

**Gesamte Rechtsvorschrift für Bauordnung für Wien, Fassung vom 27.09.2025****Umsetzungshinweis für folgende Bestimmung**

CELEX-Nr.: 32018L2001

CELEX-Nr.: 32018L0844

**Langtitel**

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien)

StF.: LGBL Nr. 11/1930

**Änderung**

GBl. der Stadt Wien Nr. 1/1935

GBl. der Stadt Wien Nr. 33/1936

LGBL Nr. 17/1947

LGBL Nr. 45/1949

LGBL Nr. 16/1955

LGBL Nr. 28/1956

LGBL Nr. 7/1960

LGBL Nr. 16/1961

LGBL Nr. 3/1964

LGBL Nr. 10/1964

LGBL Nr. 9/1967

LGBL Nr. 13/1968

LGBL Nr. 6/1970

LGBL Nr. 15/1970

LGBL Nr. 25/1971

LGBL Nr. 16/1972

LGBL Nr. 18/1976

LGBL Nr. 11/1981

LGBL Nr. 30/1984

LGBL Nr. 13/1985

LGBL Nr. 01/1986

LGBL Nr. 12/1986

LGBL Nr. 19/1986

LGBL Nr. 28/1987

LGBL Nr. 29/1987

LGBL Nr. 07/1990

LGBL Nr. 15/1991

LGBL Nr. 32/1991

LGBL Nr. 37/1991

LGBL Nr. 08/1992

LGBL Nr. 28/1992

LGBL Nr. 31/1992

LGBL Nr. 34/1992

LGBL Nr. 48/1992, CELEX-Nr.: 389L0106

LGBL Nr. 49/1993

LGBL Nr. 11/1994

LGBL Nr. 02/1995

LGBL Nr. 37/1995

LGBL Nr. 78/1995

LGBL Nr. 10/1996

LGBL Nr. 21/1996

LGBL Nr. 42/1996

LGBI. Nr. 43/1996  
LGBI. Nr. 44/1996  
LGBI. Nr. 45/1996  
LGBI. Nr. 55/1996  
LGBI. Nr. 40/1997  
LGBI. Nr. 46/1998  
LGBI. Nr. 61/1998  
LGBI. Nr. 14/2001  
LGBI. Nr. 36/2001, CELEX-Nr.: 396L0082  
LGBI. Nr. 37/2001  
LGBI. Nr. 90/2001  
LGBI. Nr. 91/2001  
LGBI. Nr. 18/2002  
LGBI. Nr. 20/2002  
LGBI. Nr. 10/2003  
LGBI. Nr. 33/2004  
LGBI. Nr. 41/2005  
LGBI. Nr. 10/2006  
LGBI. Nr. 61/2006  
LGBI. Nr. 19/2007  
LGBI. Nr. 31/2007  
LGBI. Nr. 42/2007  
LGBI. Nr. 24/2008, CELEX-Nr.: 32002L0091  
LGBI. Nr. 41/2008  
LGBI. Nr. 25/2009, CELEX-Nrn.: 393L0076, 395L0016, 396L0082, 32001L0042 und 32002L0091  
LGBI. Nr. 46/2010  
LGBI. Nr. 64/2012, CELEX-Nr.: 32010L0031  
LGBI. Nr. 35/2013  
LGBI. Nr. 46/2013  
LGBI. Nr. 25/2014, CELEX-Nrn.: 32010L0031 und 32012L0018  
LGBI. Nr. 08/2015, CELEX-Nrn.: 32012L0018  
LGBI. Nr. 21/2016  
LGBI. Nr. 27/2016, CELEX-Nr.: 32014L0061  
LGBI. Nr. 37/2018  
LGBI. Nr. 69/2018  
LGBI. Nr. 71/2018  
LGBI. Nr. 60/2020  
LGBI. Nr. 61/2020, CELEX-Nr.: 32018L0844  
LGBI. Nr. 70/2021, CELEX-Nr.: 32012L0018  
LGBI. Nr. 37/2023  
LGBI. Nr. 39/2025

