine Sache ohne Rücksicht auf gewisse Personen zustehen (§ 307 ABGB).<sup>48</sup>*

#### 4.1.1 Eigentumsrechte

Bevor ein Sanierungsprojekt gestartet wird, sind vorerst einmal die Eigentumsverhältnisse an dem zu sanierenden Bestandsobjekt, der zugehörigen Liegenschaft und den angrenzenden Grundstücken zu erheben. Dies passiert im Regelfall durch die Einholung von Grundbuchauszügen.

Bei Bestandsobjekten an denen z.B. Wohnungseigentum begründet worden ist, sind die Zustimmungs- bzw. Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu beachten und die erforderlichen Zustimmungen zu den geplanten Baumaßnahmen zu erwirken.

Dasselbe gilt, wenn sich das zu sanierende Bestandsobjekt im Miteigentum befindet. Dann sind die einschlägigen Bestimmungen des ABGB zu beachten. Die diesbezüglichen Regelungen finden sich in den §§ 353 bis 379 ABGB.

#### 4.1.2 Dienstbarkeiten / Servitute

Durch das Recht der Dienstbarkeit wird ein Eigentümer verbunden, zum Vorteil eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen (§ 472 ABGB).

Man unterscheidet zwischen Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten. Dienstbarkeiten können z.B. durch Vertrag, letztwillige Erklärung, Ersitzung begründet werden.

Die Dienstbarkeiten sind im Regelfall verbüchert und finden sich im Grundbuch. Im Lastenblatt der Liegenschaft, auf der gebaut werden soll, finden sich die Belastungen (Dienstbarkeiten, Pfandrechte, u.dgl.), im Bestandsblatt der Liegenschaft die mit der Liegenschaft verbundenen Rechte an anderen benachbarten Liegenschaften. Basis für die Eintragung dinglicher Rechte sind im Regelfall Verträge, die in den Urkundensammlungen des Grundbuchgerichtes zur Einsichtnahme aufliegen. Es könne aber auch öffentlich- rechtliche Beschränkungen

<sup>48</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>. Datum des Zugriffs: 17. Jänner.2016

(z.B. Flugverbotszonen, Gefahrenzonen) oder die Bauplatzeigenschaft im Grundbuch angemerkt bzw. ersichtlich gemacht sein.

Vor Beginn der Planungen ist daher jedenfalls ein Grundbuchsauszug einzuholen und zu prüfen, welche Lasten auf der Liegenschaft verbüchert sind.

Die dinglichen Rechte sind in den §§ 309 bis 858 ABGB geregelt. Die Bestimmungen über Dienstbarkeiten finden sich in den §§ 472 bis 530 ABGB.

Für das Bauen im Bestand können folgende dinglichen Rechte von Belang sein:

- 1) *„Wegservitute: Das Recht einen Fußsteig oder einen Fahrweg am fremden Grund zu halten.*
- 2) *Leitungsservitute: Das Recht z.B. Ver- bzw. Entsorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück zu führen.*
- 3) *Hauservitute: Das Recht*
  - a. *eine Last seines Gebäudes auf ein fremdes Gebäude zu setzen*
  - b. *einen Balken oder Sparren in eine fremde Wand einzufügen*
  - c. *ein Fenster in der fremden Wand zu öffnen, sei es des Lichtes oder der Aussicht wegen*
  - d. *ein Dach oder einen Erker (auch Balkon) über dem Luftraum des Nachbarn zu bauen*
  - e. *den Rauch durch des Nachbarn Schornstein zu führen*
  - f. *die Dachtraufe auf fremden Grund zu leiten*
  - g. *Flüssigkeiten auf den Grund des Nachbarn abzuleiten*
- 4) *Gebrauchsrechte, Wohnungsrechte und Fruchtgenussrechte*
- 5) *Belastungs- und Veräußerungsverbot“<sup>49</sup>*

Bei Bauvorhaben sind die Rechte der Dienstbarkeitsberechtigten zu wahren und sie dürfen in der Ausübung ihrer Rechte nicht beeinträchtigt werden. Daher sollte schon in der Planungsphase auf derartige Rechte Bedacht genommen und die Berechtigten in die Überlegungen mit einbezogen werden.

In diesem Zusammenhang darf festgehalten werden, dass viele Leitungen der Ver- und Versorgungsunternehmen nicht im Grundbuch verbüchert sind, sondern nur vertraglich oder bescheidmäßig (z.B. in einem Wasserrechtsbescheid) verankert sind. In einem

<sup>49</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>. Datum des Zugriffs: 17. Jänner.2016

Verwaltungsverfahren kann eine privatrechtliche Vereinbarung vor der Behörde protokolliert werden, oder es gilt das jeweilige Recht eben als eingeräumt. Daher ist es zweckmäßig vorab mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen Kontakt aufzunehmen und die Leitungsführungen bzw. rechtlichen Rahmenbedingungen abzuklären.

#### 4.1.3 Nachbarrechte

Die Rechte des Eigentümers, über sein Eigentum frei zu verfügen, werden durch die sog. „Nachbarrechtlichen Bestimmungen“ beschränkt. Die diesbezüglichen Bestimmungen finden sich in den §§ 363 bis 365 ABGB.

Die vorliegenden Betrachtung sind primär die Bestimmungen des § 364 ABGB und § 364b ABGB von Bedeutung.

Gem. § 364 ABGB haben die Eigentümer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen. Durch die Ausübung des Eigentumsrechtes darf nicht in Rechte Dritter eingegriffen oder Gesetze überschritten werden.

*„Der Eigentümer eines Grundstückes kann den Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche soweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitungen ohne besonderen Rechtstitel (z.B. Vertrag) sind unzulässig.“<sup>50</sup>*

*„Gem. § 364b ABGB darf ein Grundstück nicht in einer Weise vertieft werden, dass der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass der Besitzer des Grundstückes für eine genügende anderweitige Befestigung Vorsorge trifft.“<sup>51</sup>*

§ 364a ABGB beschäftigt sich mit dem Sonderfall, dass Beeinträchtigungen von einer Bergwerksanlage oder einer behördlich bewilligten Anlage ausgehen.

Bei Verletzungen von Nachbarrechten kann es zu Unterlassungsklagen (Unterlassen der Immissionen, Zuleitungen u.dgl.) Besitzstörungsklagen, Klagen auf Herstellung des ursprünglichen Zustandes, einstweiligen Verfügungen (bei Gefahr in Verzug bzw. wenn ein unwiederbringlicher Schaden droht) oder zu Schadenersatzforderungen kommen.

<sup>50</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>. Datum des Zugriffs: 17. Jänner.2016

<sup>51</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>. Datum des Zugriffs: 17. Jänner.2016



Nachbarrechte können aber auch in den Verwaltungsverfahren geltend gemacht werden und die zuständige Behörde kann dem Bauwerber geeignete Maßnahmen im Bewilligungsbescheid vorschreiben.

**Aber:** Eine bauliche Maßnahme kann zwar öffentlich- rechtlichen Vorschriften entsprechen, schließt aber einen allfälligen Anspruch des Nachbarn z.B. nach § 364 ABGB nicht aus. Beide Rechtsmaterien bestehen hier nebeneinander und können Ansprüche begründen.

#### 4.1.4 Bestandrechte

Beim Bauen im Bestand sind auch die Bestandrechte, d.h. die Rechte von Mieter und Pächtern zu beachten. Die diesbezüglichen Regelungen finden sich in den § 1090 bis 1150 ABGB bzw. in diversen Nebengesetzen wie z.B. im Mietrechtsgesetz (MRG) oder im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

Sollten Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten, die vermietet sind, von den Baumaßnahmen betroffen sein, so kann eine Freimachung der Wohnung bzw. der Geschäftsräumlichkeit (Kündigung des Miet- bzw. Pachtvertrages) notwendig werden. Eine Freimachung ist im Regelfall, sofern nicht eine gütliche Einigung erzielt worden ist, sehr zeitaufwendig und kostspielig (Rechtsanwalts- bzw. Gerichtskosten).

Es kann auch zu Forderungen nach einer Mietzinsreduktion kommen, wenn die Nutzung der Mieträumlichkeiten nicht uneingeschränkt möglich ist (z.B. längere Staub- und Lärmentwicklung, Wassereintritte).

#### 4.1.5 Durchsetzung der Rechte

Die Durchsetzung dieser Rechte erfolgt im Zivilrechtsweg, also vor den ordentlichen Gerichten (Bezirks-, Landes-, Oberlandesgerichten und Oberster Gerichtshof).

## 4.2 Öffentliches Recht

Das öffentliche Recht regelt die Rechtbeziehungen zwischen den Trägern der öffentlichen Gewalt (Bund, Land, Gemeinden) und den einzelnen Privatrechtssubjekten. Hierzu zählen sämtliche Landes- und Bundesgesetze, insbesondere die Gesetzgebungen für das Bauen im Bestand.

Sämtliche baulichen Maßnahmen, egal ob Neubau oder Bauen im Bestand, müssen den jeweiligen Landesgesetzen entsprechen und dementsprechend ausgeführt werden. Eine detaillierte Übersicht der unterschiedlichen Baugesetze bzw. -verordnungen in Österreich kann der Abbildung 27 entnommen werden.

<b>Burgenland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Burgenländisches Baugesetz 1997</li> <li>•Burgenländische Bauverordnung 2008</li> <li>•Burgenländisches Raumplanungsgesetz</li> </ul>
<b>Kärnten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Kärntner Bauordnung 1996</li> <li>•Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995</li> </ul>
<b>Niederösterreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Niederösterreichische Bauordnung 2014</li> <li>•Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014</li> </ul>
<b>Oberösterreich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Oberösterreichische Bauordnung 1994</li> <li>•Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994</li> </ul>
<b>Salzburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Salzburger Bauordnung <ul style="list-style-type: none"> <li>•Bebauungsgrundlagengesetz</li> <li>•Baupolizeigesetz 1997</li> <li>•Bautechnikgesetz</li> <li>•Garagen-Verordnung</li> <li>•Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999</li> </ul> </li> <li>•Salzburger Raumordnungsgesetz 2009</li> </ul>
<b>Steiermark</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Steiermärkisches Baugesetz 1995</li> <li>•Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010</li> </ul>
<b>Tirol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Tiroler Bauordnung 2011</li> <li>•Tiroler Raumordnungsgesetz 2011</li> </ul>
<b>Vorarlberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Vorarlberger Baugesetz</li> <li>•Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung</li> </ul>
<b>Wien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Bauordnung für Wien</li> <li>•Rechtsvorschriften – Bauvorhaben</li> </ul>

Abbildung 27: Auflistung der Baugesetze in Österreich<sup>52</sup>

Für die Thematiken der rechtlichen Einflussfaktoren beim Bauen im Bestand wird für die Fallbeispiele, siehe Kapitel 5, die örtliche Gegebenheit Graz, Steiermark festgelegt. Das Land Steiermark ist, wie in Abbildung 27 ersichtlich, in zwei landesweite Verordnungen/Gesetze gegliedert.

Das Steiermärkische Baugesetz (Stmk. BauG 1995 idgF) definiert im § 4 Stmk. BauG zwei Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit Bauen im Bestand auftreten können:

<sup>52</sup> BUNDESKANZLERAMT: Baurecht und Bauordnungen. <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.html>. Datum des Zugriffs: 2.Dezember.2015

- 1) § 4 Abs. 34a Stmk. BauG: „Größere Renovierungen: Renovierung, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewerts, wobei der Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird.“<sup>53</sup>
- 2) § 4 Abs. 58 Stmk. BauG: „Umbau: Die Umgestaltung des Inneren oder Äußeren einer bestehenden baulichen Anlage, die die äußeren Abmessungen nicht vergrößert oder nur unwesentlich verkleinert, jedoch geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (z. B. Brandschutz, Standsicherheit, äußeres Erscheinungsbild), bei überwiegender Erhaltung der Bausubstanz.“<sup>54</sup>

Größere Renovierungen bzw. Umbauten im Sinne des Stmk. BauG müssen baubehördlich durch die zuständige Baubehörde genehmigt werden. Neben dem Stmk. BauG sind noch diverse weitere landes- und bundesgesetzliche Regelungen und Verordnungen bzw. Richtlinien zu beachten.

#### 4.2.1 Baugesetze in Österreich

In Österreich gibt es kein einheitliches Baugesetz bzw. keine einheitliche Bauordnung, da gem. Bundesverfassungsgesetz (B-VG) die Kompetenz im Bauwesen in die Gesetzgebung und Vollziehung der Länder fällt. Das Bauwesen fällt nach Artikel 15 Abs. 1 B-VG in den selbstständigen Wirkungsbereich der Länder. Daher gilt in jedem der neun österreichischen Bundesländer eine eigenes Baugesetz bzw. eine eigene Bauordnung, siehe Abbildung 27. In der Steiermark gilt das Steiermärkische Baugesetz (Stmk. BauG).

Die Vollziehung des Stmk. BauG fällt überwiegend in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden („örtliche Baupolizei“) und damit in die Zuständigkeit des jeweiligen Bürgermeisters der Gemeinde. Die Länder haben die Möglichkeit gem. Art 118 Abs. 4 B-VG innerhalb der Gemeinde nur noch eine Instanz vorzusehen. Die Stadtgemeinde Graz hat von diesem Recht Gebrauch gemacht.

- 1) Erste Instanz: Bürgermeister (Bescheid), Magistrat in Städten mit eigenem Statut

<sup>53</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Baugesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>. Datum des Zugriffs: 2.Dezember.2015

<sup>54</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Baugesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>. Datum des Zugriffs: 2.Dezember.2015

2) Zweite Instanz: Landesverwaltungsgericht (Beschwerde)

3) Dritte Instanz: Verwaltungsgerichtshof (Revision)

In anderen Ländern gibt es zwei Instanzen innerhalb der Gemeinde (Bürgermeister und Gemeinderat) und eine Überprüfung der Entscheidung durch die Landesregierung. Danach Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes.

Als Verfahrensvorschriften im Bauverfahren sind das AVG und das VStG heranzuziehen. Grundsätzlich gilt, dass die Verletzung baurechtlicher Vorschriften verwaltungsbehördlich strafbar ist.

Die Baugesetze bzw. -ordnungen der Länder finden insbesondere auf die Errichtung, Änderung, Erhaltung und die Beseitigung von Bauwerken Anwendung. Die Baugesetze bzw. -ordnungen der Länder regeln unter Anderem Fragen rund um die Bauplatzeignung, Anliegerleistungen, Einfriedungen, Aufschließungsleistungen, die Genehmigungs- bzw. Baufertigstellungserfordernisse (bewilligungspflichtiges, anzeigepflichtiges, freies Bauvorhaben, Schlusskollaudierung u.dgl.) und die Aufgaben der Baupolizei (Überwachung des Bauzustandes, Instandsetzungsaufträge, die Räumung von Gebäuden oder den Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen).

#### 4.2.2 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG)

Das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) regelt Grundfragen wie z.B. Zuständigkeit der Behörden, Parteistellung, Verkehr zwischen Behörden, Parteien und Beteiligten, Fristen und den Gang eines Verwaltungsverfahrens (Antragstellung, Ermittlungsverfahren, Bescheid, Rechtsmittel, Verfahrenskosten u.dgl.). Das AVG beinhaltet für den Bauwerber sämtliche relevanten Auskünfte, welche dieser für ein sog. Ermittlungsverfahren benötigt, z.B. Beweismaterial. In Abbildung 28 sind die sechs Teile des Gesetzes dargestellt.

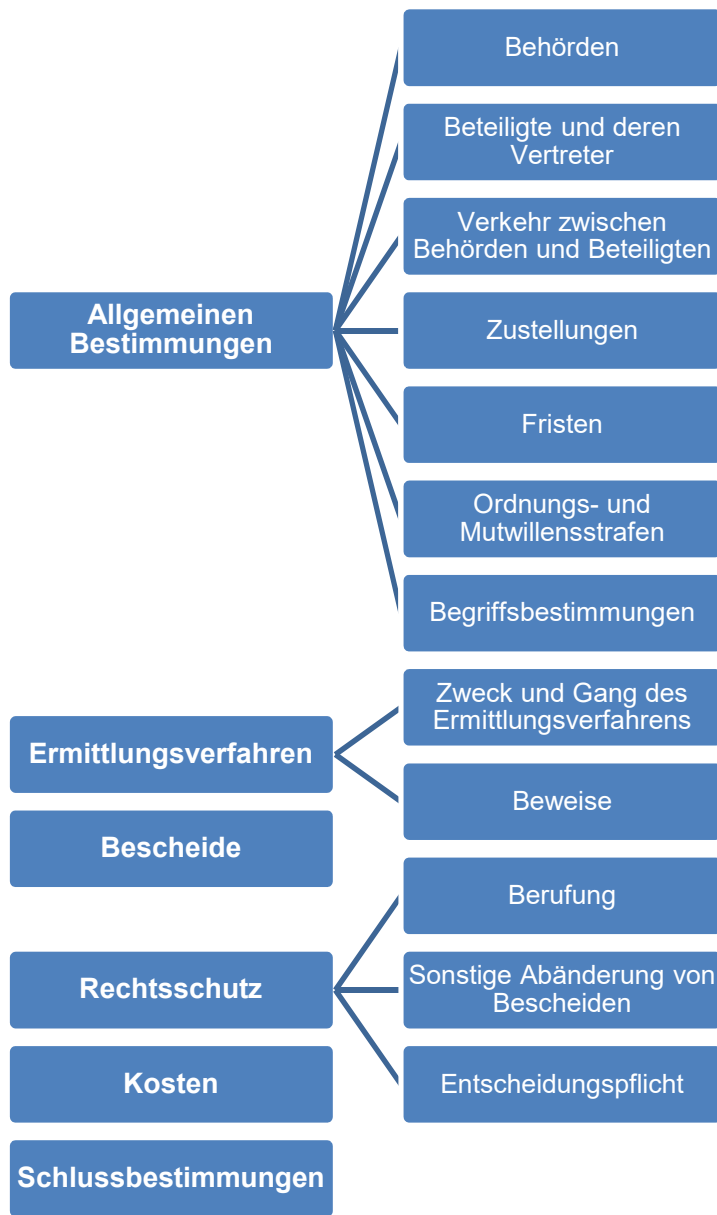


Abbildung 28: Sechs Teile des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes<sup>55</sup>

<sup>55</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10005768>. Datum des Zugriffs: 17. Jänner. 2016

Im ersten Teil namens „Allgemeinen Bestimmungen“ des AVG finden sich unter anderem nachstehende Regelungen:

- 1) *Behördenzuständigkeit: Das AVG enthält in den §§ 1 bis 6 Zuständigkeitsregelungen, die jedoch nur dann gelten, wenn nicht in den Materiengesetzen (z.B. Wasserrechtsgesetz, Gewerbeordnung u.dgl.) die Zuständigkeiten geregelt werden. Man unterscheidet die sachliche und örtliche Zuständigkeit. Jede Partei hat ein Recht darauf, dass ihre Angelegenheit nur von der jeweils zuständigen Behörde behandelt wird.*
- 2) *Befangenheit § 7 AVG*
- 3) *Parteistellung § 8 AVG: Das AVG unterscheidet zwischen Parteien und Beteiligten. Parteien haben stärkere bzw. weitreichendere Rechte als Beteiligte. Parteien haben z.B. Recht auf Akteneinsicht (§17 AVG), Parteigehör u.dgl..*
- 4) *Anbringen § 14 AVG: Anträge, Gesuche, Anzeigen, Beschwerden und sonstige Mitteilungen können bei der Behörde schriftlich, mündlich oder telefonisch eingebracht werden. Rechtsmittel und Anbringen, die an eine Frist gebunden sind oder durch die der Lauf einer Frist bestimmt wird, sind schriftlich einzubringen.*
- 5) *Regelungen über Niederschriften, Aktenvermerke und Fristen*
- 6) *Ordnungs- bzw. Mutwillstrafen § 34 ff AVG<sup>56</sup>*

Für den Bauwerber werden im ersten Teil des AVG die gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Behördenzuständigkeiten und Fristen bei den einzelnen Institutionen geregelt. Dem AVG entsprechend darf jeder sein Ansuchen, Antrag, Anzeige etc. der jeweiligen Behörde vortragen und muss gehört werden.

Der zweite Teil des AVG beschäftigt sich mit dem Ermittlungsverfahren, das dazu dient, den maßgeblichen Sachverhalt zu erheben.

Im Rahmen dieses Verfahrens soll den Parteien die Möglichkeit gegeben werden, ihre Rechtsansprüche bzw. ihr Vorbringen gegen die öffentliche Einrichtung geltend zu machen. Hierbei gilt wiederum die Gleichheit aller Personen.

Das Ermittlungsverfahren teilt sich in eine mündliche Verhandlung und in ein Beweisverfahren. Generell gilt für sämtliche Maßnahmen zur Erneuerung bzw. Erhaltung von Objekten, diese schriftlich zu dokumentieren und anhand geeigneter Pläne, Fotos, Skizzen etc. festzuhalten. Ein sauber geführtes Bauprotokoll mit Aufzeichnungen des

<sup>56</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10005768>. Datum des Zugriffs: 17.Jänner.2016

E-Mail Verkehres, Telefonate, etc. können in einem Ermittlungsverfahren nicht von Nachteil sein und dienen generell als Beweise.

Dieser Teil enthält im §44a AVG auch Vorschriften über sog. „Großverfahren“, worin mehr als 100 Personen involviert sind.

Der dritte Teil des Gesetzes beschäftigt sich mit dem Bescheid. Eine Verwaltungssache kann durch einen Bescheid, aber auch durch Einstellung des Verfahrens oder die tatsächliche Setzung des beantragten Aktes erledigt werden.

Im vierten Teil des AVG wird das Rechtsschutzverfahren (Berufung, Wiederaufnahme des Verfahrens, Wiedereinsetzung in den vorigen Zustand) geregelt.

*Die Behörde ist gem. § 77 AVG grundsätzlich verpflichtet über Anträge von Parteien und Berufungen ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen sechs Monaten ab Einlangen einen Bescheid zu erlassen. Einzelne Materiengesetze können aber kürzere oder längere Entscheidungsfristen vorsehen. Bei der Verletzung der Entscheidungspflicht kann die Partei einen Devolutionsantrag (Übergang der Zuständigkeit zur Entscheidung an die Oberbehörde = Berufsbehörde) beantragen. Darüber hinaus gibt es noch sog. „Säumnisbeschwerden“ an das Bundesverwaltungsgericht oder die Verwaltungsgerichte der Länder.<sup>57</sup>*

Der fünfte Teil beschäftigt sich mit den Kosten des Verwaltungsverfahrens und ist für die Thematik, rechtliche Einflussfaktoren auf das Bauen im Bestand, nicht von Relevanz.

Der sechste Teil hat den Namen „Schlussbestimmungen“ und ist ebenso wie Teil Fünf des AVG für diese Arbeit vernachlässigbar.

#### 4.2.3 Verwaltungsstrafrecht (VStG)

Das Verwaltungsstrafrecht (VStG) enthält verwaltungsstrafrechtliche Definitionen (z.B. Zurechnungsfähigkeit, Schuldformen, Strafarten u.dgl.), regelt das verwaltungsstrafrechtliche Verfahren und Rechtsmittel. Nach diesem Gesetz wird erst dann gehandelt, wenn ein Straftatbestand vorliegt. Dies kann z.B. bei Gefahr in Verzug angewandt werden, wenn der Bauwerber die drohende Gefahr eines einstürzenden Hauses ignoriert und es zu Schäden an Haus oder sogar Mensch kommt.

<sup>57</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10005768>. Datum des Zugriffs: 17. Jänner.2016

**4.2.4 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz – Fassung 23.03.2010**

Das steiermärkische Raumordnungsgesetz (StROG) aus dem Jahr 2010 ist in fünf Teile gegliedert, mit insgesamt 69 Paragraphen. Der erste Teil beinhaltet die „Allgemeinen Bestimmungen“ und ist in keine Abschnitte gegliedert. In der Abbildung 29 werden die Teile zwei, drei und vier des StROG grafisch aufgezeigt. Der fünfte und somit letzte Teil des Gesetzes trägt den Namen „Straf-, Übergangs-, und Schlussbestimmungen“ und ist wiederum in keine Unterkapitel gegliedert.



Abbildung 29: Teile 2,3 und 4 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes<sup>58</sup>

<sup>58</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Raumordnungsgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069>. Datum des Zugriffs: 2.Dezember.2015



Unter Raumordnung im Sinne des StROG versteht man die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohls zu gewährleisten (§1 Abs. 2 StROG). Raumordnung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Landes. Bundeszuständigkeiten, z.B. im Verkehrswesen, sind zu beachten.

Die Raumordnungsgrundsätze und -ziele werden im § 3 StROG geregelt (z.B. sparsamer Flächenverbrauch, keine Zersiedelung).

#### 4.2.4.1 Raumordnung

Es gibt eine überörtliche Raumordnung und eine örtliche Raumordnung. Im Zuge der überörtlichen Raumordnung erstellt das Land durch Verordnung Entwicklungsprogramme, wobei rechtswirksame Planungen des Bundes zu berücksichtigen sind (§11 StROG).

Die örtliche Raumordnung beschäftigt sich mit der Ordnung des Gemeindegebietes (z.B. mit der Festlegung bzw. Ausweisung von Bauland, Gewerbe- bzw. Industriegebieten, Tourismusbereichen und landwirtschaftlich genutzten Flächen u.dgl.). Entwicklungstendenzen und -richtungen werden festgelegt und unter Anderem auch räumlich funktionelle Gliederungen (unter Anderem Abstände zwischen den Nutzungsarten) vorgenommen (§ 22 StROG).

Es gibt verschiedene Planungsinstrumente (örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne, Bausperren und Bebauungspläne) der Gemeinden, die Verordnungscharakter haben. Diese Verordnungen der Gemeinde dürfen Gesetzen und Verordnungen des Landes und des Bundes nicht widersprechen. Flächenwidmungspläne dürfen nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept der jeweiligen Gemeinde widersprechen. Bebauungspläne dürfen nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entgegenstehen. (§ 8 Abs. 1 StROG)

Baubewilligungen und Genehmigungen gem. § 33 Stmk. BauG dürfen dem StROG bzw. Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes nicht widersprechen.

Die Landesregierung hat auf Ersuchen der Gemeinde, diese bei der Erstellung eines Flächenwidmungsplanes, Bebauungsplanes bzw. eines Entwicklungskonzeptes beratend zu unterstützen (§ 20 Abs.1 StROG).

#### 4.2.4.2 Flächenwidmungsplan

Jede Gemeinde hat für ihr Gemeindegebiet einen Flächenwidmungsplan zu erstellen und fortzuführen (§ 25 Abs. 1 StROG). Der Flächenwidmungsplan besteht aus einem Wortteil und div. Plänen

(eigentlicher Flächenwidmungsplan, Bebauungsplanzonierungen, ergänzende Pläne). In diesem werden gem. § 26 StROG folgende Nutzungsarten ausgewiesen:

1. Bauland
2. Verkehrsflächen
3. Freiland

Im Flächenwidmungsplan kann die Gemeinde Bereiche im Bauland festlegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind. Im Bauland wird auch zwischen vollwertigem Bauland, Aufschließungsflächen und Sanierungsgebieten unterschieden (§ 29 StROG)

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz gliedert das Bauland in zehn unterschiedliche Baugebiete (§ 30 StROG). Durch diese Aufteilung werden dem jeweiligen Baugebiet bestimmte Nutzungen zugeordnet.

- 1) Reine Wohngebiet: Diese Flächen stehen ausschließlich für den Wohnzweck zur Verfügung, wobei Kirchen, Schulen und Kindergärten als solche zählen.
- 2) Allgemeine Wohngebiet: Dieser Raum steht vornehmlich für Wohnzwecken dar, wobei aus wirtschaftlichen oder sozialen Gründen auch Geschäfte und Gasthäuser erbaut werden dürfen.
- 3) Kerngebiete: Das Kerngebiet ist ein Baugebiet, welches eine höhere Nutzungsvielfalt aufweist.
- 4) Gewerbegebiet
- 5) Industriegebiet I1 und I2
- 6) Gebiete für Einkaufszentren
- 7) Dorfgebiete
- 8) Kurgebiete
- 9) Erholungsgebiete
- 10) Ferienwohngebiete

Die Angaben über die jeweilige Kategorie bzw. Baulandart des Baugebietes können dem Flächenwidmungsplan entnommen werden.

Für alle Baugebiete ist gem. § 30 Abs. 4 StROG die mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Diese ergibt sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße durch die Bauplatzfläche. Dabei kann z.B. auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Überschreitungen können unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. aus Gründen des Ortsbildes) möglich sein.

