

Wohnen auf dem Wasser - Nutzung der Donau als Wohnraum? Rechtliche Aspekte der Errichtung und Nutzung von schwimmenden Wohngebäuden auf der Donau im Wiener Raum

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Univ.-Ass. Dr. Karin Hiltgartner

Dr. Irene Meingast

00302427

Wien, 06.04.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DR. IRENE MEINGAST**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "WOHNEN AUF DEM WASSER - NUTZUNG DER DONAU ALS WOHNRAUM? RECHTLICHE ASPEKTE DER ERRICHTUNG UND NUTZUNG VON SCHWIMMENDEN WOHNGEBÄUDEN AUF DER DONAU IM WIENER RAUM", 96 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 06.04.2018

Unterschrift

„Nichts ist mächtiger als eine Idee, deren Zeit gekommen ist.“

Victor Hugo

Kurzfassung

Diese Arbeit beleuchtet die rechtlichen Aspekte der Errichtung und Nutzung von schwimmenden Wohngebäuden auf der Donau im Wiener Raum. Dabei wird untersucht, ob diese Wohnform rechtlich auch im Wiener Raum realisierbar ist bzw. welche privat- und öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sein muss(t)en. Weiters wird geprüft, inwiefern die Nutzungsrechte der Eigentümer und der Bewohner bzw Nutzer der schwimmenden Wohngebäude abgesichert werden könnten. Darüber hinaus werden auch Möglichkeiten der Besicherung einer Finanzierung mittels des schwimmenden Wohngebäudes dargestellt. Nach einer kurzen Einleitung werden Hintergrundinformationen zur Donau im Wiener Raum gegeben, die dem allgemeinen Verständnis der räumlichen und historischen Situation dienen. Weiters werden bereits existierende schwimmende Gebäude und Anlagen kurz dargestellt. Danach beschäftigt sich die Arbeit mit ausgewählten öffentlich-rechtlichen Aspekten in Bezug auf schwimmende Wohngebäude und geht auf die rechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich Raumordnung, Bauordnung, Schifffahrtsgesetz, Wasserrechtsgesetz, Naturschutz, Wasserver- und -entsorgung sowie Abfallrecht ein. Anschließend werden ausgewählte privatrechtliche Aspekte behandelt: Einerseits wird das Eigentumsrecht an der Donau dargestellt, andererseits die Verwaltung der Donau erklärt. Nachfolgend wird auf die Sicherung der Nutzungsrechte eingegangen, dies sowohl im Hinblick auf den Eigentümer sowie einen sonstigen Nutzer. Abschließend werden Finanzierungsaspekte abgebildet und Möglichkeiten der Besicherung einer Finanzierung mittels eines schwimmenden Wohngebäudes skizziert. Die Schlussfolgerung enthält eine kritische Diskussion der derzeitigen Situation und einen Ausblick in eine mögliche Zukunft für schwimmende Wohngebäude.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Einleitung..... | 1 |
| 1.1 | Motivation..... | 1 |
| 1.2 | Problemdefinition | 1 |
| 1.3 | Ziele der These..... | 2 |
| 1.4 | Struktur der These..... | 2 |
| 1.5 | Beschreibung der methodischen Vorgangsweise..... | 3 |
| 2. | Hintergrundinformationen | 4 |
| 2.1 | Allgemeines | 4 |
| 2.1.1 | Der Hauptstrom und die Neue Donau..... | 5 |
| 2.1.2 | Die Alte Donau | 5 |
| 2.1.3 | Der Donaukanal | 5 |
| 2.2 | Bereits existierende schwimmende (Wohn-)Gebäude und schwimmende Anlagen in Wien | 6 |
| 2.2.1 | Badeschiff Wien..... | 6 |
| 2.2.2 | „Stephanie“ im Kuchelauer Jachthafen | 7 |
| 2.2.3 | Schulschiff „Bertha von Suttner“ | 7 |
| 2.2.4 | Sunken City..... | 9 |
| 2.2.5 | Schwimmende Brücke „Ponte Cagrana“ | 9 |
| 2.2.6 | Fazit..... | 10 |
| 3. | Definitionen | 11 |
| 3.1 | In der Praxis gebräuchliche Begriffe | 11 |
| 3.1.1 | Hausboot | 11 |
| 3.1.2 | Wohnboot..... | 12 |
| 3.1.3 | Schwimmende Wohngebäude oder Floating Homes, Schwimmende Bauwerke | 12 |
| 3.1.4 | Eigene Definition..... | 13 |
| 3.2 | Zivilrechtliche Einordnung des schwimmenden Wohngebäudes als bewegliche Sache..... | 13 |
| 4. | Ausgewählte öffentlich-rechtliche Aspekte..... | 15 |
| 4.1 | Raumordnung..... | 15 |
| 4.1.1 | Bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan | 16 |
| 4.1.2 | Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans | 17 |
| 4.1.3 | Bausperre im Bereich zwischen Steinitzsteg und der Floridsdorfer Brücke | 19 |
| 4.1.4 | Fazit..... | 20 |
| 4.2 | Baurecht | 20 |
| 4.2.1 | Bewilligungspflichtige Bauvorhaben und Ausnahmen | 20 |
| 4.2.2 | Schwimmende Wohngebäude in Häfen..... | 21 |
| 4.2.3 | Schwimmende Wohngebäude außerhalb von Häfen ohne dauerhaften Liegeplatz..... | 22 |
| 4.2.4 | Schwimmende Wohngebäude außerhalb von Häfen mit dauerhaftem Liegeplatz..... | 23 |
| 4.2.5 | Fazit..... | 24 |

| | | |
|-------|---|----|
| 4.3 | Schifffahrtsgesetz..... | 25 |
| 4.3.1 | Schifffahrtsrechtliche Einordnung der Donau als Wasserstraße | 25 |
| 4.3.2 | Schifffahrtsrechtliche Einordnung eines schwimmenden Wohngebäudes .. | 26 |
| 4.3.3 | Erfordernis einer schifffahrtsrechtlichen Bewilligung?..... | 27 |
| 4.3.4 | Schifffahrtsanlagenverordnung..... | 30 |
| 4.3.5 | Sorgfaltspflichten..... | 31 |
| 4.3.6 | Fazit..... | 32 |
| 4.4 | Erfordernis einer wasserrechtlichen Bewilligung? | 32 |
| 4.4.1 | Arten der Benutzung von Gewässern | 33 |
| 4.4.2 | Bewilligungspflicht eines schwimmenden Wohngebäudes für über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung gemäß § 8 WRG? | 34 |
| 4.4.3 | Benutzung zur Schifffahrt - Anwendung der schifffahrtsrechtlichen Bestimmungen | 34 |
| 4.4.4 | Bewilligungspflicht eines schwimmenden Wohngebäudes als besondere bauliche Herstellung gemäß § 38 WRG?..... | 35 |
| 4.4.5 | Fazit..... | 35 |
| 4.5 | Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Bewilligung?..... | 36 |
| 4.5.1 | Bewilligungserfordernis..... | 36 |
| 4.5.2 | Besonders geschützte Gebiete..... | 37 |
| 4.5.3 | Fazit..... | 39 |
| 4.6 | Ver- und Entsorgung des schwimmenden Wohngebäudes..... | 39 |
| 4.6.1 | Wasserversorgung und Abwasserentsorgung | 40 |
| 4.6.2 | Abfallrecht | 42 |
| 4.6.3 | Fazit..... | 43 |
| 5. | Ausgewählte privatrechtliche Aspekte | 44 |
| 5.1 | Eigentumsrecht an der Donau..... | 44 |
| 5.1.1 | Hauptstrom und Neue Donau..... | 44 |
| 5.1.2 | Alte Donau | 44 |
| 5.1.3 | Donaukanal | 44 |
| 5.2 | Verwaltung der Donau | 44 |
| 5.2.1 | Verwaltung der Wasserstraße Donau..... | 45 |
| 5.2.2 | Verwaltung der Neuen Donau zwischen Einlaufbauwerk der Entlastungsrinne und Wehr II | 47 |
| 5.3 | Eigentumsrecht an den Länden und Uferflächen..... | 47 |
| 5.4 | Fazit..... | 47 |
| 6. | Sicherung der Nutzungsrechte | 48 |
| 6.1 | Eigentümer des schwimmenden Wohngebäudes..... | 48 |
| 6.1.1 | Eigentumserwerb am schwimmenden Wohngebäude | 48 |
| 6.1.2 | Inbestandnahme bzw. Gestattung der Nutzung der Liegefläche | 49 |
| 6.1.3 | Verbücherung des Bestandvertrags..... | 52 |
| 6.1.4 | Zufahrts- und Zugangswege | 53 |
| 6.1.5 | Ver- und Entsorgungsleitungen | 54 |
| 6.1.6 | Begründung eines Baurechts?..... | 55 |
| 6.1.7 | Das schwimmende Wohngebäude als Superädifikat? | 57 |
| 6.2 | Nutzer des schwimmenden Wohngebäudes..... | 57 |
| 6.2.1 | Miete | 58 |
| 6.3 | Fazit..... | 59 |

| | | |
|-------|---|----|
| 7. | Finanzierungsaspekte | 60 |
| 7.1 | Finanzierung eines schwimmenden Wohngebäudes | 60 |
| 7.2 | Besicherung einer Fremdfinanzierung durch das schwimmende Wohngebäude | 60 |
| 7.2.1 | Verpfändung des schwimmenden Wohngebäudes | 61 |
| 7.2.2 | Sicherungsübereignung..... | 64 |
| 7.2.3 | Sicherungsabtretung..... | 65 |
| 7.2.4 | Eigentumsvorbehalt | 66 |
| 7.3 | Möglichkeit einer Wohnbauförderung?..... | 66 |
| 7.4 | Fazit..... | 67 |
| 8. | Schlussfolgerungen | 68 |
| | Zitierte Gesetzes- und Verordnungsstellen von besonderem Interesse..... | 69 |
| | Literaturverzeichnis..... | 76 |
| | Abbildungsverzeichnis..... | 79 |
| | Anhangverzeichnis..... | 80 |
| | Anhänge | 81 |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für beide Geschlechter.

1. Einleitung

Die Einleitung beschreibt die Motivation für die gegenständliche Arbeit und definiert die Problemstellung und Zielsetzung dieser Arbeit. Weiters wird die Struktur der Arbeit umrissen und die methodische Vorgehensweise dargestellt.

1.1 Motivation

Hausboote, Wohnboote, Wohnpontons und Floating Homes erfreuen sich international großer Beliebtheit. In zahlreichen europäischen Großstädten werden Gewässer als Raum für schwimmende Gebäude genutzt. So sind etwa in Amsterdam die Hausboote ein fixer Bestandteil des Stadtbilds. Ebenso haben andere Großstädte wie etwa Hamburg oder Berlin das Potential dieser Wohnform erkannt und bieten die Möglichkeit ihrer Realisierung.

In Wien besteht bisher noch keine derartige Kultur des Wohnens auf dem Wasser. Die Donau und der Donaukanal sind in der jüngeren Vergangenheit in das Zentrum der Aufmerksamkeit der Stadtentwickler geraten. So wurde etwa der Donaukanal im Stadtentwicklungsplan für Wien (STEP 05) als eines der Zielgebiete der Stadtentwicklung definiert. Zukünftige Maßnahmen zur Nutzung der Donau und des Donaukanals für schwimmende Wohngebäude oder dergleichen sind jedoch nicht bekannt.

Wien wächst und es besteht eine rege Nachfrage an Wohnungen. Floating homes könnten diesem Bedarf an neuer Wohnfläche entgegenkommen und derartige Projekte eine große Chance für Wien als moderne Stadt darstellen.

1.2 Problemdefinition

Im Rahmen dieser Arbeit werden die rechtlichen Aspekte der Errichtung und Nutzung von schwimmenden Wohngebäuden auf der Donau im Wiener Raum dargestellt.

Es soll untersucht werden, ob diese Wohnform rechtlich auch im Wiener Raum realisierbar ist bzw. welche privat- und öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sein muss(t)en.

Weiters wird geprüft, inwiefern die Nutzungsrechte der Eigentümer und der Bewohner bzw Nutzer der schwimmenden Wohngebäude abgesichert werden könnten.

Darüber hinaus sollen auch Möglichkeiten der Besicherung einer Finanzierung mittels des schwimmenden Wohngebäudes dargestellt werden.

1.3 Ziele der These

Das Ergebnis der Arbeit soll eine Übersicht über die rechtlichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Nutzung der Donau im Raum Wien für Projekte des „schwimmenden Wohnbaus“ darstellen.

Diese Übersicht soll Projektentwicklern, Architekten, etc. – aber auch Juristen – in konkreten Fällen als Beurteilungshilfe dafür dienen, ob bzw. unter welchen rechtlichen Aspekten schwimmende Wohngebäude auf der Donau in Wien realisiert werden können.

1.4 Struktur der These

Diese Arbeit ist wie folgt strukturiert: Nach einer kurzen Einleitung werden Hintergrundinformationen zur Donau im Wiener Raum gegeben, die dem allgemeinen Verständnis der räumlichen und historischen Situation dienen. Weiters werden bereits existierende schwimmende Gebäude und Anlagen kurz dargestellt.

In der Folge werden die wichtigsten Definitionen, die in der weiteren Arbeit verwendet werden, erklärt. Darüber hinaus erfolgt eine zivilrechtliche Einordnung eines schwimmenden Wohngebäudes.

Danach beschäftigt sich die Arbeit mit ausgewählten öffentlich-rechtlichen Aspekten in Bezug auf schwimmende Wohngebäude. Dabei wird auf die rechtlichen Rahmen-

bedingungen bezüglich Raumordnung, Bauordnung, Schifffahrtsgesetz, Wasserrechtsgesetz, Naturschutz, Wasserver- und -entsorgung sowie Abfallrecht eingegangen.

Das daran anschließende Kapitel befasst sich mit ausgewählten privatrechtlichen Aspekten: Einerseits wird das Eigentumsrecht an der Donau dargestellt, andererseits die Verwaltung der Donau erklärt. Ergänzend wird das Eigentumsrecht an den Länden und Uferflächen diskutiert.

Nachfolgend wird auf die Sicherung der Nutzungsrechte eingegangen, dies sowohl im Hinblick auf den Eigentümer sowie einen sonstigen Nutzer.

Abschließend werden Finanzierungsaspekte abgebildet und Möglichkeiten der Besicherung einer Finanzierung mittels eines schwimmenden Wohngebäudes skizziert.

Die Schlussfolgerung enthält eine kritische Diskussion der derzeitigen Situation und einen Ausblick in eine mögliche Zukunft für schwimmende Wohngebäude.

1.5 Beschreibung der methodischen Vorgangsweise

Die vorliegende Arbeit basiert auf den in Österreich geltenden Rechtsnormen und nimmt auf relevante (höchst-)gerichtliche Judikatur Bezug. Der Abruf erfolgte über das online zugängliche Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) <https://www.ris.bka.gv.at/>.

Weiters wurden Gesetzeskommentare und Beiträge in juristischen Fachzeitschriften zur Erarbeitung beigezogen.

2. Hintergrundinformationen

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die geographische und geschichtliche Situation der Donau. Weiters werden bereits existierende schwimmende Anlagen auf der Donau im Wiener Raum kurz vorgestellt.

2.1 Allgemeines

Wien ohne Donau ist unvorstellbar. Die Donau fließt von Nordwesten kommend durch die sogenannte „Wiener Pforte“¹ nach Wien ein. Sie quert in südöstlicher Richtung das Stadtgebiet und fließt im Bereich vor Schwechat und Lobau/Groß-Enzersdorf wieder aus diesem aus.

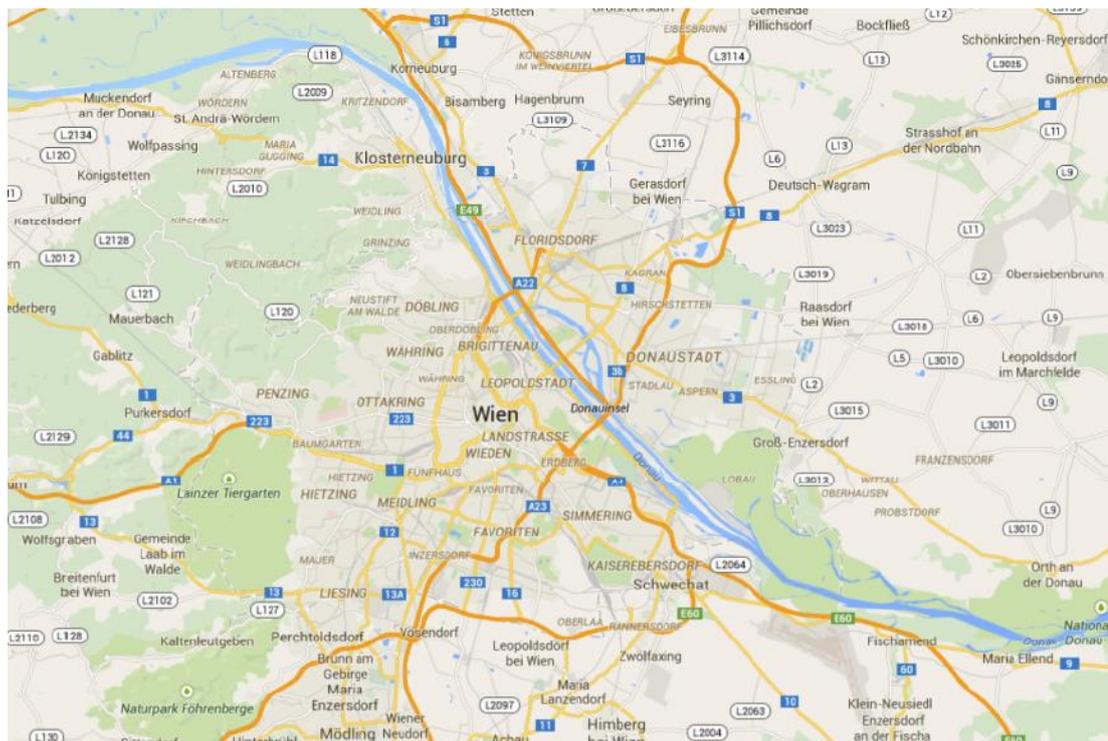


Abbildung 1: Plan Wien und Umgebung

Quelle: <https://www.google.at/maps/@48.2305946,16.464305,11z> (Abruf: 30.03.2015, 22:06).

¹ Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Wiener_Pforte (Abruf: 30.03.2015, 22:23).

Die Donau in Wien lässt sich grob in folgende drei Bereiche einteilen: (i) den Hauptstrom und die Neue Donau, (ii) die Alte Donau und (iii) den Donaukanal.

2.1.1 *Der Hauptstrom und die Neue Donau*

Bis zur ersten Donauregulierung ab dem Jahr 1870 war die Donau im Wiener Raum praktisch unreguliert.² Ihre heutige Erscheinung hat sie durch diese Regulierung sowie die zweite Wiener Donauregulierung ab 1972 erhalten.

Die Donauinsel entstand als Teil der Donauregulierung in den Jahren 1972 bis 1988. Sie war das „Nebenprodukt“ des Entlastungskanals, aus dessen Aushubmaterial sie aufgeschüttet wurde.³

2.1.2 *Die Alte Donau*

Die heutige Alte Donau war vor der großen Donauregulierung 1870 bis 1875 der Hauptarm des damaligen Donaustroms. Es existierten damals im Wiener Raum mehrere Arme der Donau. Bei der großen Donauregulierung wurde der Donaustrom im neu geschaffenen „Durchstich“ zusammengefasst und die Alte Donau vom Flussbett getrennt.⁴

2.1.3 *Der Donaukanal*

Ursprünglich war der heutige „Donaukanal“ jener Teil der Donau, an dem die Stadt entstand.⁵

Am Donaukanal selbst, am Handelsweg, konzentrierte sich ein wesentlicher Teil des Wirtschaftslebens. Es gab dort zahlreiche Länden – Anlege- und Umschlagplätze entlang des Kanals.⁶

² Vgl. http://de.wikipedia.org/wiki/Wiener_Donauregulierung (Abruf: 30.03.2015, 21:50).

³ <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/donauinsel/geschichte/> (Abruf: 30.03.2015, 21:52).

⁴ <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/alte-donau/historie.html> (Abruf: 30.03.2015, 21:44).

⁵ <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/donaukanal/> (Abruf: 30.03.2015, 21:39).

⁶ Vgl. <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/donaukanal/> (Abruf: 30.03.2015, 21:39).

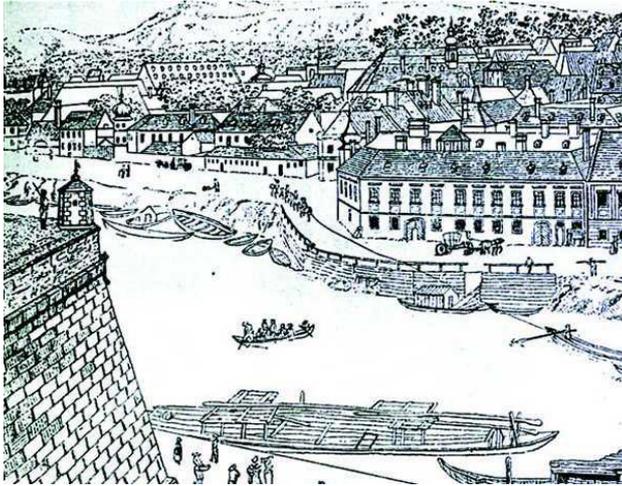


Abbildung 2: Donaukanal um 1800

Quelle: <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/donaukanal/> (Abruf: 30.03.2015, 21:39).

2.2 Bereits existierende schwimmende (Wohn-)Gebäude und schwimmende Anlagen in Wien

In den folgenden Absätzen werden Beispiele für bereits existierende schwimmende (Wohn-)Gebäude und andere schwimmende Anlagen aufgezeigt.

2.2.1 *Badeschiff Wien*

Im Bereich der Donaukanallände zwischen Schwedenplatz und Urania wurde das „Badeschiff Wien“ realisiert.

Das Badeschiff Wien bietet neben Gastronomie im Inneren und auf einer Außenterrasse auch ein Schwimmbecken.