## **Präambel/Promulgationsklausel**

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

## **Text**

### **ARTIKEL I**

(1) An die Stelle der Landesgesetze vom 17. Jänner 1883, n.ö.L.G. u. V.Bl. Nr. 35, vom 26. Dezember 1890, n.ö.L.G. u. V.Bl. Nr. 48, vom 17. Juni 1920 n.ö.L.G. u. V.Bl. Nr. 547, vom 4. November 1920 n.ö.L.G. u. V.Bl. Nr. 808, und vom 9. Dezember 1927, L.G.Bl. für Wien Nr. 1 ex 1928, die, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, zugleich ihre Wirksamkeit verlieren, hat die nachfolgende Bauordnung zu treten.

(2) Dieses Gesetz hat insoweit keine Geltung, als eine Angelegenheit in die Zuständigkeit des Bundes fällt.

## ARTIKEL II

(1) Die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalregulierungspläne bilden in ihrer Gesamtheit den ersten Flächenwidmungsplan (§ 4 dieser Bauordnung), die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalbaulinienpläne den ersten Bebauungsplan (§ 5 dieser Bauordnung). Für ihre Kundmachung genügt, dass die Beschlüsse des Gemeinderates im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht worden sind, die dazugehörigen Pläne beim Magistrat der Stadt Wien zur Einsichtnahme auflegen und jedermann verlangen kann, Ausfertigungen dieser Beschlüsse und der dazugehörigen Pläne zu erhalten.

(2) Für die Einteilung der Stadtgebiete in die Bauklassen (§ 75 dieser Bauordnung) und für die Widmung der zum Bauland gehörenden Gebiete (§ 4 dieser Bauordnung) gelten aber, soweit für diese Stadtgebiete ein Generalbaulinienplan besteht und entweder das Gesetz oder Beschlüsse des Gemeinderates Beschränkungen der Geschoßzahl der Wohngebäude festgesetzt haben, nachfolgende Übergangsbestimmungen:

- a) Zur Bauklasse IV gehören, soweit nicht nach dieser Bauordnung Bauklasse V zu gelten hat, jene Stadtgebiete, wo bisher die Wohnhäuser nicht mehr als fünf Geschosse (vier Stockwerke) enthalten durften;
- b) zur Bauklasse III gehören jene Stadtgebiete, wo die Wohnhäuser bisher nicht mehr als drei Stockwerke enthalten durften;
- c) zur Bauklasse II gehören jene Stadtgebiete, für die die zwei Stock hohe Bebauung festgesetzt war, und
- d) zur Bauklasse I gehören jene Stadtgebiete, für die eine ein Stock hohe oder bloß ebenerdige Bebauung vorgeschrieben war.
- e) Als Wohngebiete gelten jene Stadtgebiete, in denen für die Wohnhäuser vorgeschrieben war, daß sie einzelstehend oder zu zweien gekuppelt zu erbauen sind, sowie alle bisher festgesetzten Siedlungsgebiete und jene Gebietsteile, für die durch besondere Beschlüsse des Gemeinderates die Bildung von Wohngebäudegruppen mit mehr als zwei Gebäuden zugelassen wurde.
- f) Alle übrigen zum Bauland gehörigen Stadtgebiete gelten als gemischte Baugebiete, insbesondere auch jene Stadtgebiete, die der Gemeinderat vorzugsweise für die Anlage von Industriebauten bestimmt hat; diese Stadtgebiete sind, wenn sie in den Bezirken I bis X und XX liegen, als zur Bauklasse IV, wenn sie in den übrigen Bezirken liegen, als zur Bauklasse III gehörig anzusehen, soweit nicht diese Gebietsteile mit Rücksicht auf die durch besondere Gemeinderatsbeschlüsse festgesetzte Beschränkung der Geschoßzahl in eine andere Bauklasse einzureihen sind.