Es gibt auch genaue Regelungen für rechtmäßig bestehende Wohngebäude, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht (z.B. bestehendes Wohnhaus im Industriegebiet).



Abbildung 30: Flächenwidmungsplan<sup>59</sup>

#### 4.2.4.3 Bausperren

Bausperren werden vom Land (der Landesregierung) oder der Gemeinde (dem Gemeinderat) mittels Verordnung verhängt, um öffentliche Planungsziele (Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne u.dgl.) zu sichern. Eine Bausperre tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, mit Inkrafttreten des Entwicklungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes außer Kraft. Jedenfalls tritt sie außer Kraft, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Bausperre eine Verordnung erlassen worden ist. Eine Bausperre hat die Wirkung, dass behördliche Bewilligungen, die dem Ziel der Bausperre widersprechen würden, nicht erteilt werden dürfen (§ 9 StROG).

#### 4.2.5 Allgemeines zum Öffentlichem Recht

Nach der österreichischen Rechtsordnung hat jeder Bauwerber das Recht auf die Erteilung einer Baubewilligung, wenn die hierfür erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen (die Baugesetze bzw. Bauordnung lassen ein Bauen zu, die Baufuchtlinien, die zulässig

<sup>59</sup> [http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=flaewi\\_4](http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=flaewi_4). Datum des Zugriffs: 24.03.2016

Bebauungsdichte werden eingehalten u.dgl.) dies zulassen. Mit dem Bauvorhaben darf erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden. Für die Realisierung eines Bauvorhabens ist oft neben dem Baubewilligungsbescheid noch die Erwirkung von weiteren Bewilligungen nach anderen Materiengesetzen notwendig. Hierzu zählen z.B. wasserrechtliche oder denkmalschutzrechtliche Genehmigungen oder auch straßenrechtliche Bewilligungen. Dies erfordert höheren Planungs- und Zeitaufwand und kann zu Verzögerungen in der Baudurchführung bzw. Baufertigstellung führen, da vor Baubeginn sämtliche behördlichen Bewilligungen vorliegen müssen.

Während der Planungsphase sollten auch angrenzende Nachbarn vom geplanten Bauvorhaben informiert werden, um abzuklären, ob Rechte der Nachbarn berührt werden oder nicht. Durch etwaige Verletzungen der Rechte der Nachbarn kann sich das Bauverfahren drastisch in die Länge ziehen, wenn z.B. Rechtsmittel gegen den Bescheid erhoben oder zivilrechtliche Ansprüche (z.B. Unterlassungen) begehrt werden.

Beim Bauen im Bestand (Sanierungen, bauliche Veränderungen, Umbauten u.dgl.) werden die Bestimmungen des AVG angewendet und das Bauverfahren wird unter Einhaltung der jeweiligen landesgesetzlichen Bestimmungen (Baugesetze bzw. Bauordnungen) von den zuständigen Behörden durchgeführt.

Neben dem einfachen Verwaltungsverfahren gibt es auch sog. „konzentrierte Genehmigungsverfahren“, bei denen in einem Verwaltungsverfahren sämtliche bundes- und landesrechtlichen Vorschriften nach diversen Materiengesetzen (z.B. Wasserrechtsgesetz, Naturschutzgesetz, Abfallwirtschaftsgesetz, Baugesetz u.dgl.) abgehandelt werden, die erforderlich sind, um eine Genehmigung für ein Vorhaben zu erhalten. Dieser Typus des Verfahrens kommt unter anderem im Bundesabfallwirtschaftsgesetz und im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vor.

#### 4.2.6 Kompetenzen im Bauverfahren

Das Bauwesen ist nach der Generalklausel gem. Artikel 15 Abs.1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache. Die Länder legen fest, welche Behörde als Baubehörde tätig wird. Nach den Bestimmungen des Stmk. BauG sind die Bestimmungen des Stmk. BauG von den Gemeinden zu vollziehen (Erteilung einer Baubewilligung, Bauaufsicht etc.). Baubehörde in erster Instanz ist somit jeweils der Bürgermeister bzw. in größeren Städten - den sogenannten Statutarstädten - das Magistrat, im Bereich der Stadt Graz die Bau- und Anlagenbehörde. Die zweite Instanz bildet der Gemeinderat bzw. das Stmk. Landesverwaltungsgericht. Der Aufgabenbereich der Bau- und Anlagenbehörde umfasst die Vollziehung der in den eigenen

Wirkungsbereich der Stadt Graz fallenden Angelegenheiten, wie die Durchführung von Verfahren nach dem Steiermärkischen Baugesetz in erster Instanz. Zweite Instanz im Bereich der Stadt Graz ist der Landesverwaltungsgerichtshof.

Das Stmk. BauG unterscheidet zwischen genehmigungspflichtigen und anzeigepflichtigen Bauvorhaben, um deren Bewilligung entweder schriftlich bei der Behörde anzusuchen ist oder welche der Behörde schriftlich anzuzeigen sind. Ohne gültigen Baubescheid darf nicht mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Neben der Baubewilligung können zusätzlich noch weitere Bewilligung für die Realisierung des Bauvorhabens notwendig werden, z.B. naturschutzrechtliche, denkmalschutzrechtliche oder wasserrechtliche Bewilligungen. Für Bauvorhaben in der Grazer Altstadt sind auch die Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes bzw. die Verordnungen zu beachten.

Die Baubehörde (das Bauamt der Stadt Graz) vollzieht die in Abbildung 31 aufgelisteten Gesetze und Verordnungen.

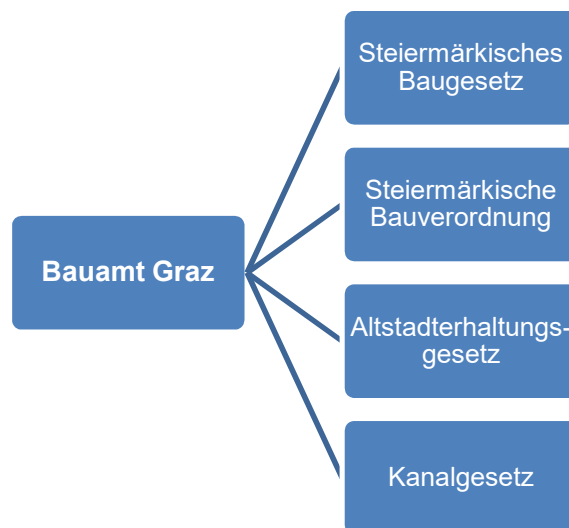


Abbildung 31: Zuständigkeit Bauamt Graz

#### 4.2.7 Steiermärkisches Baugesetz – Fassung 04.04.1995

Die Rechtsvorschrift für das steiermärkische Baugesetz (Stmk. BauG) ist in drei Hauptstücke mit insgesamt 121 Paragrafen gegliedert. In den nachstehenden Abbildung 32 und Abbildung 36 werden die Hauptstücke eins und zwei des Stmk. BauG grafisch dargestellt. Das dritte Hauptstück des Stmk. BauG trägt den Titel „Strafbestimmungen, Übergangs- und Schlussbestimmungen“ und ist in keine Teile oder Abschnitte gegliedert. Das Steiermärkische Baugesetz ist die rechtliche Grundlage für alle Bauvorhaben, egal ob Neubau, Zu- oder Umbau bei Bestandsobjekten.

### 4.2.7.1 I. Hauptstück

Das erste Hauptstück trägt den Namen „Allgemeine Grundsätze und verfahrensrechtliche Vorschriften“ und ist in fünf Teile gegliedert.

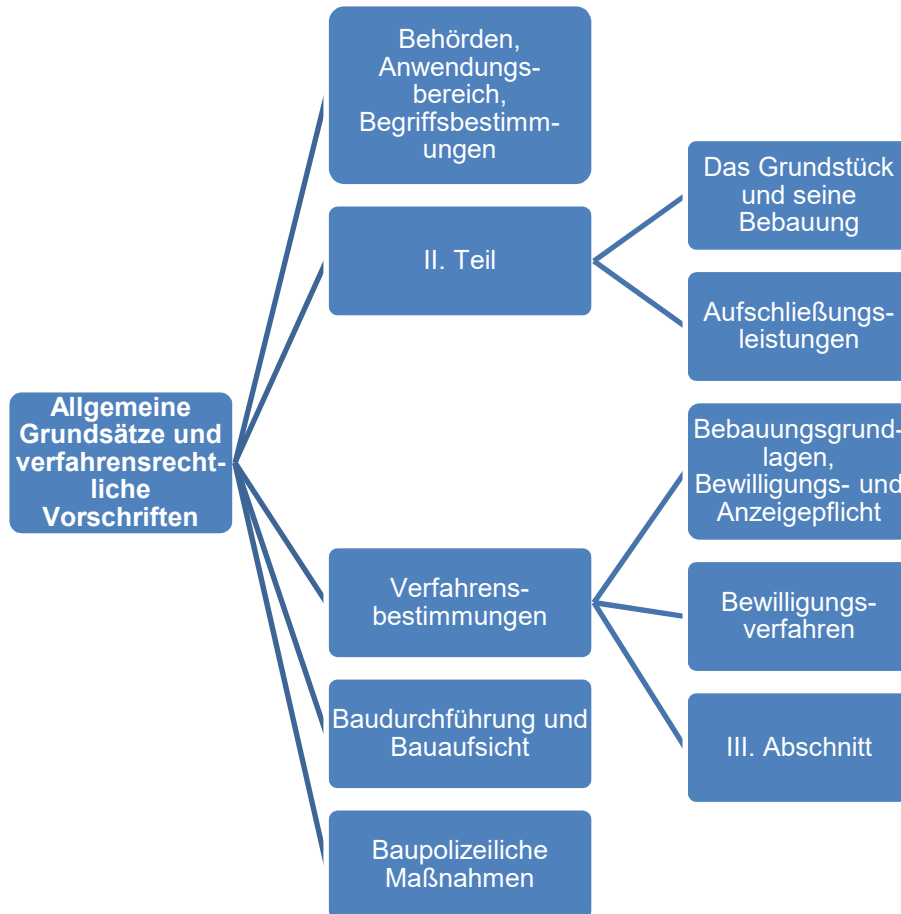


Abbildung 32: I. Hauptstück des Steiermärkischen Baugesetz<sup>60</sup>

Das Steiermärkische Baugesetz regelt in § 13 die Abstände, die zum Nachbargrundstück und Nachbargebäude eingehalten werden müssen. Gebäude müssen entweder unmittelbar aneinander gebaut werden oder müssen einen gewissen Gebäudeabstand einhalten. Der Gebäudeabstand muss, wenn nicht unmittelbar aneinandergesetzt wird, mindestens so viele Meter betragen, wie die Summe der beidseitigen Geschoßanzahl, vermehrt um 4, ergibt (**Gebäudeabstand**). Als Geschoße zählen Räume mit einer Mindesthöhe von 2,10 m und Räume deren Außenwandfläche im Mittel 1,50 m hoch sind und über dem natürlichen Gelände liegen. Wird das Gebäude nicht unmittelbar an der Nachbargrenze erbaut, so muss der Grenzabstand mindestens so viele

<sup>60</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Baugesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>. Datum des Zugriffs: 2. Dezember 2015

Meter betragen wie die Anzahl der Geschoße vermehrt um 2, ergibt (**Grenzabstand**).

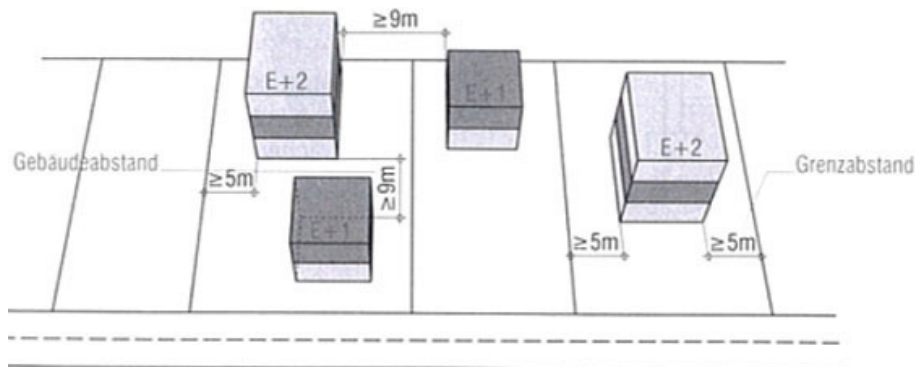


Abbildung 33: Gebäudeabstand und Grenzabstand<sup>61</sup>

Steht ein Gebäude an der Grundstücksgrenze und das geplante Bauvorhaben (z.B. ein Zubau) des Nachbarn widerspricht nicht dem Bebauungsplan, den Bebauungsrichtlinien und stehen Gründe des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegen, so kann der Nachbar entscheiden, ob er das Bauwerk an die Grundgrenze anbaut oder ob er für das Bauwerk den geforderten Gebäudeabstand einhält. Besitzt dieser Zubau etwaige Öffnungen (Fenster, Türen etc.) zum Nachbarn, so muss der oben definierte Gebäudeabstand gewährleistet werden. Neben den Mindestabständen gem. § 13 Stmk. BauG gelten zusätzlich die Mindestabstände aus den brandschutztechnischen Bestimmungen gem. § 82 Stmk. BauG.

Der dritte Teil dieses Gesetzes trägt den Titel „Verfahrensbestimmungen“. Im ersten Abschnitt werden die drei Bauvorhaben definiert, wobei Punkt 1 und 2 für das Bauen im Bestand für die Gewinnung von Bruttogeschoßfläche relevant sind.

- 1) § 19 Stmk. BauG **Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben**: Hierzu zählen Neu-, Zu- und Umbauten von Bestandsgebäuden sowie größeren Renovierungen (siehe: § 4 Abs. 34a Stmk. BauG).

<sup>61</sup> LIGIST, M.: Abstände. <http://www.ligist.at/marktgemeinde-ligist/verwaltung/bauamt/4-abstaende.html>. Datum des Zugriffs: 14. April. 2016

- 2) § 20 Stmk.BauG **Anzeigepflichtige Bauvorhaben:** Ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben ist ein Neu-, Zu- oder Umbau von Kleinhäusern im Bauland, wenn die Eigentümer der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke sowie jene Grundeigentümer, deren Grundstücke vom Bauplatz durch ein schmales Grundstück bis zu 6 m Breite (z. B. öffentliche Verkehrsfläche, privates Wegegrundstück, Riemenparzelle u.dgl.) getrennt sind, durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben. Auch die Durchführung von größeren Renovierungen (§ 4 Abs. 34a Stmk. BauG) oder wärmetechnische Optimierungen der Gebäudehülle, jeweils bei bestehenden Kleinhäusern, sind anzeigepflichtige Bauvorhaben.
- 3) § 21 Stmk. BauG **Baubewilligungsfreie Bauvorhaben:** Bewilligungsfreie Baumaßnahmen müssen vor Ausführung der Arbeiten der Bau- und Anlagenbehörde schriftlich mitgeteilt werden und beinhalten eine kurze Baubeschreibung und den Ort. Zu den bewilligungsfreien Baumaßnahmen zählen unter Anderem kleinere bauliche Anlagen (z.B. Gerätehütten, Zäune, Hagelnetzanlagen u.dgl.).<sup>62</sup>

Der zweite Abschnitt der Verfahrensbestimmungen bestimmt die Abfolge eines Bewilligungsverfahrens und welche Schritte für die Erlangung einer Baubewilligung notwendig sind.

Jede Baumaßnahme, die nach dem Stmk. BauG genehmigungspflichtig oder anzeigepflichtig ist, benötigt eine baubehördliche Bewilligung. Dieser Bewilligungsantrag muss vor Baubeginn gestellt werden.

Dem Antrag auf Baubewilligung sind neben den erforderlichen Einreichungsunterlagen (§ 22 Stmk. BauG) auch die Projektsunterlagen (2-fach) gem. § 23 Stmk. BauG beizulegen. Vor Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung darf mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen werden.

Neben einer Baubewilligung kann das Bauvorhaben zusätzlich noch anderer Bewilligungen bedürfen. Zu diesen Bewilligungen zählen unter Anderem:

- 1) Denkmalschutzrechtliche Bewilligung (dazu zählt auch das Grazer Altstadterhaltungsgesetz)
- 2) Wasserrechtliche Bewilligung
- 3) Naturschutzrechtliche Bewilligung
- 4) Widmungsbewilligung

Je nach Art des Bauvorhabens werden die angrenzenden Nachbarn schriftlich von den Bauabsichten verständigt. Oftmals liegt diesem Schreiben eine Einladung zur mündlichen Bauverhandlung bei. Bei

<sup>62</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Baugesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>. Datum des Zugriffs: 2. Dezember 2015



dieser können alle involvierten Personen und Behörden ihre Rechte geltend machen bzw. Einwände erheben. (§§ 24 ff Stmk. BauG)

Liegen alle Voraussetzungen für das Bauvorhaben vor, so wird seitens der zuständigen Baubehörde mittels schriftlichem Bescheid eine Baubewilligung erteilt (§ 29 Stmk. BauG). Die Behörde kann dem Bauwerber zusätzlich diverse Auflagen und Fristen für die Umsetzung erteilen.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft des Bescheides mit dem Bauvorhaben begonnen wird. Das Bauvorhaben muss ebenfalls in einer bestimmten Frist fertiggestellt sein. Würde das Bauvorhaben mehr Zeit in Anspruch nehmen als die Baubewilligung vorgibt, so kann ein Antrag über Verlängerung der Frist eingereicht werden.

Die Stadt Graz bietet Formulare für das Ansuchen um Baubewilligung für Zubau, Umbau und Neubau zum Herunterladen oder direkt zum online ausfüllen auf ihrer Homepage: <http://www.graz.at/cms/beitrag/10212121/330765/> an.

Die einzelnen Schritte zur Erlangung einer Baubewilligung sind in Abbildung 34 dargestellt:

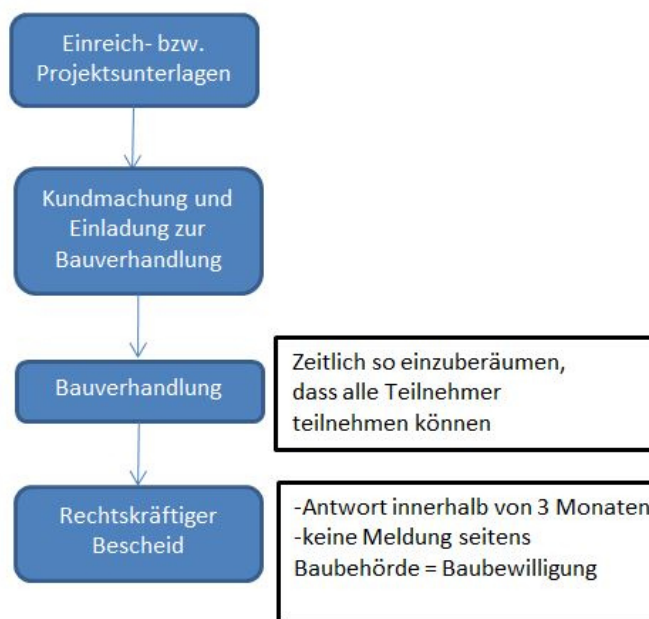


Abbildung 34: Ablauf für eine Bewilligung

Der erste Schritt für die Erlangung einer Baubewilligung ist es sämtliche Einreich- und Projektunterlagen vorzubereiten und dem Antrag auf Baubewilligung beizuschließen.

Ansuchen gem. § 22 Stmk. BauG:

- 1) Eigentumsnachweis durch Grundbuchsauszug oder z.B. Kaufvertrag
- 2) Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn dieser nicht Bauwerber ist
- 3) Evt. Zustimmung der Straßenverwaltung
- 4) Nachweis, dass die zu bebauende Grundstücksfläche aus einem Grundstück besteht. (Ausnahme: z.B. für bestehende Bauten)
- 5) Verzeichnis der Grundstücke, die bis zu 30 m von den Baugrenzen entfernt liegen
- 6) Angaben über die Bauplatzeignung
- 7) Projekt in 2-facher Ausfertigung
- 8) Evt. auf Verlangen der Behörde weitere Nachweise z.B. über Standsicherheit und Tragfähigkeit des Bodens

Projektunterlagen gem. § 23 Stmk. BauG:

- 1) Lageplan mit folgenden Inhalten: Grenzen des Bauplatzes, geplanten Nebenanlagen und Freiflächen für Wasser- und Energieversorgung, Abfallmulden u.dgl., Gebäude- und Grenzabstände, Grundstücksnummer, Grundgrenze, Nordpfeil, Grundwasserstand etc.
- 2) Grundrisse der Geschoße
- 3) Raumbuch
- 4) Nachvollziehbare Berechnung der Bruttogeschoßfläche
- 5) Ansichten für die Beurteilung der äußeren Gestalt
- 6) Darstellung der Geländeänderung, Abwasserentsorgung- und Energieversorgungsanlagen, Rauchfanganschlüsse, Aufzüge, Klimaanlageanlagen u.dgl.
- 7) Energieausweis
- 8) Beschreibung des Bauplatzes mit sämtlichen Bewilligungen
- 9) Sämtliche Pläne und die Baubeschreibung sind vom Grundeigentümer/Bauberechtigten und vom Planer zu unterfertigen.

Nachdem die Projektunterlagen vollständig samt dem Antrag der zuständigen Behörde übermittelt worden sind, kann eine mündliche Bauverhandlung durchgeführt werden. Die Bauverhandlung wird in der Gemeinde mittels Anschlag oder Zeitung kundgemacht und die bekannten Beteiligten werden persönlich verständigt.

Hierbei müssen

- 1) Bauwerber
- 2) Grundeigentümer
- 3) Inhaber des Baurechts
- 4) Planer
- 5) Nachbarn
- 6) Gemeinde

verständigt und zur Bauverhandlung eingeladen werden.

Den Nachbarn stehen gem. § 26 Stmk. BauG diverse Rechte (Abstände, Schallschutz, sonstige Gefährdungen) zu. Erhebt der Nachbar Einwände gegen das Bauvorhaben, so erlangt er Parteistellung im Verfahren und kann ein Rechtsmittel (Berufung, Beschwerde) erheben. Auch die Gemeinde hat im Verfahren Parteistellung.

Kommt es zu keinen Einwendungen der Nachbarn oder der Gemeinde, kann durch die zuständige Baubehörde mittels schriftlichem Bescheid eine Baubewilligung erteilt werden. Die Baubewilligung erlischt, wenn mit dem Bauvorhaben nicht innerhalb fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird oder wenn ein Nachbar auf den Bauplänen keine Unterschrift geleistet hat und dies binnen acht Wochen nach Baubeginn der Behörde mitteilt.

Nach Vollendung des Bauvorhabens und vor Benutzung des Bauwerkes muss der Behörde gem. § 38 Stmk. BauG die Fertigstellung des Bauvorhabens angezeigt und um Benützungsbewilligung angesucht werden.

Sollten für das Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sein, so ist bei den zuständigen Behörden ebenfalls um einen Bewilligungsbescheid anzusuchen. Die Untersuchungs- bzw. Aufbereitungstiefe der Einreich- bzw. Projektunterlagen muss für das jeweilige Amt angepasst werden und kann mehr oder minder umfangreich sein.

Die einzelnen Bewilligungsverfahren werden gleichzeitig mit dem baubehördlichen Genehmigungsverfahren gem. Stmk. BauG durchgeführt. Ein Überblick über einen typischen Ablauf in der Grazer Innenstadt kann der Abbildung 35 entnommen werden.

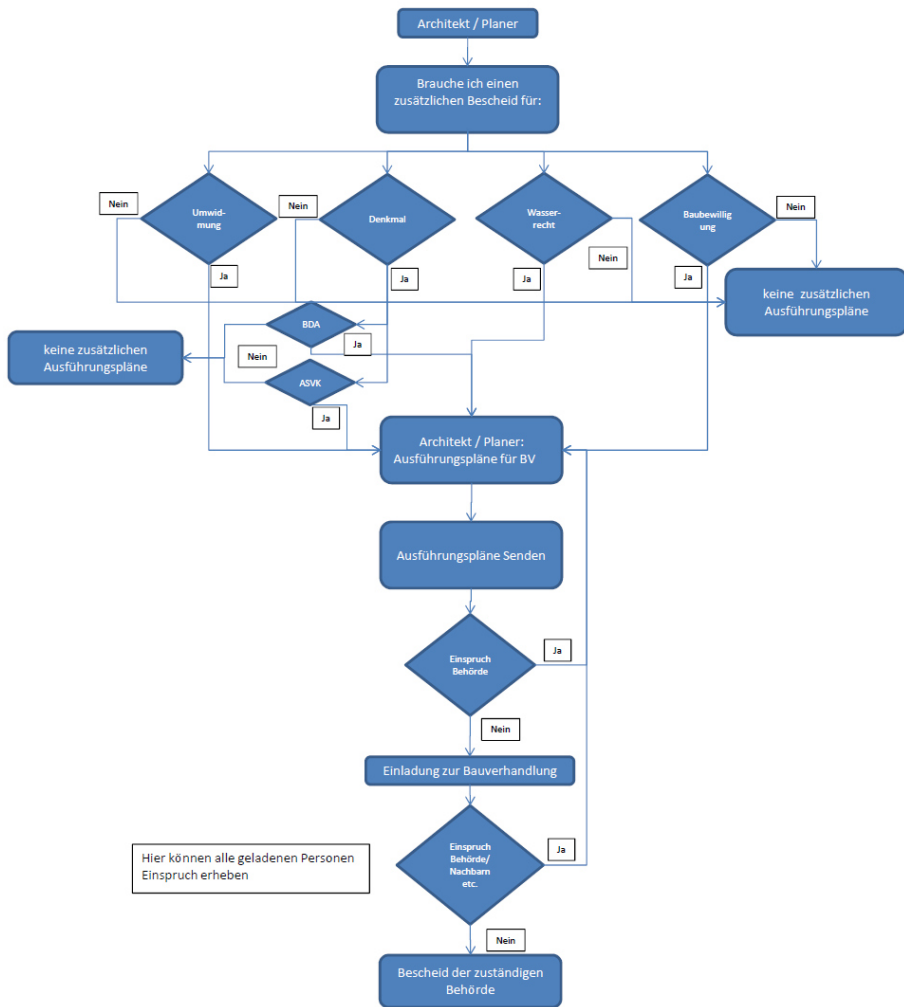


Abbildung 35: Ablaufplan zur Erreichung eines Bescheides

#### 4.2.7.2 II. Hauptstück

Das zweite Hauptstück des Steiermärkischen Baugesetzes trägt den Namen „bautechnische Vorschriften“. In diesem werden durch den Gesetzgeber sämtliche bautechnische Bestimmungen näher definiert und rechtlich geregelt. Die Gliederung des zweiten Hauptstückes kann der Abbildung 36 entnommen werden.