Abbildung 3: Badeschiff Wien

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donaukanal/projekte/archiv/badeschiff.html> (Abruf: 30.03.2015, 20:10)

2.2.2 „Stephanie“ im Kuchelauer Jachthafen

Seit 2009 liegt im Kuchelauer Hafen (somit in einer explizit für Boote vorgesehenen Umgebung) der Prototyp eines floating home. Es handelt sich dabei um das „erste Wiener Hausboot“. Dieses wurde von der Fa. Mikrohaus.com entworfen und gebaut und auf den Namen „Stephanie“ getauft⁷.



Abbildung 4: Floating Home „Stephanie“ der Fa. Mikrohaus.com

Quelle: http://www.mikrohaus.com/files/85_Floating_Home_gesamt_0_4.pdf (Abruf: 30.03.2015, 19:57)

Dieses schwimmende Wohngebäude wurde als motorisiertes Schiff ausgestattet. Ursprünglich wurde der Aufbau auf einen Schwimmkörper ohne Motor gestellt, nach Diskussionen mit den Behörden wurde ein Motor hinzugefügt⁸.

2.2.3 Schulschiff „Bertha von Suttner“

Seit 1994 ist das Gymnasium „Bertha von Suttner“ auf dem sogenannten „Schulschiff“ beheimatet, das dauerhaft am linken Donauufer an der Donauinsel zwischen

⁷ <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2009/0910/016.html> (Abruf: 30.03.2015, 19:55).

⁸ <http://immobilien.diepresse.com/home/gebaeude/686295/Wie-ein-Weltenbummler-seinen-Platz-auf-einem-Hausboot-fand> (Abruf: 30.03.2015, 20:00).

Floridsdorfer- und Nordbahnbrücke festgemacht ist⁹. Der Liegeplatz wurde von der Donau-Hochwasserschutz-Konkurrenz zur Verfügung gestellt.¹⁰

Die Anlage besteht aus drei gekoppelten schwimmenden Einheiten.¹¹



Abbildung 5: Schulschiff Bertha von Suttner (Heckansicht)

Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_\(Wien\)#cite_note-2](http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_(Wien)#cite_note-2) (Abruf: 30.03.2015, 20:20).



Abbildung 6: Schulschiff Bertha von Suttner (Bugansicht)

⁹ Vgl. [http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_\(Wien\)#cite_note-2](http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_(Wien)#cite_note-2) (Abruf: 30.03.2015, 20:20).

¹⁰ *Maier, Günther/Müller, Bernhard*; „Schulhausboot Bertha von Suttner“: Linkes Donauufer Stromkilometer 1931,5 1210 Wien (Seite 8).

¹¹ Vgl. *Maier, Günther/Müller, Bernhard*; „Schulhausboot Bertha von Suttner“: Linkes Donauufer Stromkilometer 1931,5 1210 Wien (Seite 9).

Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_\(Wien\)#cite_note-2](http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_(Wien)#cite_note-2) (Abruf: 30.03.2015, 20:20).

2.2.4 *Sunken City*

Im 22. Wiener Gemeindebezirk, gegenüber der Uferpromenade „Copa Cagrana“ in der Nähe der Reichsbrücke, befindet sich am Areal der Wiener Donauinsel die sogenannte „Sunken City“.

Es handelt sich dabei um ein von Mai bis September geöffnetes Freizeitareal, das Gastronomie, Bars und Clubs¹² direkt am Wasser vereint.



Abbildung 7: Sunken City Wien

Quelle: <http://www.stadt-wien.at/lifestyle/essen-trinken/copa-cagrana-die-partyeile-an-der-donau.html> (Abruf: 30.03.2015, 21.10).

2.2.5 *Schwimmende Brücke „Ponte Cagrana“*

Neben der Sunken City befindet sich ein weiteres schwimmendes Konstrukt, genannt „Ponte Cagrana“.

Diese Brücke wurde im Jahr 2000 anstelle der Vorgänger-Schwimmbrücke errichtet. Sie besteht aus Schwimmkörpern und einem zur Mitte hin angehobenen Steg, „*der Booten, Surfern und Schwimmern die Unterquerung ermöglicht*“.¹³

¹² <http://www.donauinsel.at/index.html> (Abruf: 30.03.2015, 21.15).

¹³ http://de.wikipedia.org/wiki/Ponte_Cagrana (Abruf: 30.03.2015, 20:20).



Abbildung 8: Ponte Cagrana

Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Ponte_Cagrana (Abruf: 30.03.2015, 20:20).

2.2.6 *Fazit*

Betrachtet man die derzeitige Situation auf der Donau im Wiener Raum, so sieht man einige kreative Beispiele für schwimmende Gebäude und andere schwimmende Anlagen. Ein nicht in einem Hafen liegendes schwimmendes Wohngebäude existiert bisher nicht.

3. Definitionen

Schwimmkörper, die als Wohnmöglichkeit genutzt werden, kommen in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Hausboote, Wohnboote, Wohnschiffe, Wohnpontons und floating homes sind einige dieser Bezeichnungen bzw. Erscheinungsformen.

Es wird in der Folge ein Überblick über die wichtigsten in der Praxis gebräuchlichen Begriffe sowie der mit ihnen im Zusammenhang stehenden rechtlichen Definition gegeben. Weiters erfolgt eine zivilrechtliche Kategorisierung eines schwimmenden Wohngebäudes.

3.1 In der Praxis gebräuchliche Begriffe

In der Folge werden die in der Praxis gebräuchlichen Begriffe „Hausboot“, „Wohnboot“, „Floating Home“, „schwimmendes Wohngebäude“ und „schwimmendes Bauwerk“ erläutert.

3.1.1 *Hausboot*

Unter einem „Hausboot“ ist in der Praxis *„ein Motorboot, das als kombiniertes Wohn- und Transportmittel für den Urlaub auf Binnengewässern genutzt wird“*¹⁴, zu verstehen.

Die einzige Erwähnung des „Hausboots“ in der österreichischen Rechtsordnung findet sich in der Bodensee-Schiffahrts-Ordnung¹⁵: *„Fahrzeuge, die nach ihrer Bau- oder Betriebsart oder nach ihrer Ausstattung überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (zB Haus- oder Wohnboote)“*¹⁶.

Daraus folgt, dass der Begriff „Hausboot“ für ein Wasserfahrzeug und nicht ausschließlich ortsfestes schwimmendes Objekt zu Wohnzwecken verwendet wird.

¹⁴ <http://de.wikipedia.org/wiki/Hausboot> (Abruf: 05.02.2015, 22:47).

¹⁵ Bodensee-Schiffahrts-Ordnung BGBl II 2001/419.

¹⁶ § 1401 Abs 7 Bodensee-Schiffahrts-Ordnung.

3.1.2 Wohnboot

Ebenso findet sich die einzige Erwähnung des „Wohnboots“ (wie auch des „Hausboots“) in der österreichischen Rechtsordnung in der Bodensee-Schiffahrts-Ordnung: *„Fahrzeuge, die nach ihrer Bau- oder Betriebsart oder nach ihrer Ausstattung überwiegend für Wohnzwecke bestimmt sind (zB Haus- oder Wohnboote)“*¹⁷.

Die Bodensee-Schiffahrts-Ordnung trifft jedoch keine weitere Unterscheidung zwischen einem Haus- oder Wohnboot.

Unter einem „Wohnboot“ ist jedoch – in der Praxis - ein *„fest verankerter Schwimmkörper, auf dem Menschen auf Dauer wohnen können“*¹⁸ zu verstehen. *„Im Gegensatz zu eigentlichen Booten, speziell Hausbooten, können sie zwar transportfähig sein, jedoch nicht (mehr) als eigenständige Wasserfahrzeuge. Sie sind vielmehr schwimmende bauliche Anlagen ohne eigenen Antrieb („Floating Homes“) und im äußeren Erscheinungsbild nicht mit Booten gleichzusetzen.“*¹⁹

Im Rahmen der Abgrenzung der Begriffe zeigt sich, dass der Begriff „Wohnboot“ üblicherweise für ein dauerhaft zu Wohnzwecken genutztes schwimmendes Objekt verwendet wird, wobei dieses entweder wie ein Hausboot ein Wasserfahrzeug oder aber auch ein ortsfestes schwimmendes Objekt darstellen kann.

3.1.3 Schwimmende Wohngebäude oder Floating Homes, Schwimmende Bauwerke

Der Begriff „Floating Home“, der umgangssprachlich für Hausboote und Wohnpontons verwendet wird, wie sie etwa in Amsterdam, Berlin oder Hamburg existieren, kann mit „Schwimmendes Wohngebäude“ übersetzt werden.

Schwimmende Wohngebäude sind eine Form schwimmender Bauten bzw. schwimmender Bauwerke. Gebräuchlich ist der Ausdruck „schwimmendes Bauwerk“ für

¹⁷ § 1401 Abs 7 Bodensee-Schiffahrts-Ordnung.

¹⁸ <http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnboot> (Abruf: 05.02.2015, 22.43 Uhr).

¹⁹ <http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnboot> (Abruf: 05.02.2015, 22.43 Uhr).

„ein Bauwerk, welches – getragen durch den Auftrieb von Schwimmkörpern (Pontons) – auf der Oberfläche eines Gewässers schwimmt. Im Gegensatz zu Wasserfahrzeugen sind schwimmende Bauwerke überwiegend für den ortsfesten Einsatz bestimmt.“²⁰

Schwimmende Bauwerke definiert die österreichische Rechtsordnung nicht. Sowohl in der Zivilprozessordnung²¹ (ZPO) als auch in der Exekutionsordnung²² (EO) findet sich jedoch die Bezeichnung *„auf Schiffen errichtete Bauwerke“*. § 560 Abs 1 ZPO regelt die gerichtliche Aufkündigung eines Bestandvertrags, unter anderem über *„Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete andere Bauwerke“*. In § 1 Z 4 EO wird die gerichtliche Aufkündigung *„über Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete Bauwerke“* als Exekutionstitel determiniert, wobei hier das Wort „andere“ nicht aus der Bestimmung des § 560 ZPO übernommen wurde.

Eine weiterführende Legaldefinition, was unter *„auf Schiffen errichtete (andere) Bauwerke“* zu verstehen ist, wird nicht bereitgestellt. Judikatur ist zu diesem Thema keine ersichtlich.

3.1.4 *Eigene Definition*

Da keine Legaldefinition für ein *„schwimmendes Wohngebäude“* vorhanden ist, bezeichnet der Begriff *„schwimmendes Wohngebäude“* im Rahmen dieser Arbeit ein ortsfestes schwimmendes Objekt zu Wohnzwecken (primär ohne eigenen Motor).

3.2 Zivilrechtliche Einordnung des schwimmenden Wohngebäudes als bewegliche Sache

Ein schwimmendes Wohngebäude ist zivilrechtlich als bewegliche Sache²³ einzuordnen.

²⁰ http://de.wikipedia.org/wiki/Schwimmendes_Bauwerk (Abruf: 05.02.2015, 22:55).

²¹ Zivilprozessordnung RGBI 1895/113.

²² Exekutionsordnung RGBI 1896/79.

²³ Eine Ausnahme davon könnte theoretisch die Begründung eines Baurechts darstellen. Wie weiter unten ersichtlich ist, kommt die Möglichkeit einer derartigen Ausnahme jedoch im Zusammenhang mit schwimmenden – und somit nicht grundfest errichteten - Wohnbauten nicht zur Anwendung.

Bewegliche Sachen sind gemäß § 293 ABGB „*all jene, die ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können*“. Dies trifft auf ein schwimmendes Wohngebäude zu: Es kann ohne Substanzverletzung von einem Ort an einen anderen bewegt werden, etwa durch Schleppen an einen anderen Liegeplatz.

Die Bedeutung dieser Qualifikation als bewegliche Sache – im Gegensatz zur Qualifikation als unbewegliche Sache – besteht etwa in unterschiedlichen Vorschriften für den Erwerb und Verlust, die Voraussetzungen eines gutgläubigen Erwerbes, die Möglichkeit, obligatorischen Rechten Drittwirkung zu verleihen, die Reichweite der Nacherbschaft, die Bewertung bei der Pflichtteilsanrechnung, die Dauer der Gewährleistungsfrist, der Einlösungsfrist beim Vorkaufsrecht, der Probezeit beim Kauf auf Probe und der Kündigungsfrist beim Bestandvertrag, bei Zulässigkeit des Wiederkauf- und Rückverkaufsrechts und für die Ersitzungszeit.²⁴

²⁴ Spielbüchler in Rummel³, § 293 1.

4. Ausgewählte öffentlich-rechtliche Aspekte

In der Folge werden einige öffentlich-rechtlich relevante Aspekte im Zusammenhang mit der Errichtung bzw. Anbringung und dem Betrieb eines schwimmenden Wohngebäudes diskutiert.

Einerseits wird auf Erfordernisse der Flächenwidmung eingegangen. Andererseits werden allenfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Bewilligungen kurz geprüft. Dazu wird auf die Bewilligungspflicht entsprechend der Bauordnung für Wien, dem Schifffahrtsgesetz, dem Wasserrechtsgesetz sowie den naturschutzrechtlichen Bestimmungen für Wien eingegangen.

Ergänzend werden die Themen Wasserversorgung und Wasserentsorgung sowie Abfallsammlung rechtlich beleuchtet.

Weiterführende öffentlich-rechtliche sowie abgabenrechtliche Implikationen werden im Rahmen dieser Arbeit nicht behandelt.

4.1 Raumordnung

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die raumordnungsrechtliche Situation entsprechend der Bauordnung für Wien²⁵ (Wr BauO) hinsichtlich möglicher Liegeplätze für schwimmende Wohngebäude. Dabei wird auf Aspekte der Stadtplanung und Stadtentwicklung sowie auf die Erfordernisse der Flächenwidmung eingegangen.

²⁵ Bauordnung für Wien LGBl. 1930/11.

4.1.1 *Bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan*

Die Einsicht in den derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan²⁶ hat ergeben, dass die Donau im Wiener Raum eine unterschiedliche Flächenwidmung aufweist:

Der Hauptstrom und die Neue Donau sind als Verkehrsband („VB“) gewidmet. Bei Verkehrsbänder handelt es sich um *„Straßenzüge oder Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung, wie zum Beispiel Autobahnen, Eisenbahnlinien und Bahnhöfe“*²⁷.

Die Entlastungsrinne ist als Sondergebiet mit der Kennzeichnung Entlastungsrinne („SO – Entlastungsrinne“) gewidmet.

Die Flächen der Alten Donau sind als Grünland Erholungsgebiet („E – freie Wasserfläche“) gewidmet. Die Wr BauO definiert Erholungsgebiete wie folgt: *„Erholungsgebiete dienen der Erholung und der Gesundheit“*. Weiters werden zulässige Nutzungen innerhalb der Erholungsgebiete eingeschränkt: *„Soweit der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb von Erholungsgebieten Bauwerke nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Gebiete erforderlich sind“*²⁸.

Allgemein gilt, dass die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke in allen Widmungsgebieten zulässig sind²⁹. Schwimmende Wohngebäude werden in keinen der drei Nutzungsarten für eine widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlich sein.

Demnach steht die derzeitige Flächenwidmung der Donau im Wiener Raum nicht im Einklang mit einer möglichen Nutzung der Donau für schwimmende Wohngebäude.

²⁶ <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (Abruf: 17.03.2015, 17:25).

²⁷ <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html> (Abruf: 20.04.2015, 13:10).

²⁸ § 6 Abs 2 Wr BauO.

²⁹ § 5 Abs 5 Wr BauO.

4.1.2 Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Um eine Nutzung der Donau im Wiener Raum für schwimmende Wohngebäude im Rahmen der Flächenwidmung zu ermöglichen, wäre die derzeit bestehende Flächenwidmung zu ändern.

Bei Änderung der bestehenden Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne ist insbesondere auf die in § 1 Abs 2 Wr BauO genannten Ziele Bedacht zu nehmen. Als erstes Ziel wird dort die *„Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen“*³⁰ genannt. Weiters sind aber auch etwa das Ziel der *„Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau“*³¹ oder das Ziel der *„Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft“*³² genannt.

Abänderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dürfen gemäß § 1 Abs 4 Wr BauO nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese Bestimmung zählt als solche wichtigen Rücksichten demonstrativ auf: *„wenn bedeutende Gründe, vor allem wegen der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist“*³³.

Die Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne kann aus Anlass eines konkreten Projektes erfolgen, wenn sie sachlich gerechtfertigt ist³⁴. Somit könnte das

³⁰ § 1 Abs 2 Z 1 Wr BauO.

³¹ § 1 Abs 2 Z 6 Wr BauO.

³² § 1 Abs 2 Z 8 Wr BauO.

³³ § 1 Abs 4 Wr BauO.

³⁴ VfSlg. 15.939, 17.224, 17.815; zitiert nach Moritz, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 1 Abs 4.

Projekt „Schwimmende Wohngebäude auf der Donau“ als Anlass für eine Anregung einer Änderung genommen werden.

Es wäre zur Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eine Interessensabwägung vorzunehmen. Dabei werden die Rücksichten für die Änderung nur dann als so wichtig angesehen, dass sie die Änderung erfordern, wenn sie die Summe aller dagegen stehenden Rücksichten überwiegen, also gewichtiger als die dagegen stehenden Rücksichten sind³⁵.

„Eine Änderung ist allerdings nicht schon dann zulässig, wenn eine andere Widmung besser, vernünftiger und zweckmäßiger wäre“³⁶.

Kann im Rahmen dieser Interessensabwägung aufgezeigt werden, dass Flächen für schwimmende Wohngebäude eine Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen darstellen – insbesondere auch unter Aspekten der Wohnraumverdichtung und zusätzlichen Wohnraumbeschaffung innerhalb des begrenzten städtischen Gebiets – und dieses Interesse das Interesse der Erhaltung der Erholungsflächen bzw Verkehrsbander übersteigt – etwa weil keine Beeinträchtigung der Nutzung als Erholungsfläche oder Verkehrsband durch die Errichtung bzw Anbringung von schwimmenden Wohngebäuden erfolgt – so käme eine Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in Frage.

Im Zusammenhang mit der Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne käme auch der Abschluss eines sogenannten „städtebaulichen Vertrags“ im Frage. Mit der Einführung des § 1 a Wr BauO wurde nämlich die Stadt Wien berechtigt, *„als Trägerin von Privatreehten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung*

³⁵ VfGH 17.03.2006, B 935/05; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 1 Abs 4.

³⁶ VfSlg. 17.571; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 1 Abs 4.

von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.“ Zentrales Element einer solchen Vereinbarung ist sohin die in Abs 3 Z 4 leg. cit. als zwingender Inhalt vorgesehene „*Festlegung von Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten*“, verknüpft mit Fristen und Sicherstellungsmitteln zur Leistungserfüllung.

Ausdrücklich ist in § 1a Abs 3 Wr BauO ein Koppelungsverbot normiert: Die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes darf nicht vom Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

Hinsichtlich der Änderung des Sondergebiets Entlastungsgerinne ist ebenso eine derartige Interessensabwägung durchzuführen. Ob hier das Interesse an neuen Flächen für Wohnbauten das Interesse des Hochwasserschutzes zu überwiegen vermag, ist zweifelhaft, und es ist somit nicht von der realistischen Änderungsmöglichkeit der Flächenwidmung der Entlastungsrinne auszugehen.

4.1.3 Bausperre im Bereich zwischen Steinitzsteg und der Floridsdorfer Brücke

Weiters war im Rahmen dieser Einsicht in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ersichtlich, dass nur für den Bereich des Hauptstroms zwischen Steinitzsteg und Floridsdorfer Brücke eine Bausperre nach § 8 Abs 1 Wr BauO verhängt wurde. Eine Bausperre nach § 8 Abs 1 Wr BauO bedeutet, dass das betreffende Gebiet nicht von Bebauungsplänen umfasst ist. Die Erteilung von Baubewilligungen ist aber auch in einem solchen Gebiet zulässig, wenn die besonderen Voraussetzungen des § 8 Abs 1 Wr BauO vorliegen, nämlich (i) das Vorhaben mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung vereinbar ist und das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt, (ii) eine ausreichende Verbindung mit dem Straßennetz vorhanden ist, die Versorgung mit Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt ist und (iii) öffentliche Interessen und begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden.

4.1.4 *Fazit*

Die derzeitige Flächenwidmung der Donau im Wiener Raum steht nicht im Einklang mit einer möglichen bauordnungsgemäßen Nutzung der Donau für schwimmende Wohngebäude. Zur Erreichung der erforderlichen Widmung wären die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zu ändern.

Zur Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne müsste eine Interessensabwägung vorgenommen und hierbei aufgezeigt werden, dass das Interesse an der Schaffung von Flächen für neuen Wohnraum jenes der Erhaltung der derzeitigen Widmung überwiegt.

4.2 Baurecht

Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit der Frage, ob für schwimmende Wohngebäude eine Bewilligung nach der Wr BauO erforderlich ist.

Die Wr BauO findet im Wesentlichen auf die Errichtung, Änderung und den Abbruch von Bauwerken Anwendung³⁷. Der Begriff „Bauwerk“ ist dabei sehr weitreichend zu verstehen und umfasst dem Grunde nach alle baulichen Herstellungen über und unter der Erde³⁸.

4.2.1 *Bewilligungspflichtige Bauvorhaben und Ausnahmen*

Gemäß § 60 Abs 1 Wr BauO ist (soweit es sich nicht um bauanzeigepflichtige, bewilligungsfreie oder im vereinfachten Bewilligungsverfahren abhandelbare Bauten handelt) unter anderem für Neubauten³⁹ vor Beginn des Bauvorhabens die Bewilligung zu erwirken.

³⁷ Donner/Prochazka/Streimelweger, Baurecht, in Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg), Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 19.

³⁸ Donner/Prochazka/Streimelweger, Baurecht, in Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg), Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 19.

³⁹ § 60 Abs 1 lit a Wr BauO.

Unter einem Neubau gemäß der erwähnten Bestimmung ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen. „Ein einzelnes Gebäude“ ist gemäß der Wr BauO⁴⁰ „ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet [...]“.

Darüber hinaus ist gemäß § 60 Abs 1 lit b Wr BauO „die Errichtung aller sonstigen Bauwerke über und unter der Erde bewilligungspflichtig, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren“.

§ 60 Abs 2 Wr BauO bestimmt, dass es für die Beurteilung als Bauwerk ohne Belang ist, auf welche Dauer es errichtet wird und ob es im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch sein Gewicht verbunden ist.