(3) Für Grundflächen, für die vor der Bauordnungsnovelle 1976 die Bebauung mit Kleinhäusern, Einfamilienhäusern und Siedlungshäusern nach den Bestimmungen der §§ 117 und 118 festgesetzt war, gilt die Bebauung mit Kleinhäusern im Sinne dieses Gesetzes als festgesetzt.

## ARTIKEL III

(1) Die Bestimmungen der §§ 11, 20, 58 und 74 der Bauordnung gelten auch für bereits vor Wirksamkeit dieses Gesetzes ergangene Bescheide, Abteilungs- und Baubewilligungen aber, die nach den bisherigen gesetzlichen Vorschriften noch nicht erloschen sind, jedoch nach den Bestimmungen dieser Bauordnung schon erloschen wären oder innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen würden, behalten ihre Gültigkeit für den Rest ihrer bisherigen Dauer, längstens jedoch für ein Jahr vom Tage des Inkrafttretens des Gesetzes. Die im § 74 bestimmte Frist für die Vollendung von Bauwerken beginnt für die unter Wirksamkeit der bisherigen Gesetze begonnenen Bauwerke mit dem Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

(2) Grundstücke, die nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen durch eine rechtswirksam gewordene behördliche Abteilungsbewilligung ausdrücklich zum Zwecke der Bebauung geschaffen worden sind, gelten auch im Sinne dieses Gesetzes als Bauplätze.

(3) Die Bestimmungen des § 13 haben auf Abteilungen keine Anwendung zu finden, die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes bereits von den Grundbuchsgewerben bewilligt worden sind.

(4) *entfällt; LGBl. Nr. 25/2014 vom 15.7.2014.*

(5) Auf bereits bestehende Bauwerke, für die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes eine Baubewilligung erteilt worden ist, haben die Bestimmungen des § 48 und jene Bestimmungen Anwendung zu finden, die die Anwendung auf bestehende Bauwerke ausdrücklich vorsehen.

(6) Außerdem haben auch die Bestimmungen der §§ 93 Abs. 3, 96 Abs. 2, 101 Abs. 2, 107 Abs. 1 und 126 Abs. 4 in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 für bestehende Bauwerke zu gelten. Die auf Grund des X. und XI. Abschnittes in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 zu erlassenden Verordnungen haben auch zu bestimmen, ob und inwieweit diese Vorschriften auf bereits bestehende Bauwerke Anwendung finden. In dieser Hinsicht können jedoch bauliche Änderungen nur so weit verlangt werden, als sie aus öffentlichen Rücksichten unbedingt notwendig sind.

(7) § 119a Abs. 2 und Abs. 3 sind sinngemäß auf bestehende Gebäude anzuwenden, wenn bewilligungspflichtige Bauführungen mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Wohnungen und Betriebseinheiten betreffen.

(8) Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und eines Kostenersatzes gemäß § 50 besteht nicht für Grundflächen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits als Verkehrsfläche genutzt waren.

#### ARTIKEL IV

(1) In den vor der Wirksamkeit der Bauordnungsnovelle 1976 festgesetzten Wohngebieten gilt, wenn im Bebauungsplan nicht anderes bestimmt ist, für die Bauklasse I eine Gebäudehöhe von 7,50 m und für die Bauklasse II eine Gebäudehöhe von 10,50 m.

(2) Die für in sich geschlossene Teile des Stadtgebietes nach der bisherigen Bestimmung des § 5 Abs. 4 festgesetzten Strukturpläne sowie die Bebauung von Bauplätzen nach der festgesetzten Zeilenbauweise oder Blockbauweise geltenden Bestimmungen behalten auch ab der Wirksamkeit der Bauordnungsnovelle 1976 ihre Wirksamkeit. Für die Bebauung nach diesen Aufbauplänen gelten die bisherigen Bestimmungen des 8. Teiles.