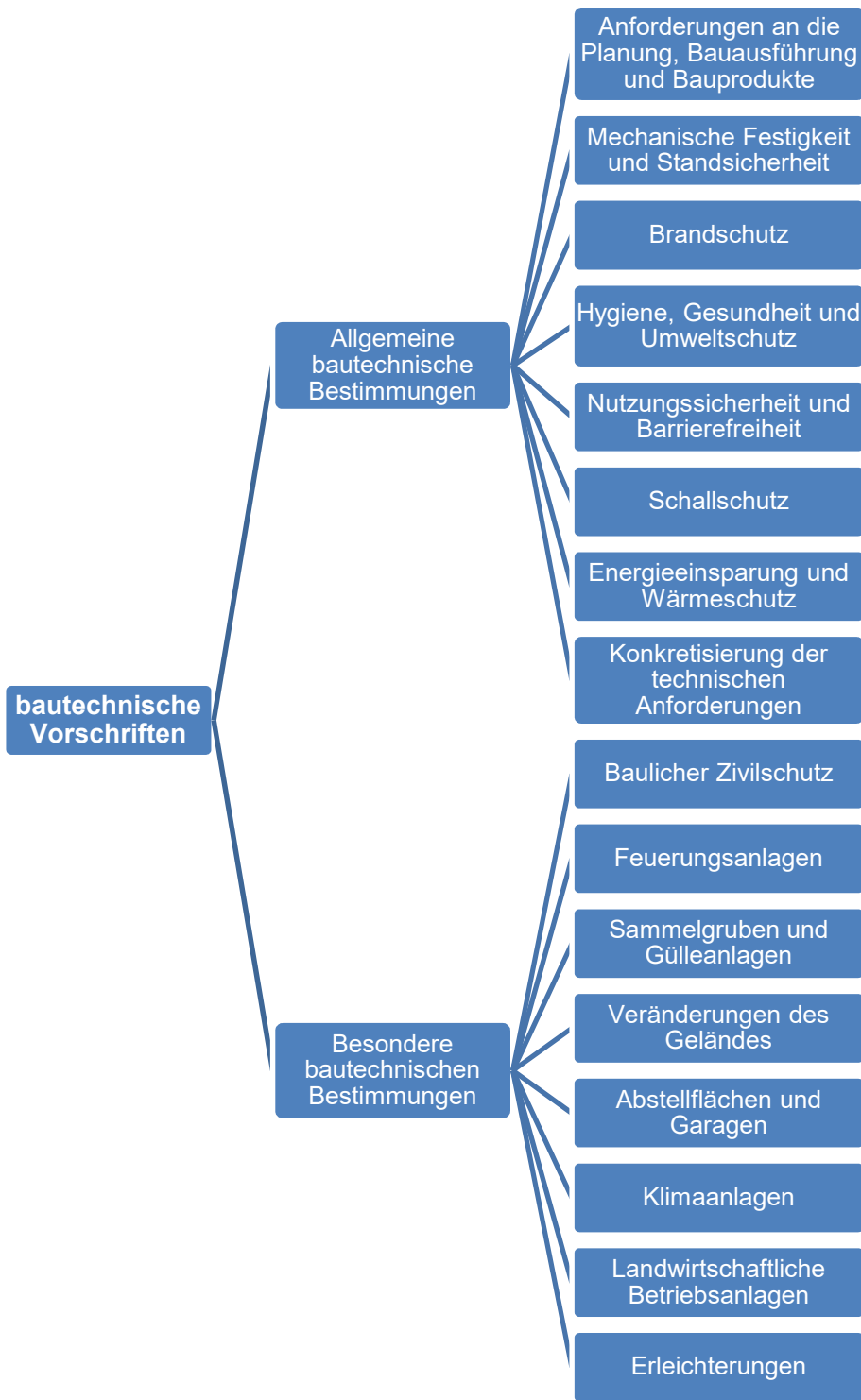


Abbildung 36: II. Hauptstück des Steiermärkischen Baugesetz<sup>63</sup>

<sup>63</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Baugesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>. Datum des Zugriffs: 2. Dezember 2015

In den „Allgemeinen bautechnischen Bestimmungen“ sind alle Anforderungen an die einzelnen Bauteile und an das Bauwerk beschrieben. Die dazugehörigen Rechenansätze für die Bestimmung der Standsicherheit, des Brandschutzes, des Schallschutzes u.dgl. werden in den technischen Normen und Richtlinien geregelt.

Generell sind alle aufgelisteten Punkte für das Bauen im Bestand von Relevanz, auch wenn sie nicht alle zur gleichen Zeit schlagend werden. Sei es die Erneuerung der brandschutztechnischen Anlagen von Gebäuden bis hin zur Modernisierung des Innenraumes durch das Installieren geeigneter Lüftungsanlagen oder auch die Verbesserung des Schallschutzes oder durch die Installation von 3-fach Verglasungen und das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems.

#### 4.2.8 Steiermärkische Bautechnikverordnung (StBTV)

Die technischen Vorschriften für das Bauen werden im Steiermärkischen Baugesetz - II. Hauptstück rechtlich geregelt. Im Stmk. BauG werden aber lediglich die allgemeinen Anforderungen an die Planung, Bauführung und Bauprodukte, die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, Brandschutz, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Barrierefreiheit, Schallschutz u.dgl. normiert. Mit der Steiermärkischen Bautechnikverordnung (StBTV) werden detailliertere bautechnische Regelungen (OIB-Richtlinien) getroffen, die vom Bauwerber einzuhalten sind. Für die technische Umsetzung des Bauvorhabens sind die OIB-Richtlinien und die einschlägigen ÖNORMEN zu beachten. Das österreichische Institut für Bautechnik hat sechs OIB-Richtlinien für das Bauen veröffentlicht. Dadurch wird ein landesweiter einheitlicher Standard garantiert.

Beim Bauen im Bestand sind sämtliche Vorschriften, welche in Abbildung 37 ersichtlich sind, von Relevanz. Jede bauliche Maßnahme der Erneuerung muss dem jetzigen Stand der Technik entsprechen. Hierbei kann es sich um Austausch von Einfachverglasungen durch Dreifachverglasungen, Austausch veralteter Bleileitungen durch neuere Leitungen aus PVC, Herstellung der Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden (Rampen, Lifte, WC-Anlagen) u.dgl. handeln.

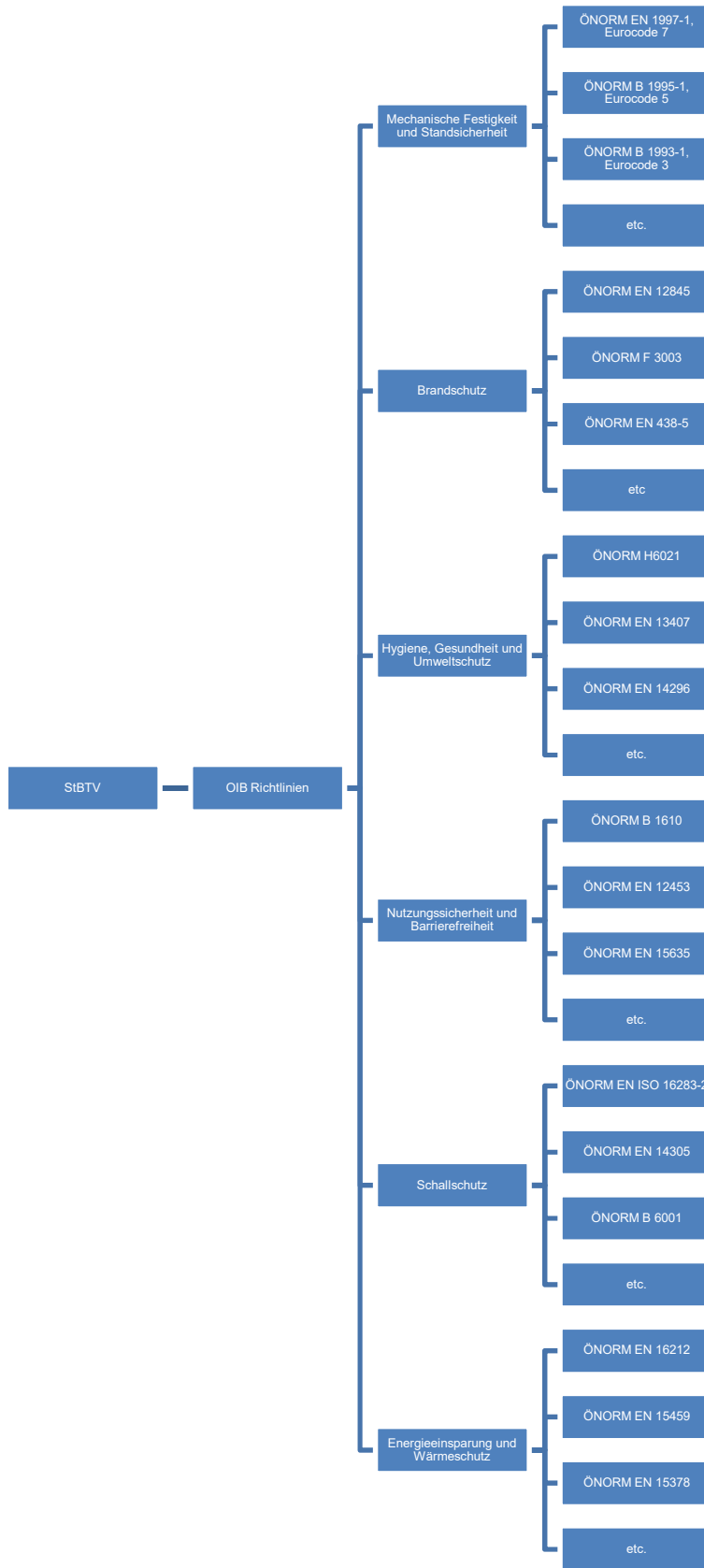


Abbildung 37: Übersicht der Steiermärkischen Bautechnikverordnung (StBTV)

#### 4.2.9 Denkmalschutz

Der Denkmalschutz steht für das Erscheinungsbild und Stil eines Bauwerkes ein. Das Bundesdenkmalamt (BDA) kann von Menschen geschaffene unbewegliche oder bewegliche Gegenstände, die von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kulturelle Bedeutung sind unter Denkmalschutz stellen.

Bei unbeweglichen Gegenständen (z.B. Gebäude, Ensembles) hat das BDA die Denkmaleigenschaft mit Bescheid festzustellen und im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die erforderlichen Unterlagen, ob nur ein bestimmtes Bauteil geschützt ist oder das gesamte Werk, finden sich in der Urkundensammlung des Grundbuches. In Österreich gibt es in Summe 37.743<sup>64</sup> unbewegliche denkmalgeschützte Objekte, wobei sich ca. 1/3 des Bestandes sich in Niederösterreich befindet.

*„Der Verfassungsgerichtshof definiert den Begriff „Denkmal“ in einem Rechtssatz (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 140/1965) wie folgt:*

*„Denkmale sind bewegliche und unbewegliche von Menschen geschaffene Gegenstände von historischer, künstlerischer oder sonst kultureller Bedeutung ... Erscheinungsformender gestalteten Natur wie Felder, Alleen und Parkanlagen sind ... nicht Denkmal im Sinne des Art. 10 Abs. 1 Z 13 B-VG ...“<sup>65</sup>*

In Österreich liegt der Denkmalschutz in der Kompetenz des Bundesministeriums für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten. Das BDA übernimmt die Aufgabe der Erhaltung, somit der Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland und überwacht unter Anderem die Sanierung von Bau- und Kunstdenkmälern. Neben diesen Angelegenheiten ist das BDA auch für historische Gärten und archäologische Ausgrabungsstätten zuständig.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung kann durch Verordnung oder Bescheid des BDA oder kraft gesetzlicher Vermutung (z.B. Objekte im Eigentum des Bundes) erfolgen.

Die Materie des Denkmalschutzes ist in mehreren Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien und internationalen Übereinkünften geregelt, z.B. Denkmalschutzgesetz (DMSG)<sup>66</sup>, Verordnung (EG) Nr. 116/2009<sup>67</sup>, Kundmachung des BDA zur Festlegung von technischen Möglichkeiten, Adressen, Amtsstunden und Parteienverkehr.

<sup>64</sup> BUNDESDENKMALAMT: Denkmalliste. <http://www.bda.at/downloads/1928/>. Datum des Zugriffs: 29.Juli.2015

<sup>65</sup> BUNDESDENKMALAMT: Denkmalschutz - rechtliche Zuständigkeiten kbda. <http://www.bda.at/downloads/805/>. Datum des Zugriffs: 29.Juli.2015

<sup>66</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Denkmalschutzgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009184>. Datum des Zugriffs: 2.Dezember.2015

<sup>67</sup> UNION, D. R.: VERORDNUNG (EG) Nr. 116/2009 - vom 18. Dezember 2008 - über die Ausführung von Kulturgütern. <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32009R0116>. Datum des Zugriffs: 22.März.2016



#### 4.2.9.1 Bundesdenkmalamt (BDA)

Das BDA beschäftigt sich dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege in Österreich. Neben dem Präsidium in Wien gibt es in jeder Landeshauptstadt eine Anlaufstelle für Beratung und die Einreichung von Bauvorhaben. Diese Stellen nehmen einerseits den rechtlichen und gesetzlichen Auftrag der Behörde wahr und andererseits bieten sie Beratungstätigkeiten über mögliche Sanierungen im denkmalgeschützten Bereich an. Um eine Vereinheitlichung der Vorgangsweise zu gewährleisten, wurde im Jahr 2015 vom Präsidium des BDA ein Handbuch „Standards der Baudenkmalpflege“ herausgebracht.

*„Die „Standards der Baudenkmalpflege“, herausgegeben vom Bundesdenkmalamt umfassen 416 Seiten und bieten erstmals in Österreich einen einheitlichen Orientierungsrahmen für die Bestandsaufnahme und Voruntersuchungen, den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und Altbauten sowie für deren bauliche Veränderungen.“<sup>68</sup>*

Diese Vorgaben sind jedoch nicht als verbindlich anzusehen und sollen nur als Hilfestellung für zukünftige Sanierungen dienen. Diese Publikation des BDA dient lediglich als Grundlage und Information für Bauwerber und ersetzt ein entsprechendes Ermittlungsverfahren nicht.

Jede Veränderung, Instandhaltung oder Reparatur von Bestandsobjekten im denkmalgeschützten Bereich muss gem. § 5 DMSG entweder der Behörde angezeigt oder von der Behörde bewilligt werden.

Diese prüft im Einzelfall die zu erwartenden Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Objekt und erteilt erforderlichenfalls diverse Auflagen. Der Bauwerber sollte daher zeitgerecht in Kontakt mit dem BDA treten und bereits in der Planungsphase auf die Aspekte des Denkmalschutzes eingehen. Es sollte unbedingt rechtzeitig Kontakt mit der Behörde aufgenommen werden, um zukünftige Planungs- und Ausführungsfehler vermeiden zu können.

#### 4.2.9.2 Allgemeines zum BDA

Das BDA hat für anstehende Bauvorhaben bzw. Restaurierungsmaßnahmen ein bestimmtes Budget zur Verfügung, das dem jeweiligen Eigentümer des Denkmals zu Gute kommt, der die notwendigen Instandsetzungs- bzw. Sanierungsarbeiten am denkmalgeschützten Objekt vornimmt. Die Bestimmungen über Förderleistungen und Ersatzleistungen finden sich im § 32 DMSG.

<sup>68</sup> BUNDESDENKMALAMT: Standards der Baudenkmalpflege. S.

Mitunter kann es z.B. bei der Restaurierung erhaltungswürdiger denkmalgeschützter Fassaden zu Förderungen von Bund, Land und Gemeinde kommen.

*„Die Eigentümer erhalten hierbei von allen drei Gebietskörperschaften für die Instandsetzung der Fassaden (einschließlich Trockenlegung) und sichtbaren Dachflächen ihrer Denkmale oder der für das Ortsbild wichtigen Objekte Zuschüsse (durchschnittlich 3x 10%, maximal 3x 20%).“<sup>69</sup>*

Der Eigentümer verpflichtet sich zur Instandhaltung und Pflege des Denkmals und muss allfälligen Auflagen des Bundesdenkmalamtes Folge leisten.

Zu den denkmalerhaltenen Maßnahmen zählen bei Gebäuden unter Anderem, die Wiederherstellung der Tragfähigkeit des Objektes, die Erneuerung des Daches und die Restaurierung der Fassade. Es können aber auch das Stiegenhaus, Wohnräume, Stuckdecken, historische Liftanlagen u.dgl. unter Denkmalschutz stehen.

Im Zuge einer Sanierung eines Bestandobjektes wird im Regelfall auf eine Standardanhebung bzw. eine zeitgemäße Ausstattung des Innenraumes Wert gelegt. Zu diesen Maßnahmen im Inneren zählen:

- HKLS Arbeiten
- Tritt- und Schallschutz
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Brandschutz

Eine Förderung kann bei der zuständigen Behörde eingereicht werden, worauf aber kein Rechtsanspruch besteht:

*„Eine Leistung ist förderungswürdig, wenn an ihr ein erhebliches öffentliches Interesse besteht. Ein erhebliches öffentliches Interesse liegt vor, wenn die Leistung geeignet ist, zur Sicherung oder Steigerung des Gemeinwohles, zur Hebung des zwischenstaatlichen und internationalen Ansehens der Republik Österreich, zum Fortschritt in geistiger, körperlicher, kultureller, sozialer oder wirtschaftlicher Hinsicht oder zum Umwelt- und Klimaschutz beiträgt.“<sup>70</sup>*

Eine Nutzungsänderung des denkmalgeschützten Bestandsobjektes kann durchaus problematisch sein, da dies mitunter Auswirkungen auf den Erhaltungszustand haben könnte.

Eine genauere Überprüfung durch das BDA erfolgt dann, wenn es zu gravierenden Änderungen im äußeren bzw. inneren Erscheinungsbild

<sup>69</sup> BUNDESDENKMALAMT: Denkmalschutz - rechtliche Zuständigkeiten kbda. <http://www.bda.at/downloads/805/>. Datum des Zugriffs: 29.Juli.2015

<sup>70</sup> BUNDESDENKMALAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeine Rahmenrichtlinien für die Gewährung von Förderungen aus Bundesmitteln. <http://www.bda.at/documents/471454059.pdf>. Datum des Zugriffs: 17.Juli.2016

des Objektes kommt. Das Erscheinungsbild kann durch diverse Grundrissänderungen, Adaptierungen im Stiegenhaus oder neuen Lichtinstallationen getrübt werden. Auch eine Größen- bzw. Stilveränderung von Türen und Fenstern werden seitens des BDA einer Prüfung unterzogen.

Von bautechnischer Relevanz in diesem Zusammenhang ist die Frage, ob das zu sanierende Bestandsobjekt unter Denkmalschutz steht oder nicht. Dieser Umstand kann wesentliche Auswirkungen auf die bautechnische Umsetzung und die Wirtschaftlichkeit des Projektes haben. Das BDA kann während der Planungsphase und auch in der Ausführungsphase in das Baugeschehen eingreifen und die Ausübung diverser Tätigkeiten unterbinden, sollten diese das geschützte Bauteil gefährden. Das denkmalgeschützte Objekt muss dem BDA jederzeit zugänglich gemacht werden.

Wenn das Bestandsobjekt denkmalgeschützt ist, so ist damit zu rechnen, dass seitens des zuständigen Bundesdenkmalamtes (BDA) diverse mitunter kostenintensive Auflagen kommen werden, z.B. kann vom BDA die Wiederherstellung eines bestimmten Fachwerkes oder eines speziellen Verputzes gefordert werden, wofür eigens geschultes Personal bzw. Spezialisten benötigt werden. Diese müssen dementsprechende Qualifikationen aufweisen und den Zugang zu entsprechenden Materialien haben. Nicht reproduzierbare Verputze und andere veraltete Baumaterialien müssen, da sie nicht mehr vorhanden sind, aufwendig und oft kostspielig durch andere Bestandsmaterialien ersetzt werden, um das ursprüngliche geschützte Erscheinungsbild des Bestandobjektes erhalten zu können. Veraltete Türen- und Fensterformen müssen aufgrund ihrer Seltenheit in mühsamer Kleinarbeit von dafür spezialisierten Tischlern und Glasern nachgebaut oder über internationale Verkaufsportale erstanden werden. Im Internet gibt es mehrere Auktionshäuser, die mit Originaltüren und -fenstern aus den jeweiligen Epochen handeln, z.B. [www.bauteilboerse-gronau.de](http://www.bauteilboerse-gronau.de) oder [www.bauteilboerse-bremen.de](http://www.bauteilboerse-bremen.de).

Tabelle 3: Auszug von Bauteilen

	Kastenfenster <sup>71</sup>	Kastenfenster <sup>72</sup>	Balkontür <sup>73</sup>
Baujahr	1930	1900	1920
Zustand	Gut	gut	Gut
Material	Holz, Glas	Holz, Glas	Holz, Glas
Farbe	Weiß	Weiß	Weiß
Höhe	169 cm	231 cm	220 cm
Breite	65 cm	107 cm	110 cm
Gewicht	15 kg	-	50 kg
Preis	45 €	390 €	400 €
Foto			

Die genauen Auflagen des BDA bzw. die schützenswürdigen Teile des Bestandobjektes sind dem jeweiligen Denkmalschutzbescheid zu entnehmen. Die Sanierungsarbeiten haben in Abstimmung mit dem BDA zu erfolgen und es ist mit einer baubegleitenden Kontrolle durch das BDA zu rechnen. Es kann denkmalschutzbedingt auch zu Bauzeitenverzögerungen kommen, z.B. der Bauherr möchte den energetischen Zustand des Objektes verbessern, indem er die Außenfenster erneuert. Hierbei nimmt der Bauherr bei der Planung keinen Bezug auf die schützenswürdigen Kastenfenster und bestellt neue Fenster (z.B. Dreifachverglasung aus Kunststoff) zum Einbau. Während der Einbaumaßnahmen meldet sich das zuständige BDA zu Wort und schreitet gegen dieses Ausmaß der Sanierungsmaßnahme ein. Durch die nachfolgende Anforderung seitens des BDA an den Bauherren, welcher die Kunststofffenster nicht einbauen darf, kommt es zu einer Bauzeitverzögerung und zu zusätzlichen Planungsmaßnahmen.

<sup>71</sup> BAUTEILBÖRSE-BREMEN: Fensterflügel - Artikelnr. 12577. <http://www.bauteilboerse-bremen.de/bauteilsuche?aid=3649224&cid=4&gid=30>. Datum des Zugriffs: 12.Juli.2016

<sup>72</sup> BAUTEILBÖRSE-GRONAU: Kastenfenster - Artikelnr. BB000307. [http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/kastenfenster?btk\\_bauteil\\_show=9468&btk\\_suche=true&btk\\_local=false&btk\\_fs\\_andor=and&btk\\_detailsuche=true&btk\\_anzopt=false&btk\\_simple\\_search\\_off=false&btk\\_fs=kastfenster&btk\\_specialsuche=f](http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/kastenfenster?btk_bauteil_show=9468&btk_suche=true&btk_local=false&btk_fs_andor=and&btk_detailsuche=true&btk_anzopt=false&btk_simple_search_off=false&btk_fs=kastfenster&btk_specialsuche=f). Datum des Zugriffs: 12.Juli.2016

<sup>73</sup> BAUTEILBÖRSE-GRONAU: Balkontür - Artikelnr. BB000796. [http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/balkontuer\\_2-flg?btk\\_bauteil\\_show=11200&btk\\_suche=true&btk\\_seite=2&btk\\_local=false&btk\\_typ\\_liste=n&btk\\_fs\\_andor=and&btk\\_detailsuche=true&btk\\_anbieterid=-1&btk\\_pro\\_seite=20&btk\\_anzopt=false](http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/balkontuer_2-flg?btk_bauteil_show=11200&btk_suche=true&btk_seite=2&btk_local=false&btk_typ_liste=n&btk_fs_andor=and&btk_detailsuche=true&btk_anbieterid=-1&btk_pro_seite=20&btk_anzopt=false). Datum des Zugriffs: 12.Juli.2016

Im Bereich der Stadt Graz sind beim Bauen im Bestand im Altstadtbereich neben den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSG) auch die Regelungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG), dass das äußere Erscheinungsbild der Altstadt wahren soll, zu beachten.

Gem. § 7 GAEG

*„Neu-, Zu- und Umbauten im Schutzgebiet, die nach dem Stmk. BauG bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind und Einfluss auf das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteiles haben können, einer Bewilligung“<sup>74</sup>*

Jeglicher Abriss bzw. jegliche wesentliche Veränderung des Bestandes z.B. Treppen, ein Zubau zum Bestand oder ein Ausbau des Daches muss vom BDA gem. § 5 Abs. 1 DMSG bewilligt werden. Dem Antrag auf Bewilligung einer Veränderung sind entsprechende Pläne im ausreichenden Umfang beizugeben. Bei Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten im üblichen notwendigen Umfang reicht gem. § 5 Abs. 2 DMSG eine mündliche oder schriftliche Anzeige beim BDA aus.

#### 4.2.10 Denkmalschutzgesetz (DMSG)

Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines denkmalgeschützten Objektes bedarf vor jeder baulichen Maßnahme gem. §§ 4 und 5 DMSG einer Bewilligung durch das BDA. Veränderungen können die Bausubstanz, das äußere bzw. Innere Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung des Objektes betreffen. Im Vorfeld des Bewilligungsverfahrens kann es zu einer Vorprüfung durch das BDA kommen. Diese Vorprüfung erfolgt in der Regel in der Planungsphase, um zeitgerecht auf die Belange des Denkmalschutzes eingehen zu können. Während der Ausführungsphase hat das BDA das Recht, das Denkmal zu begutachten und kann die in der Planungsphase getroffenen Entscheidungen widerrufen.

Das Denkmalschutzgesetz gliedert sich in fünf Abschnitte und insgesamt 42 Paragraphen, die sich mit der Unterschutzstellung, dem Schutz vor Zerstörung und Veränderung, der widerrechtlichen Verbringung ins Ausland, den Parteienrechten und Antragsrechten, der Auskunftspflicht und den Besichtigungsrechten des BDA befassen.

Für das Bauen im Bestand sind jedoch nicht alle Regelungen des DMSG von Bedeutung und so wurde vom Bundesdenkmalamt zusätzlich das

<sup>74</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Grazer Altstadterhaltungsgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000162>. Datum des Zugriffs: 2. Dezember 2015

Handbuch „Standards der Baudenkmalpflege“ veröffentlicht. Dieses Werk soll als Anleitung für das Bauen im Bestand dienen, ersetzt aber nicht die gesetzlichen Bestimmungen bzw. ein Ermittlungsverfahren des Bundesdenkmalamtes.

In Abbildung 38 wird die Aufgliederung des Denkmalschutzgesetzes dargestellt.

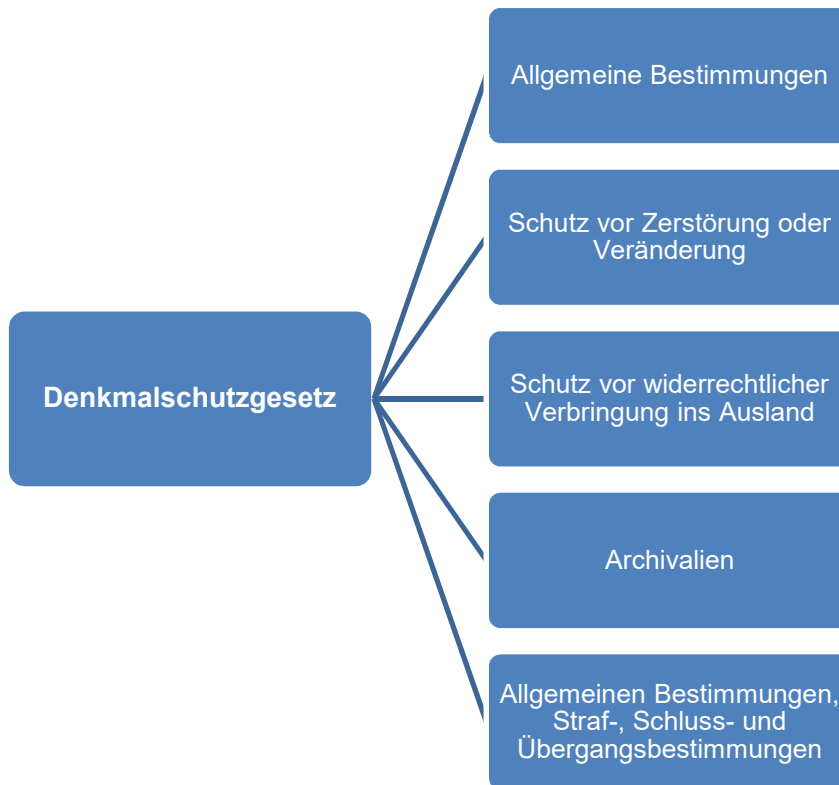


Abbildung 38: Gliederung des Denkmalschutzgesetzes<sup>75</sup>

#### 4.2.10.1 Genehmigungsverfahren

Für das Bauen im Bestand sind der 2. Abschnitt „Schutz vor Zerstörung oder Veränderung“ neben den Allg. Bestimmungen, Straf-, Schluss und Übergangsbestimmungen des DMSG von Bedeutung.

§ 5 Abs.1 DMSG beschäftigt sich mit Fragen der Bewilligung zur Zerstörung oder Veränderung von Denkmalen. Jede Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals gem. § 4 Abs.1 DMSG bedarf der Bewilligung des BDA, es sei denn es handelt sich um eine Maßnahme bei Gefahr in Verzug (§ 3 Abs.2 DMSG; sofortige Anzeige beim BDA).

<sup>75</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Denkmalschutzgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009184>. Datum des Zugriffs: 2.Dezember.2015

Der Antragsteller hat den Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Zerstörungen bzw. Veränderungen am Denkmal notwendig sind. Dem Antrag auf Bewilligung sind auch die entsprechenden Pläne im ausreichenden Umfang beizugeben.