Grundsätzlich könnten daher schwimmende Wohngebäude als Bauwerke im Sinne der Wr BauO angesehen werden: Für ihre Herstellung sind gewisse bautechnische Kenntnisse erforderlich und sie werden mit dem Boden (durch einen Steg und/oder eine entsprechende Vertauung/Verankerung) in kraftschlüssige Verbindung gebracht.

Ausdrücklich als keine Bauwerke sind gemäß Satz 2 leg. cit. „jedoch Wohnwagen und ähnliche rollende Einrichtungen anzusehen, wenn sie innerhalb gewidmeter Zeltplätze aufgestellt werden oder wenn sie ortsbeweglich ausgestaltet sind und nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt werden, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerkes gleichkommt“.

4.2.2 Schwimmende Wohngebäude in Häfen

Es liegen belastbare Argumente dafür vor, dass schwimmende Wohngebäude in Häfen wie Wohnwagen innerhalb gewidmeter Zeltplätze - und somit nicht als bewilligungspflichtige Bauwerke - angesehen werden können: Es handelt sich in beiden Fällen um bewegliche Einrichtungen, die in einer explizit für die Aufstellung bzw.

⁴⁰ § 60 Abs 1 lit a Wr BauO.

Festmachung derartiger Einrichtungen geschaffenen räumlichen Umgebung angebracht werden.

Die Aufstellung von Wohnwägen und ähnlichen rollenden Einrichtungen innerhalb gewidmeter Zeltplätze ist in § 62 a Abs 1 Z 9 Wr BauO ausdrücklich als bewilligungsfreies (und somit weder als baubewilligungspflichtiges noch bauanzeigepflichtiges) Bauvorhaben genannt.

Folglich könnte argumentiert werden, dass schwimmende Wohngebäude in für schwimmende Einrichtungen gewidmeten Plätzen, also Häfen, in analoger Anwendung dieser Bestimmung baubewilligungsfrei aufgestellt bzw vertaut werden können.

4.2.3 *Schwimmende Wohngebäude außerhalb von Häfen ohne dauerhaften Liegeplatz*

Bei schwimmenden Wohngebäuden, die außerhalb von Häfen vertaut werden sollen, ist hinsichtlich der Prüfung der baurechtlichen Bewilligungserfordernisse weiter zu differenzieren.

Ist ein schwimmendes Wohngebäude (i) ortsbeweglich ausgestaltet und (ii) wird es *„nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerkes gleichkommt“*, so fällt es unter die Ausnahmeregelung des § 60 Abs 2 Wr BauO.

Das erste Erfordernis, nämlich die ortsbewegliche Ausgestaltung, kann etwa durch eine Motorisierung erreicht werden. Es kann aber auch die bloße Schleppfähigkeit eines schwimmenden Wohngebäudes durch ein Schleppschiff im Verband⁴¹ (entsprechend einem auch nur durch ein anderes Fahrzeug beweglichen Wohnwagens) für die Ortsbeweglichkeit sprechen. Weiteres Indiz einer ortsbeweglichen Ausgestaltung wäre, wenn das schwimmende Wohngebäude nicht fix an das örtliche Ver- und -entsorgungsnetz angeschlossen ist, sondern zB die Wasserver- und -entsorgung über Tanks erfolgt.

⁴¹ Eine *„Zusammenstellung aus einem oder mehreren geschleppten, geschobenen oder gekuppelten Fahrzeugen oder Schwimmkörpern und einem oder mehreren schleppenden oder schiebenden Motorfahrzeugen“* wird im SchFG als „Verband“ bezeichnet.

Das zweite Erfordernis, nämlich der Umstand, dass das schwimmende Wohngebäude *„nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt wird, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerks gleichkommt“*, ist ebenfalls zu erfüllen.

Da der Begriff „Liegenschaft“ in der Wr BauO nicht definiert ist, könnte man der Ansicht sein, Wasserflächen seien keine „Liegenschaften“. In zusammenschauender Betrachtung der landesgesetzlichen Vorschriften für Wien ist jedoch davon auszugehen, dass unter „Liegenschaft“ der Grundbuchskörper im Sinne des Allgemeinen Grundbuchsanlegungsgesetzes (wie etwa im Wr AWG⁴² definiert) und somit auch die Donau zu verstehen ist.

Somit wird das schwimmende Wohngebäude auch tatsächlich mit der Intention, es ortsbeweglich zu halten und nicht dauerhaft an seinem Liegeplatz zu belassen, zu benützen sein.

4.2.4 *Schwimmende Wohngebäude außerhalb von Häfen mit dauerhaftem Liegeplatz*

Wird ein schwimmendes Wohngebäude nicht ortsbeweglich – etwa durch fixe Verankerung im Boden – errichtet bzw angebracht oder in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerks – etwa der Intention, das schwimmende Wohngebäude am selben Ort zu belassen, mit fixem Anschluss an das öffentliche Ver- und -entsorgungsnetz auszustatten, aber auch unter Zuteilung einer dauerhaften Adresse - gleichkommt, so kommt die oben erwähnte Ausnahmebestimmung nicht zur Anwendung.

So hat etwa der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass ein Autobus mit der Funktion eines Unterstandes oder Aufbewahrungsortes für Sachen bewilligungspflichtig

⁴² Siehe dazu Punkt 4.6.2.

ist⁴³. Im Einklang mit dieser Entscheidung wird auch ein schwimmendes Wohngebäude bewilligungspflichtig sein.

Daraus folgt, dass schwimmende Wohngebäude, die außerhalb von Häfen nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Art und Weise benützt werden, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerks gleichkommen, der Bewilligungspflicht nach § 60 Wr BauO unterliegen.

Im Einzelfall könnte auch eine Baubewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes gemäß § 71 Wr BauO eingeholt werden. Insbesondere ist hier an den Fall zu denken, dass das schwimmende Wohngebäude den Bestimmungen der Wr BauO aus sachlichen Gegebenheiten, weil es sich eben um ein schwimmendes Objekt handelt, nicht voll entspricht. Die Baubehörde hat hier die Möglichkeit, die Baubewilligung auf eine bestimmte Zeit (etwa auf die Dauer der technischen Lebensdauer des schwimmenden Wohngebäudes) oder auch auf Widerruf zu bewilligen.

4.2.5 *Fazit*

Verfügt das schwimmende Wohngebäude über einen Liegeplatz in einem Hafen, so ist es nicht bewilligungspflichtig nach der Wr BauO.

Wird es jedoch außerhalb eines Hafens angebracht, so ist darauf abzustellen, ob es (i) ortsbeweglich und (ii) nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt wird, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerks gleichkommt. Sind diese beiden Kriterien erfüllt, so entfällt die Bewilligungspflicht.

Andernfalls besteht das Erfordernis, vor Errichtung bzw Anbringung des schwimmenden Wohngebäudes eine Baubewilligung einzuholen, welche allenfalls auch nur befristet oder bis auf Widerruf erteilt werden könnte.

⁴³ VwGH 22.1.1991, 90/05/01512; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 60 Abs 2.

4.3 Schiffahrtsgesetz

Da die Donau ein öffentliches fließendes Gewässer im Sinne des § 2 WRG ist, kommt auf die Donau das SchFG zur Anwendung.

Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit öffentlich-rechtlichen Bewilligungspflichten für schwimmende Wohngebäude im Hinblick auf das Schiffahrtsgesetz⁴⁴ (SchFG). Kurz wird auch auf die schiffahrtsrechtlichen Aspekte einer Steganlage zur Vertauung eines schwimmenden Wohngebäudes eingegangen.

4.3.1 *Schiffahrtsrechtliche Einordnung der Donau als Wasserstraße*

Als „Wasserstraße“ wird ein *„Gewässer, auf dem wegen seiner besonderen Bedeutung für die gewerbsmäßige Schifffahrt oder auf Grund zwischenstaatlicher Vereinbarungen erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Schifffahrt gestellt und Maßnahmen zur Gewährleistung der Flüssigkeit des Verkehrs, der Ordnung an Bord sowie der Ordnung beim Stillliegen getroffen werden müssen“*⁴⁵ definiert.

Die Donau (mit allen ihren Armen, Seitenkanälen, Häfen und Verzweigungen), einschließlich des Donaukanals, ist in § 15 Abs 1 SchFG⁴⁶ als „Wasserstraße“ festgelegt.

Lediglich der Bereich der Neuen Donau zwischen dem Einlaufbauwerk der Entlastungsrinne bei Strom-km 1938,060 bis zum Wehr II bei Strom-km 1918,300 ist aufgrund der Ausnahmeregelung in Anlage 2 zum SchFG nicht als Wasserstraße zu betrachten.

Wird in diesem Kapitel in der Folge von der „Donau“ gesprochen, so ist damit ausschließlich jeder Teil der Donau gemeint, der als Wasserstraße im Sinne des SchFG zu qualifizieren ist.

⁴⁴ Schiffahrtsgesetz BGBl I 1997/62.

⁴⁵ § 2 Z 18 SchFG.

⁴⁶ § 15 SchFG.

4.3.2 Schifffahrtsrechtliche Einordnung eines schwimmenden Wohngebäudes

Als „Fahrzeuge“ gelten gemäß § 2 Z 1 SchFG *„Binnenschiffe einschließlich Kleinfahrzeuge, Fahrgastschiffe, Sportfahrzeuge, Fähren, schwimmende Geräte und Seeschiffe“*. Unter *„Kleinfahrzeugen“* iSd Z 3 leg. cit. sind *„Fahrzeuge, deren Länge gemessen am Schiffskörper, weniger als 20 m beträgt, ausgenommen Fahrgastschiffe“*, zu verstehen. *„Fahrgastschiffe“* sind jene *„Fahrzeuge, die zur Beförderung von mehr als zwölf Fahrgästen zugelassen sind“*⁴⁷. Ein *„Sportfahrzeug“* ist gemäß § 2 Z 4 SchFG ein *„Fahrzeug, das für Sport- oder Erholungszwecke bestimmt ist und kein Fahrgastschiff ist“*. Auch nach Art der Motorisierung werden Fahrzeuge rechtlich abgegrenzt: So ist ein Fahrzeug, das mit einem Maschinenantrieb ausgestattet ist, als *„Motorfahrzeug“* iSd § 2 Z 7 SchFG zu qualifizieren. Als Ausstattung des Motorfahrzeugs gelten hier *„Einbau, Anhängen oder sonstiges Mitführen eines zur Fortbewegung des Fahrzeuges bestimmten Maschinenantriebes“*⁴⁸. Ein *„Segelfahrzeug“*⁴⁹ ist jenes *„Fahrzeug, das seinen Antrieb ausschließlich durch Wind erhält“*, ein *„Ruderfahrzeug“*⁵⁰ ein *„Fahrzeug, das seinen Antrieb ausschließlich durch menschliche Muskelkraft erhält“*.

Da unter schwimmenden Wohngebäuden im Sinne dieser Arbeit nur ortsfeste schwimmende Objekt zu Wohnzwecken (primär ohne eigenen Motor und auch ohne sonstige eingenantriebene Ortsveränderungsmöglichkeiten wie etwa durch Rudern) verstanden werden, scheidet die schifffahrtsrechtliche Qualifikation als Fahrzeug aus.

Schwimmende Wohngebäude könnten allenfalls als *„Schwimmkörper“* zu qualifizieren sein: Als *„Schwimmkörper“* gelten *„Flöße und andere fahrtaugliche Konstruktionen, Zusammenstellungen oder Gegenstände mit oder ohne Maschinenantrieb, die weder Fahrzeuge noch schwimmende Anlagen sind (zB Segelbretter, auch maschinengetriebene; unbemannte Schlepp- und Wasserschischleppgeräte; maschinengetriebene Konstruktionen, bei denen Antrieb oder Steuerung nicht auf hydrodynamische*

⁴⁷ § 2 Z 2 SchFG.

⁴⁸ § 2 Z 7 SchFG.

⁴⁹ § 2 Z 8 SchFG.

⁵⁰ § 2 Z 9 SchFG.

*scher Wirkung beruhen; Amphibienfahrzeuge sowie sonstige schwimmfähig gemachte Landfahrzeuge; auf Auftriebskörpern aufgebaute gebäudeähnliche Konstruktionen)*⁵¹.

Eine „schwimmende Zusammenstellung von Auftriebskörpern, insbesondere von Hölzern“⁵² ist als „Floß“ definiert.

„Schwimmende Anlage“ bezeichnet jede „schwimmende Einrichtung, die nicht zur Fortbewegung bestimmt ist (zB schwimmende Schifffahrtsanlagen, Badeanstalten, Einrichtungen, die dem Wohnen oder dem Sport dienen)“⁵³.

Ein schwimmendes Wohngebäude wird daher als eine schwimmende Einrichtung, die nicht zur Fortbewegung bestimmt ist und dem Wohnen dient, einzustufen sein. Daraus folgt, dass ein schwimmendes Wohngebäude als schwimmende Anlage im Sinne des SchfG zu qualifizieren ist.

Steganlagen zur Vertauung von schwimmenden Wohngebäuden sind als Schifffahrtsanlagen zu qualifizieren. Unter einer „Schifffahrtsanlage“ ist eine „Anlage, die unmittelbar Zwecken der Schifffahrt dient (zB Hafen, Lände, Schleuse, Fähranlage, Schiffumschlagsanlage, Versorgungsanlage, Sportanlage)“ zu verstehen. Nicht darunter fällt eine „Anlage an Land, die nur mittelbar Zwecken der Schifffahrt dient (zB Tanklager, Lagerhaus, Werkstätte)“⁵⁴.

4.3.3 Erfordernis einer schifffahrtsrechtlichen Bewilligung?

Eine schifffahrtsrechtliche Bewilligung ist für „die Errichtung einer neuen Schifffahrtsanlage, die Wiederverwendung einer früheren Schifffahrtsanlage nach Erlöschen oder Widerruf der Bewilligung sowie die wesentliche Änderung einer bestehenden Schifffahrtsanlage“ erforderlich⁵⁵.

⁵¹ § 2 Z 12 SchFG.

⁵² § 2 Z 13 SchFG.

⁵³ § 2 Z 14 SchFG.

⁵⁴ § 2 Z 19 SchFG.

⁵⁵ § 47 SchFG.

Da die Donau eine Wasserstraße ist, bedarf auch *„die Errichtung und Benützung, die Wiederverwendung und die wesentliche Änderung und Benützung von Anlagen, die keine Schifffahrtsanlagen sind, einer Bewilligung“*⁵⁶. Diese Bewilligung kann befristet oder auf Widerruf erteilt werden.

Die Ausgestaltung von derartigen sonstigen Anlagen an Wasserstraßen wird mittels Verordnung geregelt. Es sind in dieser Verordnung Maßnahmen und Mindestabmessungen zur Einhaltung der Bewilligungserfordernisse⁵⁷ für sonstige Anlagen vorzuschreiben. Das SchFG führt dazu demonstrativ Folgende an: *„1. Mindestmaße der Durchfahrtsöffnungen von Brücken unter Bezugnahme auf bestimmte Wasserstände; 2. Mindesthöhen von Überspannungen unter Bezugnahme auf bestimmte Wasserstände sowie Einrichtungen und Maßnahmen, die zur Einhaltung der Mindesthöhen und zur Gewährleistung der Sicherheit der Schifffahrt erforderlich sind; dabei können im Interesse der Zweckmäßigkeit und Kostenersparnis auch ÖNORMEN und elektrotechnische Sicherheitsvorschriften über Freileitungen ganz oder teilweise für verbindlich erklärt werden; 3. Maßnahmen an Brücken und Überspannungen zur Bezeichnung von Brückenpfeilern und zur Vermeidung von Fehlechos bei der Radarortung“*⁵⁸.

Die Behörde hat die schifffahrtsrechtliche Bewilligung dann zu erteilen, *„wenn bestehende Rechte nicht entgegenstehen und auf die Erfordernisse der Schifffahrt, die Erfordernisse des Umweltschutzes, insbesondere der Reinhaltung der Gewässer und der Luft, soweit sie nicht in anderen nach bundesgesetzlichen Bestimmungen vorgeschriebenen Verfahren, insbesondere im Wasserrechtsverfahren, zu berücksichtigen sind, öffentliche Interessen, zwischenstaatliche Vereinbarungen über die Schifffahrt, die Bestimmungen über Bau, Ausgestaltung, Erhaltung, Benützung und Betrieb von Schifffahrtsanlagen sowie die Erfordernisse des Arbeitnehmerschutzes Bedacht genommen wurde“*⁵⁹.

⁵⁶ § 66 SchFG.

⁵⁷ Hier wird auf die allgemeinen Bewilligungserfordernisse gemäß § 49 SchFG verwiesen.

⁵⁸ § 67 SchFG.

⁵⁹ § 49 Abs 1 SchFG.

Entsprechend dem allgemeinen öffentlich-rechtlichen Rahmen kann die Behörde „die Bewilligung zur Erfüllung dieser Voraussetzungen unter entsprechenden Bedingungen, Auflagen und Einschränkungen sowie unter Festsetzung der Verwendungszwecke (Widmung) erteilen“⁶⁰. Hier wäre etwa daran zu denken, dass die Bewilligung einer Steganlage ausschließlich zur Vertauung von schwimmenden Wohngebäuden (und nicht für einen Schiffsverkehr) bewilligt wird oder dass die Errichtung schwimmender Gebäude ausschließlich für Wohnzwecke (und nicht etwa für geschäftliche Zwecke) bewilligt wird.

Im Zuge der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit hat die Behörde auf die Erfordernisse der Schifffahrt⁶¹, nämlich „1. die Sicherheit der Schifffahrt“⁶² und – da die Donau eine Wasserstraße ist – „2. die Ordnung der Schifffahrt und die Flüssigkeit des Verkehrs der gewerbsmäßigen Schifffahrt“⁶³ Bedacht zu nehmen.

Weiters hat sie die öffentlichen Interessen⁶⁴ in ihre Abwägung miteinzubeziehen. Dabei handelt es sich um die Sicherheit von Personen; die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs auf Straßen mit öffentlichem Verkehr; die Ausübung der Zollaufsicht auf Grenzgewässern und nach zollrechtlichen Bestimmungen zu Zollstraßen erklärten Wasserstraßen; militärische Interessen; den Betrieb von Kraftwerken und die Regulierung und Instandhaltung von Wasserstraßen.

Da die Donau eine Wasserstraße ist, ist zur Gewährleistung der Erfordernisse der Schifffahrt im Verfahren zur Bewilligung auch der örtlich zuständigen Schifffahrtsaufsicht Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben⁶⁵.

Die Bewilligung kann unbefristet oder befristet erteilt werden. Bei einer Befristung ist auf eine nach dem WRG erteilte Bewilligung Bedacht zu nehmen⁶⁶.

⁶⁰ § 49 Abs 2 SchFG.

⁶¹ § 49 Abs 4 SchFG.

⁶² § 49 Abs 4 Z 1 SchFG.

⁶³ § 49 Abs 4 Z 2 SchFG.

⁶⁴ § 49 Abs 5 SchFG.

⁶⁵ § 49 Abs 8 SchFG.

⁶⁶ § 50 SchFG.

4.3.4 Schifffahrtsanlagenverordnung

Zur Regelung der Ausgestaltung von Anlagen an Wasserstraßen wurde die Schifffahrtsanlagenverordnung⁶⁷ (SchAVO) erlassen.

Darin ist festgelegt, dass durch die Aufstellung schwimmender Anlagen – wie etwa schwimmende Wohngebäude es sind - der Verkehr der gewerbsmäßigen Schifffahrt nicht behindert werden darf⁶⁸.

Weiters finden sich Bestimmungen zur technischen Ausgestaltung⁶⁹:

„Schwimmende Schifffahrtsanlagen, einschließlich ihrer Verbindungen mit den Ufern, müssen unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes so gebaut und instand gehalten werden, dass sie nicht sinken oder kentern können und die Sicherheit der Schifffahrt und der Personen, die die Anlage benützen, gewährleistet ist. Insbesondere müssen sie an ihrem Standort derart befestigt sein, dass sie gegen Losreißen oder Verschieben durch Strömung, Wind, Wellen und Wasserstandsschwankungen sowie durch den Sog und den Wellenschlag vorbeifahrender Fahrzeuge gesichert sind.“⁷⁰

„Schwimmende Schifffahrtsanlagen auf Wasserstraßen müssen am Ufer mit Ketten oder Drahtseilen an einbetonierten Haftringen oder Pollern fest und dauerhaft, unter Verwendung entsprechend starker und langer Schorbäume oder gleichwertiger technischer Lösungen wie zB entsprechend ausgelegte Stege oder Führungsdalben, festgemacht werden. Die zum Festmachen verwendeten Ketten oder Seile sind gegen mutwilliges Lösen zu sichern und, wo sie über Wege entlang dem Ufer führen, zum Schutz vor Beschädigung und zur Vermeidung von Unfällen so zu versenken oder zu verdecken, dass keine Stolperstellen entstehen.“⁷¹

⁶⁷ Schifffahrtsanlagenverordnung BGBl II 2008/298.

⁶⁸ § 14 Abs 1 SchAVO.

⁶⁹ Siehe § 14 iVm § 24 SchAVO.

⁷⁰ § 14 Abs 3 SchAVO.

⁷¹ § 14 Abs 4 SchAVO.

„Auf schwimmenden Schifffahrtsanlagen muss sich eine ausreichende Anzahl von Rettungsmitteln befinden, mindestens jedoch ein Rettungsring entsprechend der Europäischen Norm ÖNORM EN 14144 „Rettungsringe, Anforderung, Prüfungen“ vom 1. Juni 2003, der mit einer mindestens 25 m langen schwimmfähigen Leine versehen ist. Die Rettungsringe sind so anzubringen, dass sie zur Rettung von in Ertrinkungsgefahr befindlichen Personen von jedermann ungehindert und rasch verwendet werden können. Die missbräuchliche Verwendung der Rettungsringe ist verboten.“⁷²

Überdies müssen an schwimmenden Schifffahrtsanlagen Name und Wohnsitz (Sitz) des Bewilligungsinhabers angegeben sein.⁷³

Es besteht auch eine besondere Kennzeichnungspflicht: *„Anlagen, Anlagenteile und Einbauten, die sich im oder über dem Fahrwasser befinden oder ins Fahrwasser reichen und die Schifffahrt gefährden oder beeinträchtigen können, sind durch Schifffahrtszeichen zu bezeichnen“⁷⁴.*

Für schwimmende Schifffahrtsanlagen – also etwa für schwimmende Steganlagen – gilt zusätzlich die Vorschrift, dass die Behörde eine Ebene der höchstzulässigen Eintauchung festzusetzen hat.