(3) Schutzzonen, die bei Inkrafttreten der Wohnzonen-Novelle festgelegt sind, gelten bis zu einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes als Wohnzonen. Darüber hinaus gelten Wohngebiete und gemischte Baugebiete der Bezirke 1 bis 9 und 20, für die im Bebauungsplan nicht eine Schutzzone festgelegt ist, bis zu einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes als Wohnzonen.

(4) In Wohnzonen, die in Wohngebieten und gemischten Baugebieten der Bezirke 1 bis 9 und 20 im Bebauungsplan ausgewiesen sind oder gemäß Abs. 3 als festgesetzt gelten, ist mit Ausnahme der Geschäftsviertel, Betriebsbaugebiete und der Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie der Bauplätze an Straßenzügen von Bundesstraßen und Hauptstraßen gemäß der Verordnung des Gemeinderates betreffend die Feststellung der Haupt- und Nebenstraßen bis zu einer anderslautenden Festlegung des Bebauungsplanes nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorbehalten sind (§ 5 Abs. 4 lit. w).

(5) Für die vom Bund durch Gesetz aufgelassenen Bundesstraßen gelten die gemäß § 17 Abs. 4 und § 18 bestehenden Verpflichtungen zur unentgeltlichen Übertragung der Verkehrsflächen in das öffentliche Gut sowie die Anliegerleistungen gemäß §§ 50, 51 und 54 bis 31. Dezember 2008 als erfüllt.

#### ARTIKEL V

(1) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn sie die Abstände zu den Grundgrenzen oder zur Achse des Aufschließungsweges nicht einhalten oder wenn ihre Gebäudehöhe mehr als 3,50 m beziehungsweise die Dachneigung mehr als 25° beträgt und die bestehende Kubatur jenes Produkt nicht überschreitet, das sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche, einer Gebäudehöhe von 3,50 m und einer Dachneigung von 25° beziehungsweise der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ergibt; ferner sind nachträglich Baubewilligungen nach § 70 auch dann zu erteilen, wenn das Ausmaß der bebaubaren Fläche um nicht mehr als ein Viertel überschritten wird, wobei insgesamt eine bebaute Fläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.

(2) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude sind in Gartensiedlungsgebieten Abteilungsbewilligungen für Baulose auch dann zu erteilen, wenn Aufschließungswege nicht die im § 16 Abs. 3 geforderten Breiten erreichen; eine lichte Breite von 2,50 m dürfen sie nicht unterschreiten. Die Abteilungsbewilligung darf auch für solche Baulose erteilt werden, die über einen Verbindungstreifen mit einem Aufschließungsweg verbunden sind (Fahnenbaulose), wenn dieser Verbindungstreifen eine Mindestbreite von 2 m aufweist oder wenn deren Zugänglichkeit durch eine entsprechende Dienstbarkeit rechtlich und tatsächlich sichergestellt ist. Die Abteilungsbewilligung darf auch für solche Bauplätze erteilt werden, die über einen Verbindungstreifen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sind (Fahnenbauplätze), wenn dieser Verbindungstreifen eine Mindestbreite von 2,50 m aufweist.

(3) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 1989 bereits bestehende Gebäude ist in Gartensiedlungsgebieten von der Einhaltung der Bestimmungen über den Lichteinfall für einzelne Hauptfenster Abstand zu nehmen, wenn im Gebäude zumindest ein Aufenthaltsraum vorhanden ist, der den gesetzlichen Lichteinfall aufweist.

(4) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle LGBL für Wien Nr. 33/2004 bereits bestehende Gebäude sind im Bauland Baubewilligungen nach § 70 für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit oder die zulässige Gebäudehöhe nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen oder sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen ragen. Dabei ist ein Abstand von 3 m von den Nachbargrenzen einzuhalten, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt und der gesetzliche Lichteinfall für die Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt wird; die bebaute Fläche des Aufzugszubaus ist in die Fläche gemäß § 79 Abs. 3 nicht einzurechnen.