Das BDA hat in ihrer Entscheidungsfindung alle vom Antragsteller geltend gemachten oder von Amts wegen wahrgenommenen Gründe, die für eine Zerstörung oder Veränderung des Denkmals sprechen, mit den Gründen zu dessen Erhalt abzuwägen. Das öffentliche Interesse an dem Erhalt eines Denkmals spielt neben einer dauernden wirtschaftlich sicheren Erhaltung des Objektes eine wesentliche Rolle. Das BDA kann den Anträgen auch nur teilweise stattgeben.

Im Bewilligungsbescheid kann das BDA gem. § 5 Abs. 3 DMSG Auflagen erteilen bzw. Vorgaben bestimmen, welche Detailmaßnahmen für das Denkmal zu setzen sind. Über diese Maßnahmen wird jedoch erst im Zuge der Durchführung der Arbeiten endgültig entschieden und diese angeordneten Detailmaßnahmen können vom BDA im Zuge der Baumsetzung noch abgeändert bzw. ergänzt werden.

Kommt es bei unbeweglichen Denkmälern (Gebäuden) zu Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblicherweise notwendigen Umfang, so können Anträge gem. § 5 Abs. 1 DMSG auch mündlich oder schriftlich mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten in Form einer Anzeige an das BDA gestellt werden. Die Entscheidung des BDA hat dann binnen sechs Wochen zu ergehen.

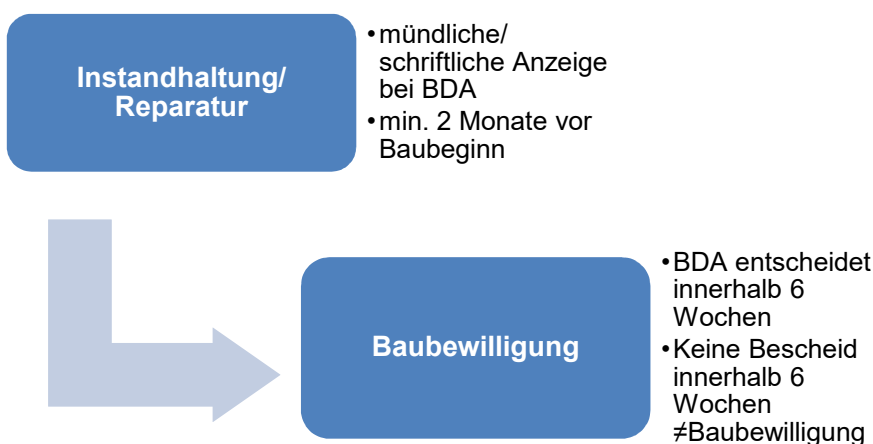


Abbildung 39: Übersicht der Fristen bei Instandhaltung / Reparatur

Gem. § 5 Abs. 5 DMSG ist vor Erteilung der Bewilligung zur Zerstörung eines unbeweglichen Denkmals der Denkmalbeirat (§ 15 DMSG) zu hören.

Die Bewilligung einer Zerstörung oder Veränderung eines Denkmals erlischt, wenn von ihr nicht innerhalb von drei Jahren tatsächlich

Gebrauch gemacht wird. Eine maximale Verlängerung von bis zu drei Jahren ist möglich, wenn das Vorhaben durch andere behördliche Verfahren verzögert wird.

#### **4.2.10.2 Umgebungsschutz**

Zur Vermeidung einer Gefährdung und Beeinträchtigung des Bestandes oder Erscheinungsbildes von unbeweglichen Denkmälern durch Veränderung in ihrer Umgebung (z.B. durch Anbringen von Reklametafeln, Aufschriften u.dgl.) hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des BDA bzw. bei Gefahr im Verzug von Amts wegen Verbote zu erlassen.

#### **4.2.10.3 Auskunftspflicht und Besichtigungsrecht des BDA**

Jedermann ist gem. § 30 DMSG zur Auskunft verpflichtet und hat dem BDA die Besichtigung von Denkmälern zu gestatten.

Eigentümer von unbeweglichen Denkmälern sind auch verpflichtet über Befragen dem BDA Auskünfte über Schäden und Mängel an diesen Denkmälern zu nennen und hinsichtlich der Ursache Auskunft zu geben. Bei Gefahr in Verzug hat der Eigentümer das BDA von sich aus sofort zu verständigen.

#### **4.2.10.4 Sicherungsmaßnahmen**

Bei Gefahr in Verzug hat gem. § 31 DMSG die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des BDA oder von Amts wegen jeweils geeignete Maßnahmen, Verfügungen und Verbote zur Gefahrenabwendung zu treffen. Dies erfolgt entweder durch Verordnung (unbestimmter Personenkreis betroffen) oder durch Bescheid (bestimmte Person betroffen).

#### **4.2.10.5 Verfügung der Wiederherstellung**

Auf Antrag des BDA kann die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde gem. § 36 DMSG verfügen, dass im Fall einer widerrechtlich erfolgten Veränderung oder Zerstörung eines Denkmals der Schuldtragende auf seine Kosten den letzten Zustand des Denkmals, soweit dies möglich ist, wiederherzustellen hat. Diese Anordnung ist jedoch eingeschränkt möglich, wenn das zerstörte Denkmal nicht wiederherstellbar ist. Das ist gegeben, wenn der früherer Zustand oder wenigstens die frühere Erscheinung des Denkmals oder eine Teilunterschutzstellung nicht mehr möglich und umsetzbar ist.



#### 4.2.11 Grazer Altstadterhaltungsgesetz - GAEG

Ziel des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes ist die Aufrechterhaltung der Altstadt von Graz. Ziel dieser Verordnung ist es, das Erscheinungsbild, die Baustruktur sowie die Bausubstanz der Grazer Altstadt zu wahren. Durch dieses Gesetz soll überdies ein Beitrag zum **UNESCO-Weltkulturerbe** geleistet werden.

Das Altstadterhaltungsgesetz umfasst 34 Paragraphen und wird in fünf Abschnitte gegliedert, siehe Abbildung 40.

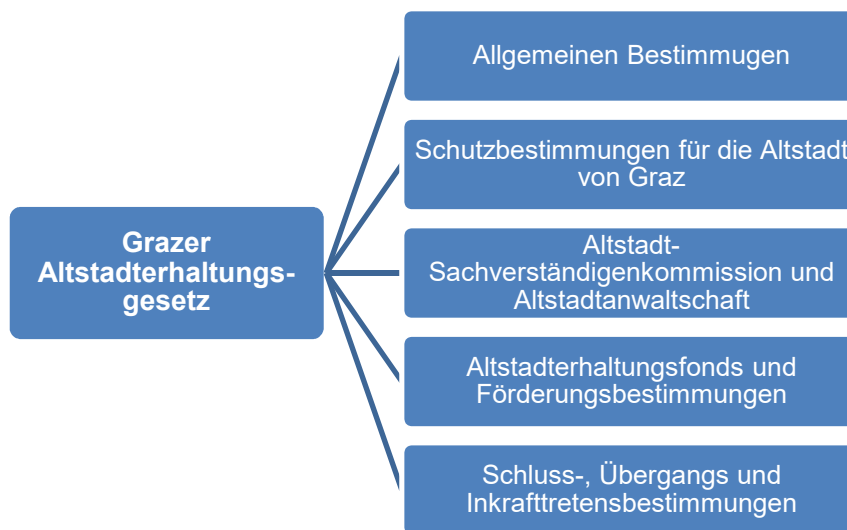


Abbildung 40: Grazer Altstadterhaltungsgesetz<sup>76</sup>

Mit dem GAEG wurden im Jahr 2008 die zuvor weniger geschützten Zonen III, IV und V, zusätzlich zu den bereits bestehenden Zonen I und II, in das Altstadterhaltungsgesetz aufgenommen. Das Gesetz erstreckt sich nicht nur auf die Gebäude der schutzwürdigen Altstadt, sondern auch auf Vorgärten, Innenhöfe, Vorhäuser u.dgl.. Die Eigentümer haben schutzwürdige Bauwerke in ihrem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten, wobei aber Veränderungen (Neubauten, Zu- und Umbauten) gem. § 7 GAEG nicht ausgeschlossen sind. Die Bestimmungen des § 7 GAEG sind zu beachten.

Bewilligungen benötigt man nicht nur für eigentliche Bauvorhaben, sondern auch z.B. für die Anbringung von Markisen, Vordächern, Solar- und Antennenanlagen, Fahnen, Abstellen von Kraftfahrzeugen in Vorgärten u.dgl..

Auch Nutzungsänderungen können gem. § 9 GAEG bewilligungspflichtig sein. Durch einen Entwicklungstrend, wodurch immer mehr Wohnräume

<sup>76</sup> BUNDESKANZLERAMT: Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Grazer Altstadterhaltungsgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000162>. Datum des Zugriffs: 2. Dezember 2015

in Büro- und Geschäftsräume umgewidmet werden, darf z.B. in der Kernzone maximal die Hälfte der Gesamtnutzfläche hierfür verwendet werden.

Der Abriss eines schutzwürdigen Bauwerkes, das unter dem Schutz dieses Gesetzes steht, bedarf einer Bewilligung und diese darf nur dann erteilt werden, wenn einer der beiden folgenden Punkte erfüllt ist:

- 1) es ist technisch unmöglich das Baugebrechen zu beheben oder
- 2) die Behebung des Baugebrechens ist wirtschaftlich unzumutbar trotz Förderungsbezug

Das Altstadterhaltungsgesetz kann durch die Landesregierung auf weiteren Zonen ausgeweitet werden bzw. kann die Landesregierung mittels Verordnung nähere Bestimmungen (z.B. Ausgestaltung von baulichen Innenanlagen) erlassen.

Die Vollziehung des Gesetzes obliegt der Stadt Graz (§ 27 GAEG).

Die Wahrung der Zielsetzung des GAEG erfolgt durch die Altstadtsachverständigenkommission und die Altstadtanwaltschaft. Anders als die Altstadtanwaltschaft hat die Altstadtsachverständigenkommission (ASVK), trotz negativen Gutachten, keine Möglichkeit gegenüber einem positiven Baubescheid entgegen zu wirken.

Das Schutzgebiet des Altstadterhaltungsgesetzes erstreckt sich dzt. über die Zonen I bis V.

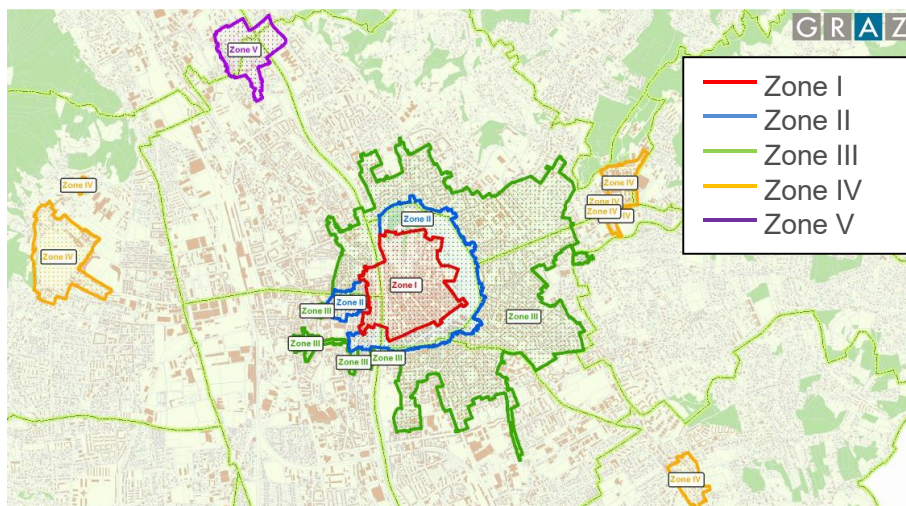


Abbildung 41: Übersicht der fünf Zonen, gem. GAEG<sup>77</sup>

Zusätzlich gibt es weitere drei Verordnungen neben dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz, die das GAEG ergänzen.

<sup>77</sup> <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/10081235/686617/>. Datum des Zugriffs: 31.März.2016

#### 4.2.11.1 Fenstergestaltungsverordnung

Kommt es beim Bauen im Bestand zu Sanierungsmaßnahmen der Fenster bzw. dazugehöriger Bestandteile müssen diese Maßnahmen der Fenstergestaltungsverordnung und dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz technisch sowie auch den rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechen.

Zum Gegenstand dieser Verordnung gehören:

- 1) Fensterläden
- 2) Äußere und innere Fensterflügel
- 3) Jalousien und Rollos
- 4) Räumliche Lage und Dimensionen
- 5) Form, Farbe und Material
- 6) Öffnungsrichtung<sup>78</sup>

Ausgenommen von dieser Regelung sind Innenfenster, die das äußere Erscheinungsbild des Objektes nicht trüben. Für eine Veränderung der oben angeführten Parameter muss um eine Bewilligung angesucht werden.

#### 4.2.11.2 Dachlandschaftserhaltungsverordnung

Bei einer Veränderung der Dachhaut, einer Öffnung oder eines Aufbaues muss sich das erneuerte Dach in das Erscheinungsbild der Grazer Dachlandschaft integrieren. Die Dachlandschaft umfasst folgende Punkte:

- 1) Größe, Form, Neigung und Konstruktion
- 2) Material und Farbe
- 3) Aufbauten<sup>79</sup>

Veränderungen an der Dachlandschaft sind nur dann möglich, wenn das Dach von keiner öffentlichen Verkehrsfläche, sonstigen öffentlichen Freiflächen, vom Schloßberg sowie vom umgebenden Hügelland ersichtlich ist.

<sup>78</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Gestaltung von Fenstern im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz. Gesamte Rechtsvorschrift für Gestaltung von Fenstern im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz. Datum des Zugriffs: 21.November.2015

<sup>79</sup> BUNDESKANZLERAMT: Gesamte Rechtsvorschrift für Erhaltung der Dachlandschaft im Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000897>. Datum des Zugriffs: 21.November.2015

Befindet sich das Bestandsobjekt in der Schutzzone gem. § 3 GAEG muss für Sanierungsmaßnahmen, die das Dach betreffen, eine Bewilligung eingeholt werden (§ 3 der Dachlandschaftserhaltungsverordnung).

#### 4.2.11.3 Ankündigungsgestaltungsverordnung

Diese Verordnung regelt die Anbringung und Aufstellung von Werbungen, Beschriftungen von Fassaden und Anbringen von Ankündigungen bzw. Hinweisen und definiert die Parameter, die eingehalten werden müssen, um das Straßen- und Stadtbild nicht zu beeinträchtigen. Diese Richtlinie ist für das Bauen im Bestand nur am Rande von Bedeutung.

#### 4.2.11.4 Richtlinie für Dachdeckung

Für Dachsanierungen in den Schutzzonen von Graz bedarf es einer Bewilligung durch die Bau- und Anlagenbehörde. Um diese Bewilligung zu erhalten muss eine Begutachtung durch die Altstadtsachverständigenkommission gem. §§ 5 und 7 GAEG durchgeführt und gem. der Dachlandschaftsverordnung zuvor eine Bewilligung eingeholt werden.

Die Bewilligung ist dann einzuholen, wenn das Bauvorhaben die Leistungsfähigkeit von Wartungsarbeiten, Instandhaltungsarbeiten oder geringfügigen Reparaturarbeiten nicht überschreitet. Die Sanierungsmaßnahmen dürfen das Ausmaß von 10 % Neumaterial nicht überschreiten. Werden im Zuge der Maßnahmen Deckelemente, Dachrinnen, Blecheinfassungen erneuert müssen diese, so weit als möglich, dem Bestand ähneln.

In der Kernzone (Schutzzone I) gem. GAEG gelten folgende Anforderungen an die Dachdeckung:

*Die Dacheindeckung hat mit Ziegeldoppeldeckung zu erfolgen. Ausnahme hiervon sind Bestandsgebäude, die dies nicht als ursprünglichen Aufbau haben. Dächer, die früher Naturschiefer und jetzt Eternitdeckung besitzen, dürfen mit Faserzementplatten saniert werden (z.B. Technischen Universität Graz, Herz-Jesu-Kirche, Rathaus etc.). In einer weiteren Richtlinie werden die technischen Ansprüche an die Doppeldeckung mit Ziegel geregelt.<sup>80</sup>*

Für die weiteren Zonen (II bis V) darf das Dachdeckungsmaterial so gewählt werden, dass das Dachlandschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>80</sup> DAS LAND STEIERMARK: Richtlinie für die Dachdeckung in der Grazer Altstadt. <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12471983/129887187/>. Datum des Zugriffs: 21.November.2015

Steht das Objekt unter dem Denkmalschutz so muss zwingend mit dem Bundesdenkmalamt Rücksprache gehalten werden. Generell fallen denkmalgeschützte Bauten in Zone I bis V in das Grazer Altstadterhaltungsgesetz und unterliegen demnach auch der Dachlandschaftserhaltungsverordnung und benötigen ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission.

**4.3 Weitere rechtliche Einflussfaktoren**

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurden die rechtlichen Einflussfaktoren auf das Bauen im Bestand erläutert. Neben den aufgezeigten öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Aspekten gibt es noch weitere rechtliche Einflussfaktoren auf das Bauen im Bestand. Zu diesen zählen diverse EU-Richtlinien, Gesetze, Verordnung, Richtlinien, ÖNORMEN u.dgl.. Ein kurzer nicht vollständiger Überblick über weitere rechtliche Einflussfaktoren, die beim Bauen im Bestand zu beachten sein könnten, kann der Abbildung 42 entnommen werden.

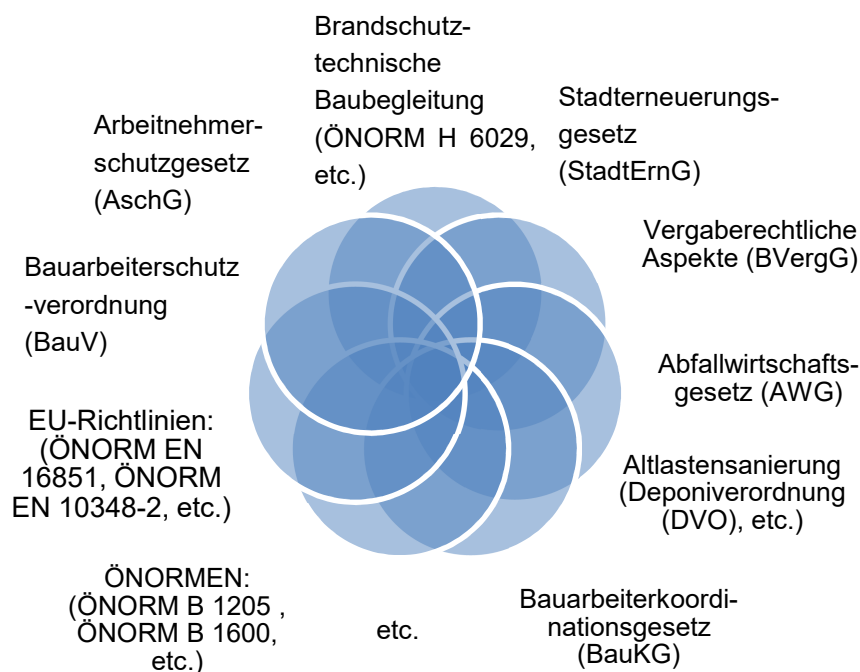


Abbildung 42: Weitere rechtliche Einflussfaktoren auf das Bauen im Bestand

## 5 Fallbeispiele

In diesem Kapitel werden unterschiedliche fiktive Szenarien für ein Bestandsobjekt in der Grazer Innenstadt dargestellt. Hierbei sind sämtliche Rahmenbedingungen frei erfunden und können nicht auf konkrete Baumaßnahmen umgelegt werden.

Sollten reale Veränderungen am Objekt vorgenommen werden, so müssen zwingend die rechtlichen und technischen Bestimmungen der jeweiligen Gemeinde und des Landes eingehalten werden. Zusätzlich müssen neben dem öffentlichen Recht auch Aspekte des Privatrechtes beachtet und gewahrt werden.

### 5.1 Bestandsbeschreibung

Der Lageplan des Bestandsobjektes wurde frei erfunden und kann nicht auf eine tatsächliche Karte übertragen werden. Ein Bebauungsplan liegt für die Fallbeispiele nicht vor, da in diesem Abschnitt lediglich unterschiedlichste Baumaßnahmen aufgezeigt werden, die geeignet sind mehr Wohnraum generieren zu können. Die Randbedingungen für die Abhandlung der Beispiele wurden frei gewählt und werden nachstehend kurz erläutert. Die nachfolgenden Beispiele werden in Anlehnung an die in dieser Masterarbeit bereits erarbeiteten Themen diskutiert und es wird auf die rechtlichen und technischen Bestimmungen kurz eingegangen.

#### 5.1.1 Lage

Das fiktive Bestandsobjekt befindet sich im ersten Bezirk (Innere Stadt) von Graz und fällt nicht in den Schutzbereich des DMSG. Das betrachtete Objekt, das in den nächsten Kapiteln bearbeitet wird, ist parallel zur Straße 1 erbaut worden und grenzt an der Westseite an Straße 2. Das Bestandsobjekt liegt auf dem Grundstück (GS) Nr. 1, welches als Kerngebiet ausgewiesen ist. An der östlichen Giebelseite wurde bereits ein Nachbargebäude (NBG2) mit identischer Höhe hochgezogen (GS Nr. 2). Auf der Nordseite des Bestandsobjektes und des NBG 2 sind jeweils Freiflächen vorhanden, die bebaut werden können. Nördlich vom NBG 2 befindet sich ein weiteres Gebäude (NBG 3) auf Grundstück Nr. 3. Die beiden NBG werden für das Bauvorhaben des Bestandsobjektes nicht verändert und sind schematisch skizziert. Das Bestandsgebäude, das in diesen Fallbeispielen bearbeitet wird, ist das detaillierte Haus in Farbe, das in den folgenden 3D Ansichten gezeigt wird.

In Abbildung 43 wird der Lageplan des Bestandsobjektes und der NBG mit Bemaßung dargestellt. Der notwendige Gebäudeabstand – falls das Objekt nicht an der Baugrenzlinie errichtet wird - für das Bestandsobjekt

gem. Stmk. BauG beträgt 10 m. Der Gebäudeabstand ist anhand der Freifläche auf der Nordseite und durch die nicht in der Fluchtlinie kreuzenden Häuser (Bestandsobjekt – BG 3) gewährleistet.

Der Grenzabstand gem. Stmk. BauG – falls das Objekt nicht an der Baugrenzlinie errichtet wird - beträgt für das Bestandsgebäude 8 m und ist wiederum eingehalten. Das Bestandsobjekt schließt an der Ostseite an das NBG 2 an und man spricht hierbei von einer geschlossenen Bauweise, wie es in der Grazer Innenstadt üblich ist.

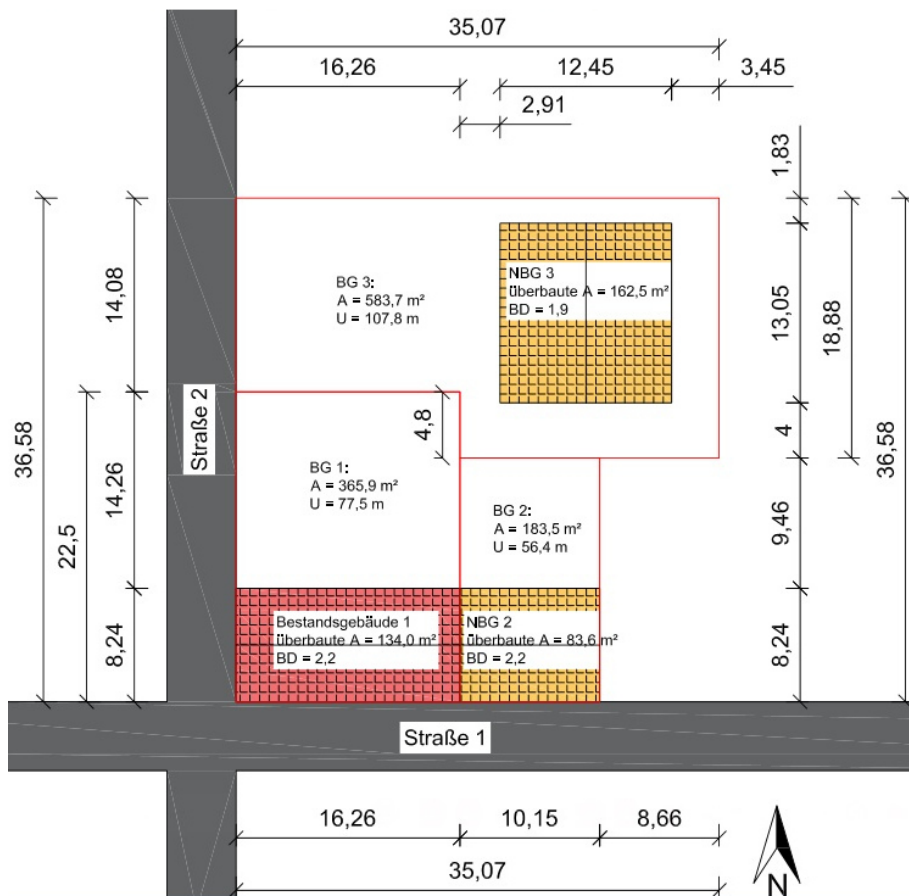


Abbildung 43: Bestand – Lageplan

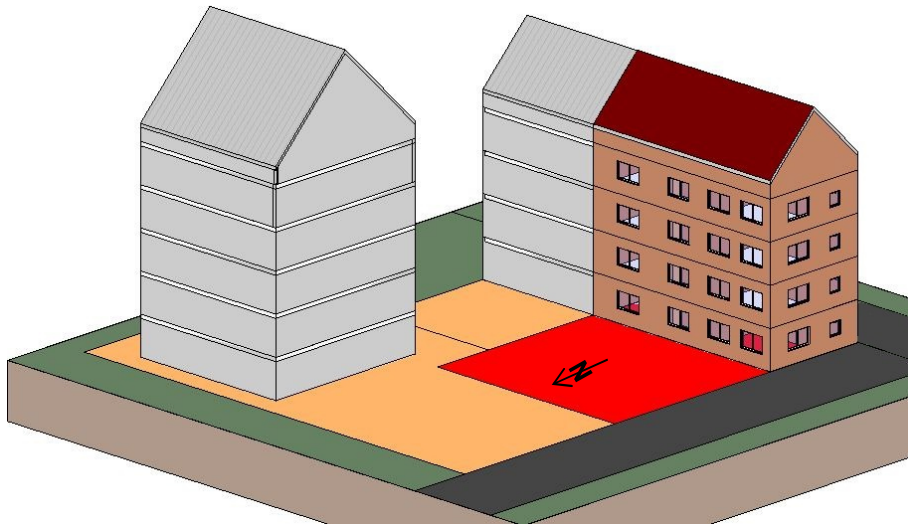


Abbildung 44: Bestand - 3D Ansicht

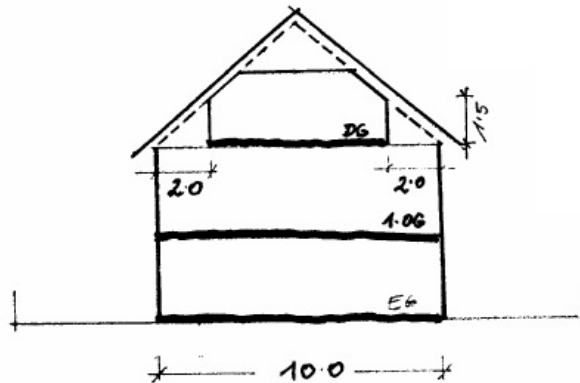
Der rötliche Bereich repräsentiert das Grundstück (GS 1) des Bestandsgebäudes. Die beiden orangenen Bereiche stellen die Grundstücke (GS 2 und GS 3) der beiden Nachbargebäude dar.

### 5.1.2 Bestandsobjekt

Das Bestandsgebäude ist in 4 Regelgeschoße mit einer Geschoßhöhe von je 3,00 m aufgeteilt. Zusätzlich ist ein Kellergeschoß (KG) mit identer Bruttogeschoßfläche (BGF) vorhanden, das gänzlich unterhalb der Geländeoberkante liegt. Die Traufenaußenwände des Dachgeschoßes (DG) haben eine Höhe von 1,0 m, worauf das Giebeldach aufgebaut wurde. Das Giebeldach besitzt eine beidseitige Neigung von 45°, die Traufenausrichtung ist parallel zur Straße 1 und mit Ziegel bedeckt. Durch die erhöhten Firstwände des DG liegt die mittlere Höhe der Außenwände über 1,5 m und zählt somit als Geschoß. Dies ist für die Abstandsbestimmungen gem. Stmk. BauG relevant. Die BGF des Dachgeschoßes muss aufgrund der niedrigen Traufenaußenwände angepasst werden.