4.3.5 *Sorgfaltspflichten*

Beim Betrieb einer schwimmenden Anlage ist die allgemeine Sorgfaltspflicht des § 7 SchFG zu beachten. Entsprechend dieser Bestimmung haben Schiffsführer, aber auch alle Personen, unter deren Obhut schwimmende Anlagen gestellt sind, *„alle Vorsichtsmaßnahmen zu treffen“, „um die Gefährdung von Menschenleben, die Beschädigung von Fahrzeugen oder Schwimmkörpern, Ufern, Regulierungsbauwerken und Anlagen jeder Art im Gewässer oder am Ufer; Behinderungen der Schifffahrt oder der Berufsfischerei, das Zufügen von Schäden an Besatzungsmitgliedern und anderen an Bord des Fahrzeugs, Verbandes oder Schwimmkörpers befindlichen Personen, an Hafens- oder Kaianlagen und der Umwelt sowie Verunreinigungen der Gewässer“* zu vermeiden.

⁷² § 14 Abs 5 SchAVO.

⁷³ § 14 Abs 7 SchAVO.

⁷⁴ § 24 Abs 2 SchAVO.

Qualitativ sieht das SchFG eine Vorgabe für dementsprechende Vorsichtsmaßnahmen vor. Sie sind in jenem Rahmen zu treffen, der „die Rücksicht auf die Sicherheit der Schifffahrt und von Personen sowie die berufliche Übung“⁷⁵ gebietet.

Dementsprechend ist bezüglich schwimmender Wohngebäude insbesondere darauf zu achten, dass durch sie keine Beschädigung an auf der Donau befindlichen Fahrzeugen und sonstigen Schwimmkörpern angerichtet wird, dass sie der Schifffahrt nicht im Wege sind und auch sonst die Schifffahrt nicht behindern, aber auch darauf, dass keine Verunreinigung der Donau (etwa durch Abwässer vom schwimmenden Wohngebäude) erfolgt.

4.3.6 *Fazit*

Ein schwimmendes Wohngebäude ist als schwimmende Anlage im Sinne des SchFG zu qualifizieren. Steganlagen zur Vertauung von schwimmenden Wohngebäuden sind als Schifffahrtsanlagen einzustufen.

Da es sich bei der Donau um eine Wasserstraße handelt, ist nicht nur die Errichtung von Schifffahrtsanlagen, sondern auch die Errichtung einer schwimmenden Anlage als „sonstige Anlage“ im Sinne des SchFG bewilligungspflichtig.

Überdies sind die Regelungen der SchAVO einzuhalten.

4.4 Erfordernis einer wasserrechtlichen Bewilligung?

Dieses Kapitel gibt einen Überblick der Nutzungsmöglichkeiten von Gewässern aus wasserrechtlicher Sicht. Darauf aufbauend wird auf die Frage eingegangen, ob eine wasserrechtliche Bewilligung für ein schwimmendes Wohngebäude erforderlich ist.

⁷⁵ § 7 Abs 2 SchFG.

4.4.1 Arten der Benutzung von Gewässern

Das Wasserrechtsgesetz⁷⁶ (WRG) unterscheidet hinsichtlich der Benutzung von Gewässern zwischen

- (i) dem unentgeltlichen und bewilligungsfreien Gemeingebrauch,
- (ii) der bewilligungsfreien Nutzung und
- (iii) der bewilligungspflichtigen Nutzung.

Der Umfang des Gemeingebrauchs hängt davon ab, ob es sich um ein öffentliches oder privates Gewässer handelt⁷⁷.

Das WRG enthält eine Einteilung der Gewässer in öffentliche und private Gewässer.

Öffentliche Gewässer sind gemäß § 2 Abs 1 WRG unter anderem die in einem Anhang zum WRG namentlich aufgezählten Ströme, Flüsse, Bäche und Seen samt allen ihre Armen, Seitenkanälen und Verzweigungen. Die Donau ist in dieser Anlage namentlich genannt. Sie ist ein öffentliches Gewässer im Sinne des WRG.

An öffentlichen Gewässern besteht der sogenannte große Gemeingebrauch⁷⁸. Dieser wird in § 8 Abs 1 WRG wie folgt definiert: *„Dabei ist der gewöhnliche ohne besondere Vorrichtungen vorgenommene, die gleiche Benutzung durch andere nicht ausschließende Gebrauch des Wassers, wie insbesondere zum Baden, Waschen, Trinken, Schwimmen, Schöpfen, dann die Gewinnung von Pflanzen, Schlamm, Erde, Sand, Schotter, Steinen und Eis, schließlich die Benutzung der Eisdecke überhaupt, soweit dadurch weder der Wasserlauf, die Beschaffenheit des Wassers oder die Ufer gefährdet noch ein Recht verletzt oder ein öffentliches Interesse beeinträchtigt noch jemandem ein Schaden zugefügt wird, ohne besondere Bewilligung der Wasserrechtsbehörde unentgeltlich erlaubt“*⁷⁹.

⁷⁶ Wasserrechtsgesetz 1959 BGBl 1959/215.

⁷⁷ Baumgartner in Bachmann et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht⁹, (2012) 255.

⁷⁸ Vgl. Baumgartner in Bachmann et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht⁹, (2012) 255.

⁷⁹ § 8 Abs 1 WRG.

Die Judikatur hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob die „tragende Kraft des Wassers zur Schifffahrt und zur Floßfahrt“ auch unter den Gemeingebrauch fällt. Sie hat dies verneint. Die „tragende Kraft des Wassers zur Schifffahrt und zur Floßfahrt“ gehört nicht zum Gemeingebrauch⁸⁰.

4.4.2 *Bewilligungspflicht eines schwimmenden Wohngebäudes für über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung gemäß § 8 WRG?*

Eine „über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung des öffentlichen Gewässers sowie die Errichtung von zur Benutzung der Gewässer dienenden Anlagen“ bedarf entsprechend der Regelung des § 9 Abs 1 WRG der Bewilligung der Wasserrechtsbehörde⁸¹.

Da jedoch unter „Benützung des öffentlichen Gewässers“ nur die Nutzung oder Ausbeutung von Oberflächengewässern bzw ihrer Eigenschaften anzusehen ist (wie etwa durch Wasserentnahme und Ausleitungen zur Wasserversorgung, zur Intensivfischzucht, durch Nutzung der motorischen Kraft des Wassers)⁸², ist die Nutzung der Wasserfläche für ein schwimmendes Wohngebäude nicht als „Benützung des öffentlichen Gewässers“ im Sinne des § 8 WRG anzusehen.

Keine „Benützung des öffentlichen Gewässers“ sind etwa auch das Fahren mit Ruderbooten, Baumaßnahmen wie die Errichtung eines Bootslandeplatzes, von Hafenanlagen oder einer Bootshütte⁸³.

4.4.3 *Benutzung zur Schifffahrt - Anwendung der schifffahrtsrechtlichen Bestimmungen*

Gemäß § 6 WRG gelten für die Benutzung der Gewässer zur Schifffahrt (und zur Floßfahrt) die jeweils hierfür bestehenden besonderen Bestimmungen.

⁸⁰ VfSlg 4330/1962, zitiert nach Baumgartner in Bachmann et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht⁹, (2012) 256.

⁸¹ Baumgartner in Bachmann et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht⁹, (2012) 256.

⁸² Oberleitner, WRG² (2007) § 9 Rz 2.

⁸³ Oberleitner, WRG² (2007) § 9 Rz 3 mwN.

Schiffahrtsanlagen (wie in Punkt 4.3.2 definiert) wie auch Anlagen an Land, die mittelbar Zwecken der Schifffahrt dienen, bedürfen – neben einer eventuellen Bewilligung nach dem SchFG – der wasserrechtlichen Bewilligung nach § 38 WRG.⁸⁴

4.4.4 *Bewilligungspflicht eines schwimmenden Wohngebäudes als besondere bauliche Herstellung gemäß § 38 WRG?*

Weiters ist zu prüfen, ob für schwimmende Wohngebäude eine wasserrechtliche Bewilligung nach § 38 WRG einzuholen ist, welche unter anderem „zur Errichtung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern und von anderen Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer“ erforderlich ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat jedoch festgehalten, dass ein durch Betonklötze und Ketten mit dem Wasserbett verbundener Schwimmkörper – ein Hausboot – nicht der Bewilligungspflicht des § 38 WRG unterliegt⁸⁵. Auf weitere Fragen im Zusammenhang mit § 38 WRG – insbesondere der Qualifikation als „Anlage“ oder der Hochwasserabfluss-Thematik – ist deshalb nicht weiter einzugehen.

Für eine Steganlage zur Vertauung von schwimmenden Wohngebäuden gilt diese Ausnahme jedoch nicht. Diese bedarf einer wasserrechtlichen Bewilligung.

4.4.5 *Fazit*

Da die Nutzung der Wasserfläche für ein schwimmendes Wohngebäude nicht als „Benützung des öffentlichen Gewässers“ im Sinne des § 8 WRG anzusehen ist, ist keine Bewilligung entsprechend dieser Bestimmung einzuholen.

Aufgrund der oben erwähnten Judikatur wurde auch klargestellt, dass für ein schwimmendes Wohngebäude keine Bewilligung als besondere bauliche Herstellung nach § 38 WRG erforderlich ist.

Für die Errichtung von Steganlagen zur Vertauung von schwimmenden Wohngebäuden ist jedoch eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

⁸⁴ Oberleitner, WRG [MTK] (2014) Seite 10.

⁸⁵ VwGH 31.10.1963, Slg 6134; zitiert nach Oberleitner, WRG² (2007) § 38 Rz 15.

4.5 Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Bewilligung?

Das Wiener Naturschutzgesetz⁸⁶ (Wr NSchG) hat in § 1 leg. cit. als Ziel normiert, dass es *„dem Schutz und der Pflege der Natur in all ihren Erscheinungsformen im gesamten Gebiet der Bundeshauptstadt Wien sowie der nachhaltigen Gewährleistung der stadtökologischen Funktionen durch Setzung der erforderlichen Erhaltungs-, Ergänzungs- und Erneuerungsmaßnahmen“* dient.⁸⁷ Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den naturschutzrechtlichen Bewilligungserfordernissen für ein schwimmendes Wohngebäude entsprechend dem Wr NSchG.

4.5.1 *Bewilligungserfordernis*

Gemäß § 18 Abs 1 Z 2 Wr NSchG bedarf *„die Errichtung von Anlagen in naturnahen Oberflächengewässern und deren naturnahen Uferbereichen sowie die Änderung solcher Anlagen, sofern das äußere Erscheinungsbild oder die Funktion der Anlage wesentlich verändert wird“* einer naturschutzrechtlichen Bewilligung. Eine derartige Bewilligung ist zu erteilen, *„wenn zu erwarten ist, dass diese Errichtung von Anlagen den Landschaftshaushalt, die Landschaftsgestalt oder die Erholungswirkung der Landschaft nicht wesentlich beeinträchtigt“*⁸⁸.

Eine solche wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes liegt vor, wenn *„durch den Eingriff das Wirkungsgefüge der Landschaftsfaktoren in dem betroffenen Teil der Landschaft nachteilig verändert wird; insbesondere durch Eingriffe in*

- (i.) die Vielfalt und Häufigkeit der Tier- und Pflanzenarten, deren Lebensräume und Lebensgrundlagen,*
- (ii.) die Vielfalt und Häufigkeit von Biotopen oder*
- (iii.) andere Landschaftsfaktoren wie Klima, Boden oder Wasserhaushalt“*.⁸⁹

⁸⁶ Wiener Naturschutzgesetz LGBl 1998/45.

⁸⁷ § 1 Wr NSchG.

⁸⁸ § 18 Abs 3 Wr NSchG.

⁸⁹ § 18 Abs 4 Wr NSchG.

Hinsichtlich der Kriterien für das Vorliegen einer wesentlichen Beeinträchtigung der Landschaftsgestalt normiert § 18 Abs 5 Wr NSchG, das diese dann jedenfalls vorliegt, *„wenn durch den Eingriff (i.) die Eigenart besonders naturnaher Landschaftsteile beeinträchtigt wird oder (ii.) kulturlandschaftstypische Ausprägungen nachteilig verändert werden.“*⁹⁰

Das Wr NSchG normiert hier die Pflicht zur Durchführung einer Interessensabwägung. Es schreibt vor, dass die Bewilligung dann zu erteilen ist, *„wenn durch die Ausführung der Maßnahme eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des oben Erwähnten zwar zu erwarten ist, jedoch das öffentliche Interesse an der beantragten Maßnahme unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohls deutlich höher zu bewerten ist als das öffentliche Interesse an der Bewahrung der Landschaft vor störenden Eingriffen“*.⁹¹

Es geht noch einen Schritt weiter und normiert die inhaltlichen Erfordernisse dieser Interessenabwägung. So besagt § 18 Abs 6 Wr NSchG: *„Bei der Interessensabwägung ist zu berücksichtigen, ob der angestrebte Zweck auf eine technisch und wirtschaftlich vertretbare andere Weise erreicht werden kann und dadurch der Landschaftshaushalt, die Landschaftsgestalt oder die Erholungswirkung der Landschaft in geringerem Umfang beeinträchtigt würden. Der Erhaltungs-, Ergänzungs- oder Erneuerungsvorrang sowie die stadtoökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Flächen sind in die Abwägung jedenfalls miteinzubeziehen“*.

Die Bewilligung kann auch unter Bedingungen, Befristungen und Auflagen erteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass eine Bewilligung für ein schwimmendes Wohngebäude Bedingungen bzw. Auflagen enthalten wird.

4.5.2 *Besonders geschützte Gebiete*

Gemäß Wr NSchG können Gebiete zu Europaschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten oder zu geschützten Landschaftsteilen erklärt werden.

⁹⁰ § 18 Abs 5 Wr NSchG.

⁹¹ § 18 Abs 6 Wr NSchG.

Der Nationalpark Donau-Auen wurde zum Europaschutzgebiet erklärt. Im Nationalparkgebiet ist jede Maßnahme verboten, die geeignet ist, nachteilige Auswirkungen auf die Ziele des Nationalparks zu haben, wie etwa die Errichtung von Baulichkeiten, die Errichtung von Wegen oder die Durchführung von Forschungsvorhaben, wobei eine behördliche Bewilligung dann möglich ist, wenn es sich um keine wesentliche Beeinträchtigung handelt.⁹²

Es ist davon auszugehen, dass im Nationalpark Donau-Auen keine naturschutzrechtliche Bewilligung für einen Liegeplatz eines schwimmenden Wohngebäudes erteilt werden wird.

In Wien existiert weiters ein geschützter Landschaftsteil, der Wasserflächen betrifft: Mit Verordnung der Wiener Landesregierung betreffend die Erklärung des „Blauen Wassers“ und von Teilen seines Umlandes in Wien zum geschützten Landschaftsteil (Blaues Wasser - Schutzverordnung)⁹³ wurde das sogenannte „Blaue Wasser“ unter Schutz gestellt. Beim „Blauen Wasser“ handelt es sich um „*ein[en] von Auwald umgebener Altarm der Donau*“⁹⁴ in Simmering, nördlich des Alberner Hafens, im Gesamtausmaß von rund 57 Hektar⁹⁵.

Gemäß der Blauen-Wasser Schutzverordnung sind dort unter anderem „*Bauvorhaben, die das Landschaftsbild nachteilig beeinflussen oder schädigende Auswirkungen auf den Landschaftshaushalt zur Folge haben*“, untersagt. Es ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich keine naturschutzrechtliche Bewilligung für ein schwimmendes Wohngebäude erteilt werden wird.

Die folgende Karte zeigt die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte in Wien:

⁹² Büchl-Krammerstätter/Hollaus/Kroneder/Schleicher, Natur- und Baumschutzrecht, in *Holloubek/Madner/Pauer (Hrsg), Recht und Verwaltung in Wien* (2014) Rz 43.

⁹³ LGBl 1986/09.

⁹⁴ Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Albern>, (Abruf: 31.03.2015, 17:10).

⁹⁵ Vgl. <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/umweltgut/glt-blaues-wasser.html>, (Abruf: 22.03.2018, 23:42).

4.6.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Wien hat – soweit ersichtlich – als bisher einzige Stadt der Welt den Schutz der Wasserversorgung in einer Verfassungsbestimmung rechtlich verankert (sogenannte Wiener Wassercharta)⁹⁶. Diese ist in § 3a des Wiener Wasserversorgungsgesetzes⁹⁷ (WVG) enthalten.

Hinsichtlich der Verpflichtung zum Anschluss von Baulichkeiten an die städtischen Wasserleitungen wird auf die Bestimmungen der Bauordnung verwiesen⁹⁸. Selbst wenn kein Anschlusszwang gemäß der Bauordnung vorliegt, werden Nutzer von schwimmenden Wohngebäuden einen Anschluss an das öffentliche Wasserver- und -entsorgungsnetz aus praktischen Gründen vielfach befürworten. So kann etwa über fließendes Wasser auf dem schwimmenden Wohngebäude verfügt werden, ohne dass eine Versorgung mittels Wassertanks erfolgen muss, und kann auch über größere Wassermengen verfügt werden. Erfolgt die Ver- und Entsorgung über Tanks, so müssen diese entsprechend dimensioniert sein⁹⁹.

Das Gesetz normiert eine Pflicht der Stadt Wien zur Herstellung einer Anschlussleitung (auch Feuerlöschleitung) von der städtischen Versorgungsleitung bis einschließlich der Wasserzähleranlage¹⁰⁰. Weiters trägt es der Stadt Wien die Instandhaltung, Änderung und Trennung dieser Leitungen auf. Die Herstellung einer Anschlussleitung hat allerdings der Wasserabnehmer zu bezahlen.¹⁰¹

Zu beachten ist die Obsorgeverpflichtung, die die Nutzer des schwimmenden Gebäudes als Wasserabnehmer trifft: Verbrauchsanlage und insbesondere auch die Absperrhähne sind jederzeit in gutem und betriebsfähigem Zustand zu erhalten und es ist die Versorgung mit dem aus der städtischen Wasserleitung gelieferten Wasser sicherzustellen. Der Wasserabnehmer hat außerdem dafür zu sorgen, „die Ver-

⁹⁶ Vgl. *Mayr/Orban-Schendlinger*, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, in *Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg)*, Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 13.

⁹⁷ Wasserversorgungsgesetz LGBl 1960/10.

⁹⁸ § 2 WVG.

⁹⁹ Vgl. *Hafner/Moench*, Hausboote: Leben auf dem Wasser – Typen Technik Konstruktionen (2013) 135.

¹⁰⁰ § 8 Abs 1 WVG.

¹⁰¹ § 8 Abs 2 WVG.

*brauchsleitung und freiliegende Teile der Anschlussleitung einschließlich der Wasserzähleranlage ausreichend gegen Frost und Beschädigung zu schützen*¹⁰². Hier hat der Nutzer des schwimmenden Wohngebäudes sicherzustellen, dass jene Leitungen, die vom Übergabeschacht des Bedarfsträgers zu seinem schwimmenden Wohngebäude führen, mit entsprechendem Schutz versehen sind. Die technische Ausgestaltung des Schutzes der Verbrauchsleitung wird bei schwimmenden Wohngebäuden aufgrund der Leitungsführung im Wasser, in der Luft, entlang von Steganlagen oder Seilen bzw. Ketten höheren Anforderungen gerecht werden müssen als ein dementsprechender Schutz einer „normalen“ Verbrauchsleitung, die „nur“ im Boden geführt ist.

Die Ableitung von Abwässern ist grundsätzlich im Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz¹⁰³ geregelt. Äquivalent zum oben erwähnten Anschlusszwang besteht hier die Verpflichtung zur Einleitung von Abwässern gemäß § 2 Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz¹⁰⁴. Aufgrund einer einfachen Wasserentsorgung werden Nutzer von schwimmenden Wohngebäuden auch diese Art der Entsorgung oftmals präferieren (und etwa eine Entsorgung mittels Abwassertank und Pumpe vermeiden).

Das Wiener Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz sieht in § 2 Abs 4 leg. cit. das Erfordernis der Zustimmung der Stadt Wien für Einmündungen, die nicht auf Grund einer in diesem Gesetz normierten Verpflichtung oder nicht dauerhaft erfolgen, vor. Weiters enthält diese Bestimmung eine Anspruchsgrundlage für ein Entgelt der Stadt Wien, die demnach *„berechtigt ist, für nicht dauerhafte Einmündungen ein Entgelt zu fordern sowie zwecks Feststellung der Einleitungsmenge die Anbringung einer Messeinrichtung zu verlangen“*.¹⁰⁵

¹⁰² § 15 WVG.

¹⁰³ Wiener Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz LGBl 1955/22.

¹⁰⁴ *Mayr/Orban-Schendlinger*, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, in *Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg)*, Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 28.

¹⁰⁵ § 2 Abs 4 Wiener Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz.

Eine Einmündung eines schwimmenden Wohngebäudes wird als nicht dauerhafte Einmündung zu qualifizieren sein. Hier kann der Anschluss nur mit Zustimmung der Stadt Wien erfolgen.

Der Eigentümer des schwimmenden Wohngebäudes hat diesfalls einen Hauskanal vom schwimmenden Wohngebäude bis zur Einmündung herzustellen und instand zu halten.

In größeren Hafenstädten in Deutschland sind spezielle Entsorgungsschiffe im Einsatz¹⁰⁶. Derartige Schiffe könnten auch im Wiener Raum eingesetzt werden, weil die Zufahrt zu Liegeplätzen auf der Donau einfach möglich ist und nicht durch enge Kanäle oder große Hafenbecken erfolgen muss.

4.6.2 Abfallrecht

Der Gemeinde Wien obliegt gemäß § 16 Wiener Abfallwirtschaftsgesetz¹⁰⁷ (Wr AWG) die Sammlung und Behandlung des Mülls, der in Wien anfällt¹⁰⁸.

In diese öffentliche Müllabfuhr sind alle Liegenschaften im Gebiet des Landes Wien einbezogen¹⁰⁹.