(5) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBL für Wien Nr. 4/2020, bereits bestehenden Gebäuden dürfen Wärmedämmungen sowie die für die Begrünung von Fassaden notwendigen technischen Systeme bis 20 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen sowie in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 vorragen. Bei einer Kombination beider Maßnahmen ist ein Übertreten bis 30 cm zulässig. Zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen darf bei diesen Gebäuden die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss um nicht mehr als 30 cm überschritten werden.

(6) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2014 bereits bestehenden Gebäuden sind, soweit städtebauliche Rücksichten nicht entgegenstehen, Bauführungen zur Schaffung oder Erweiterung eines Dachraumes für die Errichtung von Wohnungen oder Betriebseinheiten für Bürozwwecke durch Erhöhung der Dachneigung bis zum Erreichen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 auch dann zulässig, wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe, Bestimmungen des Bebauungsplanes über die gärtnerische Ausgestaltung der Grundfläche, die Herstellung von Flachdächern oder Baufluchtlinien nicht eingehalten werden; die bestehende Gebäudehöhe darf durch solche Bauführungen unbeschadet des Abs. 5 nicht überschritten werden. § 68 Abs. 1 findet Anwendung.

(7) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2021 bereits bestehenden Gebäuden sind Abteilungsbewilligungen für Bauplätze auch dann zu erteilen, wenn die Abstandsbestimmungen gemäß § 79 Abs. 3 zwar nicht eingehalten sind, aber der Abstand des Gebäudes zur Nachbargrenze durch die Grundabteilung nicht verändert wird.

(8) Beim nachträglichen Einbau von Flächenwärmeabgabesystemen im Zuge der Dekarbonisierung von im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Wiener Bautechnikverordnung 2020 – WBTV 2020, LGBL für Wien Nr. 4/2020, bereits bestehenden Gebäuden, gelten die Anforderungen an die lichte Raumhöhe in Aufenthaltsräumen als erfüllt, wenn diese mindestens 2,40 m beträgt.

(9) Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bauordnungsnovelle 2023 bereits bestehenden und nach dem 1.1.1945 errichteten Gebäuden außerhalb von Schutzzonen, deren Dächer eine Neigung von höchstens 15° aufweisen, darf unbeschadet des Abs. 5 die bestehende Gebäudehöhe bzw. der oberste Gebäudeabschluss zur Begrünung von Dächern um weitere 15 cm überschritten werden. Eine Kombination dieser Maßnahme mit der Anbringung einer Wärmedämmung gemäß Abs. 5 ist zulässig, die Überschreitung der bestehenden Gebäudehöhe bzw. des obersten Gebäudeabschlusses darf jedoch insgesamt nicht mehr als 45 cm betragen.

#### ARTIKEL Va

Der Einheitssatz gemäß § 51 Abs. 6, der am 1. Jänner 1999 festgesetzt ist, ist von der Landesregierung durch Verordnung in dem Maß zu verändern, das sich aus der Veränderung des vom Österreichischen Statistischen Zentralamt oder einer an seine Stelle tretenden Einrichtung verlautbarten Baukostenindex 1990 für den Straßenbau oder des an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem 1. Jänner 1999 ergibt, wobei Änderungen bis 5 vH nicht zu berücksichtigen sind. Der jeweils neue Einheitssatz ist binnen sechs Monaten ab dem der Verlautbarung der Indexveränderung folgenden Monatsersten in Wirksamkeit zu setzen.

#### ARTIKEL Vb

Die Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sind spätestens fünf Jahre nach dem In-Kraft-Treten der Techniknovelle 2007 und sodann im Abstand von höchstens fünf Jahren zu überprüfen und im Falle einer Änderung des Standes der technischen Wissenschaften anzupassen.

## ARTIKEL VI

Die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes 1957, LGBl. Nr. 22, in der Fassung des Gesetzes vom 22. November 1974, LGBl. Nr. 7/1975, und des Gesetzes zum Schutz gegen Baulärm, LGBl. Nr. 16/1973, bleiben durch die Bestimmungen der Bauordnungsnovelle 1976 unberührt.

## ARTIKEL VIa

Auf Bauplätzen, die bei Inkrafttreten der Stadtgestaltungsnovelle, LGBl. für Wien Nr. 44/1996, bereits bestehen und deren Frontlänge an einer Front 12 m nicht überschreitet, darf, soweit der Bebauungsplan durch Baufluchtlinien dies nicht ausschließt, in Wohngebieten der Bauklasse I, in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der Gruppenbauweise in die Abstandsflächen ein Gebäude oder Gebäudeteil auf eine Tiefe von höchstens 10 m mit einer Gebäudehöhe von höchstens 3,50 m ohne Zustimmung des Nachbarn an die Nachbargrenze angebaut werden. Die Tiefe des Vorgartens ist jedenfalls einzuhalten. Im Bereich der Abstandsflächen sind Giebel nicht zulässig. Der Nachbar muss auf Grund der Tatsache des Anbaues an seine Grundgrenze nicht anbauen. Bei Fahnenbauplätzen tritt an die Stelle der Frontlänge die entsprechende Bauplatzbreite.

## ARTIKEL VII

Dieses Gesetz tritt drei Monate nach seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Wien in Wirksamkeit.

Die Verordnungen können bereits von dem der Kundmachung des Gesetzes folgenden Tage an erlassen werden. Sie treten aber frühestens zugleich mit dem Gesetz in Kraft.

## 1. Teil

### Stadtplanung

#### Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

**§ 1.** (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen.

(2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
2. Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
4. Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
5. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
6. Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;



- 6a. Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
7. Erhaltung des Wienerwaldes;
8. Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
9. Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;
10. Vorsorge für Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen;
11. Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;
12. Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
13. Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;
14. Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
15. Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
16. Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert;
17. Verhütung schwerer Unfälle und die Begrenzung ihrer Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt im Zusammenhang mit Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen („Seveso-Betriebe“);
18. Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

(3) Bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen.

(4) Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund 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.

(4a) Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit

a) im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden oder

b) die Ansiedlung von Seveso-Betrieben, die Änderung bestehender Seveso-Betriebe und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft von Seveso-Betrieben, einschließlich der Verkehrswege, der öffentlich genutzten Örtlichkeiten und der Wohngebiete, Ursache schwerer Unfälle sein oder das Risiko solcher Unfälle vergrößern oder deren Folgen verschlimmern können.

(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, müssen Erholungsgebiete, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie Bauwerke, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit entfernt sein, dass ein angemessener Schutzabstand

zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt. Ein solcher Schutzabstand muss auch zu Verkehrsbändern gewahrt werden, soweit dies auf Grund der Erhebungen gemäß § 2 Abs. 1 möglich und zweckmäßig ist.

### **Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten**

**§ 1a.** (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten 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 Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers oder anderen Personen (zB Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer, Bauwerberinnen und Bauwerber mit Kaufoption) an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

(2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragsparteien der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragsparteien darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben.

(3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragsparteien der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

- a) die Bezeichnung der Vertragsparteien;
- b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;
- c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragsparteien verpflichten;
- d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;
- e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;
- f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten.

(5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragsparteien der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragsparteien übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger übertragen werden. Als Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.

### **Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne**

**§ 2.** (1) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat in folgender Weise auszuarbeiten:

1. Die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung, die für die Bevölkerung eine weitgehend selbständige Nutzung aller Lebensbereiche ermöglichen soll, sind zu erheben.
2. Die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, sind zu erheben.
3. Die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ist unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen.

(1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn

1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder
2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden.



(1b) Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1a besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies hat der Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären.