Als BGF zählen lediglich Räume mit einer Raumhöhe > 1,50 m. Ist die Wandaußenseite niedriger als 1,50 m so wird eine vertikale Linie soweit in das Rauminnere projiziert, bis die Raumhöhe > 1,50 m erreicht ist. Die nun eingeschlossene Fläche ist die BGF des Dachgeschoßes, siehe Abbildung 45.



Abbildung 45: Berechnung BGF- Dachgeschoß<sup>81</sup>

Somit ergibt sich für das DG eine BGF von 117,7 m<sup>2</sup>, anstelle der BGF der Regelgeschoße von 134,0 m<sup>2</sup>.

Tabelle 4: Kennwerte der Gebäude

	Bestand	NBG 2	NBG 3
Grundstücksfläche	365,9 m <sup>2</sup>	183,5 m <sup>2</sup>	583,7 m <sup>2</sup>
Grundstücksumfang	77,5 m	56,4 m	107,8 m
Gesamthöhe Gebäude	17,9 m	17,9 m	23,3 m
Überbaute Fläche	134,0 m <sup>2</sup>	83,6 m <sup>2</sup>	162,5 m <sup>2</sup>
Anzahl Regelgeschoße (EG – OG)	4	4	5
BGF: EG - OG	134,0 m <sup>2</sup>	83,6 m <sup>2</sup>	162,5 m <sup>2</sup>
Anzahl KG	1	0	1
BGF: KG	134,0 m <sup>2</sup>	0	162,5 m <sup>2</sup>
BGF: DG	117,7 m <sup>2</sup>	73,5 m <sup>2</sup>	149,4 m <sup>2</sup>
∑Bruttogeschosßfläche BGF	788 m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>	1125 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte BD	2,2	2,2	1,9
Bebauungsgrad BG	37 %	46 %	28 %

Das Bestandsobjekt liegt im sog. Kerngebiet der Grazer Innenstadt. Für dieses Grundstück liegt die minimale Bebauungsdichte (BD) bei 0,8 und

<sup>81</sup> GRAZ, S.: Planungsbegriffe. <http://www.graz.at/cms/ziel/5418982/DE/>. Datum des Zugriffs: 13.Jänner.2016









die höchstzulässige BD bei 2,5. Das vorhandene Bestandsobjekt hat eine BD von 2,2 und kann dementsprechend erweitert werden.

$$BD = \frac{BGF}{GF}$$

Für die nachstehenden Fallbeispiele wird das Bestandsobjekt, um das Ausmaß der freien BGF von max. 127 m<sup>2</sup>, erweitert.

Das Bestandsobjekt besteht aus sechs Ebenen, wobei das KG und das DG nicht bewohnbar sind. Die Grundrisse des EG und des Obergeschoßes (OG) können der Abbildung 46 und der Abbildung 47 entnommen werden. Der Hauseingang befindet sich im Süden des Bestandsobjektes und ist ebenerdig ausgeführt. Die Raumaufteilungen der beiden Geschoße sind in den beiden Abbildungen ersichtlich und sollen als Unterstützung des Bestandsobjektes dienen. Generell ist jedes Geschoß in zwei eigenständige Wohnungseinheiten, die linke und die rechte, gegliedert.

Tabelle 5: Bestand - Raumstempel Regelgeschoß

Raumnummer	1	2	3	4	5	6	7	8
Farbe								
Nutzung	V	SA	WES	V	SA	WE	S	SH
Fläche [m <sup>2</sup> ]	6,0	9,3	30,0	6,0	9,3	29,0	9,4	12,9
Umfang [m]	9,8	12,3	22,0	9,8	12,3	23,2	12,7	15,3
Belag	L	F	P	L	F	P	P	F
	Linke Einheit			Rechte Einheit				
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	45,3			53,7				
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, SH = Stiegenhaus, V = Vorraum, WE = Wohn-/Esszimmer, WES = Wohn-/Ess-/Schlafzimmer							

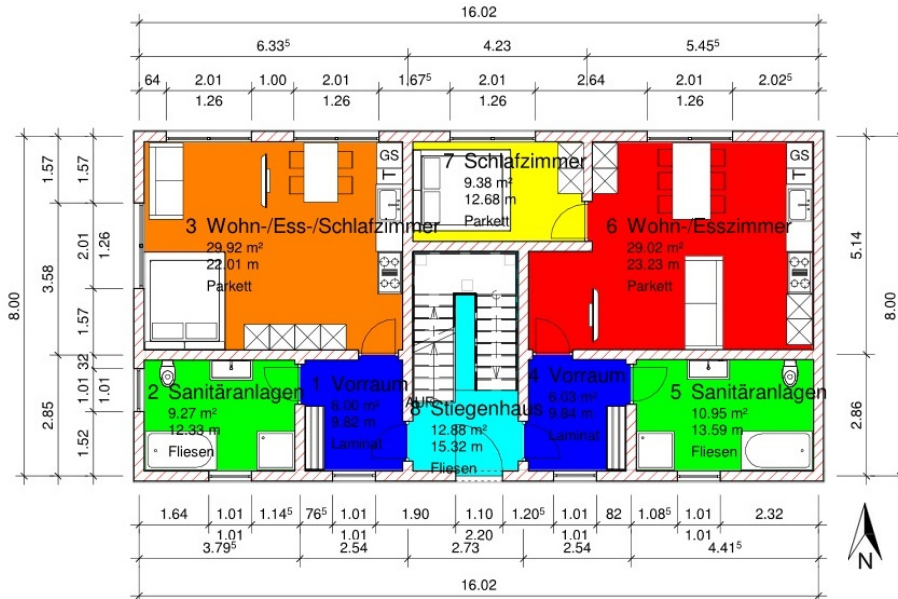


Abbildung 46: Bestand - Grundriss EG

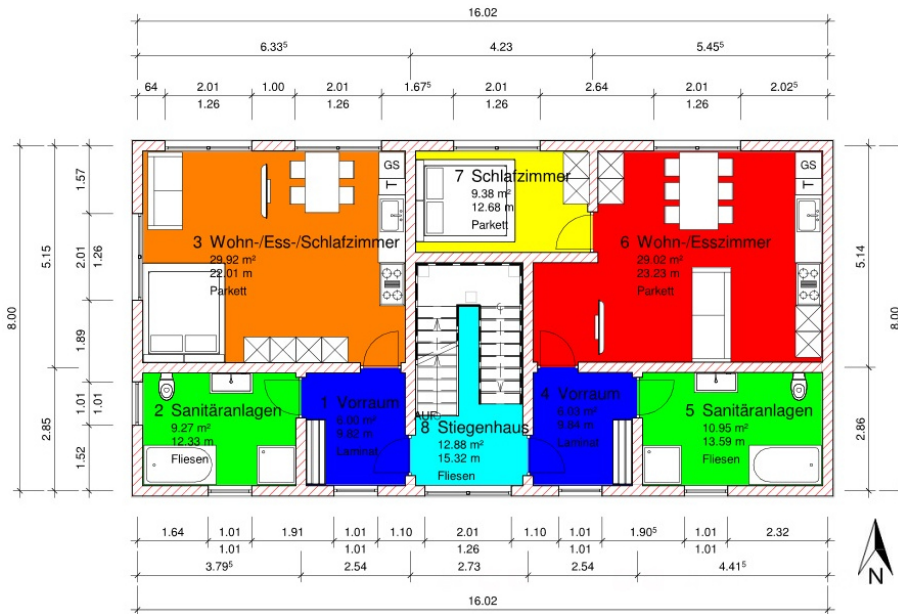


Abbildung 47: Bestand - Grundriss 1.OG

## 5.2 Dachgeschoß Ausbau

Die erste Maßnahme zur Gewinnung von mehr nutzbarer BGF ist das Dachgeschoß DG auszubauen. Die Anforderungen an das Dach sind folgende:

- 1) Das Dach muss eine ausreichende Höhe für die Nutzung als Wohnraum haben: Lichte Raumhöhe mindestens 2,5 m<sup>82</sup>.
- 2) Das Dachgeschoß muss soweit adaptierbar sein, dass größere Eingriffe in die Dachhaut, seitens BDA, ASVK u.dgl. möglich sind.
- 3) Der Ausbau ist soweit zu planen, sodass die Ausführung den Eurocodes EN 1990 bis EN 1999 entspricht. Hierbei müssen der Tragfähigkeitsnachweis und der Gebrauchstauglichkeitsnachweis erfüllt sein.
- 4) Die öffentlichen Rechte bzgl. Städteentwicklung, Bebauungsdichte und –grad u.dgl. müssen erfüllt werden.
- 5) Die privatrechtlichen Einflüsse seitens potentieller Eigentümer, Nachbarn und Mieter müssen beachtet werden.

Werden alle diese Punkte erfüllt, so kann das Dachgeschoß ausgebaut werden. Hierbei kommt es zu keiner Erhöhung der Gesamt-BGF, da keine Bestandsveränderungen vorgenommen werden. Das äußere Erscheinungsbild wird jedoch durch den Einbau von z.B. Dachfenstern oder Gauben, welche zur Belichtung und Belüftung der Wohnräume von Nöten sind, getrübt. Aufgrund der Tatsache, dass das Bestandsobjekt in der Grazer Altstadt erbaut wurde, unterliegt es neben dem Stmk. Bau und StROG auch den Bestimmungen des GAEG. Daneben sind die Bestimmungen der Dachlandschaftserhaltungsverordnung und die Richtlinien für Dachdeckung zu beachten. Um das Bestandsobjekt, wie in Abbildung 48, ausbauen zu können, sollte der Bauwerber vorab Rücksprache mit den beteiligten Behörden halten und die Planungen mit ihnen abstimmen, um die Baumaßnahme umsetzen zu können. Die jeweiligen Auflagen in den Bescheiden müssen beachtet werden. Neben dem öffentlichen Recht muss auch auf das Privatrecht geachtet werden. Der Bauwerber sollte mit den Eigentümern, Anrainern und Nachbarn schon im Planungsstadium Rücksprache halten bzw. das Einvernehmen herstellen und soweit möglich bereits deren Zustimmung für die Baumaßnahme einholen.

Zusätzlich kann gem. § 97 Stmk.BauG die Installation eines Aufzuges für ein Bestandsgebäude (errichtet vor 1. Januar 1969) angeordnet werden.

<sup>82</sup> ÖSTERREICHISCHE INSTITUT FÜR BAUTECHNIK, O.: <http://www.technik.steiermark.at/>. Datum des Zugriffs: 27.November.2015

Eine Erleichterung der baulichen Maßnahme erfolgt nur dann, wenn die technischen Gegebenheiten eingeschränkt möglich sind oder wenn durch die Installation des Aufzuges das Gesamtbild des Objektes – welches unter Denkmalschutz steht – beeinträchtigt wird.

Die Installation eines Liftes fällt ebenfalls unter das Kapitel „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“, gem. OIB-RL 4 und § 76 Stmk. BauG. In diesen ist die Notwendigkeit einer Installation eines Liftes ausgeführt. Das Freimachen von sämtlichen Barrieren im Bestandsgebäude muss nur in öffentlich zugänglichen Bauten gewährleistet werden. Darunter fallen z.B. Schulen, Kindergärten, Bibliotheken, Krankenhäuser, Banken. Das Montieren eines Liftes ist beim Bauen im Bestand im Privatbereich nicht von Nöten, außer die Mietergemeinschaft spricht sich für dies aus. Hierbei muss der § 4 MRG beachtet werden, denn es kann kein Mieter dazu verpflichtet werden dieser Baumaßnahme zuzustimmen. Dann müssen die Investitions- und Betriebskosten nur auf jene Mieter verrechnet werden, welche diesen Nutzen. In diesem sehr speziellen Fall bietet sich an, den Lift mittels eines Schlüssels zu bedienen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass nur jene Mieter den Aufzug benutzen, die auch die Investitions- und Baukosten tragen.

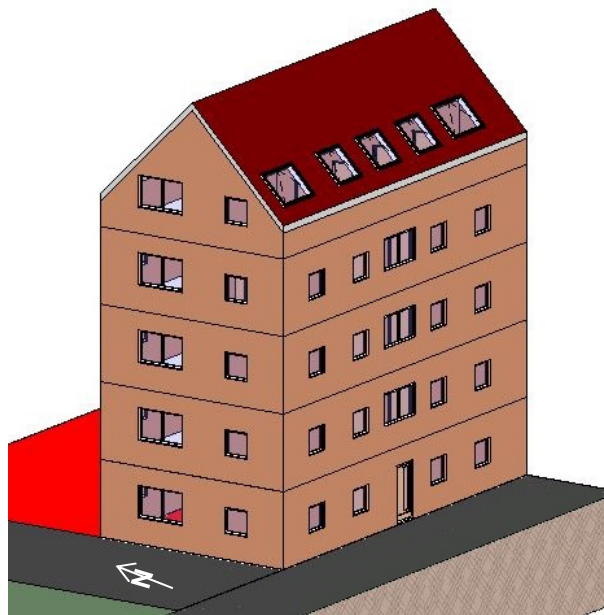


Abbildung 48: DG Ausbau - 3D Ansicht

Das Raumbuch des DG hat sich im Vergleich zum Bestandsgrundriss (Regelstockwerk) gering verändert. Der Einbau von Dachfenster erfolgte und die Eingangstüren zu den einzelnen Wohnparzellen im Stiegenhaus wurden in der Lage, aufgrund der niedrigen Traufenwände, verschoben. Durch den Ausbau wurde, wie vorher beschrieben, keine neue BGF geschaffen, lediglich die nutzbare Fläche stieg um die Quadratmeterzahl des DG an.

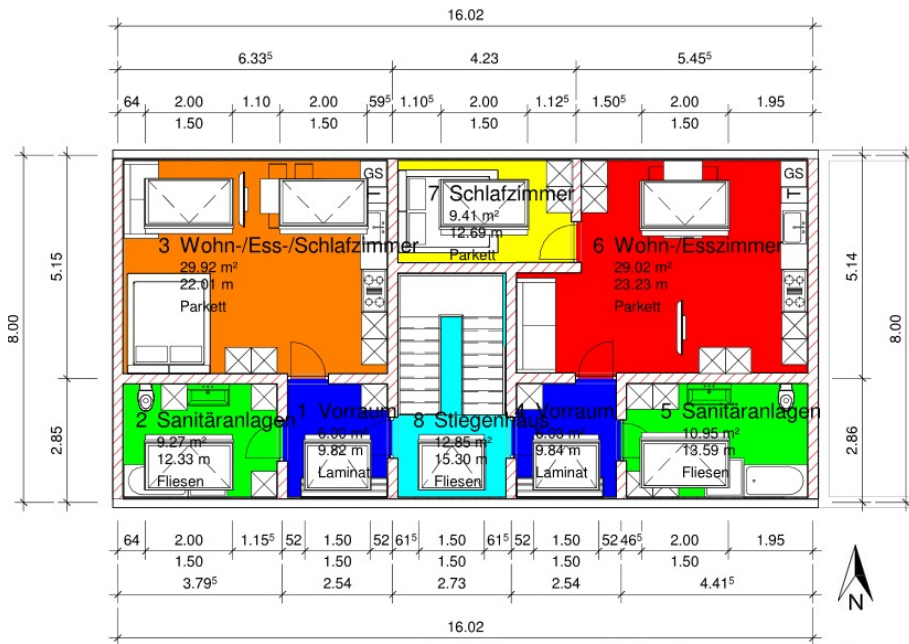


Abbildung 49: DG Ausbau – Grundriss DG



Abbildung 50: Ausführung eines Dachgeschoß Ausbaus<sup>83</sup>

<sup>83</sup> BAUHERR: Bauen – alles zum Thema Hausbau und Wohnen. <http://www.derbauherr.de/>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016



Abbildung 51: Ausführung eines Dachgeschoß Ausbaus<sup>84</sup>

<sup>84</sup> BAUHERR: Bauen – alles zum Thema Hausbau und Wohnen. <http://www.derbauherr.de/>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

### 5.3 Kellergeschoß Ausbau

Der Kellergeschoßausbau stellt ähnlich wie der Dachgeschoßausbau keine baulichen Veränderung des Bestandsobjektes an sich dar, muss jedoch von der zuständigen Behörde bewilligt werden. Denn jeder Neu-, Zu- und Umbau von Bestandsgebäuden stellt ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben dar (§ 19 Stmk.BauG).

Das Bestandskellergeschoß befindet sich zur Gänze unterhalb der Geländeoberkante und besitzt keinerlei Fenster und Schächte. Um den Bestandskeller zu einem Wohnkeller umbauen zu können muss unter Anderem § 15a MRG eingehalten werden. Dieser beschreibt die Ausstattungskriterien, welche eine Wohnparzelle aufweisen muss, um als Wohnfläche genutzt werden zu können.

Durch das Fehlen von Kellerfenstern bzw. Lichtschächten können Kellerräumlichkeiten nicht als Wohnräume genutzt werden, da diese belichtet und belüftet werden müssen. Die Notwendigkeit Tageslicht in die Räume zu bringen sowie die Möglichkeit des Lüftens, sind für den Ausbau des jetzigen Kellers zu Kellerwohnungen Grundvoraussetzung. Aus diesem Grund muss beim Bestandsobjekt neben dem Innenausbau des KG zusätzlich die nordseitige Freifläche zum Teil abgetragen werden, um die Belichtung und die Belüftung der Wohnräume gewährleisten zu können. Ob durch diese nordseitige Maßnahme ausreichend Licht und Luft in das Innere strömen kann, muss mit der zuständigen Behörde geklärt werden.

Die Geländeoberkante hofseitig - nördlich des Gebäudes - wurde auf -1,5 m unter GOK abgetragen. Beim Abtrag des Erdmaterials muss die Statik der angrenzenden Straße 2 und aller NBG sowohl auch des Bestandsgebäudes überprüft werden. Um den Einschnitt ins Gelände sichern zu können, muss eine Stützwand für die Straße errichtet werden. Durch den Aushub kann es zu potentiellen Schäden z.B. am Mauerwerk, an den Fundamenten, an der Straße u.dgl. kommen. Neben den Schäden an den Objekten müssen sämtliche unterirdische Leitungen (Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Stromleitungen, Telefonleitungen, etc.) beachtet und gegebenenfalls verlegt werden. Diese Maßnahmen müssen bereits in der Planung berücksichtigt werden. Auf die Nachbarrechte bzw. die Rechte sonstiger Dritter ist Bedacht zu nehmen.



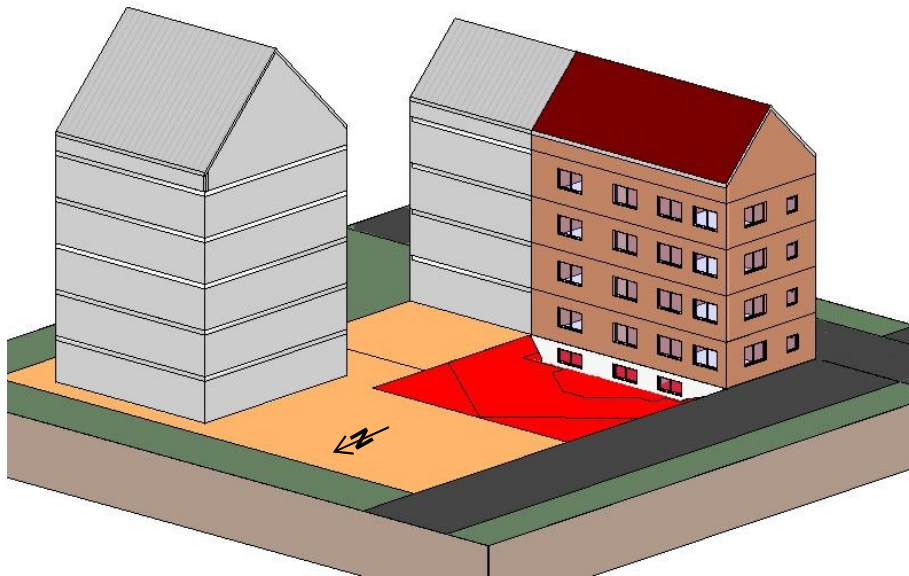


Abbildung 52: KG Ausbau - 3D Ansicht

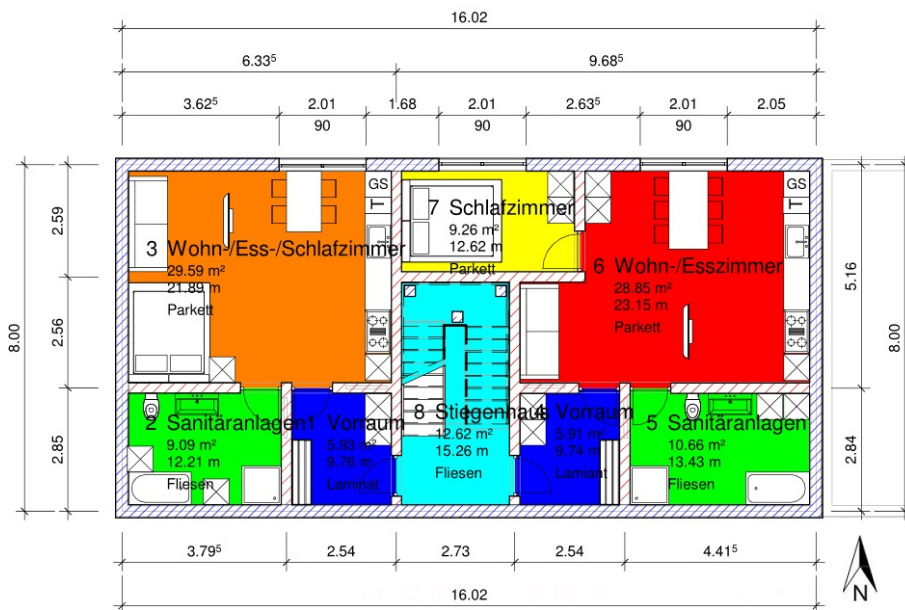


Abbildung 53: KG Ausbau - Grundriss KG



Abbildung 54: Ausführung eines Kellergeschoß Ausbaus<sup>85</sup>



Abbildung 55: Ausführung eines Kellergeschoß Ausbaus<sup>86</sup>

<sup>85</sup> HAIMANN, R.: Das ist beim Keller-Ausbau zur Wohnung zu beachten. <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article134155059/Das-ist-beim-Keller-Ausbau-zur-Wohnung-zu-beachten.html>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

<sup>86</sup> EIGENHEIM, M.: Wohnkeller: Das müssen Sie beachten. <https://www.mein-eigenheim.de/keller-fundament/items/wohnkeller-das-muessen-sie-beachten.html>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

#### 5.4 Geschoßaufstockung

Diese bauliche Maßnahme stellt eine Erweiterung des Bestandsobjektes dar. Hierbei werden zwei zusätzliche Geschoße geschaffen. Das vorhandene Giebeldach wird abgetragen und anstelle davon ein 4. OG aufgesetzt. Auf das neu errichtete 4. OG wird ein 5. OG aufgesetzt, das eine verkleinerte Grundfläche – aufgrund der max. BD - aufweist. Durch diese Erweiterungsmaßnahme (zwei neue Geschoße) wird die BD von 2,2 auf die höchstzulässige 2,5 angehoben. Zum Abschluss wird anstelle des Giebeldaches ein Flachdach mit einer Neigung von 4° installiert.

Durch diese bauliche Maßnahme werden zwei neue Geschoße hergestellt, wobei das vorhandene Giebeldach durch ein Flachdach ersetzt wird. Dadurch wird die Gesamthöhe des Gebäudes um rund 1,0 m vergrößert.

Tabelle 6: Kennwerte Bestandsobjekt - Geschoßaufstockung

	Bestand	Erweiterung
Grundstücksfläche	365,9 m <sup>2</sup>	365,9 m <sup>2</sup>
Grundstücksumfang	77,5 m	77,5 m
Gesamthöhe Gebäude	17,9 m	18,8 m
Überbaute Fläche	134,0 m <sup>2</sup>	134,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Regelgeschoße (EG – OG)	4	5
BGF: EG - OG	134,0 m <sup>2</sup>	134,0 m <sup>2</sup>
Anzahl KG	1	1
BGF: KG	134,0 m <sup>2</sup>	134,0 m <sup>2</sup>
BGF: DG	117,7 m <sup>2</sup>	102,3 m <sup>2</sup>
∑Bruttogeschoßfläche BGF	788 m <sup>2</sup>	906,3 m <sup>2</sup>
Bebauungsdichte BD	2,2	2,5
Bebauungsgrad BG	37 %	37 %

Diese bauliche Maßnahme muss, wie die anderen baulichen Maßnahmen, mit dem öffentlichen und privaten Recht konform gehen. Der Umbau eines mit Ziegel gedeckten Hauses zu einem Haus mit Schrägdach, mit 4% Neigung, kann das Gesamtbild der Grazer Altstadt negativ beeinträchtigen und unter Umständen nicht realisiert werden, da die erforderlichen Bewilligungen versagt werden könnten.

Die technischen Anforderungen an das Objekt können bei diesem Vorhaben leichter eingehalten werden, als die Richtlinien für

Dachdeckung und die Dachlandschaftserhaltungsverordnung des GAEG, die für das Erscheinungsbild der Altstadt wesentlich sind.

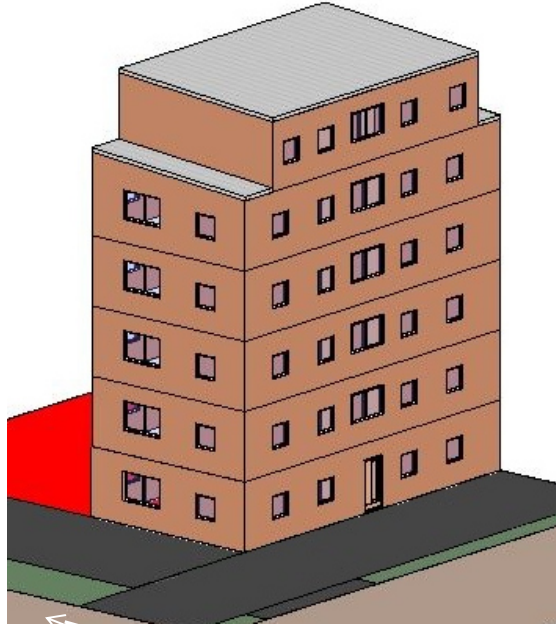


Abbildung 56: Geschoßaufstockung - 3D Ansicht

Die Raumaufteilung des neuen obersten Geschoßes (5. OG), das eine verringerte Grundfläche aufweist, kann der Tabelle 7 und der Abbildung 57 entnommen werden. Die Raumaufteilung des ebenfalls neu gebauten 4. OG weicht vom Grundriss und Raumstempel des Regelgeschoßes 1. OG nicht ab.