Der Eigentümer einer Liegenschaft ist berechtigt und verpflichtet, den auf der Liegenschaft anfallenden Müll durch die öffentliche Müllabfuhr sammeln zu lassen¹¹⁰.

Als Liegenschaft im Sinne des Wr AWG ist gemäß § 4 Abs 11 leg. cit. der Grundbuchkörper im Sinne des Allgemeinen Grundbuchslegungsgesetzes¹¹¹ zu verste-

¹⁰⁶ Vgl. *Hafner/Moench*, Hausboote: Leben auf dem Wasser – Typen Technik Konstruktionen (2013) 136.

¹⁰⁷ Wiener Abfallwirtschaftsgesetz LGBl 1996/53.

¹⁰⁸ *Büchl-Krammerstätter/Hollaus/Schuster*, Abfallrecht, in *Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg)*, Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 124.

¹⁰⁹ *Büchl-Krammerstätter/Hollaus/Schuster*, Abfallrecht, in *Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg)*, Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 127.

¹¹⁰ *Büchl-Krammerstätter/Hollaus/Schuster*, Abfallrecht, in *Holoubek/Madner/Pauer (Hrsg)*, Recht und Verwaltung in Wien (2014) Rz 127.

¹¹¹ Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz BGBl 1930/2.

hen. Ein Grundbuchkörper kann aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen¹¹², er wird in der entsprechenden Grundbucheinlage abgebildet.

Die Donau im Wiener Raum ist in mehrere Grundbuchkörper aufgeteilt. Folglich sind all diese Grundbuchkörper als „Liegenschaften“ im Sinne des Wr AWG anzusehen. Dementsprechend ist die Müllentsorgung hinsichtlich des schwimmenden Wohngebäudes über die öffentliche Müllabfuhr abzuwickeln.

Sollten vermehrt schwimmende Wohngebäude im Wiener Raum angesiedelt werden, so könnte der Einsatz von Schiffen zur Vereinfachung der Müllentsorgung hinsichtlich dieser schwimmenden Wohngebäude bei der Magistratsabteilung 48 angeregt werden.

4.6.3 *Fazit*

Selbst wenn kein Anschlusszwang an die öffentliche Wasserversorgung (sowie ein Anschlusszwang zur Abwasserentsorgung) vorliegt, werden Nutzer von schwimmenden Wohngebäuden einen solchen Anschluss an das öffentliche Netz in zahlreichen Fällen aus praktischen Gründen befürworten. Erfolgt ein Anschluss, so sind die Bestimmungen des WVG und des Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz einzuhalten.

Da sowohl das Recht wie auch die Verpflichtung besteht, den auf Liegenschaften im Raum des Landes Wien anfallenden Müll über die öffentliche Müllabfuhr entsorgen zu lassen, und auch Wasserflächen der Donau unter diesen Liegenschaftsbegriff fallen, ist die Müllentsorgung hinsichtlich des schwimmenden Wohngebäudes über die öffentliche Müllabfuhr abzuwickeln.

¹¹² § 5 Abs 1 Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz.

5. Ausgewählte privatrechtliche Aspekte

5.1 Eigentumsrecht an der Donau

Die Donau steht im öffentlichen Eigentum. In der Folge wird das Eigentumsrecht an der Donau, aufgeteilt nach einzelnen Bereichen, dargestellt.

5.1.1 *Hauptstrom und Neue Donau*

Alleinige Eigentümerin des Hauptstroms ist die Republik Österreich¹¹³. Im Grundbuch ist die Fläche als „Öffentliches Gewässer“ ersichtlich gemacht.

Die Neue Donau steht im gemeinsamen Eigentum der Republik Österreich und der Stadt Wien, wobei der Stadt Wien 2/3 und der Republik 1/3 der Miteigentumsanteile zukommen¹¹⁴.

5.1.2 *Alte Donau*

Das Eigentum an der Alten Donau ist ebenso zu 2/3 für die Stadt Wien und zu 1/3 für die Republik Österreich aufgeteilt¹¹⁵.

5.1.3 *Donaukanal*

Die Republik Österreich ist Alleineigentümerin des Donaukanals. Der Donaukanal ist im Grundbuch als „Öffentliches Wassergut“ gekennzeichnet.¹¹⁶

5.2 Verwaltung der Donau

In der Folge wird kurz die Verwaltung der Donau eingegangen. Einerseits wird die Verwaltung der Wasserstraße Donau dargestellt, andererseits die Verwaltung des Teils der Neuen Donau (die nicht als Wasserstraße gilt).

¹¹³ Siehe Grundbuchauszug in der Anlage.

¹¹⁴ Siehe Grundbuchauszug in der Anlage.

¹¹⁵ Siehe Grundbuchauszug in der Anlage.

¹¹⁶ Siehe Grundbuchauszug in der Anlage.

5.2.1 Verwaltung der Wasserstraße Donau

Aufgaben und Organisation der Bundes-Wasserstraßenverwaltung auf Wasserstraßen sind im Wasserstraßengesetz geregelt. Die Bundes-Wasserstraßenverwaltung umfasst unter anderem insbesondere gemäß § 2 Abs 1 Wasserstraßengesetz

- Regulierung, Instandhaltung und Ausbau der Gewässer (Z 1 leg. cit.);
- Hochwasserschutz (Z 2 leg. cit.);
- Ufergestaltung (Z 4 leg. cit.);
- Planung, Errichtung und Instandhaltung von Treppelwegen (Z 5 leg. cit.);
- Verwaltung des öffentlichen Wassergutes und von wasserstraßenrelevanten Grundstücken (Z 10 leg. cit.).

Als Grundsatz der Wasserstraßenerhaltung wird hinsichtlich der Planung, Errichtung und Instandhaltung der Donau in § 3 Abs 1 Wasserstraßengesetz normiert, dass die Donau *„nach Maßgabe und bei Beachtung der schiffrechtsrechtlichen Vorschriften von allen Benützern unter Bedachtnahme auf die durch die Witterungsverhältnisse, die zeitlichen und örtlichen Gegebenheiten und durch Elementarereignisse bestimmten Umstände ohne Gefahr benutzbar ist. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht durch Ablagerungen von Geschiebe oder Schwebstoffen eine Behinderung der Schifffahrt oder eine Gefährdung von Uferbauten eintritt.“*¹¹⁷

Weiters sieht § 3 Abs 2 Wasserstraßengesetz eine Verpflichtung zur Schonung der Umwelt vor. Dementsprechend *„sind alle Maßnahmen an der Donau unter größtmöglicher Schonung der Umwelt sowie naturnah vorzunehmen; sie sind so zu planen, zu projektieren und auszuführen, dass Eingriffe in das Landschaftsbild und das Naturgefüge (Ökosystem), die nicht unbedingt notwendig sind, unterbleiben und unvermeidbare Eingriffe soweit wie möglich durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden“*.¹¹⁸

¹¹⁷ § 3 Abs 1 Wasserstraßengesetz.

¹¹⁸ § 3 Abs 2 Wasserstraßengesetz.

Zur Erfüllung der Aufgaben der Bundes-Wasserstraßenverwaltung wurde mit 31.12.2004 die „via donau - Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft m. b. H.“ (Via Donau) errichtet.

Die Via Donau ist dazu ermächtigt, an den (in einer Anlage zum Wasserstraßengesetz¹¹⁹ angeführten) Liegenschaften im Namen der Republik Österreich zu Gunsten Dritter dingliche Rechte zu bestellen oder sonstige Verfügungen¹²⁰ zu treffen, sofern dadurch die Interessen der Republik Österreich nicht beeinträchtigt werden¹²¹.

Folglich kann die Via Donau etwa Bestandverträge über diese Liegenschaften abschließen, Servituten an diesen Liegenschaften einräumen oder diese Liegenschaften auch verkaufen. Vor Vertragsabschluss hat sie die Genehmigung des Bundesministers für Verkehr, Innovation und Technologie im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen einzuholen¹²².

Sämtliche privatrechtlichen Einigungen hinsichtlich der Nutzung der Donau als Liegeplatz bzw Landungsplatz für schwimmende Wohngebäude sind daher mit der Via Donau zu treffen. Weiters ist die Via Donau auch Vertragspartnerin hinsichtlich der für die Treppelwege abzuschließenden Nutzungsvereinbarungen. Ebenso ist sie Vertragspartnerin hinsichtlich der öffentlichen Länden.

Wird in der Folge in dieser Arbeit von der „Donau“ gesprochen, so ist damit ausschließlich jener Bereich der Donau gemeint, der als Wasserstraße im Sinne des SchFG definiert ist. Wie bereits unter Punkt 4.3.1 erwähnt, ist dies der gesamte Bereich der Donau (mit allen ihren Armen, Seitenkanälen, Häfen und Verzweigungen), einschließlich des Donaukanals, ausgenommen jedoch der Bereich der Neuen Donau zwischen dem Einlaufbauwerk der Entlastungsrinne bei Strom-km 1938,060 bis zum Wehr II bei Strom-km 1918,300.

¹¹⁹ Wasserstraßengesetz BGBl I 2004/177.

¹²⁰ Im Sinne des § 64 Abs 1 Z 2 und 3 in Verbindung mit Abs 2, 3, 3a und 7 des Bundeshaushaltsgesetzes.

¹²¹ § 11 c Abs 1 Wasserstraßengesetz.

¹²² Siehe § 11 a Abs 2 Wasserstraßengesetz.

5.2.2 *Verwaltung der Neuen Donau zwischen Einlaufbauwerk der Entlastungsrinne und Wehr II*

Da der Bereich der Neuen Donau zwischen dem Einlaufbauwerk der Entlastungsrinne bei Strom-km 1938,060 bis zum Wehr II bei Strom-km 1918,300 nicht als Wasserstraße gilt, ist die Via Donau für die Verwaltung dieses Bereichs nicht zuständig. Hier liegt die Zuständigkeit beim Magistrat der Stadt Wien.

5.3 Eigentumsrecht an den Länden und Uferflächen

Soweit nicht die Republik Österreich Eigentümerin der Uferflächen (etwa hinsichtlich Länden, Treppelwegen) ist, ist die Nutzung dieser Länden und Uferflächen mit dem jeweiligen Eigentümer bzw Verfügungsberechtigten zu vereinbaren.

Ein Großteil dieser Uferflächen steht im Eigentum der Stadt Wien. Nutzungsvereinbarungen wären hier mit dem Magistrat der Stadt Wien abzuklären.

Hinsichtlich der Länden sind auch sogenannte „Privatländen“ möglich. Dabei handelt es sich um schifffahrtsrechtliche Länden, bei denen die Benützung der Entscheidung dem über die Lände Verfügungsberechtigten unterliegt¹²³. Hier ist das Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten herzustellen.

5.4 Fazit

Die Donau steht im öffentlichen Eigentum, sie wird von der Via Donau verwaltet. Die Nutzung der Wasserfläche als Liegefläche für schwimmende Wohngebäude sowie die Nutzung der Uferflächen – soweit es sich nicht um Privatländen handelt – ist daher mit der Via Donau zu vereinbaren.

¹²³ Richard Regner, Zur Rechtsnatur des schifffahrtsanlagenrechtlichen Rechtsinstituts der „Privatlände“, ÖZW 2008, 110 (110).

6. Sicherung der Nutzungsrechte

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit der Sicherung der Nutzungsrechte an einem schwimmenden Wohngebäude. Es wird einerseits der Eigentumserwerb am schwimmenden Wohngebäude dargestellt und die in diesem Zusammenhang erforderliche Sicherung der Nutzungsrechte an der erforderlichen Liegefläche beleuchtet. Andererseits wird die schuldrechtliche Überlassung von schwimmenden Wohngebäuden skizziert, die etwa im Wege einer Miete, Pacht oder Leihe erfolgen kann. Darüber hinaus wird kurz auf die Verdinglichung einzelner Rechte eingegangen und werden in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der Verbücherung eines Bestandverhältnisses und die Begründung eines Baurechts diskutiert. Darüber hinaus wird geprüft, ob sich schwimmende Wohngebäude zur Begründung eines Superädifikats eignen.

6.1 Eigentümer des schwimmenden Wohngebäudes

Der Eigentümer eines schwimmenden Wohngebäudes kann einerseits sein Eigentumsrecht an einem schwimmenden Wohngebäude selbst ausüben. Er kann andererseits auch aus seinem Eigentumsrecht abgeleitete Rechte am schwimmenden Wohngebäude an Dritte weitergeben. In jedem Fall hat eine schuld- oder sachenrechtliche Regelung hinsichtlich der Zurverfügungstellung der Liegefläche für das schwimmende Wohngebäude zu erfolgen.

6.1.1 *Eigentumserwerb am schwimmenden Wohngebäude*

Der Erwerb eines schwimmenden Wohngebäudes ist mittels schuld- und sachenrechtlichen Erwerbsvorgangs für bewegliche Sachen möglich. Als schuldrechtlicher Titel kommt etwa ein Kauf- oder Schenkungsvertrag in Frage, als sachenrechtlicher Modus die Übergabe. Zur erfindlichen Publizitätshandlung der Übergabe hält *Hoffmann* fest, dass es „gilt für körperliche Sachen, die eine Übergabe von Hand zu

*Hand zulassen*¹²⁴. So sind zB auch Fahrzeuge daher von Hand zu Hand zu übergeben¹²⁵. Grundsätzlich kann diese Übergabe von Hand zu Hand daher auch auf schwimmende Wohngebäude angewandt werden.

Zu beachten ist, dass für ein schwimmendes Wohngebäude, das rechtlich eine bewegliche Sache darstellt, auch die Gewährleistungsfrist für bewegliche Sachen zur Anwendung gelangt. Sie beträgt (für Sachmängel) 2 Jahre (im Gegensatz zur 3-jährigen Gewährleistungsfrist für unbewegliche Sachen) ab Ablieferung.

6.1.2 *Inbestandnahme bzw. Gestattung der Nutzung der Liegefläche*

Die Liegefläche, also jene Wasserfläche, die für die Vertauung und „Aufstellung“ des schwimmenden Wohngebäudes erforderlich ist, ist von der Republik Österreich (vertreten durch die Via Donau) als Eigentümerin der Donau in Bestand zu nehmen, sofern die Republik Österreich die Nutzung der Liegefläche nicht in anderer Weise gestattet.

Dies kann in unterschiedlicher rechtlicher Ausgestaltung erfolgen. Wird die Liegefläche entgeltlich zur Nutzung überlassen, so geschieht dies im Rahmen eines Bestandvertrags (Pacht oder Miete). § 1090 ABGB fasst Miete und Pacht unter dem Oberbegriff Bestandvertrag zusammen; gemeinsames charakteristisches Merkmal ist die entgeltliche Gebrauchsüberlassung auf eine gewisse Zeit. Der Bestandzins besteht in der Regel aus wiederkehrenden geldwerten Leistungen, doch genügt auch einmalige Kapitalzuwendung oder die Erbringung von Natural- oder Arbeitsleistungen durch den Bestandnehmer.¹²⁶

Erfolgt die Überlassung der Liegefläche unentgeltlich, kann eine Leihe oder ein Prekarium vorliegen. Daneben sind noch weitere vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten denkbar. In der Folge werden die häufigsten Rechtsgrundlagen für die Überlassung der Liegefläche kurz dargestellt.

¹²⁴ Hofmann in Rummel³, § 451 2.

¹²⁵ Hofmann in Rummel³, § 451 3.

¹²⁶ Andreas Riedler, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.

Neben der Liegefläche sind weiters auch die Länden und die entsprechenden Uferflächen als Zu- und Abgänge entweder in Bestand zu nehmen oder anderweitig eine Zustimmung des jeweiligen Eigentümers zur Nutzung dieser zu erlangen.

(i) *Miete*

Wird eine (unverbrauchbare) Sache zum Gebrauch überlassen, so liegt Miete vor. Die Liegefläche für ein schwimmendes Wohngebäude ist eine unverbrauchbare Sache.

Mietverhältnisse unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen des ABGB, soweit nicht speziellere Regelungen anwendbar sind. Das bedeutendste dieser Sondergesetze ist das Mietrechtsgesetz (MRG).

Da es sich bei der Miete einer Liegefläche für ein schwimmendes Wohngebäude um eine reine Flächenmiete handelt, ist das MRG nicht anzuwenden. Der Mietvertrag über die Anmietung dieser (Wasser-)Fläche unterliegt den Bestimmungen des ABGB.

(ii) *Pacht*

Wird die Liegefläche hingegen zum Gebrauch und zum Fruchtbezug überlassen, so liegt Pacht vor.

Weist ein Vertrag Elemente von Miete und Pacht auf, so entscheidet mangels anderer Vereinbarung das Überwiegen; für die Abgrenzung ist nicht die Art der in Bestand gegebenen Sache, sondern der Bestandzweck maßgeblich.¹²⁷

Diese Differenzierung zwischen Miete und Pacht ist insbesondere im Hinblick auf die Rechtsfolgen von Bedeutung, da etwa bei Miete die Tragung von Lasten anders verteilt wird als bei Pacht. Weiters existieren etwa Unterschiede beim Vermieter- bzw. Verpächterpfandrecht, der Rückstellungspflicht des Bestandnehmers, beim

¹²⁷ *Andreas Riedler*, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.

Zinserlass, der Dauer bei der stillschweigenden Erneuerung des Vertrages und bei den Kündigungsfristen und -terminen¹²⁸.

(iii) *Leihe*

Die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung der Liegefläche auf bestimmte Zeit ist rechtlich als Leihe zu qualifizieren. Allerdings schadet es der Einstufung als Leihe nicht, wenn der Entlehner bloß die mit dem Gebrauch gewöhnlich verbundenen (Betriebs-)Kosten übernimmt, nur einen Anerkennungszins begleicht oder sich zu bloß geringfügigen Arbeiten verpflichtet.¹²⁹

Für eine Gebrauchsüberlassung genügt auch die bloße Überlassung der Mitbenützung oder bloß zeitweiliger Benützung.¹³⁰ Das Tatbestandsmerkmal "auf gewisse Zeit" liegt dann vor, wenn eine bestimmte zeitliche Bindung des Bestandgebers gegeben ist und folglich eine jederzeitige Widerruflichkeit.¹³¹

(iv) *Prekarium*

Behält sich der Verleiher jedoch die jederzeitige Widerruflichkeit der Liegefläche vor, so liegt ein Prekarium (Bittleihe) vor. Im Gegensatz zur oben beschriebenen Leihe kann somit der Verleiher bei Einräumung eines Prekariums die verliehene Sache jederzeit nach Willkür wieder zurückfordern. Die Einräumung des Rechts aus dem Prekarium erfolgt somit einseitig widerrufbar. Der Entleiher kann daraus keinen Rechtsanspruch ableiten.

(v) *Servitut*

Die Überlassung der Liegefläche könnte auch als Servitut (Dienstbarkeit) eingeräumt werden.

Gemäß § 472 ABGB wird ein Eigentümer „*durch das Recht der Dienstbarkeit verbunden, zum Vorteile eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder*

¹²⁸ *Andreas Riedler*, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.

¹²⁹ *Andreas Riedler*, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.

¹³⁰ *Andreas Riedler*, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.

¹³¹ *Andreas Riedler*, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.

zu unterlassen. Es ist ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht¹³².

Die Dienstbarkeit ist in der Regel¹³³ das dingliche, auf einem Privatrechtstitel beruhende und in der Regel durch Verbücherung erworbene Nutzungsrecht an einer fremden Sache.¹³⁴

Mittels einer Servitut könnte der Eigentümer des schwimmenden Wohngebäudes das Nutzungsrecht an der Liegefläche dinglich – also auch gegen jeden nachfolgenden Besitzer bzw Eigentümer der Donau bzw des Donauteils wirksam – zur Verfügung gestellt bekommen.

Erhält der Eigentümer des schwimmenden Wohngebäudes dieses Recht als persönliches Recht, so entsteht eine sogenannte Personalservitut. Erhält er es etwa in seiner Eigenschaft als Eigentümer eines angrenzenden Ufergrundstücks, so spricht man von einer Grunddienstbarkeit.¹³⁵

Vorteil der Einräumung des Nutzungsrechts als Dienstbarkeit ist, dass es sich dabei nicht nur um ein schuldrechtliches Nutzungsrecht handelt, sondern um ein dingliches Nutzungsrecht. Dieses kann somit gegen jeden Eigentümer des Grundstücks durchgesetzt werden, weil es sich um ein mit dem Grundstück verhaftetes und im Grundbuch verbüchertes Recht handelt.

6.1.3 *Verbücherung des Bestandvertrags*

Nicht nur Servituten sind verbücherbar. Diese Möglichkeit besteht auch für Bestandverträge.

Zwar tritt durch die Verbücherung des Bestandvertrages – entgegen dem Wortlaut des Gesetzes - keine Verdinglichung gegenüber Dritten ein, es kommt ihr aber eine

¹³² § 472 ABGB 2. Satz.

¹³³ Daneben existieren auch Legalservitute.

¹³⁴ Memmer in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 472 Rz 1 (Stand Juni 2014, rdb.at).

¹³⁵ § 473 ABGB.

zusätzliche Wirkung gegenüber einem Einzelrechtsnachfolger des Bestandgebers zu¹³⁶. Die Einverleibung im Grundbuch bewirkt, dass „*jeder spätere Erwerber der Liegenschaft - entgegen § 1120 ABGB - an den (einverleibten) Bestandvertrag „für die übrige Zeit“ gebunden bleibt*“.¹³⁷

Verbücherungsfähig sind nur typische Bestandverträge und nur solche auf „bestimmte Zeit“ (siehe die Wortfolge „auf die übrige Zeit“ in § 1095 ABGB), daher ist die unzulässige Einverleibung eines Vertrages auf unbestimmte Zeit wirkungslos.¹³⁸

Verträge auf „bestimmte Zeit“ sind nicht nur solche mit kalendermäßig feststehendem Endtermin, sondern auch Verträge auf Lebenszeit des Bestandnehmers; Verträge auf unbestimmte Zeit insoweit, als auf bestimmte Zeit ein Kündigungsverzicht abgegeben wurde; nach neuerer Rechtsprechung gilt dies auch bei einer (befristeten) Beschränkung auf bestimmte Kündigungsgründe).¹³⁹

6.1.4 Zufahrts- und Zugangswege

Die Nutzung von Zufahrts- und Zugangswegen kann durch Vereinbarung der Miete der Wegeflächen oder im Wege sonstiger rechtsgeschäftlicher Zustimmung (etwa durch Leihe oder Prekarium) der Eigentümer der Wegeflächen erlaubt werden.

Weiters können diese Flächen auch im Wege von Personal- oder Grunddienstbarkeiten bzw Wegerechten zur Nutzung überlassen werden.

Grunddienstbarkeiten zur Berechtigung des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Gutes können nur dann rechtswirksam dinglich eingeräumt werden, wenn ihm damit eine vorteilhaftere oder bequemere Benützung des berechtigten Grundstückes ermöglicht wird.¹⁴⁰ An dieses Utilitätserfordernis wird aber kein strenger Maßstab gelegt, weil Bequemlichkeit der Nützlichkeit gleichgestellt werden.¹⁴¹ Gemäß der

¹³⁶ § 1095 ABGB.

¹³⁷ Vgl. Würth in Rummel³, § 1095 1.

¹³⁸ Würth in Rummel³, § 1095 3.

¹³⁹ Würth in Rummel³, § 1095 4.

¹⁴⁰ Hofmann in Rummel³, § 473 2.

¹⁴¹ Hofmann in Rummel³, § 473 2.

Judikatur schaden daher nur Zwecklosigkeit oder völlige Unwirtschaftlichkeit. Bequemlichkeit eines Fußweges neben einer Straße genügt etwa; auch Vorteile einer bestimmten Verbauung oder für das auf dem berechtigten Grundstück betriebene Gewerbe.¹⁴²

Die persönlichen Dienstbarkeiten, womit einer bestimmten Person ein Vorteil verschafft werden soll, sind in § 478 ABGB aufgezählt; doch können auch typische Grunddienstbarkeiten als unregelmäßige Servitut einer Person zustehen, so etwa auch Wegerechte¹⁴³. Ebenso kann trotz Benützung durch eine Vielzahl von Personen ausnahmsweise statt Gemeingebrauch eine Grunddienstbarkeit vorliegen¹⁴⁴, zB der Zugangsweg zum schwimmenden Wohngebäude.

Durch Verbücherung der Servituten entfalten diese dingliche Wirkung.

Überdies ist zu beachten, dass ein Landzugang sicher befestigt und mühelos begehbar sein muss. Ein landseitiger Zugang und ein landseitiger Angriffsweg etwa für die Feuerwehr sollten ebenfalls eingeplant sein. Für den Fall, dass ein solcher Zugang und /oder Angriffsweg der Feuerwehr über Privatgrundstücke erfolgt(en), kann auch der Angriffsweg für die Feuerwehr durch eine grundbücherlich eingetragene Dienstbarkeit/Reallast gesichert werden.

6.1.5 *Ver- und Entsorgungsleitungen*

Die Nutzung eines schwimmenden Gebäudes als (dauerhafte) Wohnung wird die Versorgung mit Wasser, Strom, eventuell Gas, Telekommunikationsanschlüssen erforderlich machen. Weiters wird Abwasser zu entsorgen sein. Diese Ver- und Entsorgung („Erschließung“) des schwimmenden Wohngebäudes wird in der Regel über Land erfolgen.

Der Eigentümer bzw Nutzer des schwimmenden Wohngebäudes hat sich hinsichtlich der Sicherung der Leitungstrassenführung sowohl mit den Leitungsträgern (Energie-

¹⁴² Hofmann in Rummel³, § 473 2.

¹⁴³ Hofmann in Rummel³, § 473 3.

¹⁴⁴ Hofmann in Rummel³, § 473 3.

versorgern, Telekommunikationsunternehmen, Entwässerungsunternehmen etc) als auch mit den betroffenen Grundstückseigentümern abzustimmen.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümer, über deren Grundstück die Erschließung erfolgen soll, ist mit dem Antrag auf diverse Genehmigungen nachzuweisen.

Die Sicherung der Leitungstrasse kann über ein oder mehrere Grundstücke durch Eintragung einer entsprechenden Servitut im Grundbuch eingetragen werden.

6.1.6 *Begründung eines Baurechts?*

Es stellt sich die Frage, ob für das schwimmende Wohngebäude ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes begründet werden könnte.

Bei einem Baurecht handelt es sich um ein dingliches, veräußerliches und vererbliches Recht, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben.¹⁴⁵ Es kann auf eine Dauer von zehn bis einhundert Jahren begründet werden. Das Baurecht kann sich gemäß § 1 Abs 3 BauRG *„auch auf Teile des Grundstückes erstrecken, die für das Bauwerk selbst nicht erforderlich, aber für dessen Benützung vorteilhaft sind“*.

Wird ein Baurecht nach dem BauRG begründet, so gilt es als unbewegliche Sache und das Bauwerk als Zugehör des Baurechts¹⁴⁶.

Das Baurecht wird nicht durch die bloße schuldrechtliche Vereinbarung begründet, es entsteht gemäß § 5 Abs 1 BauRG erst durch Verbücherung, sohin durch Einverleibung der Belastung im C-Blatt der Stammeinlage im Grundbuch. Weiters wird für das betreffende Baurecht eine separate Baurechtseinlage in der Katastralgemeinde der Stammeinlage eröffnet.

Da das Baurecht nicht an einem Teil eines Grundbuchskörpers begründet werden kann und davon auszugehen ist, dass die Liegenschaftseigentümerin Republik Österreich an der Donau bzw den Bereich der Donau in diesem Raum bildenden Einlage-

¹⁴⁵ § 1 Abs 1 BauRG.

¹⁴⁶ Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} § 435 Rz 14 (Stand Februar 2014, rdb.at).

zahl nicht einer Person zur Errichtung eines schwimmenden Wohngebäudes ein Baurecht einräumen wird, müsste vorab der entsprechende Grundbuchkörper durch Grundstücksteilung, Abschreibung aus der bestehenden Einlage, Eröffnung einer neuen Einlage und Zuschreibung des neuen Grundstücks zu dieser neu eröffneten Einlage geschaffen werden.

Fraglich ist weiters, ob ein schwimmendes Wohngebäude überhaupt als Bauwerk im Sinne des BauRG angesehen werden kann. Das BauRG definiert den Begriff des „Bauwerks“ nicht.

Die Rechtsprechung verwendet die Begriffe „Bauwerk“ und „Gebäude“ in der Regel synonym; „Gebäude“ sind grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerke. Außer Häusern fallen nach der Rechtsprechung etwa auch Garagen, Brücken (samt dem mit ihrer Errichtung verbundenen Damm- und Böschungsbau), Straßenanlagen, einbetonierte Strommasten, Schwimmbecken oder Stützmauern darunter, auch Fertigteilhäuser und -garagen; nicht aber Zäune oder bloße Grenzmauern (ohne statische Funktion) oder eine Rampe.¹⁴⁷

Im Sinne einer weiten Auslegung des Begriffs könnte unter Bauwerk auch ein schwimmendes Bauwerk verstanden werden, dessen grundfeste Errichtung nur in einer grundfesten Verankerung besteht.

In der Judikatur¹⁴⁸ wurde ein Baumhaus als ein mit dem Boden verbundenes Bauwerk angesehen. Begründet wurde dies mit der vorliegenden Stützkonstruktion des mit seinen Wurzeln verbundenen Baums.

Ein entsprechender Zugang wäre auch für die Beurteilung, ob ein Bauwerk durch eine Verankerung oder Vertauung „grundfest“ errichtet werden kann, denkbar. Diesfalls wäre auch an die Begründung eines Baurechts zur Errichtung eines schwimmenden Wohngebäudes zu denken.

¹⁴⁷ Mader in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 435 Rz 2 (Stand Februar 2014, rdb.at).

¹⁴⁸ VwGH 27.08.2013, 2013/06/0095.

Zu bedenken ist, dass das Baurecht immer an der gesamten Einlage im Grundbuch begründet werden muss. Eine Begründung an nur einem Teil davon ist nicht möglich. Da die Donau aus zahlreichen großen Einlagen besteht, wäre für die Errichtung eines Baurechts aus praktischen Gründen allenfalls die Teilung einzelner Grundstücke, jedenfalls aber die Abschreibung einzelner (Teil-)Grundstücke aus bestehenden Grundbucheinlagen und die Eröffnung neuer Einlagen für diese entsprechenden (Teil-)Grundstücke anzuraten.

6.1.7 *Das schwimmende Wohngebäude als Superädifikat?*

Superädifikate (Überbauten) sind Bauwerke, die gemäß § 435 ABGB „auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind“.¹⁴⁹

Die mangelnde Belassungsabsicht wird bei einem bloß an Ort und Stelle vertauten schwimmenden Wohngebäude aus rechtlicher Sicht argumentierbar sein.

Sieht man ein schwimmendes Wohngebäude entsprechend der Argumentation im vorigen Punkt als „Bauwerk“ an, so wäre auch an die Begründung eines Superädifikats zu denken.

6.2 Nutzer des schwimmenden Wohngebäudes

Der Eigentümer kann sein schwimmendes Wohngebäude oder Teile davon einem anderen Nutzer zur Verfügung stellen. Die rechtsgeschäftliche Beziehung zwischen Eigentümer und Nutzer kann dazu auf verschiedene Arten ausgestaltet werden.

Die Nutzungsüberlassung kann etwa im Wege der Leihe¹⁵⁰, als Prekarium¹⁵¹, als Miete¹⁵² oder Pacht¹⁵³ gestaltet werden. Hinsichtlich der Leihe, des Prekariums und der Pacht wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.1.2 verwiesen.

¹⁴⁹ Vgl. Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} § 435 Rz 3 (Stand Februar 2014, rdb.at).

¹⁵⁰ Zur Definition siehe oben.

¹⁵¹ Zur Definition siehe oben.

¹⁵² Zur Definition siehe oben.

6.2.1 *Miete*

Bei der Vermietung eines schwimmenden Wohngebäudes bzw eines Teils davon handelt es sich – im Gegensatz zur Miete des Liegeplatzes – nicht um eine Flächen-, sondern um eine Raummiete.

Wird ein aus einer Wohneinheit bestehendes schwimmendes Wohngebäude einem Dritten zum Gebrauch überlassen, so kann bereits aufgrund von § 1 Abs 2 Z 5 MRG die Anwendbarkeit des MRG ausgeschlossen werden.

Gebäude mit mehr als zwei selbstständigen Mietgegenständen unterliegen grundsätzlich den Bestimmungen des (Teil- oder Vollanwendungsbereichs) des MRG: Fraglich ist, ob ein schwimmendes Wohngebäude als „Gebäude“ im Sinne des MRG zu sehen ist.

Der Begriff „Wohnung“ findet sich im MRG nicht. Der Begriff „Wohnung“ richtet sich nach allgemeinem Sprachgebrauch und nach der Verkehrsauffassung¹⁵⁴. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht als „Wohnung“ einen *„baulich abgeschlossenen, nach der Verkehrsauffassung selbständigen Teil eines Gebäudes an, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen“*¹⁵⁵.

Aus rechtlicher Sicht sind „Gebäude“ nur grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerke¹⁵⁶. Der Verwaltungsgerichtshof hat (im Zusammenhang mit der Beurteilung eines steuerlichen Sachverhalts) festgehalten, dass die Beurteilung, ob ein Gebäude vorliegt, nach dem Maßstab der Verkehrsauffassung zu erfolgen hat. Weiters ergibt, sich aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs, *„dass nach der Verkehrsauffassung unter einem Gebäude jedes Bauwerk zu verstehen ist, das durch räumliche Umfriedung Menschen und Sachen Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den*

¹⁵³ Zur Definition siehe oben.

¹⁵⁴ Prader, MRG^{4.06} § 1 E 8 (Stand 1.1.2015, Manz Wohnrecht in rdb.at) mwN.

¹⁵⁵ § 2 Abs 2 WEG.

¹⁵⁶ Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} § 435 Rz 2 (Stand Februar 2014, rdb.at).

*Eintritt von Menschen gestattet, mit dem Boden fest verbunden und von einiger Beständigkeit ist“.*¹⁵⁷

Kommt man zur Ansicht, dass trotz fehlender fester Verbindung mit dem Boden ein schwimmendes Wohngebäude als „Gebäude“ einzustufen ist, so wäre eine Wohnung auf dem schwimmenden Wohngebäude somit als „Wohnung“ im Sinne des MRG anzusehen. Folglich wären die Bestimmungen des MRG (Teilanwendungsbereich) anzuwenden.

Kommt man jedoch zur Ansicht, dass für die feste Verbindung mit dem Boden die bloße Vertauung / Verankerung nicht ausreichend ist, so kann ein schwimmendes Wohngebäude rechtlich schon per definitionem nicht als „Gebäude“ eingestuft werden. Folglich kämen die Bestimmungen des MRG auf Mietverhältnisse über Mietgegenstände auf schwimmenden Wohngebäuden nicht zur Anwendung. Diese Mietverhältnisse unterlägen daher in materieller Hinsicht den Regelungen des ABGB. Es handelte dann sich um die Miete einer beweglichen Sache. Hinsichtlich der Kündigungsfristen kämen jedoch die Regelung des § 560 Abs 1 ZPO¹⁵⁸ zur Anwendung, der „auf Schiffen errichtete andere Bauwerke“ den unbeweglichen Sachen im Hinblick auf eine gerichtliche Aufkündigung gleichstellt.

6.3 Fazit

Sowohl für Eigentümer von schwimmenden Wohnbauten als auch für deren Nutzer gibt es zahlreiche rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Sicherung ihrer Nutzungsrechte. Die konkrete Ausgestaltung sollte anhand der Bedingungen und Erfordernisse des Einzelfalls erfolgen.

¹⁵⁷ VwGH 21.09.2006, 2006/15/0156.

¹⁵⁸ Siehe Kapitel 3.1.3.

7. **Finanzierungsaspekte**

Das folgende Kapitel beleuchtet unterschiedliche Aspekte der Finanzierung von schwimmenden Wohngebäuden. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Bestellung des schwimmenden Wohngebäudes als Sicherheit für einen Finanzierungsgeber (etwa ein Kreditinstitut) gelegt. Weiters werden Möglichkeiten der Wohnbauförderung für schwimmende Wohngebäude diskutiert.

7.1 Finanzierung eines schwimmenden Wohngebäudes

Wird ein schwimmendes Wohngebäude errichtet oder erworben, so wird, wenn der Erwerber über nicht ausreichende Eigenmittel verfügt, die Zuziehung einer Fremdfinanzierung erforderlich sein.

Diese Fremdfinanzierung wird in den häufigsten Fällen im Wege eines Kredits erfolgen. Dieser Kredit kann unterschiedlich ausgestaltet sein, etwa als Einmalbarkredit, Abstattungskredit oder Kontokorrentkredit.

Weiters ist die Finanzierung im Wege des Leasings, sei es als Finanzierungsleasing oder als Operating-Leasing, oder als Sale-and-Lease-Back-Geschäft denkbar.

Wird das schwimmende Wohngebäude von einer Gesellschaft und nicht von einer natürlichen Person erworben, könnten auch andere Finanzierungen angedacht werden, zB die Begebung einer Anleihe. Darauf wird aufgrund der Komplexität des Themas in weiterer Folge hier jedoch nicht eingegangen.

7.2 Besicherung einer Fremdfinanzierung durch das schwimmende Wohngebäude

Für eine Fremdfinanzierung werden die Finanzierer Sicherheiten verlangen, um bei Zahlungsausfällen ihre Forderungen befriedigen zu können.

In der Folge werden beispielhaft die Verpfändung, die Sicherungsübereignung, die Sicherungsabtretung sowie der Eigentumsvorbehalt kurz dargestellt.

7.2.1 Verpfändung des schwimmenden Wohngebäudes

Finanzierende Kreditinstitute (oder sonstige finanzierende Dritte) werden als Sicherheit ihrer Finanzierung oftmals die Verpfändung des schwimmenden Wohngebäudes verlangen. Das folgende Kapitel beleuchtet die Rahmenbedingungen für die Bestellung des schwimmenden Wohngebäudes als Pfand.

(i) Verpfändung als bewegliche Sache

Da das schwimmende Wohngebäude eine im rechtlichen Sinn bewegliche Sache ist, kommen grundsätzlich die Regelungen über die Verpfändung von beweglichen Sachen zur Anwendung.

Entsprechend der Regelung des § 451 Abs 1 1. Satz ABGB ist die zu verpfändende Sache an den Pfandrechtsnehmer zu übergeben. Der Abschluss eines Pfandbestellungsvertrags alleine lässt das dingliche Pfandrecht noch nicht entstehen. Dieses Prinzip wird als „Faustpfandprinzip“ bezeichnet.

Wie bereits im Rahmen dieser Arbeit erwähnt, kann die Publizitätshandlung der Übergabe für körperliche Sachen, wie etwa schwimmende Wohngebäude, angewandt werden.

Daraus folgt, dass für die Errichtung eines rechtswirksamen dinglichen Pfandrechts an einem schwimmenden Wohngebäude die Übergabe an den Pfandgläubiger erforderlich ist.

In der Praxis wird eine tatsächliche Übergabe eines schwimmenden Wohngebäudes aufgrund dessen Größe und Beschaffenheit nur schwer möglich sein. Daher ist auf die Möglichkeit einer symbolischen Übergabe gemäß §§ 427, 452 ABGB zurückzugreifen. Nach § 452 ABGB ist nämlich die Bestellung eines Pfandrechts an bewegli-

chen Sachen, „welche keine körperliche Übergabe von Hand zu Hand zulassen“, durch solche Zeichen möglich, „woraus jedermann die Verpfändung leicht erfahren kann“¹⁵⁹.

Dabei sind die objektiven Verhältnisse, nicht die subjektiven des Pfandbestellers maßgeblich.¹⁶⁰ Die Unentbehrlichkeit der Pfandsache für den Pfandbesteller rechtfertigt die Anwendung der Übergabe durch Zeichen daher nicht; vielmehr setzt die Anwendung von § 452 voraus, dass die körperliche Übergabe objektiv nicht oder nur sehr schwer möglich ist.¹⁶¹

Die symbolische Verpfändung könnte etwa durch Anbringung einer für Dritte gut erkennbaren Aufschrift an dem schwimmenden Wohngebäude mit dem Text „*Eigentum der [Firmenwortlaut der Pfandgläubigerin]*“¹⁶² erfolgen.

In zahlreichen anderen europäischen Staaten (zB Spanien, Großbritannien)¹⁶³ ist die Begründung von besitzlosen Mobiliarpfandrechten rechtswirksam möglich. Die Publizität erfolgt durch Eintragung des Pfandrechts in ein eigenes Register.

In Österreich ist dies nicht zulässig; ein besitzloses Mobiliarpfandrecht kann – mit einigen gesetzlichen Ausnahmen - aufgrund des geltenden Faustpfandprinzips nicht dinglich begründet werden.

(ii) *Begründung einer Schiffshypothek*

Eine gesetzliche Ausnahme des Faustpfandprinzips¹⁶⁴ stellen die Schiffshypotheken dar. Zur Bestellung einer Schiffshypothek ist die Eintragung in das Binnenschiffsre-

¹⁵⁹ Oberhammer/Domej in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} §§ 451, 452 Rz 13 (Stand Juni 2014, rdb.at)

¹⁶⁰ Oberhammer/Domej in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} §§ 451, 452 Rz 14 (Stand Juni 2014, rdb.at)

¹⁶¹ Oberhammer/Domej in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} §§ 451, 452 Rz 14 (Stand Juni 2014, rdb.at)

¹⁶² Vgl. etwa OGH 10. 11. 1965, 6 Ob 246/65.

¹⁶³ Gerhard Knechtel, Conseil National du Notariat Autrichien./Brüssel, Mobiliarsicherungspfandrechte und Mobiliarpfandregister in ausgewählten europäischen Staaten, NZ 2002/4.

¹⁶⁴ Vgl. Hofmann in Rummel³, § 451 4.

gister nach dem Schiffsrechtegesetz¹⁶⁵ erforderlich¹⁶⁶. Die Schiffshypothek kann auch bereits an einem Schiffsbauwerk begründet werden, diese wird gleichzeitig mit dem Schiffsbauwerk in das Schiffsbauregister eingetragen¹⁶⁷.

Zu prüfen ist jedoch, ob ein schwimmendes Wohngebäude nach den Bestimmungen der Schiffsregisterordnung¹⁶⁸ überhaupt im Schiffsregister eintragungsfähig ist.

Gemäß § 3 Abs 3 Schiffsregisterordnung gelten auch „Tragflügelboote, Fähren sowie schwimmende Bagger, Kräne, Elevatoren und alle anderen schwimmenden Anlagen und Geräte ähnlicher Art“ als Binnenschiffe. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist unklar, ob sich die Einschränkung „ähnlicher Art“ nur auf die „Geräte“ bezieht oder auch die „schwimmenden Anlagen“ betreffen soll. Im Sinne eines Größenschlusses könnte jedoch überlegt werden, dass, wenn sogar schwimmendes Gerät als eintragungsfähig gilt, auch eine zur Wohnnutzung bestimmte schwimmende Anlage als eintragungsfähig gelten soll. Judikatur zu diesem Themenkreis ist nicht verfügbar.

Das Gesetz schränkt die Registrierungsmöglichkeiten weiters auf

- (i) für die Güterbeförderung bestimmte Schiffe mit wenigstens 10 Tonnen Tragfähigkeit,

¹⁶⁵ Schiffsrechtegesetz DRGBI I 1940/1499.

In der Entscheidung 6Ob251/00f vom 22.02.2001 hielt der oberste Gerichtshof dazu klarstellend fest, dass diesem deutschen Gesetz nach wie vor in Österreich Gültigkeit zukommt: „Auf Grund des Rechtsüberleitungsgesetzes (RÜG), StGBI 1945/6 und wegen ihrer Anführung im Anhang des 1. Bundesrechtsbereinigungsgesetzes BGBl I Nr 191/1999 (Seite 1491) ist neben der SchiffsRegO auch das deutsche Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken dRGBI I S 1499/1940 (SchRG, Schiffsrechtegesetz), mit seinen wesentlichen Bestimmungen über den Erwerb des Eigentums und die Schiffshypothek Bestandteil des österreichischen Rechts. Das Schiffsregister ist teilweise mit dem Grundbuch und dem Handelsregister (Firmenbuch) vergleichbar, teilweise unterscheidet es sich aber von diesen Registern. Es ist zugleich Flaggenreister, Handelsregister und Hypothekenbuch (Puttfarken, Seehandelsrecht, Rz 625) und erfüllt nach den übereinstimmenden deutschen Lehrmeinungen einen Doppelp Zweck. Es dient einerseits im öffentlichen Interesse der Kundmachung des Flaggenrechts (der "Staatsbürgerschaft" des Schiffes) und andererseits der Kundmachung privater Rechtsverhältnisse (Puttfarken aaO; Wüstendorfer, Neuzeitliches Seehandelsrecht 60; Schaps/Abraham, Das Seerecht Rz 25 und 33 vor § 476 HGB; Herber, Seehandelsrecht 99 f). Die Eintragung privater Rechtsverhältnisse löst die Vermutung der Richtigkeit der Eintragung aus. Das Schiffsregister genießt öffentlichen Glauben (§§ 15 f SchRG; Herber aaO 100; Schlegelberger / Liesecke, Seehandelsrecht 10; Wüstendorfer aaO 60 f).“

¹⁶⁶ Vgl. VwGH 26.06.1996, 95/16/0154.

¹⁶⁷ § 66 Schiffsregisterordnung.

¹⁶⁸ Schiffsregisterordnung. DRGBI I 1940/1591.

- (ii) andere Schiffe mit mindestens 5 Kubikmeter Wasserverdrängung,
- (iii) Schiffe mit mindestens 50 PS Triebkraft und
- (iv) Tankschiffe, Schlepper und Stoßboote (Schubboote), ein.

Für ein schwimmendes Wohngebäude wäre – unter der Annahme, dass dieses grundsätzlich überhaupt registrierfähig ist - die Einschränkung hinsichtlich der Wasserverdrängung anwendbar. Daraus folgt, dass - unter der oben erwähnten Prämisse - nur schwimmende Wohngebäude mit einer Mindestverdrängung von 5 Kubikmetern im Schifffahrtsregister eintragungsfähig sind.

§ 22 der Schiffsregisterordnung bestimmt jedoch, dass ein Schiff, welches nicht mehr zu „Schiffszwecken“ verwendbar ist, vom Amts wegen aus dem Schiffsregister zu löschen ist, wenn weder eine Schiffshypothek noch ein Nießbrauch eingetragen ist. Folglich stellt sich die Frage, wie „Schiffszwecke“ zu verstehen sind. Judikatur zu diesem Thema ist nicht ersichtlich. Aus dem Zusammenhang des Gesetzestextes lässt sich argumentieren, dass mit „Schiffszwecke“ nicht nur Zwecke der Schifffahrt, sondern auf die restlichen Zwecke der in § 3 Abs 3 Schiffsregisterordnung angeführten eintragungsfähigen Binnenschiffe – und somit einen umfangreicheren Begriff, der etwa auch Wasserbaugeräte umfasst - abgezielt werden soll.

In Deutschland sind besitzlose Pfandrechte an Schiffen möglich. Es besteht ein Seeschiffs- und Binnenschiffsregister; daneben auch ein Schiffsbauregister, in das in Bau befindliche Schiffe eingetragen werden können, wenn zugleich eine Schiffshypothek begründet wird.¹⁶⁹

7.2.2 *Sicherungsübereignung*

Um den Effekt zu erreichen, dass die zur Besicherung dienende Sache während der Dauer eines dinglichen Sicherungsrechts dem Schuldner zur Verfügung steht, kann auch auf das Institut der Sicherungsübereignung zurückgegriffen werden.

¹⁶⁹ *Gerhard Knechtel*, Conseil National du Notariat Autrichien./Brüssel, Mobiliarsicherungspfandrechte und Mobiliarpfandregister in ausgewählten europäischen Staaten, NZ 2002/4.

Dabei wird dem Gläubiger das Eigentum an dem schwimmenden Wohngebäude übertragen, das er bis zur vollständigen Bezahlung der Schuld behalten soll; zahlt der Schuldner nicht, so kann sich der Gläubiger aus dem übereigneten schwimmenden Wohngebäude befriedigen.¹⁷⁰

Wegen der pfandrechtsähnlichen Funktion kann eine Sicherungsübereignung nur unter Beachtung pfandrechtlicher Publizitätsvorschriften begründet und aufrechterhalten werden.¹⁷¹

Wird die Schuld bezahlt, wirkt das sicherungshalber übertragene Eigentum mangels besonderer Vereinbarung im Zweifel als auflösend bedingte Übereignung und fällt mit dinglicher Wirkung an den Sicherungsgeber zurück (ohne dass es eines modus bedarf)¹⁷².

7.2.3 *Sicherungsabtretung*

Zur Besicherung der Fremdfinanzierung könnte der Schuldner dem Gläubiger auch jene Forderungen abtreten, die ihm im Zusammenhang mit dem schwimmenden Wohngebäude zustehen (sowie sonstige Forderungen). Soll das schwimmende Wohngebäude der Vermietung bzw Verpachtung dienen, so könnten die Miet- bzw Pachtzinse sicherungshalber abgetreten werden.

Die Sicherungszession unterliegt denselben Publizitätsanforderungen wie die Pfandbestellung. Potentielle Gläubiger des Abtretenden sollen „leicht erfahren“ können, wenn ursprünglich dessen Haftungsfonds zugehörige Forderungen infolge einer Sicherungszession daraus ausgeschieden sind.¹⁷³

Diesem Erfordernis wird entweder die Verständigung des Drittschuldners oder – bei buchhalterisch erfassten Forderungen (sogenannte „Buchforderungen“) – eine schriftliche Zessionsvereinbarung verbunden mit einem entsprechenden Vermerk in

¹⁷⁰ Vgl. *Koziol/Welser* Bürgerliches Recht¹³ I (2006) 405.

¹⁷¹ *Holzner in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 358 Rz 8 (Stand September 2014, rdb.at); siehe dazu oben unter Punkt Verpfändung eines schwimmenden Wohngebäudes.

¹⁷² *Holzner in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 358 Rz 8 (Stand September 2014, rdb.at).

¹⁷³ Vgl. *Lukas in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.01} § 1392 Rz 15 (Stand Januar 2013, rdb.at).

den Geschäftsbüchern (Buchvermerk) gerecht¹⁷⁴. Drittschuldnerverständigung und Buchvermerk sind gleichrangige Publizitätsakte; auch bei Buchforderungen ist daher die Verständigung des Drittschuldners ausreichend¹⁷⁵.

7.2.4 *Eigentumsvorbehalt*

Gewährt nicht ein Dritter dem Erwerber des schwimmenden Wohngebäudes Kredit, sondern verkauft der Verkäufer dem Erwerber das schwimmende Wohngebäude auf Kredit, so kann die Kaufpreiszahlung mittels Eigentumsvorbehalt abgesichert werden.

Dabei behält sich der Verkäufer das Eigentum an dem schwimmenden Wohngebäude vor und übereignet es bloß unter der aufschiebenden Bedingung der rechtzeitigen und vollständigen Kaufpreiszahlung.¹⁷⁶

Publizitätsvoraussetzungen– wie etwa bei der Bestellung eines Pfandrechts – sind für die Vereinbarung eines Eigentumsvorbehalts nicht erforderlich.

7.3 Möglichkeit einer Wohnbauförderung?

Weiters ist zu prüfen, ob um eine Wohnbauförderung gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989¹⁷⁷ angesucht werden könnte.

Das WWFSG 1989 regelt die Landesförderungen betreffend die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern durch Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau.

Das WWFSG 1989 sieht keine expliziten Fördermöglichkeiten für schwimmende Wohngebäude vor. Allerdings ist der Begriff „Wohnung“ darin als „eine zur ganz-

¹⁷⁴ Lukas in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.01 § 1392 Rz 15 (Stand Januar 2013, rdb.at).

¹⁷⁵ Lukas in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.01 § 1392 Rz 15 (Stand Januar 2013, rdb.at).

¹⁷⁶ Vgl. Koziol/Welser Bürgerliches Recht¹³ I (2006) 411.

¹⁷⁷ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 LGBI 1989/18.

jährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Wohnung, deren Nutzfläche, ausgenommen bei Wohngemeinschaften in behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige nicht mehr als 150 m² beträgt...¹⁷⁸“ definiert.

Sieht man nun den Verweis auf die „Bauvorschriften“ nur als einen auf die Wiener Bauordnung an, so sind schwimmende Wohngebäude nicht forderungswürdig im Sinne des WWFSG 1989.

Legt man diese Bestimmung jedoch systematisch derart aus, dass der Gesetzgeber Bestimmungen zur Förderung gesetzeskonformer Wohnräume schaffen wollte, so spricht der Wortlaut des WWFSG 1989 nicht gegen die Förderung von schwimmenden Wohngebäuden, wenn die sonstigen Bestimmungen des WWFSG 1989 eingehalten werden.

Judikatur zu diesem Thema ist nicht ersichtlich. Im Rahmen eines konkreten Projekts ist zu empfehlen, die Förderungsthematik direkt mit der zuständigen Magistratsabteilung 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, abzuklären.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass auf eine Wohnbauförderung kein Rechtsanspruch besteht¹⁷⁹.

7.4 Fazit

Schwimmende Wohngebäude können zur Besicherung von Forderungen herangezogen werden. Die konkrete Form der Besicherung sollte im Einzelfall anhand der erforderlichen Vorgaben und Bedingungen ausgewählt werden.

¹⁷⁸ § 2 Z 1 WWFSG 1989.

¹⁷⁹ § 1 Abs 3 WWFSG 1989.

8. Schlussfolgerungen

Die derzeitige Flächenwidmung steht einer dauerhaften Nutzung der Donau im Wiener Raum für schwimmende Wohngebäude entgegen. Da jedoch das städtische Gebiet Wiens begrenzt ist, zusätzlicher Wohnraum nur mehr sehr beschränkt im Wiener Stadtgebiet geschaffen werden kann und die städtebauliche Verdichtung des Wohnraums durchaus gefördert wird, spricht auf den ersten Blick nichts gegen die Änderung der Flächenwidmung hin zu einer Nutzung der Donau als Wohnraum.

Nach entsprechender Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne könnten schwimmenden Wohngebäuden auch die baurechtliche Bewilligung im Hinblick auf ein dauerhaft ortsfestes Bauwerk erteilt werden. Weitere öffentlich-rechtliche Aspekte, wie das Schifffahrtsgesetz und naturschutzrechtliche Bestimmungen, wären auch zu beachten.

Zivilrechtlich wäre sowohl die Nutzung der Donau für im Eigentum der Nutzer stehende schwimmende Wohngebäude als auch für von ihnen in Bestand genommene schwimmende Wohngebäude (bzw. Teilen von schwimmenden Wohngebäuden) möglich.

Im Fall eines Erwerbs eines schwimmenden Wohngebäudes könnte auch eine allfällige Fremdfinanzierung des Kaufpreises mit dem schwimmenden Wohngebäude besichert werden.

Im Hinblick auf die Entwicklung von Wien als moderne Stadt sollte nicht vergessen werden, dass die Donau eines der bedeutendsten Gewässer Europas darstellt, dessen zeitgemäße Nutzung – wie eben auch als Wohnraum für moderne schwimmende Wohngebäude – vorangetrieben werden sollte. In diesem Sinne sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine solche Nutzung der Donau geschaffen werden.

Zitierte Gesetzes- und Verordnungsstellen von besonderem Interesse

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

§ 293 ABGB:

Sachen, welche ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können, sind beweglich, im entgegengesetzten Falle sind sie unbeweglich. Sachen, die an sich beweglich sind, werden im rechtlichen Sinne für unbeweglich gehalten, wenn sie vermöge des Gesetzes oder der Bestimmung des Eigentümers das Zugehör einer unbeweglichen Sache ausmachen.

§ 427 ABGB:

Bey solchen beweglichen Sachen aber, welche ihrer Beschaffenheit nach keine Uebergabe körperliche zulassen, wie bey Schuldforderungen, Frachtgütern, bey einem Waarenlager oder einer andern Gesamtsache, gestattet das Gesetz die Uebergabe durch Zeichen; indem der Eigenthümer dem Uebernehmer die Urkunden, wodurch das Eigenthum dargethan wird, oder die Werkzeuge übergibt, durch die der Uebernehmer in den Stand gesetzt wird, ausschließend den Besitz der Sache zu ergreifen; oder, indem man mit der Sache ein Merkmal verbindet, woraus jedermann deutlich erkennen kann, daß die Sache einem Andern überlassen worden ist. (Anmerkung: Schreibweise in der ursprünglichen Fassung des Gesetzes nach wir vor in Geltung.)

§ 451 Abs 1 ABGB:

Um das Pfandrecht wirklich zu erwerben, muss der mit einem Titel versehene Gläubiger die verpfändete Sache, wenn sie beweglich ist, in Verwahrung nehmen, und, wenn sie unbeweglich ist, seine Forderung auf die zur Erwerbung des Eigentumes liegender Güter vorgeschriebene Art einverleiben lassen. Der Titel allein gibt nur ein persönliches Recht zu der Sache, aber kein dingliches Recht auf die Sache.

§ 452 ABGB:

Bei Verpfändung derjenigen beweglichen Sachen, welche keine körperliche Übergabe von Hand zu Hand zulassen, muss man sich, wie bei der Übertragung des Eigentumes (§ 427) solcher Zeichen bedienen, woraus jedermann die Verpfändung leicht erfahren kann. Wer diese Vorsicht unterlässt, haftet für die nachteiligen Folgen.

§ 473 ABGB:

Wird das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitze eines Grundstückes zu dessen vorteilhafteren oder bequemerem Benützung verknüpft, so entsteht eine Grunddienstbarkeit; außer dem ist die Dienstbarkeit persönlich.

§ 1095 ABGB:

Wenn ein Bestandvertrag in die öffentlichen Bücher eingetragen ist; so ist das Recht des Bestandnehmers als ein dingliches Recht zu betrachten, welches sich auch der nachfolgende Besitzer auf die noch übrige Zeit gefallen lassen muss.

Bauordnung für Wien (Wr BauO)

§ 4 Abs 2 B Wr BauO:

Als Verkehrsbänder können Straßenzüge und Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung ausgewiesen werden; als solche können auch die durch Akte der Vollziehung des Bundes auf dem Gebiet des Verkehrswesens (Art. 10 Abs. 1 Z. 9 des Bundes-Verfassungsgesetzes) in Anspruch genommene Grundflächen ausgewiesen werden.

§ 8. (1) Wr BauO:

Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 zu erteilen, wobei Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken, Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Grundabteilungen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind:

- 1) Das Vorhaben muss mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Vorhaben diesem zu entsprechen.
- 2) Bei Gebäuden müssen eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz durch eine Dienstbarkeit, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.
- 3) Durch das Vorhaben dürfen öffentliche Interessen sowie in diesem Gesetz begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden. Interessen der Nachbarn gelten als nicht verletzt, wenn diese dem Vorhaben ausdrücklich zustimmen oder nicht spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen, die sich ihrer Art nach auf § 134a Abs. 1 stützen, erheben. Für die Stellung als Nachbar gilt § 134 Abs. 3 sinngemäß. Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt, hat bei Bewilligungen gemäß § 70 jeder Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft bzw. des Bauwerkes die damit übereinstimmende Grundbuchsordnung herzustellen und die Anliegerleistungen zu erbringen, soweit dies nach der Lage des Bauwerkes möglich ist.

§ 60 Wr BauO:

(1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a oder 70a zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

- a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumin-

dest zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Dachgauben. Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) Die Errichtung aller sonstigen Bauwerke über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber und vom Planverfasser oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen. Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 2 und 3, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, sind ein Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und ein Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

§ 71 Wr BauO:

Bauwerke, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Bauwerke den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist. Der Bewilligung dürfen durch dieses Gesetz gegebene subjektiv-öffentliche Rechte nicht entgegenstehen und es darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Berechtigte der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat oder keine Parteistellung (§ 134 Abs. 3) erlangt hat.

Baurechtsgesetz (BauRG)

§ 1 Abs 1 BauRG:

Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).

Exekutionsordnung (EO)

§ 1 Z 4 EO:

[...] gerichtliche Aufkündigungen eines Bestandvertrages über Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen, über Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete Bauwerke, wenn gegen die Aufkündigung nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind, sowie unter der gleichen Voraussetzung die gerichtlichen Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes.

Mietrechtsgesetz (MRG)

§ 1 MRG:

(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,
- 1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,
2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
 - a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
 - b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,

4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,
5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

(3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

(4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,
- 2a. Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (*Anm.: richtig: Liegenschaften,*) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

Schiffahrtsgesetz (SchFG)

§ 15 SchFG:

(1) Wasserstraßen sind die Donau (einschließlich Wiener Donaukanal), die March, die Enns und die Traun, mit allen ihren Armen, Seitenkanälen, Häfen und Verzweigungen, ausgenommen die in der Anlage 2 angeführten Gewässerteile.

(2) Die für Wasserstraßen geltenden Anforderungen hinsichtlich der Schiffahrt (§ 2 Z 18), insbesondere die Fahrwasserabmessungen, sind unter Bedachtnahme auf zwischenstaatliche Vereinbarungen durch Verordnung festzulegen.

Wasserrechtsgesetz (WRG)

§ 2 Abs 1 WRG:

Öffentliche Gewässer sind:

- a) die im Anhang A zu diesem Bundesgesetze namentlich aufgezählten Ströme, Flüsse, Bäche und Seen mit allen ihren Armen, Seitenkanälen und Verzweigungen;
- b) Gewässer, die schon vor Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes anlässlich der Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung als öffentliche behandelt wurden, von der betreffenden Stelle angefangen;
- c) alle übrigen Gewässer, sofern sie nicht in diesem Bundesgesetze ausdrücklich als Privatgewässer bezeichnet werden.

§ 9 Abs 1 WRG:

Einer Bewilligung der Wasserrechtsbehörde bedarf jede über den Gemeingebrauch (§ 8) hinausgehende Benutzung der öffentlichen Gewässer sowie die Errichtung oder Änderung der zur Benutzung der Gewässer dienenden Anlagen. Auf Antrag hat die Behörde festzustellen, ob eine bestimmte Benutzung eines öffentlichen Gewässers über den Gemeingebrauch hinausgeht.

§ 38 WRG:

(1) Zur Errichtung und Abänderung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern, dann von anderen Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer oder in Gebieten, für die ein gemäß § 42a Abs. 2 Z 2 zum Zweck der Verringerung hochwasserbedingter nachteiliger Folgen erlassenes wasserwirtschaftliches Regionalprogramm (§ 55g Abs. 1 Z 1) eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht vorsieht, sowie von Unterführungen unter Wasserläufen, schließlich von Einbauten in stehende öffentliche Gewässer, die nicht unter die Bestimmungen des § 127 fallen, ist nebst der sonst etwa erforderlichen Genehmigung auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen, wenn eine solche nicht schon nach den Bestimmungen des § 9 oder § 41 dieses Bundesgesetzes erforderlich ist. Die Bewilligung kann auch zeitlich befristet erteilt werden.

(2) Bei den nicht zur Schiff- oder Floßfahrt benutzten Gewässerstrecken bedürfen einer Bewilligung nach Abs. 1 nicht:

- a) Drahtüberspannungen in mehr als 3 m lichter Höhe über dem höchsten Hochwasserspiegel, wenn die Stützen den Hochwasserablauf nicht fühlbar beeinflussen;
- b) kleine Wirtschaftsbrücken und -stege; erweist sich jedoch eine solche Überbrückung als schädlich oder gefährlich, so hat die Wasserrechtsbehörde über die zur Beseitigung der Übelstände notwendigen Maßnahmen zu erkennen.

(3) Als Hochwasserabflußgebiet (Abs. 1) gilt das bei 30jährigen Hochwässern überflutete Gebiet. Die Grenzen der Hochwasserabflußgebiete sind im Wasserbuch in geeigneter Weise ersichtlich zu machen.

Gesetz betreffend die Zuleitung und Abgabe von Wasser (Wasserversorgungsgesetz - WVG)

§ 3 a Abs 1 WVG:

Die bestehende Wiener Wasserversorgung durch städtische Wasserversorgungsanlagen einschließlich der bestehenden Sammlung von Wasser zu diesem Zweck darf unter Berücksichtigung innerbetrieblicher Erfordernisse keine Verringerung erfahren.

Darüber hinaus ist die Wiener Wasserversorgung durch städtische Wasserversorgungsanlagen im jeweils erforderlichen Ausmaß zu gewährleisten.

Zivilprozessordnung (ZPO)

§ 560 ZPO:

(1) Insofern die Aufkündigung eines Bestandvertrages über Grundstücke, Gebäude und andere unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen, über Schiffmühlen und auf Schiffen errichtete andere Bauwerke sowie über Unternehmen, zu denen Gegenstände der angeführten Art gehören, nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes notwendig ist, um der stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrages vorzubeugen oder dessen Auflösung zu bewirken, darf sie:

1. im Falle eines besonderen Übereinkommens der Parteien über den Termin und die Frist zur Aufkündigung und Zurückstellung des Bestandgegenstandes in der Regel nur unter Einhaltung dieser Termine und Fristen erfolgen.
2. Wenn es an einem solchen Übereinkommen fehlt, sind ohne Rücksicht auf Sonn- und Feiertage folgende Kündigungstermine und Kündigungsfristen einzuhalten:
 - a) Pachtverträge über forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften und über forstwirtschaftliche Betriebe sind zum 30. November derart aufzukündigen, dass die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens ein Jahr vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
 - b) Pachtverträge über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Liegenschaften und über landwirtschaftliche oder gärtnerische Betriebe sind zum 31. März oder zum 30. November derart aufzukündigen, dass die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens sechs Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
 - c) Pachtverträge anderer Art sind zum 30. Juni oder zum 31. Dezember derart aufzukündigen, dass die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens sechs Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
 - d) Mietverträge über Wohnungen oder Wohnräume sind zum letzten Tag eines Monats derart aufzukündigen, dass die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei, wenn der Zins in monatlichen oder kürzeren Abständen zu bezahlen ist, spätestens einen Monat, wenn der Zins in längeren Abständen zu bezahlen ist, spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.
 - e) Mietverträge anderer Art, insbesondere Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten, sind zum 31. März, 30. Juni, 30. September oder 31. Dezember derart aufzukündigen, dass die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens drei Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

(2) Sind mit demselben Bestandvertrag Gegenstände zur Benützung überlassen, für die nach den Bestimmungen des vorstehenden Absatzes verschiedene Kündigungstermine oder Kündigungsfristen in Betracht kommen, so richten sich der Termin und die Frist, die bei der Aufkündigung einzuhalten sind, nach der Hauptsache; jedoch ist bei der Aufkündigung von Liegenschaften, die auch nur zum Teil forstwirtschaftlich genutzt werden, und bei Betrieben, die die Forstwirtschaft nicht hauptsächlich zum Gegenstand haben, Z 2 lit. a anzuwenden.

Literaturverzeichnis

Literatur

- Baumgartner in Bachmann et al. (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht⁹, (2012).
- Hafner/Moench, Hausboote: Leben auf dem Wasser – Typen Technik Konstruktionen (2013).
- Holoubek/Madner /Pauer (Hrsg), Recht und Verwaltung in Wien (2014).
- Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.02 (Stand Juni 2014, rdb.at).
- Knechtel, Conseil National du Notariat Autrichien,/Brüssel, Mobiliarsicherungspfandrechte und Mobiliarpfandregister in ausgewählten europäischen Staaten, NZ 2002/4.
- Koziol/Welser Bürgerliches Recht¹³ I (2006).
- Maier/Müller, „Schulhausboot Bertha von Suttner“: Linkes Donauufer Stromkilometer 1931,5 1210 Wien (2009).
- Moritz, BauO für Wien⁴ (2009).
- Oberleitner, WRG² (2007).
- Prader, MRG^{4.06} (Stand 1.1.2015, Manz Wohnrecht in rdb.at).
- Regner, Zur Rechtsnatur des schifffahrtsanlagenrechtlichen Rechtsinstituts der „Privatlände“, ÖZW 2008, 110 (110).
- Riedler, Bestandvertragsrecht in Grundzügen, RFG 2004/9.
- Rummel, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch³ (2012).

Gesetze und Verordnungen

- Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz BGBl 1930/2.
- Bauordnung für Wien LGBl. 1930/11.
- Bodensee-Schiffahrts-Ordnung BGBl II 2001/419.
- Exekutionsordnung RGBI 1896/79.
- Schiffahrtsgesetz BGBl I 1997/62.
- Schifffahrtsanlagenverordnung BGBl II 2008/298.
- Schiffsrechtegesetz DRGBI I 1940/1499.
- Schiffsregisterordnung. DRGBI I 1940/1591.

- Verordnung der Wiener Landesregierung betreffend die Erklärung des „Blauen Wassers“ und von Teilen seines Umlandes in Wien zum geschützten Landschaftsteil (Blaues Wasser - Schutzverordnung) LGBl 1986/09.
- Wasserrechtsgesetz 1959 BGBl 1959/215.
- Wasserstraßengesetz BGBl I 2004/177.
- Wasserversorgungsgesetz LGBl 1960/10.
- Wiener Abfallwirtschaftsgesetz LGBl 1996/53.
- Wiener Kanalanlagen- und Einmündungsgebührengesetz LGBl 1955/22.
- Wiener Naturschutzgesetz LGBl 1998/45.
- Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 LGBl 1989/18.
- Zivilprozessordnung RGBl 1895/113.

Entscheidungen

- VfSlg. 15.939, 17.224, 17.815; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 1 Abs 4.
- VfGH 17.03.2006, B 935/05; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 1 Abs 4.
- VfSlg. 17.571; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 1 Abs 4.
- VfSlg 4330/1962, zitiert nach *Baumgartner* in *Bachmann et al. (Hrsg)*, Besonderes Verwaltungsrecht⁹, (2012) 256.
- VwGH 22.1.1991, 90/05/01512; zitiert nach *Moritz*, BauO für Wien⁴ (2009) Anm zu § 60 Abs 2.
- VwGH 31.10.1963, Slg 6134; zitiert nach *Oberleitner*, WRG² (2007) § 38 Rz 15.
- VwGH 27.08.2013, 2013/06/0095.
- VwGH 21.09.2006, 2006/15/0156.
- VwGH 26.06.1996, 95/16/0154.

Online

- http://de.wikipedia.org/wiki/Wiener_Pforte (Abruf: 30.03.2015, 22:23).
- http://de.wikipedia.org/wiki/Wiener_Donauregulierung (Abruf: 30.03.2015, 21:50).
- <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/donauinsel/geschichte/> (Abruf: 30.03.2015, 21:52).
- <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/alte-donau/historie.html> (Abruf: 30.03.2015, 21:44).

- <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/donaukanal/> (Abruf: 30.03.2015, 21:39).
- <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/donaukanal/> (Abruf: 30.03.2015, 21:39).
- <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donaukanal/projekte/archiv/badeschiff.html> (Abruf: 30.03.2015, 20:10).
- <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2009/0910/016.html> (Abruf: 30.03.2015, 19:55).
- <http://immobilien.diepresse.com/home/gebäude/686295/Wie-ein-Weltenbummler-seinen-Platz-auf-einem-Hausboot-fand> (Abruf: 30.03.2015, 20:00).
- [http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_\(Wien\)#cite_note-2](http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_(Wien)#cite_note-2) (Abruf: 30.03.2015, 20:20).
- <http://www.donauinsel.at/index.html> (Abruf: 30.03.2015, 21:15).
- http://de.wikipedia.org/wiki/Ponte_Cagrana (Abruf: 30.03.2015, 20:20).
- <http://de.wikipedia.org/wiki/Hausboot> (Abruf: 05.02.2015, 22:47).
- <http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnboot> (Abruf: 05.02.2015, 22:43 Uhr).
- <http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnboot> (Abruf: 05.02.2015, 22:43 Uhr).
- http://de.wikipedia.org/wiki/Schwimmendes_Bauwerk (Abruf: 05.02.2015, 22:55).
- <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (Abruf: 17.03.2015, 17:25).
- <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/planzeigen/zeichen-flaewid.html> (Abruf: 20.04.2015, 13:10).
- <http://de.wikipedia.org/wiki/Albern>, (Abruf: 31.03.2015, 17:10).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Plan Wien und Umgebung

Quelle: <https://www.google.at/maps/@48.2305946,16.464305,11z>

(Abruf: 30.03.2015, 22:06).

Abbildung 2: Donaukanal um 1800

Quelle: <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserbau/gewaesser/donaukanal/>

(Abruf: 30.03.2015, 21:39).

Abbildung 3: Badeschiff Wien

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donaukanal/projekte/archiv/badeschiff.html>

(Abruf: 30.03.2015, 20:10)

Abbildung 4: Floating Home „Stephanie“ der Fa. Mikrohaus.com

Quelle: http://www.mikrohaus.com/files/85_Floating_Home_gesamt_0_4.pdf

(Abruf: 30.03.2015, 19:57)

Abbildung 5: Schulschiff Bertha von Suttner (Heckansicht)

Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_\(Wien\)#cite_note-2](http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_(Wien)#cite_note-2)

(Abruf: 30.03.2015, 20:20).

Abbildung 6: Schulschiff Bertha von Suttner (Bugansicht)

Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_\(Wien\)#cite_note-2](http://de.wikipedia.org/wiki/Bertha-von-Suttner-Gymnasium_(Wien)#cite_note-2)

(Abruf: 30.03.2015, 20:20).

Abbildung 7: Sunken City Wien

Abruf: <http://www.stadt-wien.at/lifestyle/essen-trinken/copa-cagrana-die-partyeile-an-der-donau.html>

(Abruf: 30.03.2015, 21:10).

Abbildung 8: Ponte Cagrana

Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Ponte_Cagrana

(Abruf: 30.03.2015, 20:20).

Abbildung 9: Naturschutz in Wien – Schutzgebiete und Schutzobjekte

Quelle: <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/umweltgut/pdf/naturschutz-ueberblick.pdf>

(Abruf: 31.03.2015, 22:21).

Anhangverzeichnis

Beispielhafter Grundbuchauszug Hauptstrom der Donau

Beispielhafter Grundbuchauszug Neue Donau

Beispielhafter Grundbuchauszug Alte Donau

Beispielhafter Grundbuchauszug Donaukanal

Anhänge

Beispielhafter Grundbuchauszug Hauptstrom der Donau



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf EINLAGEZAHL 519
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 2391/1964
Öffentliches Gewässer
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|---|--------------|--------|---------------------------|
| 587 | | Gewässer(10) | 390907 | Floridsdorfer Brücke 2007 |

Legende:

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung) Öffentliches Wassergut

ADR: Bundesstrombauamt Hetzg. 2 1030

a 4266/1961 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

31.03.2015 16:13:20

Beispielhafter Grundbuchauszug Neue Donau



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01605 Floridsdorf EINLAGEZAHL 449
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

Letzte TZ 2233/2011

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|---------|--|
| 578/1 | GST-Fläche | 18544 | |
| | Bauf.(10) | 92 | |
| | Gärten(10) | 762 | |
| | Sonst(40) | 2001 | |
| | Sonst(70) | 15689 | Am Wasserpark 3 SP-Wasserpark KG 01605 GNR 578/1 KLG ÖBB Floridsdorf 2051 (Strandbäder) Parz. Am Wasserpark 11 |
| 578/3 | Sonst(10) | 804 | |
| 578/4 | Sonst(10) | 2144 | |
| 579/1 | Sonst(10) | 3155 | |
| 579/2 | G GST-Fläche | * 94738 | |
| | Gewässer(10) | 88646 | |
| | Gewässer(30) | 6092 | Floridsdorfer Brücke 2150 |
| 579/3 | G GST-Fläche | * 23964 | |
| | Bauf.(10) | 16 | |
| | Sonst(40) | 1016 | |
| | Sonst(70) | 22932 | |
| 579/4 | GST-Fläche | 166465 | |
| | Bauf.(10) | 675 | |
| | Wald(10) | 11753 | |
| | Sonst(10) | 7457 | |
| | Sonst(40) | 12942 | |
| | Sonst(70) | 133638 | BMX-Bahn-Tunnel 2128 |
| 579/5 | G Sonst(10) | * 573 | |
| 580/1 | Sonst(10) | 514 | |
| 581 | GST-Fläche | 22674 | |
| | Sonst(10) | 16720 | |
| | Sonst(30) | 5954 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 333575 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrundflächen)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

13 a 541/2002 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 582/4 aus EZ 447 Einbeziehung
in Gst 579/6

14 a 541/2002 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 576/4 aus EZ 448 Einbeziehung
in Gst 579/6

15 a 541/2002 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 579/4 nach EZ 545 Einbeziehung
in Gst 584

16 a 541/2002 Teilung Gst 579/4 inGst 579/4 579/5 579/6

17 a 541/2002 Abschreibung Gst 579/6 nach EZ 447

18 a 2233/2011 Urkundenhinterlegung gem § 10 UHG hins Gst 579/2 (Uh 40/11)

***** B *****

1 ANTEIL: 2/3
Stadt Wien
ADR: Rathaus 1082
a 2822/1931 122/1943 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/3
Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)
ADR: Bundesstrombauamt, Hetzg. 2 1030
a 2822/1931 Eigentumsrecht
b 47/1985 Namensänderung
c 47/1985 Adressenänderung

***** C *****

1 a 11799/1924
REALLAST der Belassung und Duldung der Erhaltung der
Floridsdorferbrücke, der Zufahrt, sowie des Betretens hins
Gst 579 580/1 581 gem Pkt I Übereinkommen 1924-07-14 für
Stadt Wien

b 2013/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1479 GB Leopoldstadt (BG Innere Stadt Wien)

2 a 11799/1924
REALLAST der Unterlassung von die Brücke gefährdenden
Herstellungen und Vorkehrungen auf Gst 579 580/1 581 gem
Pkt II Übereinkommen 1924-07-14 für Stadt Wien

b 2013/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 1479 GB Leopoldstadt (BG Innere Stadt Wien)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Beispielhafter Grundbuchauszug Alte Donau



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran EINLAGEZAHL 113
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

Letzte TZ 4223/2011

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|---|--------------|--------|---|
| 1298/1 | | GST-Fläche | 181137 | |
| | | Bauf.(10) | 584 | |
| | | Gärten(10) | 154 | |
| | | Gewässer(20) | 175124 | |
| | | Gewässer(30) | 4314 | |
| | | Sonst(10) | 961 | Wagramer Straße 48D Wagramer Straße 49A Kagraner Brücke 2202 |
| 1298/4 | | GST-Fläche | 5486 | |
| | | Bauf.(10) | 1463 | |
| | | Gärten(10) | 3469 | |
| | | Gewässer(30) | 432 | |
| | | Sonst(10) | 122 | An der oberen Alten Donau 168 An der oberen Alten Donau 170 An der oberen Alten Donau 172 An der oberen Alten Donau 178 An der oberen Alten Donau 180 An der oberen Alten Donau 182 An der oberen Alten Donau 184 An der oberen Alten Donau 186 An der oberen Alten Donau 188 An der oberen Alten Donau 192 An der oberen Alten Donau 192A An der oberen Alten Donau 194 An der oberen Alten Donau 196 An der oberen Alten Donau 196A An der oberen Alten Donau 198 An der oberen Alten Donau 200 An der oberen Alten Donau 202 An der oberen Alten Donau 202A An der oberen Alten Donau 210 An der oberen Alten Donau 160R An der oberen Alten Donau 164 |
| 1298/7 | | Sonst(10) | 69 | |
| 1298/8 | G | Sonst(10) | 384 | * |
| 2700 | | Gewässer(20) | 116423 | |
| 2701 | | GST-Fläche | 5633 | |
| | | Bauf.(10) | 1498 | |
| | | Gärten(10) | 2718 | |
| | | Gewässer(20) | 206 | |
| | | Sonst(70) | 1211 | An der oberen Alten Donau 116 An der oberen Alten Donau 120 |

An der oberen Alten Donau 122
 An der oberen Alten Donau 124
 An der oberen Alten Donau 126
 An der oberen Alten Donau 128
 An der oberen Alten Donau 130
 An der oberen Alten Donau 132
 An der oberen Alten Donau 134
 An der oberen Alten Donau 136
 An der oberen Alten Donau 142
 An der oberen Alten Donau 144
 An der oberen Alten Donau 146
 An der oberen Alten Donau 148
 An der oberen Alten Donau 150
 An der oberen Alten Donau 152
 An der oberen Alten Donau 156
 An der oberen Alten Donau 160A
 An der oberen Alten Donau 114
 An der oberen Alten Donau 118
 An der oberen Alten Donau 140
 An der oberen Alten Donau 154
 An der oberen Alten Donau 158
 An der oberen Alten Donau 160
 An der oberen Alten Donau 144A
 An der oberen Alten Donau 144B
 An der oberen Alten Donau 144C
 An der oberen Alten Donau 144D
 An der oberen Alten Donau 144E
 An der oberen Alten Donau 144F
 An der oberen Alten Donau 144G
 An der oberen Alten Donau 144H
 An der oberen Alten Donau 144I

GESAMTFLÄCHE 309132

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
 Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 1 a 172/1957 Superädifikat auf Gst 1298/4
- 2 a 5193/1976 1217/1988 Verpflichtung zur Abtragung der Gebäude gem Pkt 1
Bescheid 1976-01-30 hins Gst 1298/1 1298/7 1298/8
- 3 a 5245/1976 gleichzeitig mit 5246/1976 1217/1988 Verpflichtung zur
Abtragung der Bootsvermietung gem Pkt 1 Bescheid 1976-01-28 hins Gst
1298/1 1298/7 1298/8
- 4 a 5246/1976 gleichzeitig mit 5245/1976 1217/1988 Verpflichtung zur
Abtragung der Bootsvermietung gem Pkt 1 Bescheid 1976-01-28
hins Gst 1298/1 1298/4 1298/7 1298/8
- 11 a 160/2009 Superädifikat auf Gst 2701
- 12 a 4223/2011 Urkundenhinterlegung bzgl Gst 1298/4 1065/86 (EZ 1304) (Uh
56/11)

***** B *****

- 1 ANTEIL: 4/6
 Stadt Wien
 ADR: Rathaus 1082
 a 1403/1928 Urkunde 1927-11-22 Eigentumsrecht
 b 122/1943 Urkunde 1940-03-31 Eigentumsrecht

c 122/1943 Zusammenziehung der Anteile
2 ANTEIL: 2/6
Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung)
ADR: Wasserstraßendirektion, Hetz. 2 1030
a 1403/1928 Urkunde 1927-11-22 Eigentumsrecht
b 523/1964 Namensänderung
c 121/1985 Adressenänderung
d 5833/1991 Berichtigung der Eigentümereintragung
e 1866/1992 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

***** c *****

1 a 5475/1984 1217/1988
DIENSTBARKEIT nach Inhalt und Umfang Punkt I und III
(U-Bahn) Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1983-06-15 hins
Gst 1298/1 1298/7 1298/8 1298/4 für Stadt Wien

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Beispielhafter Grundbuchauszug Donaukanal



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GE

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

EINLAGEZAHL 5832

Letzte TZ 3884/2014

Öffentliches Wassergut

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---------|----------------|---------|--|
| 4146/1 | GST-Fläche | 1827339 | |
| | Bauf. (10) | 333 | |
| | Gewässer (10) | 1818469 | |
| | Gewässer (30) | 2109 | |
| | Sonst (10) | 555 | |
| | Sonst (70) | 5873 | Reichsbrücke 215 Hafenzufahrtsstraße 17 |
| 4146/30 | G Sonst (10) | * | 123 |
| 4146/32 | G Sonst (50) | * | 243 |
| 4146/33 | G Sonst (10) | * | 575 |
| 4146/34 | G Sonst (10) | * | 398 |
| 4252/1 | GST-Fläche | 569111 | |
| | Bauf. (10) | 235 | |
| | Gewässer (10) | 448212 | |
| | Gewässer (30) | 118947 | |
| | Sonst (10) | 1717 | Personentunnel Praterstern-Lassallestr. 216 Donaukanal E Oberes Heustadelwasser Parz. Oberes Heustadelwasser 58 Oberes Heustadelwasser 64A Oberes Heustadelwasser 109 Oberes Heustadelwasser 110 Oberes Heustadelwasser 173 Oberes Heustadelwasser 246 Salztorbrücke 102 Schwedenbrücke 105 Aspernbrücke 106 Franzensbrücke 202 Rotundenbrücke 203 Stadionbrücke 204 Gaswerksteg über Donaukanal 206 Passage Gudrunstraße 1031 Steg an der Ostbahnbrücke 221 Donaukanal D Marienbrücke 103 Marienbrücke S |
| 4252/38 | Sonst (10) | 1511 | Roßauer Brücke 224 |
| 4252/39 | GST-Fläche | 25686 | |
| | Gewässer (10) | 21046 | |
| | Gewässer (30) | 4640 | |

| | | | | |
|--------------|--------------|---|---------|---|
| 4252/40 | Sonst(10) | * | 35 | |
| 4252/41 | G Sonst(10) | * | 277 | |
| 4252/42 | G Sonst(10) | * | 60 | |
| 5187 | GST-Fläche | | 160542 | |
| | Bauf.(10) | | 420 | |
| | Gewässer(10) | | 134472 | |
| | Gewässer(30) | | 25650 | Freudenauer Hafenbrücke mittleres Tragw. 209 |
| GESAMTFLÄCHE | | | 2585900 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)
 Gewässer(30): Gewässer (Gewässerrandflächen)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 1 a 7122/1978 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 5187
- 8 a 68/2010 22812/2012 Denkmalschutz - Unterschutzstellung der
Donaukanalregulierung und -verbauung ob Gst 4252/1 4252/41 4252/42
gemäß Bescheid 2012-07-24

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Republik Österreich (Bundeswasserbauverwaltung) Öffentliches Wassergut
ADR: Bundesstrombauamt Hetzg. 2 1030
a 10391/1960 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 309/1965
DIENSTBARKEIT der Duldung einer elektrischen Leitung über
Gst 5187 gem Pkt 1 2 Servitutsvertrag 1964-11-13 für
Österreichische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
- 2 a 7304/1976 2179/1988 2285/1988 6490/1988 4690/1989
DIENSTBARKEIT gem Pkt I III
Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1976-08-17 hins Gst 4252/1
4252/38 bis 4252/42 für Stadt Wien
- 3 a 3554/2009
DIENSTBARKEIT des Fernwärmedükers im Umfang des
Dienstbarkeitsvertrages 2007-03-20 für Fernwärme Wien
Gesellschaft m.b.H. FN 97745v hins Gst 4252/1
- 4 a 4908/2011
DIENSTBARKEIT der Errichtung, der Belassung, des Betriebes
und der Instandhaltung eines Grobrechenbauwerkes samt
sämtlicher für den Betrieb des Grobrechenbauwerkes
erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne und
Umfang des Dienstbarkeitsvertrages vom 2011-09-15 hins Gst
4252/1 für Gst 127/2 130 sowie
"SEPTO" Beteiligungs GmbH (FN 188236v)
ZEG Immobilien- und Beteiligungs registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93592k)
- 5 a 5943/2011
DIENSTBARKEIT der Errichtung, der Belassung, des Betriebes
und der Instandhaltung eines Grobrechenbauwerkes samt
sämtlicher für den Betrieb des Grobrechenbauwerkes
erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne und
Umfang des Dienstbarkeitsvertrages vom 2011-12-02 hins Gst
4252/1 für Österreichischer Raiffeisenverband (ZVR
113436576)
- 6 a 1271/2014

DIENSTBARKEIT der Duldung des Betriebes und der Instandhaltung zweier Hochdruckgasleitungen DN 600 st MOP 70 im Kollektor DN 2200 mit einer Schutzstreifenbreite von 4m beidseits der Rohrleitungsachse sowie die Dienstbarkeit des Begehens und Befahrens zu den vorgenannten Zwecken gem. § 2 Dienstbarkeitsvertrag 2012-12-12 ob Gst 4146/1 4252/1 für WIENER NETZE GmbH (FN 174300z)

7 a 3884/2014

DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer baulichen Einmündung des Wasserentnahmebauwerkes sowie der Duldung des Bestandes, der Kontrolle, der Instandhaltung und der Benützung dieses Bauwerkes für den Betrieb der Kältezentrale im Sinne der Artikel II. und III. Servitutbestellungsvertrag 2012-07-13 auf Gst 4252/1 für WIEN ENERGIE GmbH (FN 215854h)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