(1c) Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung nach Abs. 1a und 1b hat der Magistrat einen dem Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme entsprechenden Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des jeweiligen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes berücksichtigen, darzustellen und zu bewerten sind.

(1d) Bei der einheitlichen Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist die Wiener Umweltschutzbehörde anzuhören.

(1e) Bei der Ausarbeitung der Entwürfe (Abs. 1) kann der Magistrat hinsichtlich konkreter Zielvorstellungen im Zusammenhang mit der Gestaltung und Entwicklung einzelner Plangebiete den Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe (§ 3) beratend beiziehen.

(2) Vor der Beschlussfassung über die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne ist jenen Gebietskörperschaften, hinsichtlich derer Anregungen auf Auszeichnung einer Grundfläche für öffentliche Zwecke vorliegen, Gelegenheit zur Erhebung von schriftlichen Stellungnahmen innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die vier Wochen nicht überschreiten darf, zu geben. Darüber hinaus ist jenen Gemeinden, die an das betroffene Gebiet unmittelbar angrenzen, Gelegenheit zu schriftlichen Stellungnahmen innerhalb derselben Frist zu geben.

(3) Durch die Stellungnahmen der Gebietskörperschaften wird das freie Entschließungsrecht der Gemeinde über die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne nicht berührt.

(3a) Hat der Entwurf eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder stellt ein Mitgliedstaat, der voraussichtlich erheblich betroffen sein wird, ein entsprechendes Verlangen, ist diesem Mitgliedstaat der Entwurf vor der Beschlussfassung gemeinsam mit dem Umweltbericht (Abs. 1c) zu übermitteln. Auf Verlangen des Mitgliedstaates sind über die voraussichtlichen grenzüberschreitenden Umweltauswirkungen sowie über die geplanten Maßnahmen zu deren Verminderung oder Vermeidung Konsultationen in vereinbarter Dauer zu führen; dabei ist durch die Weitergabe aller erforderlichen Informationen sicherzustellen, dass die Umweltbehörden sowie die Öffentlichkeit des betroffenen Mitgliedstaates Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten können.

(4) Die vom Magistrat ausgearbeiteten Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen können vor Stellung der Anträge an den Gemeinderat dem Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe zur Begutachtung vorgelegt werden; sie müssen dem Fachbeirat vorgelegt werden, wenn durch diese Entwürfe wesentliche strukturelle, funktionale, gestalterische oder ökologische Auswirkungen oder solche Auswirkungen, die geeignet sind, den Erhalt des Welterbes zu beeinträchtigen, zu erwarten sind (wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen).

(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne unter Anschluss einer gemäß Abs. 4 eingeholten gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirats für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe, des Umweltberichtes nach Abs. 1c oder einer Begründung für eine Entscheidung, keine Umweltprüfung nach Abs. 1b durchzuführen, durch sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und in einem der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die zwei Monate, im Falle unwesentlicher Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne vier Wochen, nicht überschreiten darf, dazu Stellung zu nehmen. Bei unwesentlichen Abänderungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne kann die öffentliche Auflage auf vier Wochen verkürzt werden; eine solche verkürzte Auflage ist in der Zeit vom 15. Juli bis 25. August und vom 24. Dezember bis 6. Jänner nicht zulässig..

(6) Zeit und Ort der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind durch einmalige Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes kundzumachen. Diese Veröffentlichungen und Kundmachungen sind für das rechtmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes notwendig und ausreichend. Darüber hinaus soll die Bevölkerung des betroffenen Plangebietes in geeigneter Weise über die Auflegung informiert werden. Innerhalb der Auflagefrist können schriftlich Stellungnahmen beim Magistrat eingebracht werden. Zugleich mit der Auflegung zur öffentlichen Einsicht sind die Entwürfe der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland und der Wiener Landwirtschaftskammer sowie der Wiener Umweltschutzkommission zur Kenntnis zu bringen; den Kammern und der Wiener Umweltschutzkommission steht es frei, zu den Entwürfen innerhalb der Auflagefrist beim Magistrat schriftlich Stellung zu nehmen.

