

Berufsausübung in Wohnungen

Leitfaden

erstmalig publiziert: Juli 2016

geändert: Jänner 2019

GZ: MA 37-568618-2016-2

Inhaltliche Verantwortung: Abteilungsleiter SR Mag. Dr. Cech
Freigabe 11. Jänner 2019: Abteilungsleiter SR Mag. Dr. Cech

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Dresdner Straße 73-75, 2. Stock
A – 1200 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37010
Telefax: (+43 1) 4000-99-37010
E-Mail: post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Nach dem Stadtentwicklungsplan 2025 – STEP 2025 ist es (unter anderem) ein Ziel der Stadt Wien, die Voraussetzungen für gemischte Nutzungen von Räumen zu erleichtern und wohnverträgliche betriebliche Nutzungen zu fördern. Zu diesem Zweck wird die derzeitige Rechtslage wie folgt dargestellt:

I. Zulässige Nutzungen in Wohnungen

Tätigkeiten, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, sind auch bei einer Raumwidmung „Wohnraum“ zulässig.

Dazu zählen:

- Arztordinationen
- Unterrichtstätigkeiten, zB Musikunterricht, Nachhilfeunterricht
- Freischaffende, zB Rechtsanwält/innen, Architekt/innen
- Sonstige wohnverträgliche Tätigkeiten, zB IT-Dienstleistungen

Voraussetzung ist, dass die Wohnung gleichzeitig auch als Wohnraum genutzt wird.

II. Nutzung einzelner Wohnungen oder Wohnungsteile für betriebliche Zwecke

Wenn einzelne Wohnungen oder Teile davon ausschließlich für betriebliche Zwecke genutzt werden sollen, aber nicht das ganze Haus einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, liegt eine bauliche Änderung vor, die einer Baubewilligung bedarf. Für die Baueinreichung ist die Zustimmung des/der Grundeigentümers/in bzw. aller Grundmieteigentümer/innen nachzuweisen.

Dabei sind jedenfalls die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes einzuhalten, wozu auch die Widmung als Geschäftsviertel gehört. In Geschäftsvierteln dürfen Wohnungen nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Allerdings sind auch in Geschäftsvierteln Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig (§ 6 Abs. 13 BO), sodass eine gemischte Nutzung als Wohnung und Betriebsräumlichkeit bei entsprechendem Zusammenhang auch unterhalb der Grenze von 3,5 m zulässig ist.

Nach § 60 Abs. 3 der Bauordnung für Wien (BO) stehen Bestimmungen des Bebauungsplanes der Zulässigkeit von baulichen Änderungen nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden. Steht ein konsensmäßiges Gebäude zB auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche oder überschreitet es die zulässige Gebäudehöhe, so können Wohnungen im Inneren auch für betriebliche Zwecke umgewidmet werden, weil sich dadurch an der bereits vorhandenen Abweichung nichts ändert. Sieht der Bebauungsplan jedoch eine Beschränkung der betrieblichen Nutzung vor, wäre eine Änderung unzulässig.

In Wohnzonen bedarf eine über Punkt I. hinausgehende Tätigkeit einer Ausnahmegewilligung nach § 7a Abs. 5 BO. Als Begründung kommt in Wohngebieten in Betracht, dass auch nach der Änderungen 80% der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses, weiter als Wohnung gewidmet sind. In Wohngebieten und gemischten Baugebieten kann eine Ausnahme weiters gewährt werden, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoss und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweiterte werden sollen oder wenn zugleich anderer Wohnraum in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen wird.

Hinsichtlich Barrierefreiheit gilt nach der BO der Grundsatz, dass keine Verschlechterung der bisherigen Situation erfolgen darf, also keine zusätzlichen Hemmnisse eingebaut werden dürfen. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bundes- Behindertengleichstellungsgesetzes hingewiesen.

III. Nutzung größerer Teile für Arbeitszwecke (Umbau)

Wenn durch die Nutzungsänderung das Gebäude als ein anderes anzusehen ist, also zB aus einem Wohngebäude ein Betriebs- und Geschäftsgebäude werden soll, müssen über die in Punkt II. erwähnten Bestimmungen hinaus auch die Bestimmungen des Bebauungsplanes zur Gänze eingehalten werden.

Weiters sind in einem solchen Fall auch die Bestimmungen über die Barrierefreiheit zur Gänze einzuhalten. Bei Umbauten können jedoch Ausnahmen gemäß § 68 Abs. 1 BO gewährt werden, wenn Abweichungen des Baubestandes von den Bestimmungen der BO gemindert werden oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte.