



Newsletter Immobilienrecht Issue 1|2021

## Vorwort: Start ins neue Jahr 2021

Open-minded in das Jahr 2021. Das Immo-Team stellt sich den neuen Herausforderungen und setzt auf Unterstützung der Immobilienwirtschaft bei der Weiterentwicklung von digitalen Geschäftsabwicklungen. Digital fitter, aber mit dem besonderen persönlichen Einsatz – wie immer – stehen wir Ihnen gerne auch heuer zur Verfügung.

Daher werden wir unseren interdisziplinären Zugang der Praxisgruppe Immobilienrecht forcieren und unser Beratungsangebot in Fragen der Digitalisierung erweitern. Weiterhin liegen unsere [Schwerpunkte](#) in der Beratung bei Immobilientransaktionen, Vertragsgestaltung in den Bereichen Kauf, Pacht, Miete und Leasing, Begründung und Änderung von Wohnungseigentum sowie in der (außer-)gerichtlichen Vertretung in sämtlichen immobilien- und mietrechtlichen Angelegenheiten samt Forderungsbetreibung. Das Immo-Team bietet im Speziellen die Beratungsprodukte [Bauträger-Support](#) und [Makler-Support](#) an.

Wir freuen uns auf ein hoffentlich baldiges persönliches Wiedersehen und verbleiben

**mit den besten Wünschen für das neue Jahr 2021!**

*Ihr Müller Partner Immobilienteam*

## Novelle zur Wiener Bauordnung 2020

Die jüngste Novellierung der Wiener Bauordnung (Wr BauO) Wr LGBl 2020/60 und Wr LGBl 2020/61 steht im Zeichen der Digitalisierung und des Klimaschutzes. Zum einen wird eine Rechtsgrundlage für die elektronische Abwicklung von Bauverfahren (DBV) geschaffen, die mit 01.02.2021 in Kraft treten wird. Zum anderen werden einige klimabezogene Regelungsziele – wie etwa eine Erweiterung der Solarverpflichtung – umgesetzt. Damit werden insbesondere alternative Energieträger forciert. Im Folgenden ein Überblick über einige wesentliche Neuerungen:

### **I. Elektronisches Bauverfahren**

Die Bauanzeige und das Ansuchen um Baubewilligung sollen nunmehr elektronisch erstattet werden können. Die Einbringung soll nur über das von der Baubehörde im Internet



# works

bekannt gegebene Portal erfolgen, das im Internet bekannt zu machen ist. Das Verfahren wird – entsprechend der technischen Möglichkeiten – elektronisch geführt. Es entfällt die Einbringung der Einreichunterlagen (besonders der Pläne) in Papierform. Zur Gewährleistung der eindeutigen Zuordenbarkeit zum Ersteller und der Unverfälschtheit des signierten Planes sind die vorzulegenden Baupläne künftig elektronisch zu signieren. Die Baupläne, Baubeschreibungen und Berechnungen sind zudem nunmehr nur noch vom Verfasser – im elektronischen Verfahren mittels elektronischer Signatur – zu unterfertigen. Der Bauwerber hat sohin lediglich das Ansuchen um Baubewilligung zu unterfertigen.

Das elektronische Bauverfahren und der Entfall der Unterfertigung der Baupläne durch den Bauführer und den Bauwerber hat zum Ziel das Verfahren zu vereinfachen.

## **II. Erweiterung der Solarverpflichtung**

Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden sind nunmehr

- unter Einsatz solarer Energieträger auf Gebäudeoberflächen mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp für je 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche oder
- unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude

zu errichten.

Stehen der geplanten Ausführung andere Bauvorschriften bzw sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zweckmäßig, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebiets von Wien einzusetzen (Ersatzflächen). Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen.

Eine Anlage kann jedoch nur einmal zur Erfüllung einer eigenen oder fremden Solarverpflichtung herangezogen werden. Unberührt davon bleibt somit die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ökostrompauschale gemäß §§ 43 ff ÖSG 2012 im Rahmen des Netznutzungsentgelts von den an Netzen angeschlossenen Endverbrauchern.



# works

Neubauten von Wohngebäuden sind hingegen

- unter Einsatz solarer Energieträger mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 300 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche oder
- unter Einsatz anderer technischer Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung am Gebäude

zu errichten. Von der Verpflichtung ausgenommen sind Neubauten von Wohngebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser.

Auf Antrag kann die Behörde im Einzelfall davon absehen, wenn ein solcher Einsatz aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist.

### **III. Energiebedarf von Bauwerken**

Bauwerke müssen künftig so geplant und ausgeführt sein, dass die bei der Verwendung benötigte Energiemenge nach dem Stand der Technik begrenzt wird. Bei der diesbezüglichen Beurteilung ist nunmehr insbesondere auf folgende Punkte Bedacht zu nehmen:

- die Art und den Verwendungszweck des Bauwerks;
- die Gewährleistung eines dem Verwendungszweck entsprechenden Raumklimas; insbesondere sind ungünstige Auswirkungen wie unzureichende Belüftung oder sommerliche Überwärmung zu vermeiden;
- die Sicherstellung, dass bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle die Verluste von Warmwasserleitungen, deren Leitungsführungen an Wohnräume angrenzen, so gering wie möglich gehalten werden, um einen die Überwärmung begünstigenden permanenten Wärmeeintrag zu vermeiden – bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 % der Oberfläche gilt diese Verpflichtung jedoch nur dann, wenn dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig ist;
- die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs durch ein befugtes Unternehmen bei jeder Neuinstallation und bei Änderungen und Instandsetzungen des Heizungssystems;

# works

- die Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen hinsichtlich der Energieeinsparung.

#### **IV. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge**

In Wohn- und Nichtwohngebäuden ist ab dem 10. Stellplatz jeweils eine Ladestation einzurichten. Damit soll Infrastruktur für Ladestationen gewährleistet werden. Aufgrund der Europäischen Richtlinie über Energieeffizienz (RL 2018/844) ist im Zuge der Errichtung eines Neubaus bzw. einer erheblichen Modernisierung eines Gebäudes ohnedies bereits eine Infrastruktur im Gebäude zu schaffen.

#### **V. Umsetzung Klimaschutzziele**

Es soll die Ergänzung des Stadtplanungszielkatalogs um Klimafragen und Erweiterung des Fachbeirats um einen Klimaschutzexperten umgesetzt werden.

#### **Immobilienteam**



**Dr. Manuela Maurer-Kollenz**  
Partnerin

**Mag. Simone Maier-Hülle**  
Partnerin

**Mag. Anna Schimmer**  
Rechtsanwältin

**Mag. Gabriel Eder**  
Rechtsanwaltsanwärter