

Heranrückende Wohnbebauung an meinen Betrieb

Was müssen Sie beachten, um Ihre Rechte zu wahren?

1. Entwicklungen in der Nachbarschaft laufend beachten

Wenn Sie in den Medien (insbesondere Bezirkszeitungen) oder per Zusendung von Planungen für Wohnbauten erfahren, erkundigen Sie sich, ob das in Ihrer Betriebsumgebung geschieht. Werden Sie zu Informationsveranstaltungen oder Planungsverfahren eingeladen oder erfahren davon, nehmen Sie unbedingt daran teil und scheuen Sie sich nicht, bei diesen Veranstaltungen bzw. Verfahren Fragen zu stellen und Probleme vorzubringen.

2. Öffentliche Auflagen von neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen beachten

Wesentliche Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werden öffentlich zur Einsichtnahme aufgelegt und Sie haben die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist von 6 Wochen dazu schriftlich Stellung zu nehmen (Stellungnahmen sind in schriftlicher Form an die Magistratsabteilung 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung), Rathausstraße 14-16, 1082 Wien, zu schicken).

Ihre Einwände in der Stellungnahme müssen gerechtfertigt und nachvollziehbar sein.

Der Plan kann aufgrund Ihrer Stellungnahme noch geändert werden, bevor er durch einen Beschluss im Gemeinderat rechtskräftig wird.

Über Öffentliche Auflagen werden Sie von der Wirtschaftskammer Wien per Aussendung vorab informiert. Bei Bedarf können Sie mit der zuständigen Referentin bzw. dem zuständigen Referenten Kontakt aufnehmen, falls Sie zu der gegenständlichen Umwidmung Fragen haben. Wir beraten Sie gerne.

3. Einladung zu einer Bauverhandlung folgen

Werden Sie zu einer Bauverhandlung eingeladen, müssen Sie, sofern Sie Einwände haben, daran teilnehmen.

Nur wenn Sie Parteistellung erlangt haben, können Sie „Einspruch“ erheben. In diesem Fall stehen Ihnen als Inhaber der Betriebsanlage die entsprechenden Rechtsmittel im ordentlichen Verfahren (Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Wien) bzw. die außerordentlichen Rechtsmittel an die Höchstgerichte (Beschwerde an Verfassungsgerichtshof oder Revision an den Verwaltungsgerichtshof) zu.

Wann können Sie im Bauland Parteienstellung erlangen?

- Sie sind Eigentümer (Miteigentümer, Baurechtsinhaber) der Betriebsliegenschaft und haben eine gemeinsame Grenze mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft.
- Die Betriebsliegenschaft ist bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen von der betroffenen Liegenschaft getrennt.
- Die Betriebsliegenschaft ist durch eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser betroffenen Liegenschaft entfernt.

4. Taugliche Einwendungen vorbringen

Sie müssen aufzeigen, welche **zulässigerweise** (z.B. durch eine Betriebsanlagen-genehmigung) von Ihrem Gewerbebetrieb ausgehenden Emissionen durch die heranrückende Verbauung unzulässig werden könnten.

Die Behörde muss dann im Bauverfahren diese Einwände berücksichtigen (eventuell durch Gutachten) und allenfalls bautechnische Auflagen für den Projektwerber vorschreiben, die geeignet sind, Störungen der Bewohner auf ein zumutbares Maß zu beschränken (z.B.: keine Schlafzimmer in Richtung Betriebsgrundstück zu errichten).

Welche Emissionen Ihres Betriebes können als rechtmäßig und zulässig vorgebracht werden?

Die Interpretation der Wiener Bauordnung (§ 134a Abs. 2) führt hinsichtlich der Zulässigkeit von Emissionen zu dem Ergebnis, dass darunter nicht nur Emissionen aus Betriebsanlagen, die gemäß § 77 GewO 1994 bewilligt wurden, sondern auch solche, deren Zulässigkeit aufgrund eines Feststellungsbescheides im vereinfachten Verfahren gemäß § 359b GewO 1994 bescheidmäßig festgestellt wurden, fallen.

5. Keine Parteienstellung im Bauverfahren

Keine Parteieneigenschaft im Bauverfahren haben Sie, wenn

- Sie bloß Mieter oder Pächter einer Betriebsliegenschaft sind
- die Betriebsliegenschaft zu weit vom Wohnbauprojekt entfernt ist.

6. Welche zivilrechtlichen Auswirkungen sind zu berücksichtigen?

Aus zivilrechtlicher Sicht ist folgendes zu berücksichtigen:

- Bei einer im vereinfachten Betriebsanlagenverfahren genehmigten Betriebsanlage, können deren Immissionen von Wohnnachbarn mittels Unterlassungsklage bekämpft werden. Nur wenn die Anlage im ordentlichen Verfahren genehmigt wurde, steht Wohnnachbarn keine Unterlassungsklage, sondern lediglich ein damit verbundener Ausgleichsanspruch iSd § 364a ABGB zu.
- Die Bestimmungen des Zivilrechts sehen **keine Verpflichtung des Vermieters** vor, dass dieser sich gegen heranrückende Wohnbebauung in verwaltungsrechtlichen Verfahren zur Wehr setzen müsste, um die Interessen seines Mieters zu wahren.

Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

Wir beraten Sie gerne bei Fragen bezüglich der heranrückenden Wohnbebauung an Ihren Betrieb. Für Ihre Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Teilbereichs Standort- und Infrastrukturpolitik gerne zur Verfügung.

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik

Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien

Telefon: 01/514 50-1040

E-Mail: standortpolitik@wkw.at

Internet: wko.at/wien/stadtplanung

Stand: April 2019

Dieses Infoblatt ist ein **Produkt der Wirtschaftskammer Wien**.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an (01) 51450-1040,

Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammer Wien ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!