Tabelle 7: Geschoßaufstockung - Raumstempel DG

Raumnummer	1	2	3	4	5	6	7
Farbe	—	—	—	—	—	—	—
Nutzung	V	SA	WES	V	SA	WES	SH
Fläche [m <sup>2</sup> ]	6,0	4,7	24,6	6,0	7,0	28,8	12,88
Umfang [m]	9,8	8,9	21,3	9,8	10,6	23,0	15,3
Belag	L	F	P	L	F	P	P
	Linke Einheit			Rechte Einheit			
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	35,3			41,8			
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, SH = Stiegenhaus, V = Vorraum, WES = Wohn-/Ess-/Schlafzimmer						

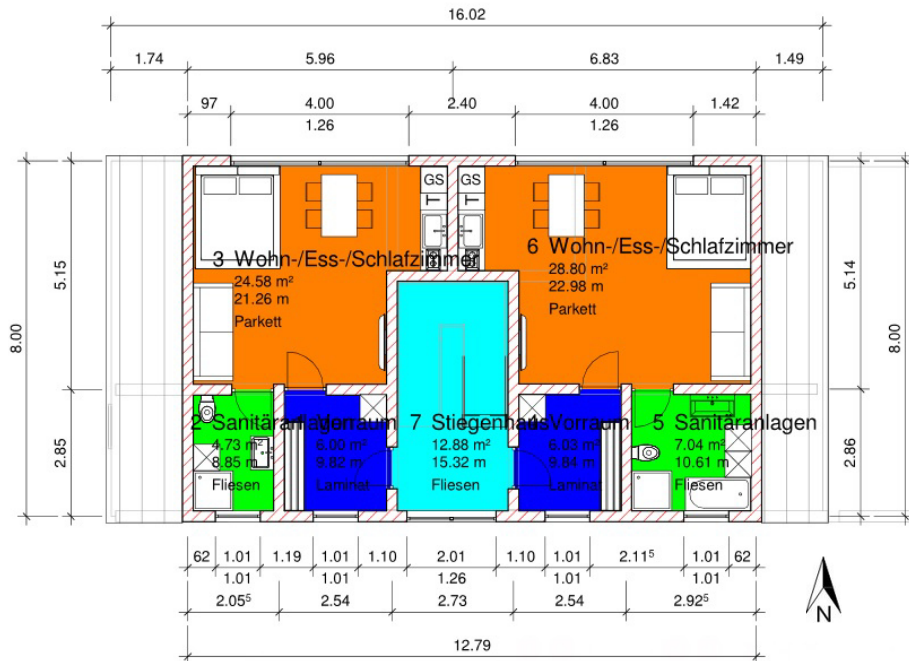


Abbildung 57: Geschoßaufstockung - Grundriss DG



Abbildung 58: Ausführung einer Geschoßaufstockung<sup>87</sup>

<sup>87</sup> KRONO, S.: Hoch hinaus in Berlin-Tegel: Aufstockung in Rekordzeit. <http://www.krono.com/cms/Aktuelles/Artikel/Hoch-hinaus-in-Berlin-Tegel-Aufstockung-in-Rekordzeit/0718263546.html>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016



Abbildung 59: Ausführung einer Geschoßaufstockung<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> BAUNETZ: Umbau einer alten Brauerei in Meerbusch. [http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Daemmstoffe-Umbau-einer-alten-Brauerei-in-Meerbusch\\_2337947.html?img=0&layout=galerie](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Daemmstoffe-Umbau-einer-alten-Brauerei-in-Meerbusch_2337947.html?img=0&layout=galerie). Datum des Zugriffs: 4. September. 2016

## 5.5 Kellergeschoßerweiterung

Eine weitere Möglichkeit die BGF des Bestandsobjektes zu erhöhen ist eine Kellergeschoßerweiterung. Aufgrund der Tatsache, dass das komplette Bestands KG unter der GOK liegt, und keinerlei Fenster und Schächte besitzt, tritt von außerhalb kein Licht und Luft in die betroffenen Räume ein. Daher muss - ähnlich den KG Ausbau - die Durchlüftung und Belichtung der Wohnräume gewährleistet werden, um unter Anderem auch etwaigen Schimmelbefall zu vermeiden. Dies kann nur erreicht werden, wenn die hofseitige (nordseitige) Freifläche abgetragen wird. Wiederum wird die GOK an der Außenwand des Zubaus auf -1,5 m unter GOK gesetzt und die angrenzende Straße 2 muss unterfangen werden. Beim Aushub des Erdmaterials muss ggf. auf die vorhandenen Statiken der Straßen, der NBG und des Bestandsobjektes eingegangen werden, um potentielle Schäden, z.B. durch Setzungen, zu verhindern.

Der Bestandskeller wird durch einen Zubau auf gleichem Niveau vergrößert und vermehrt die BGF des Bestandobjektes. Die Raumaufteilung des ausgebauten Kellers und dessen Erweiterung kann den Tabelle 8 und Tabelle 9 bzw. der Abbildung 62 entnommen werden.

Für die neuen Kellerwohnungen muss die Belichtung und die Durchlüftung der Wohnräume ermöglicht werden. Dies erfolgt im Zuge der Installation von Kellerfenstern, welche nordseitig ausgerichtet sind. Dies ermöglicht jedoch nur die notwendige Belichtung und Belüftung der Räume, welche als Schlafzimmer ausgewiesen sind. Der dritte Aufenthaltsraum der Wohnung, welcher als Wohn-/Esszimmer bezeichnet ist, hat keinen direkten Zugang zu einer Belichtung und Belüftung von außerhalb. Daher wurden in den Zwischenwänden des Schlafzimmers 5 und 10 zu den jeweiligen Wohn-/Essbereich Fenster montiert, welche die Wohnräume belüften und belichten sollen. Die Installation einer mechanischen Be- bzw. Entlüftungsanlage wäre zu überlegen. Ob tatsächlich eine vollständige Belichtung und Belüftung des Wohnraumes erzielt werden kann hängt von zusätzlichen Rahmenbedingungen wie z.B. Anströmrichtung des Windes, Nachbarbauten, Bäumen und sonstige Verbauten ab. Eine nordseitige Installation der Fenster für die natürliche Belichtung ist gegebenenmaßen suboptimal.

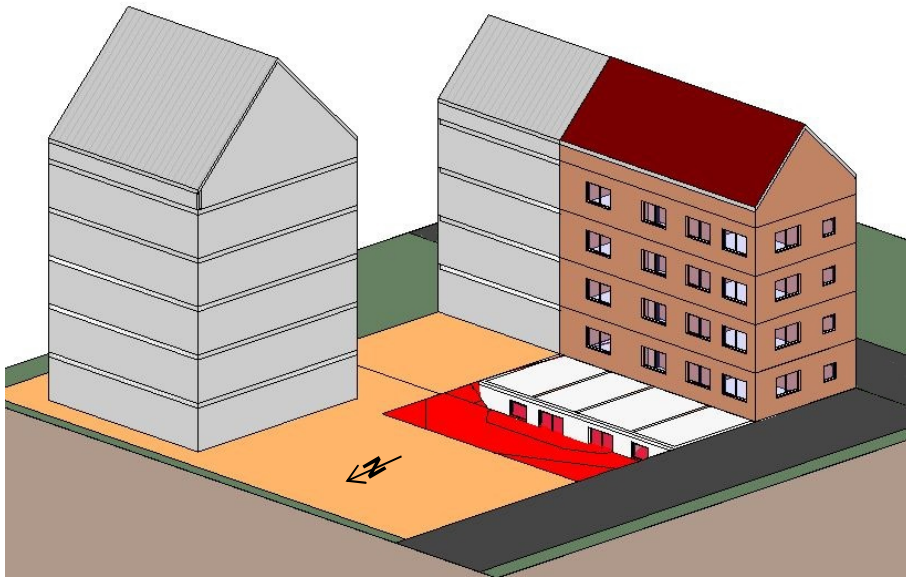


Abbildung 60: KG Zubau - 3D Ansicht

Die KG-Erweiterung besitzt die gleiche Länge wie das Bestandsobjekt, nämlich 16,26 m und ist 6,62 m breit. Dadurch wird zusätzlich eine BGF von 107,6 m<sup>2</sup> gewonnen und die Bebauungsdichte des Grundstückes steigt von 2,2 auf 2,5. In den folgenden Abbildungen kann das Ausmaß der Erweiterung des KG betrachtet werden.

Der notwendige Gebäudeabstand und Grenzabstand gem. Stmk. BauG zum Bestandsobjekt bleibt ident, da kein weiteres Geschöß erzeugt wurde. Der Grenzabstand muss gem. Stmk. BauG 8 m betragen und ist bei der Erweiterungsmaßnahme durch die vorhandenen 7,64 m nicht gegeben und benötigt die Zustimmung des Nachbans.

Um dieses Bauvorhaben realisieren zu können müssen die Bauvorschriften des Landes Steiermark und die Auflagen der Stadt Graz eingehalten werden. Die Erweiterung kann der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Graz und dem nachhaltigen Bauen widersprechen, wenn sich die Stadt Graz gegen eine Erhöhung des BG ausspricht.

Diese bauliche Maßnahme wird im Normalfall nicht realisiert werden, da eine Geschoßaufstockung oder ein Dachgeschoßausbau sinnvoller ist. Auf die Nachbarrechte bzw. die Rechte sonstiger Dritter ist Bedacht zu nehmen.



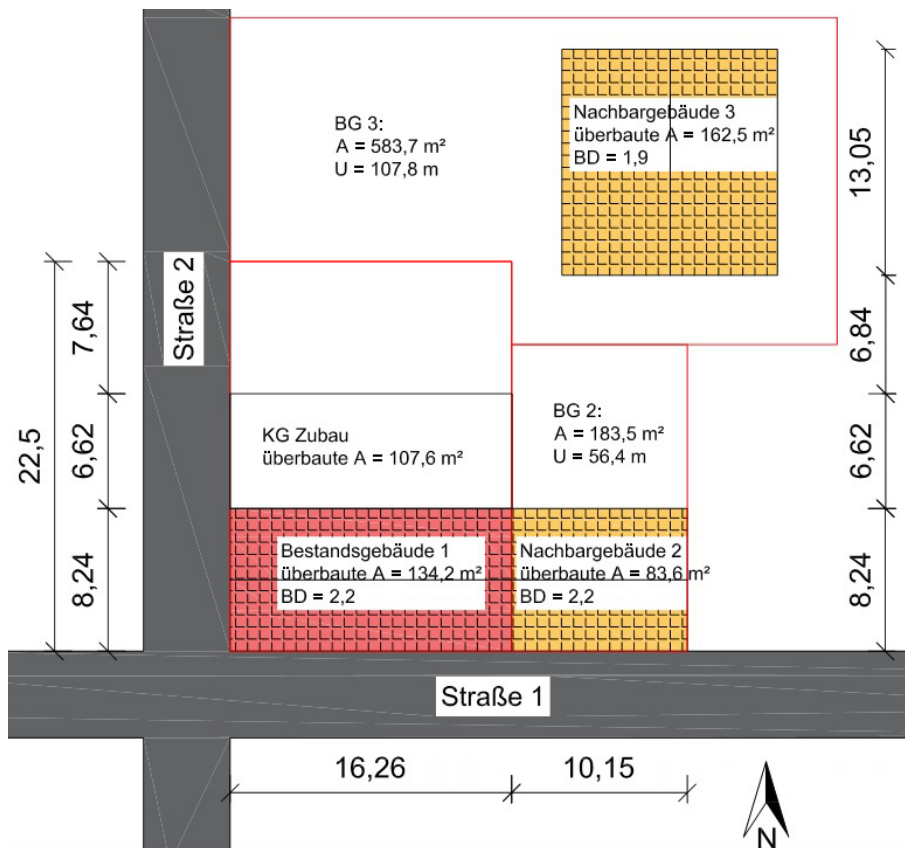


Abbildung 61: KG Zubau – Lageplan

Tabelle 8: KG Erweiterung - Raumstempel linke Parzelle

Raumnummer	1	2	3	4	5
Farbe	—	—	—	—	—
Nutzung	V	SA	WE	S	S
Fläche [m²]	5,9	9,1	29,6	21,7	27,9
Umfang [m]	9,8	12,2	21,9	19,5	21,5
Belag	L	F	P	P	P
Gesamtfläche [m²]	94,2 m²				
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, SH = Stiegenhaus, V = Vorraum, WE = Wohn-/Esszimmer				

Tabelle 9: KG Erweiterung - Raumstempel rechte Parzelle







Raumnummer	6	7	8	9	10	11
Farbe						
Nutzung	V	SA	WE	S	S	SH
Fläche [m <sup>2</sup> ]	5,9	10,7	39,0	23,8	21,3	12,6
Umfang [m]	9,7	13,4	28,6	20,2	19,4	15,3
Belag	L	F	P	P	P	F
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	100,7 m <sup>2</sup>					
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, SH = Stiegenhaus, V = Vorraum, WE = Wohn-/Esszimmer					



Abbildung 62: KG Zubau - Grundriss KG



Abbildung 63: Ausführung einer Kellergeschoßerweiterung<sup>89</sup>



Abbildung 64: Ausführung einer Kellergeschoßerweiterung<sup>90</sup>

<sup>89</sup> BAUHERR: Bauen – alles zum Thema Hausbau und Wohnen. <http://www.derbauherr.de/>. Datum des Zugriffs: 23. Juli. 2016

<sup>90</sup> WERKER, H. i.: Familie Holzmann. [https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjE4KyT\\_ojOAhXGNxQKHek9D9cQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.hand-in-hand-werker.at%2Freferenzprojekte%2Ffamilie-holzmann-salzburg-zubau&bvm=bv.127984354.d.ZGg&psig=AFQJCN](https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjE4KyT_ojOAhXGNxQKHek9D9cQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.hand-in-hand-werker.at%2Freferenzprojekte%2Ffamilie-holzmann-salzburg-zubau&bvm=bv.127984354.d.ZGg&psig=AFQJCN). Datum des Zugriffs: 23. Juli. 2016

## 5.6 Erdgeschoßerweiterung

Die Erdgeschoßerweiterung ist ebenfalls eine adäquate Möglichkeit, um mehr nutzbare BGF zu generieren. Hierbei wird das bestehende EG nordseitig erweitert und die bestehenden zwei Wohnbereiche im EG vergrößert. Durch den Zubau und der Errichtung eines Flachdaches wird das optische Erscheinungsbild des Bestandobjektes im Hinblick auf das Erscheinungsbild der Grazer Altstadt nachteilig verändert. Ob ein Flachdach in der Grazer Innenstadt genehmigt wird, muss mit der zuständigen Behörde unter Einhaltung der Dachlandschaftsverordnung, Richtlinie für Dachdeckung, technischen Normen u.dgl. abgeklärt werden.

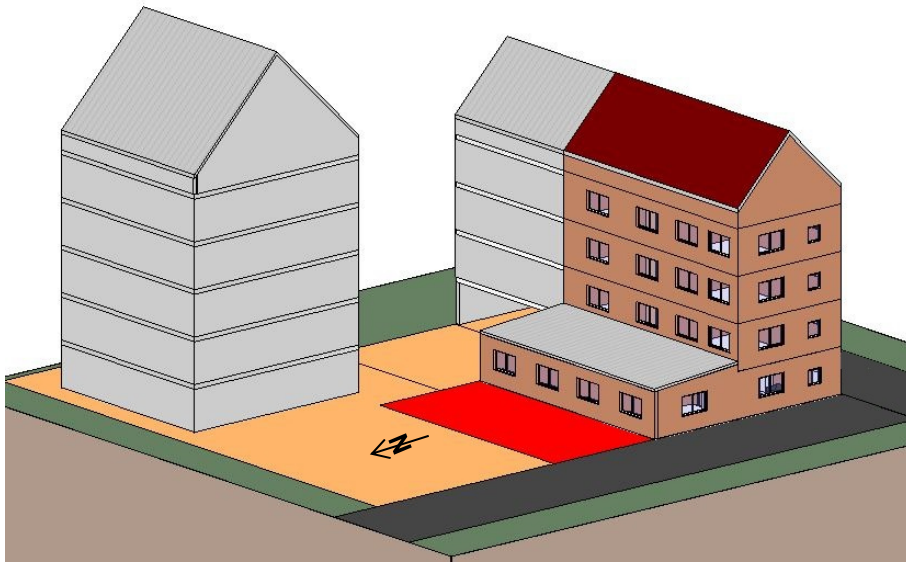


Abbildung 65: EG Zubau - 3D Ansicht

Der Lageplan verändert sich im Vergleich zum Bestand folgender Maßen. Die bebaute Fläche wird um die Erweiterung (16,26 x 6,62 m) vergrößert. Dadurch kann der notwendige Grenz- und Gebäudeabstand zum NBG 3 nicht mehr eingehalten werden. In diesem Fall muss der Nachbar 3 seine Zustimmung erteilen, um die Baumaßnahme durchführen zu können. Der BG steigt von 37 % auf 66 % und die BD steigt von 2,2 auf 2,5.

Das Bauvorhaben kann realisiert werden, wenn sämtliche Bauvorschriften des Landes Steiermark und der Stadt Graz eingehalten werden. Die EG Erweiterung kann jedoch der Stadtbauentwicklung der Stadt Graz und dem Grundsatz des nachhaltigen Bauens widersprechen. Die Stadt Graz ist gegen eine Erhöhung des Bebauungsgrades, weil das die vorhandenen Freiflächen bzw. Grünflächen in der Innenstadt verringert.

Auf die Nachbarrechte bzw. die Rechte sonstiger Dritter ist Bedacht zu nehmen.

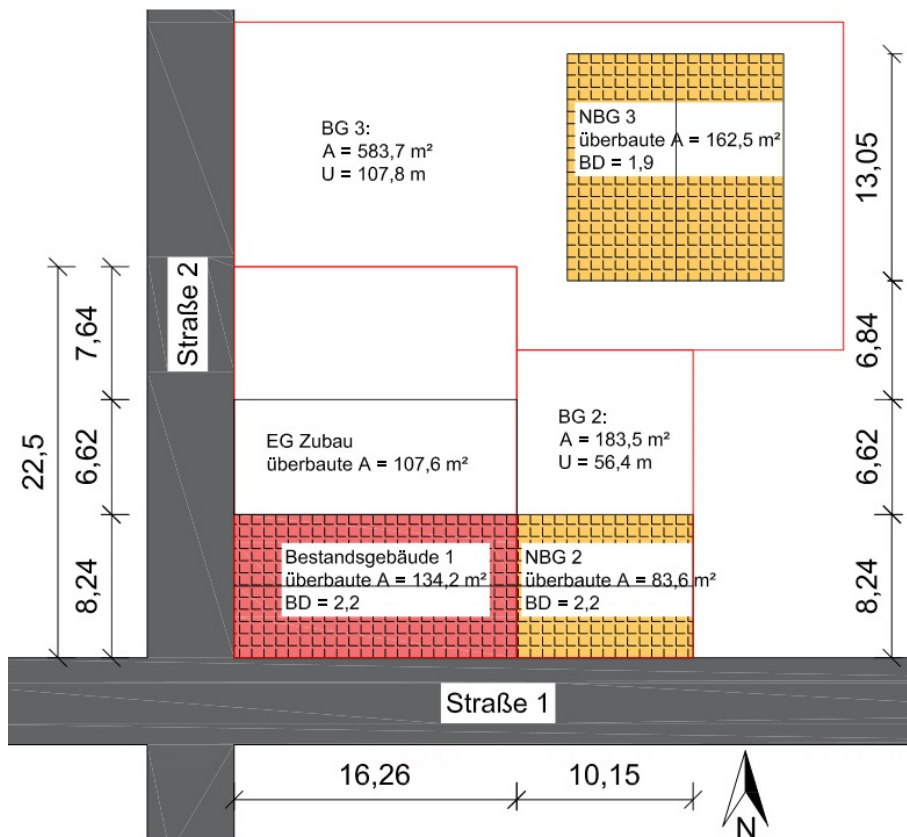


Abbildung 66: EG Zubau – Lageplan

Die Raumaufteilung des ausgebauten Kellers und dessen Erweiterung können der Tabelle 10 und Tabelle 11 sowie der Abbildung 67 entnommen werden.

Tabelle 10: EG Erweiterung - Raumstempel linke Parzelle

Raumnummer	1	2	3	4	5
Farbe	<span style="color: blue;">—</span>	<span style="color: green;">—</span>	<span style="color: red;">—</span>	<span style="color: yellow;">—</span>	<span style="color: yellow;">—</span>
Nutzung	V	SA	WE	S	S
Fläche [m <sup>2</sup> ]	6,0	9,3	29,9	25,5	22,5
Umfang [m]	9,8	12,3	22,0	20,8	19,8
Belag	L	F	P	P	P
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	93,2 m <sup>2</sup>				
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, SH = Stiegenhaus, V = Vorraum, WE = Wohn-/Esszimmer				

Tabelle 11: EG Erweiterung - Raumstempel rechte Parzelle

Raumnummer	6	7	8	9	10	11
Farbe	<span style="color: blue;">—</span>	<span style="color: green;">—</span>	<span style="color: red;">—</span>	<span style="color: yellow;">—</span>	<span style="color: yellow;">—</span>	<span style="color: cyan;">—</span>
Nutzung	V	SA	WE	S	S	SH
Fläche [m <sup>2</sup> ]	6,0	11,0	39,3	25,5	22,5	12,9
Umfang [m]	9,8	13,6	28,7	20,8	19,8	15,3
Belag	L	F	P	P	P	F
Gesamtfläche [m <sup>2</sup> ]	117,2 m <sup>2</sup>					
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, SH = Stiegenhaus, V = Vorraum, WE = Wohn-/Esszimmer					

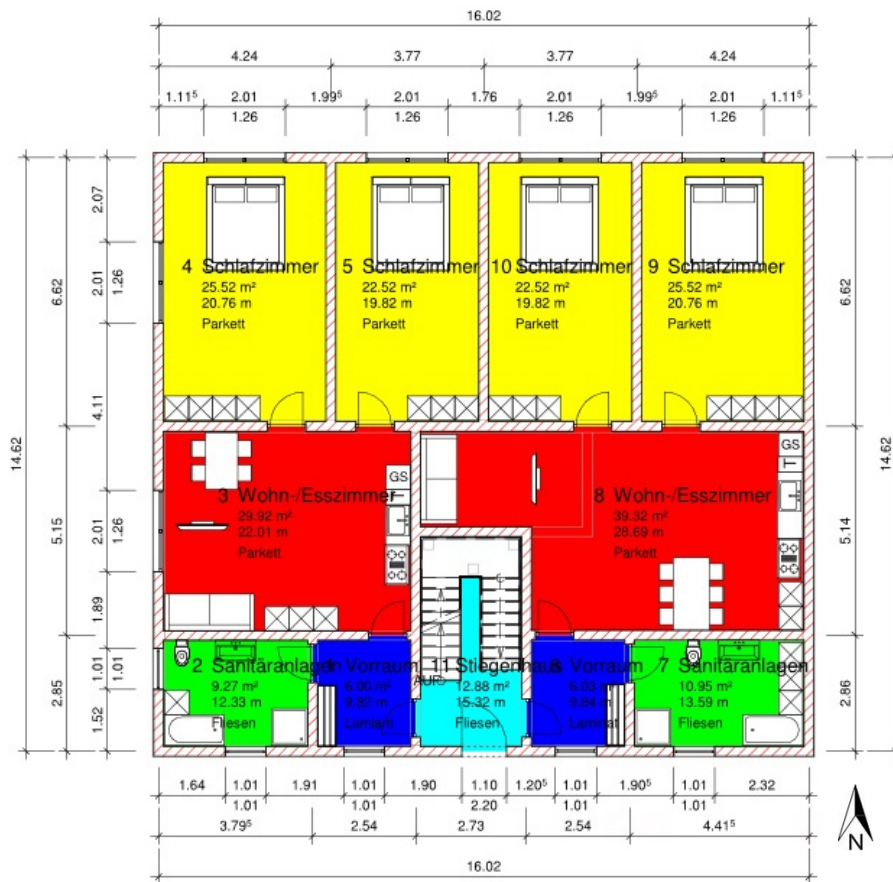


Abbildung 67: EG Zubau - Grundriss EG



Abbildung 68: Ausführung einer Erdgeschoßerweiterung<sup>91</sup>



Abbildung 69: Ausführung einer Erdgeschoßerweiterung<sup>92</sup>

<sup>91</sup> BAUHERR: Bauen – alles zum Thema Hausbau und Wohnen. <http://www.derbauherr.de/>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

<sup>92</sup> BAUHERR: Bauen – alles zum Thema Hausbau und Wohnen. <http://www.derbauherr.de/>. Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

## 5.7 Neubau

Die letzte Maßnahme, die in dieser Masterarbeit abgehandelt wird, ist ein Neubau von einem Bungalow auf dem Bestandsgrund. Hierbei wird nicht direkt an das Bestandsobjekt angeschlossen und zwei neue eigenständige Wohnungspartellen erschaffen. Die sonst geschlossene Bauweise wird durch dieses Bauvorhaben gebrochen und dies kann wiederum dem Entwicklungskonzept der Stadt Graz, dem Stmk. BauG, dem GAEG u.dgl. widersprechen. Zusätzlich muss das geplante Flachdach der Dachlandschaftsverordnung und der Richtlinie für Dachdeckung gem. GAEG entsprechen.

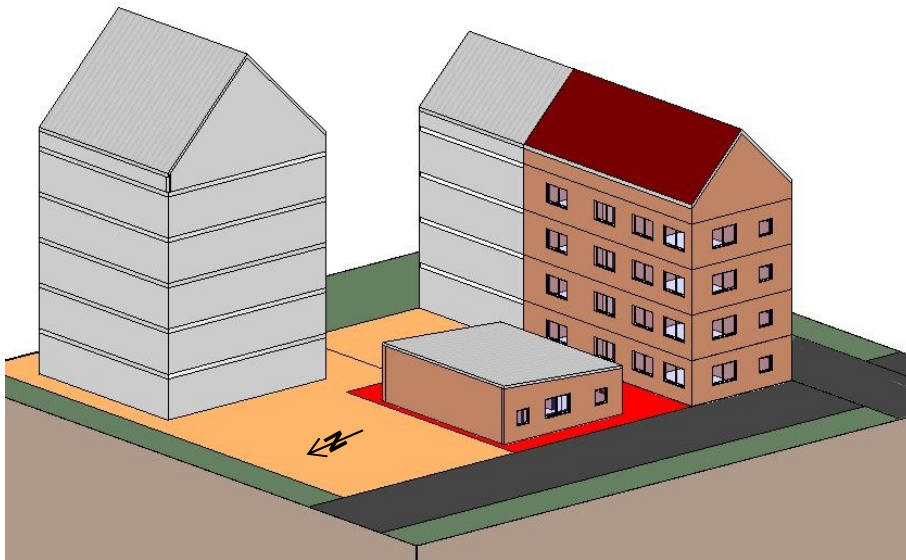


Abbildung 70: Neubau Bungalow - 3D Ansicht

Der Neubau ist vom Bestandsobjekt nördlich angesiedelt und hat einen Gebäudeabstand von rd. 4 m zum Bestandsobjekt. Der errichtete Bungalow hat die Dimensionen 11,74 x 9,74 m und erhöht die BGF um 114,4 m<sup>2</sup>. Dadurch wird die BD auf die maximale Grenze des Kerngebietes 2,5 gehoben. Der BG des Bestandsgrundstückes wächst auf 68 %.

Der Bungalow ist nicht direkt an der Grundstücksgrenze erbaut und erfüllt nicht die Mindestabstände für Bebauungen in der Grazer Innenstadt. Hiervon betroffen sind der Grenz- und Gebäudeabstand zu Nachbarbauten bzw. -grundstücken. Das Bauvorhaben kann durch Einspruch der Nachbarn verhindert werden.

Im Zuge der Errichtung eines Neubaus kann nach § 89 Stmk. BauG die Behörde Stellflächen für die neuen Wohnungseinheiten anordnen. Die Anzahl der Abstellplätze kann durch Verordnungen der Gemeinde korrigiert (erhöht oder reduziert) werden.



Auf die Nachbarrechte bzw. die Rechte sonstiger Dritter ist Bedacht zu nehmen.

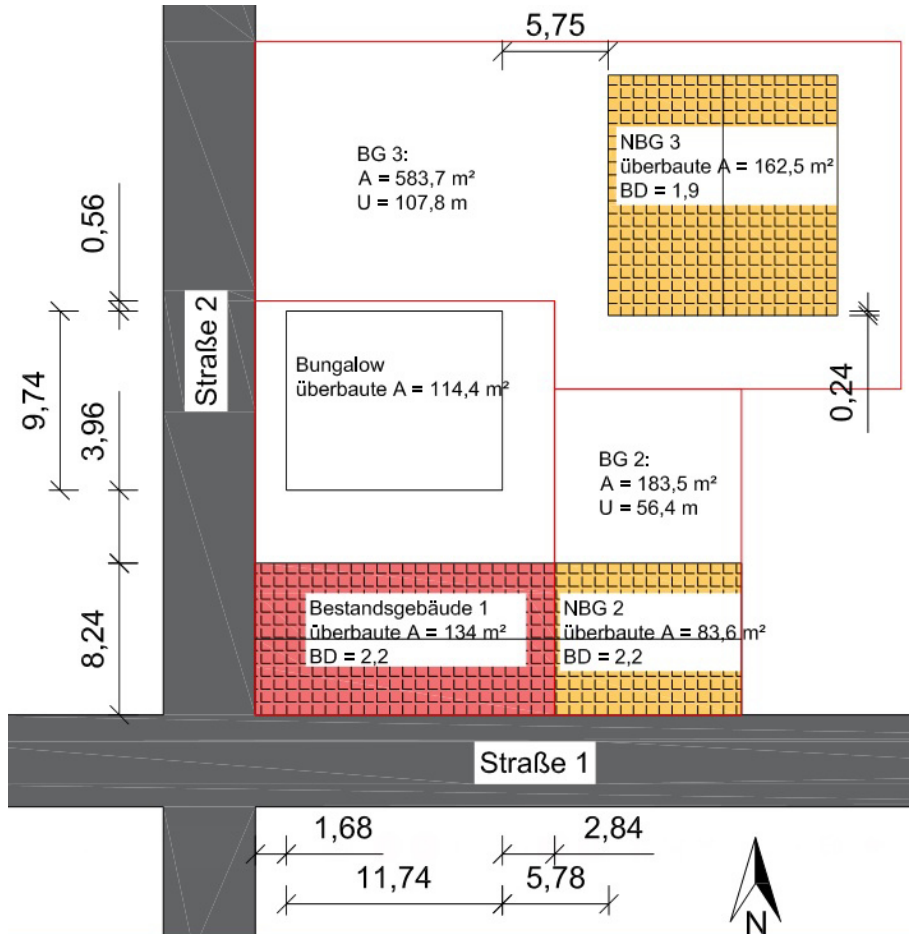


Abbildung 71: Neubau Bungalow – Lageplan

Die geplante Raumaufteilung des Bungalows und dessen Raumbuch können der Tabelle 12 und der Abbildung 72 entnommen werden.

Tabelle 12: Neubau - Raumstempel Bungalow

Raumnummer	1	2	3	4	5	6	7	8
Farbe								
Nutzung	V	SA	WE	S	V	SA	WE	S
Fläche [m²]	4,9	7,6	20,6	14,7	4,9	7,6	20,6	14,7
Umfang [m]	8,9	11,2	18,5	16,3	8,9	11,2	18,5	16,3
Belag	L	F	P	P	L	F	P	P
	Linke Einheit				Rechte Einheit			
Gesamtfläche [m²]	47,8				47,8			
Abk.:	F = Fliesen, L = Laminat, P = Parkett, S = Schlafzimmer, SA = Sanitäranlagen, V = Vorraum, WE = Wohn-/Esszimmer							

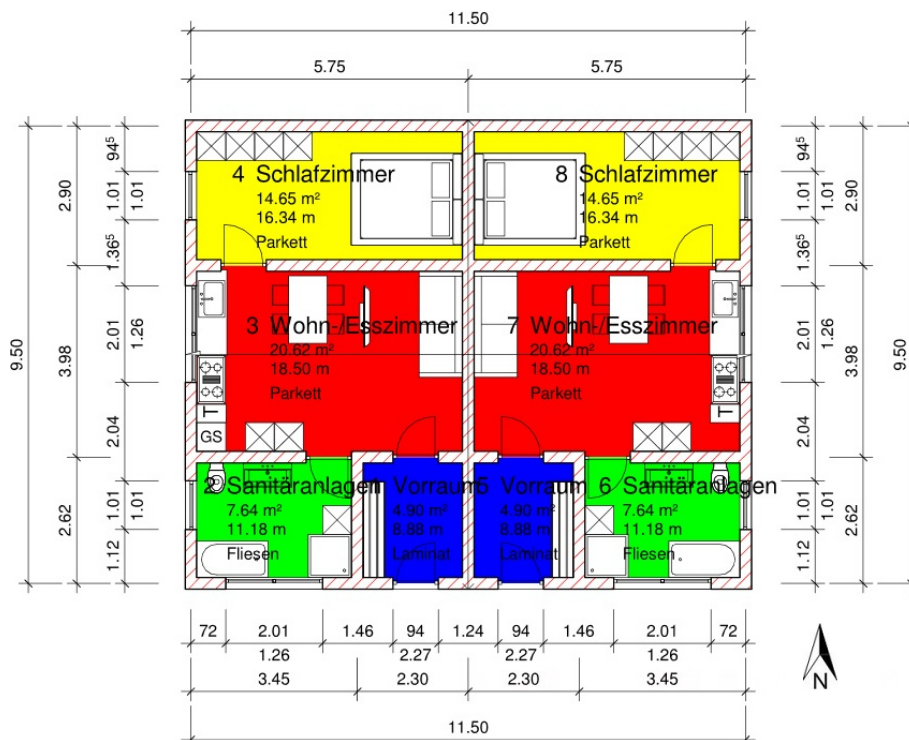


Abbildung 72: Neubau Bungalow - Grundriss Bungalow

Ein derartiger Zubau ist in der Realität kaum zu realisieren. Normalerweise wird die BD bereits beim Bau des Bestandsbaus auf den maximalen Wert gebracht, sodass ein kleinerer Zubau nicht von Nöten ist. Im innerstädtischen Bereich kann man beobachten, dass nicht ein

einzelnes großes Wohnhaus mit vielen Geschossen erbaut wurde, sondern mehrere Kleinere nebeneinander.

Sollte im Laufe der Zeit die BD nach oben erhöht werden, bspw. von 2,5 auf 2,7 so wird im Normalfall kein kleiner Neubau neben dem Bestandsobjekt entstehen. Dadurch würde der bereits oben erwähnte BG nach oben schießen, das Stadtbild wäre dadurch stark beeinträchtigt, die Beschattung durch das große Haus wäre problematisch, die Grünflächen weichen u.dgl..



Abbildung 73: Typischer Neubau 2er identer Wohnhäuser in Plangeroß<sup>93</sup>

<sup>93</sup> STOLLWOHNEN: Plangeroß, St. Leonhard im Pitztal.  
[https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwi7r9Wmh4nOAhUDbhQKHbm0C94QjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.stollwohnen.at%2Fde%2Fthemen%2Fkaufen%2Fprojekte%2Fprojekte-referenz.php%3Fwe\\_objectID%3D122&bvm=bv.127984354,](https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwi7r9Wmh4nOAhUDbhQKHbm0C94QjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.stollwohnen.at%2Fde%2Fthemen%2Fkaufen%2Fprojekte%2Fprojekte-referenz.php%3Fwe_objectID%3D122&bvm=bv.127984354,) Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

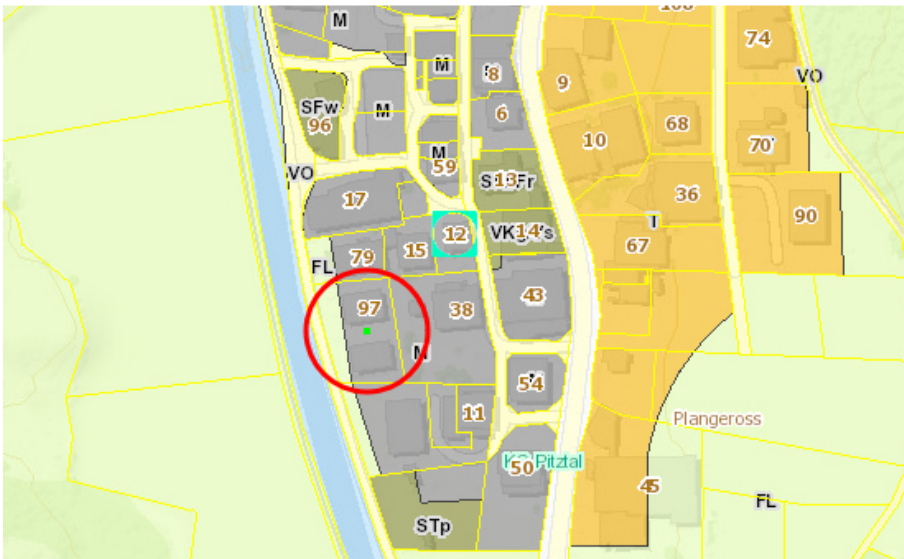


Abbildung 74: Auszug aus Tiris Maps 2.0<sup>94</sup>

## 5.8 Analyse der Fallbeispiele

Um eine qualitative Aussage bzgl. der einzelnen Baumaßnahmen treffen zu können, werden Analysen der einzelnen Umbau-, Ausbau, und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt. Die nachstehenden Punkte fließen zusätzlich zu den rechtlichen Rahmenbedingungen in die Nutzwertanalyse, siehe Kapitel 5.8.5, ein und werden als Kriterienpunkte für diese verwendet.

### 5.8.1 Baustelleneinrichtung

Für die einzelnen baulichen Maßnahmen müssen auch die entsprechenden Gerätschaften auf der Baustelle sein, um diese durchführen zu können. Hierbei werden neben dem Aspekt der benötigten Gerätschaften auch die lokale Beschaffenheit des Grundstückes und potentielle Baustelleneinrichtungsplätze aufgezeigt und analysiert.

<sup>94</sup> TIROL, L.: Tiris Maps 2.0.  
[https://portal.tirol.gv.at/weboffice/tirisMaps/synserver;jsessionid=3DFB7F523FA6F2351183902EA8079FA0?synergis\\_session=7be1a3a4-0e88-43df-9c87-3abdddbe6fb4&user=guest&project=tmap\\_master](https://portal.tirol.gv.at/weboffice/tirisMaps/synserver;jsessionid=3DFB7F523FA6F2351183902EA8079FA0?synergis_session=7be1a3a4-0e88-43df-9c87-3abdddbe6fb4&user=guest&project=tmap_master). Datum des Zugriffs: 23.Juli.2016

Tabelle 13: benötigte Baustelleneinrichtung

	DG Aus- bau	KG Aus- bau	Gesch oß- aufsto- ckung	KG Erweit- erung	EG Erweit- erung	Neu- bau
Kran	~	✘	✓	✓	✓	✓
LKW	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bagger	✘	✓	✘	✓	✓	✓
Bewehrung	✘	✘	✓	✓	✓	✓
Schalung	✘	✘	✓	✓	✓	✓
Beton	✘	✘	✓	✓	✓	✓
Baucontainer	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Abfallmulden	✓	✓	✓	✓	✓	✓
PKW	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Strom/Wasser/ Licht	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Platzverhält- nisse	✓	✓	✓	~	~	✘

Aus Tabelle 13 geht hervor, dass für die baulichen Maßnahmen unterschiedliche Baustelleneinrichtungen notwendig sind. Ein Kran wird lediglich für den Kellergeschoßausbau nicht benötigt werden, da keine potentiellen Veränderungen an der Außenschale des Objektes durchgeführt werden. Für den Dachgeschoßausbau kann ein Kran von Nöten sein, wenn bspw. der Dachstuhl erneuert wird oder Bauteile nach oben gelangen müssen.

Der Einsatz eines Baggers wird jedoch für den Dachgeschoßausbau hinfällig sein, ist aber für die Kellergeschoßerweiterung von Belang.

Der Transport von Materialien zur Baustelle wird mittels LKW bei allen baulichen Maßnahmen von Statten gehen. PKW Stellflächen für die Baubeteiligten, Abfallmulden zur Entsorgung, Strom- und Wasseranschlüsse sind für alle betrachtenden Maßnahmen ebenfalls wichtige Faktoren.

Die benötigte Baustelleneinrichtung muss dementsprechend an die zu setzende bauliche Maßnahme und in weiterer Folge an die ausgearbeiteten Details dieser angepasst und adaptiert werden.

## 5.8.2 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten, welche Tabelle 14 entnommen werden können, beinhalten sämtliche Kosten für Planung, Ausführung, Installationen von Heizung / Wasser / Strom / Kanal und Innenausstattung.

Tabelle 14: Gesamtkosten für die Baumaßnahmen

	Zusätzliche BGF	Kosten je m <sup>2</sup>	Gesamtkosten
DG Ausbau	117,7 m <sup>2</sup>	~ 2.000 € <sup>95</sup>	~240.000 €
KG Ausbau	134,0 m <sup>2</sup>	~ 2.000 € <sup>96</sup>	~270.000 €
Geschoßaufstockung	134,0 m <sup>2</sup> + 102,3 m <sup>2</sup> = 236,3 m <sup>2</sup>	~ 1.900 € <sup>97</sup>	~450.000 €
KG Erweiterung	107,6 m <sup>2</sup>	~ 2.000 € <sup>98</sup>	~220.000 €
EG Erweiterung	107,6 m <sup>2</sup>	~ 1.400 € <sup>99</sup>	~150.000 €
Neubau	114,4 m <sup>2</sup>	~ 1.700 € <sup>100</sup>	~200.000 €

Die Umlegung der Kosten auf m<sup>2</sup> zeigt, dass die Erdgeschoßerweiterung im Vergleich zu den anderen Maßnahmen am günstigsten ist. Die angegebenen Kosten je m<sup>2</sup> variieren je nach verwendeten Material, Innenausstattung, Dachkonstruktion, Wandaufbauten etc.. So kann bspw. eine Innentüre zwischen 27 € und 364 € kosten.<sup>101</sup> Dies macht sich natürlich im Preis je m<sup>2</sup> bemerkbar. Die Positionierung der einzelnen baulichen Maßnahmen ändert sich dadurch aber nicht, denn der Bauträger wird nicht zwei preislich komplett verschiedene Angebote für die Innenausstattung, Fenster, Türen etc. einholen.

<sup>95</sup> BAUSPARKASSA: Bestandsaufnahme und Planung . <http://www.sbausparkasse.at/de/bauen-sanieren-wohnen/Sanieren/bestandsaufnahme-planung>. Datum des Zugriffs: 24.Juli.2016

<sup>96</sup> WELT, D.: Das ist beim Keller-Ausbau zur Wohnung zu beachten. <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article134155059/Das-ist-beim-Keller-Ausbau-zur-Wohnung-zu-beachten.html>. Datum des Zugriffs: 24.Juli.2016

<sup>97</sup> HAUSMAGAZIN: Kosten für Dachaufstockung oder Aufsattelung – günstig mehr Wohnraum schaffen. <http://www.hausmagazin.com/kosten-fuer-dachaufstockung-oder-aufsattelung-guenstig-mehr-wohnraum-schaffen/>. Datum des Zugriffs: 29.Juli.2016

<sup>98</sup> SCHUBERT; LIß: Kosten. <http://www.hausanbau.de/kosten/>. Datum des Zugriffs: 29.Juli.2016

<sup>99</sup> SCHUBERT; LIß: Kosten. <http://www.hausanbau.de/kosten/>. Datum des Zugriffs: 29.Juli.2016

<sup>100</sup> HÖLLINGER, M.: Kosten für Dachaufstockung oder Aufsattelung – günstig mehr Wohnraum schaffen. <http://www.hausmagazin.com/kosten-fuer-dachaufstockung-oder-aufsattelung-guenstig-mehr-wohnraum-schaffen/>. Datum des Zugriffs: 22.September.2016

<sup>101</sup> STEFAN GOLDSCHWENDT, E. L.: Zimmertüren. <http://www.hornbach.at/shop/Tueren-Tore-Zubehoer/Zimmertueren-Zargen/Zimmertueren/S4250/artikelliste.html#eyJJuljoxLmV3bV93c0ZpZ2FsbGVyeSIsImxpc3RDcmI0ZXJpYSI6eyJwYWdlTnVlYmVlYjoxLmV3bV93c0ZpZ2FsbGVyeSIsInVncnRPcmR1UHJpY2VEZXRJin0slmFjdG12ZUzp>. Datum des Zugriffs: 22.September.2016

### 5.8.3 Wohnungsqualität

Die Wohnungsqualität kann durch eine bauliche Maßnahme verbessert oder auch verschlechtert werden. Durch eine etwaige Aufstockung und damit verbundene Erhöhung der Gesamthöhe des Gebäudes kann den Nachbargebäuden

- 1) Aussicht
- 2) Tageslicht
- 3) Wind

genommen werden.

Die Aufstockung könnte aber auch „zu modern“ für eine Altstadt sein und könnte dadurch das Gesamtbild des Bezirkes beeinträchtigen. Hierfür gibt es in Graz das GAEG und zusätzlich das BDA, welches sich diesen Dingen annimmt, und im Anlassfall keine Bewilligung für das Bauvorhaben ausspricht.

Durch den Dachgeschoßausbau werden großflächige Fenster in die vorhandene Dachhaut eingesetzt, welche unter Anderem die Aussicht der Eigentümer/ Mieter fördern soll. Hierbei kann es problematisch sein, dass durch die Fenster auf Räumlichkeiten der Nachbarwohnungen oder auch Dachterrassen geblickt werden kann, welche zuvor außerhalb des Sichtfeldes lagen. Ebenfalls kann dieses Szenario in umgekehrter Sichtweise geschehen, sodass ein höheres Nachbargebäude Einsicht in die Dachgeschoßwohnung hat.

Die Belichtungs- und Belüftungsthematik ist für die Wohnungsqualität des Kellergeschoßausbaus bereits per se ein schwieriges Thema. Zusätzlich dazu ist die Aussicht für den Mieter oftmals nicht sonderlich schön, denn ein weitreichender Überblick über die Stadt bleibt meist verwehrt.

Bei einer Kellergeschoßerweiterung, Erdgeschoßerweiterung und durch einen Neubau auf dem Grundstück wird in allen drei Fällen der Bebauungsgrad erhöht. Dies hat zur Folge, dass potentielle vorhandene Grünflächen weichen und bebaut werden. Durch das Verschmälern der Erholungsräume, welche Grünflächen, Parks etc. darstellen, wird die Wohnungsqualität vermindert.

Neben diesen baulichen Auswirkungen auf die Wohnungsqualität können auch zwischenmenschliche Aspekte von Belang sein. Dies kann sich durch die Mieter bemerkbar machen, welche das Wohnklima beeinflussen können. Dies Beeinträchtigung des Wohnklimas kann auftreten durch:

- 1) Lärmbelästigung (laute Musik, Kindergeschrei etc.)
- 2) Stiegenhaus nicht gekehrt (Abstellen von Kartons, Sperrmüll im Stiegenhaus)

- 3) Gehsteig im Winter nicht geräumt
- 4) Mülltrennung
- 5) Kartons nicht zerkleinert
- 6) Sperrmüll nicht regelkonform entsorgt.

Um solche Problemquellen in der Nachbarschaft zu erkennen und durch die Beseitigung die Wohnqualität zu erhöhen, können geeignete Erhebungen mittels Bewohnerbefragungen durchgeführt werden. Diese beinhalten die oben erwähnten Punkte und können um andere Punkte, die der Lage entsprechen, erweitert oder auch reduziert werden.

#### 5.8.4 Marktwert der Immobilie

Je größer die Nachfrage und je kleiner das Angebot einer Immobilie ist, desto höher ist der zugehörige Marktwert. Aus diesem Grund ist das Bauen im Bestand in den Ballungszentren von großem Interesse, da dort der Marktwert im Vergleich zu Randgebieten am schnellsten steigt. Jedoch sind die baulichen Maßnahmen nur beschränkt möglich, da oftmals die BD schon voll ausgeschöpft wurde.

Der Marktwert einer Immobilie hängt von folgenden Punkten ab:

- 1) Ländlicher Raum oder Stadt
- 2) Bezirk, Gemeinde: Stadt Graz (Innere Stadt, Andritz etc.)
- 3) Lage: räumliches Umfeld (Einkaufszentren, Lokale, Bäckereien etc.)
- 4) Belästigung durch Lärm, Geruch und Schmutz (Fabrik, Sportstätte etc.)
- 5) Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsanbindung, Autobahzubringer, Flughafen, Eisenbahn
- 6) Entwicklungskonzept der jeweiligen Stadt
- 7) Etc.

#### 5.8.5 Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse wird von Prof. Dr. Jörg B. Kühnapfel<sup>102</sup> als eine Methode, welche zur Entscheidungsfindung bei komplexen Problemen beiträgt, definiert. Hierbei werden Kriterien definiert, welche für die Entscheidungsfindung des Problems relevant sind. Bei der Auswahl der

<sup>102</sup> KÜHNAPFEL, J.: Nutzwertanalysen im Marketing und Vertrieb. S.



Kriterienpunkte muss dahin gehend überlegt werden, dass alle Facetten der Problemstellung durchleuchtet werden.

Für die Betrachtung werden für die Entscheidungsfindung einer zu setzenden baulichen Maßnahme 6 Hauptkriterien ausgearbeitet. Diese sind:

- 1) Baustelleneinrichtung
- 2) Nutzen
- 3) Kosten
- 4) Wohnungsqualität
- 5) Marktwert
- 6) Erschwernis durch das Öffentliche Recht

Diese Hauptkriterien werden wiederum in weitere Aspekte gegliedert und es wird die Bedeutung jedes einzelnen Kriteriums angegeben. Dies wird anhand einer Verhältniszahl „Gewichtung“ ausgedrückt, welche in Summe genau 100 % entspricht. Im Anschluss daran werden für die einzelnen Kriterienpunkte „Noten“ festgelegt, welche die „Wichtigkeit bzw. Vorrangigkeit“ beschreibt. In der nachstehenden Nutzwertanalyse werden „Noten“ von 1 bis 5 definiert, wobei die „Note“ 5 die höchste Klassifizierung ist und die beste Bewertung darstellt. Die Gewichtung und die „Benotung“ der Kriterien, werden vom Nutzer selbst definiert, und können Anlass zur Diskussion bieten. Denn jeder Anwender gewichtet die Kriterienpunkte anders bzw. kann die „Notengebung“ einzelner Punkte ebenfalls zu Unstimmigkeiten führen.

Die Variante, welche die höchste Punkteanzahl (gewonnen aus Gewichtung multipliziert mit der „Note“) erreicht, ist für die gegebene Fragestellung am „sinnvollsten“.

Die durchgeführte Nutzwertanalyse für die Entscheidungsfindung für die zu setzende bauliche Maßnahme:

- 1) Dachgeschoßausbau: DG Ausbau
- 2) Kellergeschoßausbau: KG Ausbau
- 3) Kellergeschoßerweiterung: KG EW
- 4) Erdgeschoßerweiterung: EG EW
- 5) Neubau

kann der Abbildung 75 und dem Anhang entnommen werden.

Nutzwertanalyse																
Entscheidungsmatrix																
Kriterien		Gewichtung		Verfahren/System												
		Gesamt	Einzel	DG Ausbau		KG Ausbau		GS Aufstockung		KG EW		EG EW		Neubau		
		[%]	[%]	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	
Ausscheidungskriterien	Baustelle neinricht- ung	Gerätschaft	10	30	4,00	0,12	3,00	0,09	3,00	0,09	1,00	0,03	1,00	0,03	1,00	0,03
		Material		30	5,00	0,15	5,00	0,15	2,00	0,06	2,00	0,06	2,00	0,06	2,00	0,06
		Stellflächen		40	4,00	0,16	4,00	0,16	3,00	0,12	2,00	0,08	2,00	0,08	1,00	0,04
	Punktzahl - Teilkriterium		100		0,43		0,40		0,27		0,17		0,17		0,13	
	Nutzen	gewonnene BGF	15	40	3,00	0,18	4,00	0,24	5,00	0,30	2,00	0,12	2,00	0,12	3,00	0,18
		BG		50	5,00	0,38	5,00	0,38	5,00	0,38	2,00	0,15	2,00	0,15	1,00	0,08
		BD		10	3,00	0,05	3,00	0,05	5,00	0,08	5,00	0,08	5,00	0,08	5,00	0,08
	Punktzahl - Teilkriterium		100		0,60		0,66		0,75		0,35		0,35		0,33	
	Kosten	Gesamtkosten	20	100	3,00	0,60	3,00	0,60	3,00	0,60	3,00	0,60	5,00	1,00	4,00	0,80
				Punktzahl - Teilkriterium		100		0,60		0,60		0,60		1,00		0,80
	Wohnungs- qualität	Nachbarn	10	20	5,00	0,10	1,00	0,02	5,00	0,10	2,00	0,04	1,00	0,02	1,00	0,02
		Aussicht		30	5,00	0,15	1,00	0,03	5,00	0,15	1,00	0,03	2,00	0,06	1,00	0,03
		Tageslicht		30	5,00	0,15	1,00	0,03	5,00	0,15	1,00	0,03	2,00	0,06	1,00	0,03
		Grünflächen		20	5,00	0,10	3,00	0,06	5,00	0,10	4,00	0,08	3,00	0,06	1,00	0,02
	Punktzahl - Teilkriterium		100		0,50		0,14		0,50		0,18		0,20		0,10	
	Manktwert	Bezirk räumliche Umfeld Belästigung (Lärm, Schmutz, Geruch) Verkehrsanbindung	20	20	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12
				30	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18
				20	5,00	0,20	5,00	0,20	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12
				30	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18
	Punktzahl - Teilkriterium		100		0,68		0,68		0,60		0,60		0,60		0,60	
Erschweris Öffentliches Recht	DMSG	25	25	4,00	0,25	5,00	0,31	3,00	0,19	5,00	0,31	1,00	0,06	5,00	0,31	
	GAEG		25	4,00	0,25	5,00	0,31	1,00	0,06	5,00	0,31	5,00	0,31	1,00	0,06	
	Stmk BauG		25	5,00	0,31	5,00	0,31	5,00	0,31	4,00	0,25	4,00	0,25	4,00	0,25	
	StROG		25	5,00	0,31	2,00	0,13	5,00	0,31	2,00	0,13	1,00	0,06	1,00	0,06	
	Punktzahl - Teilkriterium		100		1,13		1,06		0,88		1,00		0,69		0,69	
		100				3,94		3,54		3,60		2,90		3,00		2,65

Entscheidung (Reihenfolge):

Abbildung 75: Nutzwertanalyse

Das Ergebnis der Nutzwertanalyse der in den Fallbeispielen abgehandelten baulichen Maßnahmen ist:

- 1) Platz 1 der Dachgeschoßausbau mit 3,94 Punkten
- 2) Platz 2 die Geschoßaufstockung mit 3,60 Punkten
- 3) Platz 3 der Kellergeschoßausbau mit 3,54 Punkten

Der Dachgeschoßausbau ist in allen Hauptkriterien, außer in dem Punkt „Nutzen“, den beiden anderen baulichen Maßnahmen überlegen. Hierbei wurde die gewonnene Bruttogeschoßfläche, Bebauungsgrad und Bebauungsdichte untersucht, wobei im Vergleich zu den anderen baulichen Maßnahmen, die Geschoßaufstockung in diesen Punkten überlegen ist.

## 6 Resümee

Die vorliegende Masterarbeit soll die Sensibilität des Bauträgers bzw. des Bauherrn auf die rechtlichen Einflussfaktoren im Hinblick auf das Bauen im Bestand schärfen. Es wurden die wesentlichen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Bauen im Bestand behandelt, ohne jedoch den Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben.

Eine bauliche Situation kann nicht exakt mit einer anderen verglichen werden, da die Ausgangs- bzw. Ist- Situation bei jedem Bestandsobjekt unterschiedlich ist und dies nicht nur aus bautechnischer Sicht, sondern auch aus rechtlicher Sicht. So fallen z.B. die Baugesetze in die Kompetenz der Länder. Es gibt daher kein österreichweit einheitliches Baugesetz und man muss sich mit den Besonderheiten der jeweiligen Landesgesetzgeber auseinandersetzen. Lediglich die OIB Richtlinien gelten in allen neun Bundesländern und garantieren einen gewissen einheitlichen Standard. Auch andere einschlägige landesgesetzliche Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Richtlinien) sind zu beachten. Eine Vereinheitlichung der Normen ist in Österreich nicht gegeben und ist durch die geltende Rechtslage auch nicht umsetzbar. Die vorhandene Normenvielfalt stellt eigentlich in bautechnischer Hinsicht ein Hemmnis dar und macht die Realisierung von Bauvorhaben, gerade für österreichweit tätige Bauträger bzw. Bauherrn, immens aufwendig. Es muss immer auf die spezifischen landesgesetzlichen Bauvorschriften bzw. Normen Bedacht genommen werden.

Der Bauträger bzw. Bauherr steht im Spannungsfeld zwischen den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Regelungen bzw. Normen und muss sich mit beiden Rechtsmaterien auseinandersetzen. Im Verwaltungsverfahren richtet sich die Durchsetzung eines Anspruchs (z.B. eine Baubewilligung) an eine Behörde und im zivilgerichtlichen Verfahren geht es z.B. um nachbarrechtliche Streitigkeiten oder um Streitigkeiten aus einem Vertrag. Ein und derselbe Sachverhalt kann daher ein privatrechtliches als auch ein öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis bilden, über das einerseits die ordentlichen Gerichte andererseits die Verwaltungsbehörden zu entscheiden haben. Dieses Spannungsfeld fordert vom Bauträger bzw. dem Bauherrn erhöhte Aufmerksamkeit und erfordert einschlägige rechtliche Unterstützung, um vor Überraschungen und finanziellen Nachteilen geschützt zu sein. Dem Bauträger bzw. dem Bauherrn kann nur angeraten werden, sich zeitgerecht nicht nur technischen sondern auch rechtlichen Sachverstand beizuziehen.

Anschließend wurden an die Ausarbeitung der rechtlichen Einflussfaktoren auf das Bauen im Bestand Fallbeispiele durchgeführt, wobei das Ziel die Gewinnung von zusätzlicher nutzbarer Wohnfläche war. Es wurden Adaptierungen (Aus-, Zu- und Umbauten) am

Bestandsobjekt projiziert, wobei die Erweiterung eines Bestandsobjektes als eher rechtlich problematisch anzusehen ist, als ein Ausbau der vorhandenen Geschoße im Bestand. Auch ein Neubau auf der Baugrundliegenschaft wurde projiziert.

Die Erweiterungsmaßnahmen, insbesondere die EG- und KG-Erweiterung, stellen sich rechtlich problematisch dar bzw. sind schwer durchsetzbar, da sie dem städtebaulichen Entwicklungskonzept bzw. der Erhaltung der Grazer Innenstadt widersprechen könnten. In der Grazer Innenstadt ist es z.B. üblich, dass seitens der Behörde eine geschlossene Bauweise gefordert wird. Dadurch schützt das Land Steiermark bzw. die Stadt Graz einerseits das Altstadtbild andererseits die innerstädtischen Freiflächen, die der Erholung der Bevölkerung dienen sollen. Zu beachten ist auch, dass das Straßenbild bzw. das Ensemble nicht gestört wird.

Der Ausbau des Dachgeschoßes wurde gem. der durchgeführten Nutzwertanalyse als „beste“ Möglichkeit angesehen, um den Bestand zu verändern. Hierbei bleibt die bebaute Fläche des Grundstückes, ebenso wie die Geschoßaufstockung, ident und das äußere Erscheinungsbild wird im Wesentlichen gewahrt. Lediglich der Einbau von Dachfenstern oder Gauben kann das Grazer Altstadtbild beeinträchtigen und muss von der entsprechenden Behörde bewilligt werden. Der vorhandene Dachaufbau kann gegebenenfalls verändert werden (falls dieser nicht denkmalgeschützt ist).

Bei der Geschoßaufstockung werden zusätzlich ein Regelgeschoß und zusätzlich ein Dachgeschoß errichtet, welches in Summe gesehen den größten baulichen Gewinn an nutzbarer BGF darstellt. Die entstehenden Gesamtkosten, umgelegt auf die m<sup>2</sup>, sind im Vergleich zu den anderen baulichen Maßnahmen angemessen. Lediglich die Erdgeschoßerweiterung kann die Kosten auf den m<sup>2</sup> unterbieten. Die Geschoßaufstockung vergrößert den BG des Grundstückes nicht, hebt aber die Gesamthöhe des Objektes jedoch nicht unwesentlich an. Die zulässigen Gebäudehöhen lt. Bebauungsplan dürfen jedoch nicht überschritten werden und es können durch eine derartige Maßnahmen Nachbarrechte beeinträchtigt werden.

Der Ausbau eines bestehenden Kellergeschoßes zu einer Wohnfläche kann mehrere Probleme darstellen. Um das bestehende Kellergeschoß als Wohn-/Bürofläche verwenden zu können, muss für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Räume Sorge getragen werden. Hierbei muss das Geländeniveau um das Gebäude gesenkt werden, um Fenster installieren zu können. Die vorhandenen tragenden Kellerwände müssen in die neuen Wohnungspartellen einfließen und können in der Regel kaum verändert werden, da ansonsten die Gesamtstatik des kompletten Gebäudes neu überdacht werden muss. Neben den technischen Gegebenheiten und Anforderungen (Statik, Feuchtigkeit, Schimmelbefall etc.) an Kellerwohnungen kann es

ebenfalls zu Problemen mit den Mietern kommen. In den meisten Bestandsgebäuden wird der Keller als Lagerungsstätte für die einzelnen Wohnungspartellen verwendet und wird als solche vermietet. Das Freimachen der einzelnen Kellerabteile von den Mietern ist ebenfalls ein schwieriges rechtliches Unterfangen und Bedarf einiger Zeit.

Bei der Kellergeschoßerweiterung ist, ähnlich wie zum Ausbau des KG, mit denselben Problematiken zu rechnen: Installation von Fenstern für Licht und Luft, Feuchtigkeit, Freimachen von Mietern. Neben diesen Aspekten bedeutet diese Erweiterungsmaßnahme zusätzlich die Einbuße von Grünflächen, welche im innerstädtischen Bereich von der Stadt Graz gewahrt wird.

Die Möglichkeit einer Erdgeschoßerweiterung ist gem. der Nutzwertanalyse sinnvoller als die Kellergeschoßerweiterung. Hierbei muss keine aufwendige Baugrube hergestellt werden und die Bebauungsdichte ist geringer, da die Fenster oberhalb des Geländeneiveaus zu liegen kommen. Um diese bauliche Maßnahme durchsetzen zu können, muss zwingend mit den Mietern der jetzigen EG Wohnungen gesprochen werden, da der Zubau die Wohnfläche der EG Wohnungen vergrößert.

Der Neubau auf dem Grundstück ist in vielerlei Hinsicht problematisch und liegt gem. der Nutzwertanalyse auf den letzten Platz. Erstens wird das Gesamtbild der Grazer Altstadt getrübt, da ein ebenerdiger Neubau entsteht. Zweitens weist diese Art der Bebauung keine geschlossene Bauweise auf, welches in der Innenstadt Graz gefordert wird. Neben den rechtlichen Problemstellungen wird durch den Neubau der Bebauungsgrad von 37 % auf fast das Doppelte angehoben. Dadurch verschmälern sich potentiell genutzte Grünflächen.

Abschließend kann gesagt werden, dass beim Bauen im Bestand nicht nur die rechtlichen und technischen Aspekte von Bedeutung sind, sondern auch die wirtschaftliche Seite in die Überlegungen mit einzubeziehen ist. Auch die Wohnungsqualität darf unter der baulichen Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Ein Eigentümer eines Bestandobjektes wird, bevor er mit seiner Baumaßnahme beginnt, gerade im innerstädtischen Bereich wohl überlegen müssen, ob die geplante Maßnahme den erwarteten Ertrag abwirft oder nicht. Er wird auch gut beraten sein vorher mit den zuständigen Behörden und Institutionen sowie Nachbarn die Realisierbarkeit des Projektes abzuklären. Eine gute Planung, in allen Bereichen, ist ein Garant für den Erfolg eines Projektes.

## A.1 Anhang 1 Ebene 1

Nutzwertanalyse

## Literaturverzeichnis

### Bücherverzeichnis:

- Bielefeld, B., & Wirths, M. (2010). *Entwicklung und Durchführung von Bauprojekten im Bestand*. Dortmund: Vieweg + Teubner.
- Dirk, D. (2008). *Bauaufnahme und Planung im Bestand*. Weimar: Vieweg + Teubner.
- Henckel, D., Kester, v. K., Petra, L., Elke, P.-W., & Florian, S. (Berlin). *Planen - Bauen - Umwelt*. 2009: VS Verlag.
- Kühnapfel, J. (2014). *Nutzwertanalysen im Marketing und Vertrieb*. Gabler Verlag.
- Mönck, W. (1999). *Schäden an Holzkonstruktionen - 3.Auflage*. Berlin: Bauwesen.
- Moschig, G. (2009). *Bausanierung, Grundlage - Planung - Durchführung*. Wiesbaden: Vieweg + Teubner.
- Mosching, G. F. (2004). *Bausanierung*. Graz: Vieweg + Teubner.
- Strack, S. (2010). *Entwicklung eines Bewertungssystemes für Redevlopment-Maßnahmen von leer stehenden Gebäuden für Wohnzwecke*. Kassel: Kassel University Press GmbH.
- Umweltschutz, B. L. (2003). *Kontaminierte Bausubstanzen, Erkundung, Bewertung, Entsorgung*. Augsburg: Rother Druck GmbH.

### Weblinks:

- ABK Baumanagementsoftware. (kein Datum). Abgerufen am 27. September 2015 von [www.abk.at](http://www.abk.at)
- Architekturbüro Deutschmann ZT GmbH. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <http://www.architekt-deutschmann.at/drupal/?q=um-und-zubau-kinderkrippe-unterpremsst%C3%A4tten>
- Austria, S. (kein Datum). Abgerufen am 12. Juli 2016 von [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudebestand/wohnungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html)
- Bauherr. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von <http://www.derbauherr.de/>
- BauNetz. (kein Datum). Abgerufen am 4. September 2016 von [http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Daemmstoffe-Umbau-einer-alten-Brauerei-in-Meerbusch\\_2337947.html?img=0&layout=galerie](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Daemmstoffe-Umbau-einer-alten-Brauerei-in-Meerbusch_2337947.html?img=0&layout=galerie)

- Bausparkassa. (kein Datum). Abgerufen am 24. Juli 2016 von <http://www.sbausparkasse.at/de/bauen-sanieren-wohnen/Sanieren/bestandsaufnahme-planung>
- Bauteilbörse-Bremen. (kein Datum). Abgerufen am 12. Juli 2016 von <http://www.bauteilboerse-bremen.de/bauteilsuche?aid=3649224&cid=4&gid=30>
- Bauteilbörse-Gronau. (kein Datum). Abgerufen am 12. Juli 2016 von [http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/kastfenster?btk\\_bauteil\\_show=9468&btk\\_suche=true&btk\\_local=false&btk\\_fs\\_andor=and&btk\\_detailsuche=true&btk\\_anzopt=false&btk\\_simple\\_search\\_off=false&btk\\_fs=kastfenster&btk\\_specialsuche=f](http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/kastfenster?btk_bauteil_show=9468&btk_suche=true&btk_local=false&btk_fs_andor=and&btk_detailsuche=true&btk_anzopt=false&btk_simple_search_off=false&btk_fs=kastfenster&btk_specialsuche=f)
- Bauteilbörse-Gronau. (kein Datum). Abgerufen am 12. Juli 2016 von [http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/balkontuer\\_2-flg?btk\\_bauteil\\_show=11200&btk\\_suche=true&btk\\_seite=2&btk\\_local=false&btk\\_typ\\_liste=n&btk\\_fs\\_andor=and&btk\\_detailsuche=true&btk\\_anbieterid=-1&btk\\_pro\\_seite=20&btk\\_anzopt=false](http://www.bauteilnetz.de/bauteilnetz/website/bauteilsuche/balkontuer_2-flg?btk_bauteil_show=11200&btk_suche=true&btk_seite=2&btk_local=false&btk_typ_liste=n&btk_fs_andor=and&btk_detailsuche=true&btk_anbieterid=-1&btk_pro_seite=20&btk_anzopt=false)
- Bossmann GmbH. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <https://bossmann-rosenheim.de/leistungen/dachausbau/>
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (kein Datum). Abgerufen am 7. August 2015 von [www.bnb-nachhaltigesbauen.de](http://www.bnb-nachhaltigesbauen.de)
- Durchdacht. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <http://www.durchdacht.at/2016/01/dag-projekt-innsbruck/>
- Eigenheim, M. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von <https://www.mein-eigenheim.de/keller-fundament/items/wohkeller-das-muessen-sie-beachten.html>
- EnBaWo. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <http://www.enbawo.de/fassadedetail.htm>
- Extra Tip Werbungs- und Vertriebsgesellschaft mbH. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <http://www.extratip-goettingen.de/archiv/vorsicht-schimmel.html>
- Frics, H., Bielefeld, V., Draack, V., Fiedler, K., Grabener, H., Groh, M., et al. (17. Mai 2016). *Immobilien Fachwissen*. Abgerufen am 18. Juni 2016 von <http://www.immobiliien-fachwissen.de/online-lexikon>
- Gloria. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von [http://www.gloria.de/Documents/Instandhaltung\\_Feuerloescher.pdf](http://www.gloria.de/Documents/Instandhaltung_Feuerloescher.pdf)



- Hagelstein, N., Loeffelholz, T., Kraatz, S., & Meyer, B. (kein Datum).  
Abgerufen am 22. September 2016 von  
<http://www.hausjournal.net/neues-dach-kosten>
- Haimann, R. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von  
<http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article134155059/Das-ist-beim-Keller-Ausbau-zur-Wohnung-zu-beachten.html>
- Hausmagazin. (kein Datum). Abgerufen am 29. Juli 2016 von  
<http://www.hausmagazin.com/kosten-fuer-dachaufstockung-oder-aufsattlung-guenstig-mehr-wohnraum-schaffen/>
- Höllinger, M. (kein Datum). Abgerufen am 22. September 2016 von  
<http://www.hausmagazin.com/kosten-fuer-dachaufstockung-oder-aufsattlung-guenstig-mehr-wohnraum-schaffen/>
- HOPPE Unternehmensberatung. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016  
von  
<http://www.wartungsplaner.de/prueffristensoftware/Pruefung-und-Wartung-von-Feuerloeschern-nach-DIN-14406.htm>
- Kantor, A. (kein Datum). Abgerufen am 22. September 2016 von  
<https://www.algenmax.at/fassadenreinigung/index.php/blog-algenentfernung.html>
- Kett GmbH. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von  
<http://www.maler-kett.de/cms/leistungen/home-9/balkon>
- Krono, S. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von  
<http://www.kronopoly.com/cms/Aktuelles/Artikel/Hoch-hinaus-in-Berlin-Tegel-Aufstockung-in-Rekordzeit/0718263546.html>
- Ligist, M. (kein Datum). Abgerufen am 14. April 2016 von  
<http://www.ligist.at/marktgemeinde-ligist/verwaltung/bauamt/4-abstaende.html>
- Meier Planungsdienste, G. (kein Datum). Abgerufen am 9. Juli 2016 von  
<http://www.planung.ch/beispiel-raumbuch>
- München, T. &. (kein Datum). Abgerufen am 09. Juli 2016 von  
<http://bausachverstaendiger.com/fachgebiete/schaeden/>
- Österreich, L. f. (kein Datum). Abgerufen am 10. Juli 2016 von  
<http://www.hora.gv.at/>
- Österreich, L. f. (kein Datum). Abgerufen am 10. Juli 2016 von  
[https://geogis.ages.at/GEOGIS\\_RADON.html#](https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html#)
- Österreich, L. f. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von  
<http://ehyd.gv.at/>
- Österreich, L. f. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von  
[https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten-service/map\\_public.xhtml](https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten-service/map_public.xhtml)

- Rechtsanwälte, B. N. (kein Datum). *Steuern / Tax Due Diligence*. Abgerufen am 9. Juli 2016 von <http://www.real-estate-due-diligence.ch/steuern-tax-due-diligence>
- Reisinger, H., Domenig, H., & Doujak, K. (2008). *Asbest - Materialien zur Abfallwirtschaft*. (Umweltbundesamt, Hrsg.) Klagenfurt. Abgerufen am 10. September 2015 von [http://www.umweltbundesamt.at/leistungen/dienstleistungen/leistungen\\_wohnen/asbest\\_bau/](http://www.umweltbundesamt.at/leistungen/dienstleistungen/leistungen_wohnen/asbest_bau/)
- Scheibel, H. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <http://scheibel-heizung-bad.de/bad-sanitaer/dusch-badsanierung/>
- Schubert, & Liß. (kein Datum). Abgerufen am 29. Juli 2016 von <http://www.hausanbau.de/kosten/>
- Spath, B. (kein Datum). Abgerufen am 29. Juli 2015 von [www.auva.at](http://www.auva.at)
- Stadtplanungsamt, G. (kein Datum). *Geodaten*. Abgerufen am 24. 03 2016 von [Geodaten: http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=flaewi\\_4](http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=flaewi_4)
- Statistik, A. (kein Datum). *Statistik Austria*. Abgerufen am 06. März 2016 von [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/index.html)
- Stefan Goldschwendt, E. L. (kein Datum). Abgerufen am 22. September 2016 von <http://www.hornbach.at/shop/Tueren-Tore-Zubehoer/Zimmertueren-Zargen/Zimmertueren/S4250/artikelliste.html#/eyJJuljoxLCJ2aWV3IjoiZ2FsbGVyeSIsImxpc3RDcmI0ZXJpYSI6eyJwYWdlITnVtYmVyljoxLCJwYWdlIU2I6ZSI6NzIsInNvcnRlcmRlcmI6InNvcnRNb2RIUHJpY2VEZXNjIn0sImFjdGI2ZUZp>
- Stollwohnen. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von [https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwi7r9Wmh4nOAhUDbhQKHbm0C94QjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.stollwohnen.at%2Fde%2Fthemen%2Fkaufen%2Fprojekte%2Fprojekte-referenz.php%3Fwe\\_objectID%3D122&bvm=bv.127984354,](https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwi7r9Wmh4nOAhUDbhQKHbm0C94QjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.stollwohnen.at%2Fde%2Fthemen%2Fkaufen%2Fprojekte%2Fprojekte-referenz.php%3Fwe_objectID%3D122&bvm=bv.127984354,)
- Talu. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <https://www.talu.de/abrisskosten-efh/>
- Tirol, L. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von [https://portal.tirol.gv.at/weboffice/tirisMaps/synserver;jsessionid=3DFB7F523FA6F2351183902EA8079FA0?synergis\\_session=7be1a3a4-0e88-43df-9c87-3abdddbe6fb4&user=guest&project=tmap\\_master](https://portal.tirol.gv.at/weboffice/tirisMaps/synserver;jsessionid=3DFB7F523FA6F2351183902EA8079FA0?synergis_session=7be1a3a4-0e88-43df-9c87-3abdddbe6fb4&user=guest&project=tmap_master)

- UNION, D. R. (kein Datum). Abgerufen am 22. März 2016 von <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX%3A32009R0116>
- Walle GmbH. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von [http://www.walle.de/w\\_referenzen\\_architektur\\_privat\\_Bestandsaufnahme\\_Wohnhaus.php](http://www.walle.de/w_referenzen_architektur_privat_Bestandsaufnahme_Wohnhaus.php)
- Welt, D. (kein Datum). Abgerufen am 24. Juli 2016 von <http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article134155059/Das-ist-beim-Keller-Ausbau-zur-Wohnung-zu-beachten.html>
- Werker, H. i. (kein Datum). Abgerufen am 23. Juli 2016 von [https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjE4KyT\\_ojOAhXGNxQKHek9D9cQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.hand-in-hand-werker.at%2Freferenzprojekte%2Ffamilie-holzmann-salzburg-zubau&bvm=bv.127984354,d.ZGg&psig=AFQjCN](https://www.google.at/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjE4KyT_ojOAhXGNxQKHek9D9cQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.hand-in-hand-werker.at%2Freferenzprojekte%2Ffamilie-holzmann-salzburg-zubau&bvm=bv.127984354,d.ZGg&psig=AFQjCN)
- Wirtschaftskammer Österreich. (kein Datum). Abgerufen am 5. März 2016 von [https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Steuern\\_-\\_Channelstartseite.html](https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Steuern_-_Channelstartseite.html)
- Wirtschaftskammer Österreich. (kein Datum). Abgerufen am 5. März 2016 von <https://www.wko.at/Content.Node/Service/Steuern/Weitere-Steuern-und-Abgaben/Sonstige-Abgaben/Grundsteuer.html>
- Wohnnet. (kein Datum). Abgerufen am 24. Juli 2016 von <http://www.wohnet.at/>

### **Hochschulschriften:**

- Allgemeine Bauzeitung. (kein Datum). Abgerufen am 31. Juli 2016 von <http://allgemeinebauzeitung.de/abz/material-bis-10-c-verarbeiten-reparaturmoertel-bewaehrt-sich-im-praxisvergleich-3499.html>
- Busta, M., Fassel, P., & Ledl, A. (2012). *Planen und Bauen im Bestand - Due Diligence im Denkmalschutz*. Graz: Verlag der Technischen Universität Graz.
- Carinthia University of applied sciences, F. K. (2015). *Bauanalyse und Instandsetzung - Teil 1*. Spittal: FH Kärnten.
- Hoffmann, M. (kein Datum). *Entwurf und Erhaltung von Straßenanlagen*. Abgerufen am 27. Juli 2016 von <http://tugtc.tugraz.at/wbtmaster/courseMain.htm?209478>
- Lechner, H., & Heck, D. (2012). *Planen und Bauen im Bestand. 10. Grazer Baubetriebs- und Bauwirtschaftssymposium*.

Staber, J., Kern, M., & Maurer, E. (2014). *Facility Management SS2014*.  
Übungsprojekt SS 2015 - Gruppe 15, Graz.

### Rechtliches:

Bundesdenkmalamt. (kein Datum). Abgerufen am 29. Juli 2015 von  
<http://www.bda.at/downloads/805/>

Bundesdenkmalamt. (kein Datum). Abgerufen am 17. Juli 2016 von  
<http://www.bda.at/documents/471454059.pdf>

Bundesdenkmalamt. (2015). *Standards der Baudenkmalpflege*. Wien:  
Paul Gerin GmbH und CoKG; Wolkersdorf.

Bundesdenkmalamt. (kein Datum). *Denkmalliste*. Abgerufen am 29. Juli  
2015 von <http://www.bda.at/downloads/1928/>

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 2. Dezember 2015 von  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk  
&Gesetzesnummer=20000069](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069)

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 2. Dezember 2015 von  
[https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.  
2260200.html](https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/226/Seite.2260200.html)

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 12. März 2016 von  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bunde  
snormen&Gesetzesnummer=10005770](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10005770)

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 3. März 2016 von  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bunde  
snormen&Gesetzesnummer=10004570](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004570)

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 21. November 2015 von  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk  
&Gesetzesnummer=20000897](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000897)

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 21. November 2015 von  
Gesamte Rechtsvorschrift für Gestaltung von Fenstern im  
Schutzgebiet nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz

Bundeskanzleramt. (kein Datum). Abgerufen am 21. November 2015 von  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk  
&Gesetzesnummer=20000898](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000898)

Bundeskanzleramt. (1991). *Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines  
Verwaltungsverfahrensgesetz*. Abgerufen am 17. Jänner 2016  
von  
[https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bunde  
snormen&Gesetzesnummer=10005768](https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10005768)

Bundeskanzleramt. (1991). *Gesamte Rechtsvorschrift für  
Verwaltungsstrafgesetz*. Abgerufen am 17. Jänner 2016 von

- <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10005770>
- Bundeskanzleramt. (1995). *Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Steiermärkisches Baugesetz*. Abgerufen am 2. Dezember 2015 von <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000070>
- Bundeskanzleramt. (2008). *Landesrecht Steiermark: Gesamte Rechtsvorschrift für Grazer Altstadterhaltungsgesetz*. Abgerufen am 2. Dezember 2015 von <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000162>
- Bundeskanzleramt. (kein Datum). *Gesamte Rechtsvorschrift für Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch*. Abgerufen am 17. Jänner 2016 von <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>
- Bundeskanzleramt. (kein Datum). *Gesamte Rechtsvorschrift für Bundes-Verfassungsgesetz*. Abgerufen am 17. Jänner 2016 von <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10000138>
- Bundeskanzleramt. (kein Datum). *Gesamte Rechtsvorschrift für Denkmalschutzgesetz*. Abgerufen am 2. Dezember 2015 von <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009184>
- Das Land Steiermark. (kein Datum). Abgerufen am 21. November 2015 von <http://www.kultur.steiermark.at/cms/beitrag/12471983/129887187/>
- Graz, S. (kein Datum). Abgerufen am 25. September 2016 von <https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?view=KBK&client=&project=Sicherheitsstadtplan>
- Graz, S. (2009. März 1). *Bebauungsplan, Elisabethstraße – Beethovenstraße – Leechgasse - Merangasse*.
- Graz, S. (kein Datum). *Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen-Planungsgrundlagen*.
- Graz, S. (kein Datum). *Graz*. Abgerufen am 19. Februar 2016 von <http://www.graz.at/cms/beitrag/10212121/330765/>
- Graz, S. (kein Datum). *Planungsbegriffe*. Abgerufen am 13. Jänner 2016 von <http://www.graz.at/cms/ziel/5418982/DE/>

- Koch-Schmuckerschlag, C., & Kalamidas, O. (2006). *Barrierefreies Bauen für ALLE Menschen - Planungsgrundlage*. Graz: Stadtbauverwaltung DI Mag. Bertram Werle.
- Österreichische Institut für Bautechnik, O. (Oktober 2011). *Land Steiermark*. Abgerufen am 27. November 2015 von <http://www.technik.steiermark.at/>
- Röper, L. (kein Datum). Abgerufen am 10. Juli 2016 von <https://rdb.manz.at/document/rdb.tso.Llgesrz20090312>
- Steiermark, D. L. (1986). Ankundigungsgestaltungsverordnung.
- Steiermark, D. L. (1986). Dachlandschaftserhaltungsverordnung.
- Steiermark, D. L. (kein Datum). Fenstergestaltungsverordnung.
- Steiermark, D. L. (kein Datum). Richtlinie für Dachdeckungen.
- Steiermark, L. (2015). Steiermärkische Bautechnikverordnung 2015 – StBTV 2015. Österreich, Steiermark, Graz.
- Steiermark, L. (kein Datum). *Das Land Steiermark*. Abgerufen am 31. März 2016 von Übersicht Katastar: <http://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/10081235/686617/>



Nutzwertanalyse																
Entscheidungsmatrix																
Kriterien			Gewichtung		Verfahren/System											
			Gesamt	Einzel	DG Ausbau		KG Ausbau		GS Aufstockung		KG EW		EG EW		Neubau	
			[%]	[%]	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt	Punkte	Gesamt
Ausscheidungskriterien	Baustelle neinricht- ung	Gerätschaft	10	30	4,00	0,12	3,00	0,09	3,00	0,09	1,00	0,03	1,00	0,03	1,00	0,03
		Material		30	5,00	0,15	5,00	0,15	2,00	0,06	2,00	0,06	2,00	0,06	2,00	0,06
		Stellflächen		40	4,00	0,16	4,00	0,16	3,00	0,12	2,00	0,08	2,00	0,08	1,00	0,04
		Punktezahl - Teilkriterium		100		0,43		0,40		0,27		0,17		0,17		0,13
	Nutzen	gewonnene BGF	15	40	3,00	0,18	4,00	0,24	5,00	0,30	2,00	0,12	2,00	0,12	3,00	0,18
		BG		50	5,00	0,38	5,00	0,38	5,00	0,38	2,00	0,15	2,00	0,15	1,00	0,08
		BD		10	3,00	0,05	3,00	0,05	5,00	0,08	5,00	0,08	5,00	0,08	5,00	0,08
	Punktezahl - Teilkriterium		100		0,60		0,66		0,75		0,35		0,35		0,33	
	Kosten	Gesamtkosten	20	100	3,00	0,60	3,00	0,60	3,00	0,60	3,00	0,60	5,00	1,00	4,00	0,80
		Punktezahl - Teilkriterium		100		0,60		0,60		0,60		0,60		1,00		0,80
	Wohnungs- qualität	Nachbarn	10	20	5,00	0,10	1,00	0,02	5,00	0,10	2,00	0,04	1,00	0,02	1,00	0,02
		Aussicht		30	5,00	0,15	1,00	0,03	5,00	0,15	1,00	0,03	2,00	0,06	1,00	0,03
		Tageslicht		30	5,00	0,15	1,00	0,03	5,00	0,15	1,00	0,03	2,00	0,06	1,00	0,03
		Grünflächen		20	5,00	0,10	3,00	0,06	5,00	0,10	4,00	0,08	3,00	0,06	1,00	0,02
	Punktezahl - Teilkriterium		100		0,50		0,14		0,50		0,18		0,20		0,10	
	Marktwert	Bezirk	20	20	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12
		räumliche Umfeld		30	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18
		Belästigung (Lärm, Schmutz, Geruch)		20	5,00	0,20	5,00	0,20	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12	3,00	0,12
		Verkehrsanbindung		30	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18	3,00	0,18
	Punktezahl - Teilkriterium		100		0,68		0,68		0,60		0,60		0,60		0,60	
Erschweris Öffentliches Recht	DMSG	25	25	4,00	0,25	5,00	0,31	3,00	0,19	5,00	0,31	1,00	0,06	5,00	0,31	
	GAEG		25	4,00	0,25	5,00	0,31	1,00	0,06	5,00	0,31	5,00	0,31	1,00	0,06	
	Stmk. BauG		25	5,00	0,31	5,00	0,31	5,00	0,31	4,00	0,25	4,00	0,25	4,00	0,25	
	StROG		25	5,00	0,31	2,00	0,13	5,00	0,31	2,00	0,13	1,00	0,06	1,00	0,06	
Punktezahl - Teilkriterium		100		1,13		1,06		0,88		1,00		0,69		0,69		
			100		3,94		3,54		3,60		2,90		3,00		2,65	
Entscheidung (Reihenfolge):					1		3		2		5		4		6	