(7) Bei der Antragstellung hat der Magistrat über die eingelangten Stellungnahmen zu berichten. Ferner hat der Magistrat über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht (Abs. 1c) und zu Planungsvorstellungen zu berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, hat er besonders zu begründen.

(8) Für das Verfahren zur Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne bis zur Antragstellung durch den Magistrat gelten ausschließlich die vorstehenden Bestimmungen.

(9) Wurde die Stellungnahme der Bezirksvertretung mit einer Mehrheit von mindestens zwei Drittel beschlossen und im Zuge des Verfahrens zur Vorlage an den Gemeinderat von dem für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschuss nicht berücksichtigt, ist, außer bei unwesentlichen Abänderungen von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen, der Bezirksvertretung nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme binnen einer Frist von einem Monat ab dem Beschluss des Gemeinderatsausschusses zu geben. Diese Stellungnahme ist sodann gemeinsam mit dem Antrag des Magistrates und dem Beschluß des Gemeinderatsausschusses direkt dem Stadtsenat zur Vorberatung für den Gemeinderat vorzulegen.

### **Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung**

**§ 2a.** (1) Der Magistrat hat als Grundlagen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten zu erheben.

(2) Der Magistrat hat für Zwecke der Stadtplanung und Stadtentwicklung die in Abs. 3 genannten Daten zu verarbeiten.

(3) Für Zwecke der Stadtplanung und Stadtentwicklung sind folgende Daten erforderlich:

1. Größe, Lage, Anschrift, Beschaffenheit, Baubestand und Nutzung der Liegenschaft;
2. Widmung und Nutzungsbeschränkungen der Liegenschaft;
3. Namen und Anschriften der Eigentümer der Liegenschaft und der Bauwerke sowie jener Personen, denen ein Baurecht zusteht;
4. flächendeckende Geodaten zur bild- und modellhaften Darstellung der Stadtopografie;
5. Namen und Anschriften sowie Geburtsdaten von Bewohnern zum Zweck der Teilnahme an Befragungen und Bürgerbeteiligungsverfahren.

(3a) Personenbezogene Daten gemäß Abs. 3 Z 5 sind spätestens nach Beendigung der Befragung oder des Bürgerbeteiligungsverfahrens zu löschen.

(4) Aus der Datensammlung können Daten für bestimmte einzelne Liegenschaften, ausgenommen Daten gemäß Abs. 3 Z 3, durch Einsichtnahme nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten gegen Kostenersatz weitergegeben werden. Die Einsichtnahme umfasst nicht die Abfrage mittels Suchbegriffen.

(5) Zum Zweck der Sammlung von Daten gemäß Abs. 3 ist den Vertretern des Magistrats oder vom Magistrat betrauten Personen das Betreten von Grundflächen und allgemein zugänglichen Teilen von Gebäuden gestattet. Dabei haben diese Personen einen vom Magistrat ausgestellten Lichtbildausweis mit sich zu führen und auf Verlangen vorzuweisen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benützer der Grundflächen und Bauwerke sind verpflichtet, nach Möglichkeit alle Auskünfte zur Erhebung der Daten gemäß Abs. 3 zu erteilen.

(6) Die Betreiber von Seveso-Betrieben haben der Gemeinde auf Verlangen ausreichende Informationen zu den vom Betrieb ausgehenden Risiken vorzulegen, die als Grundlage für Entscheidungen über die Ansiedlung neuer Betriebe oder für die Beurteilung neuer Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe und für die Festsetzung von Widmungen gemäß § 4 Abs. 2 Punkt C

lit. d oder Punkt D lit. g sowie für Festsetzungen gemäß § 5 Abs. 4 lit. m durch die Gemeinde erforderlich sind.

### **Energieraumpläne**

**§ 2b.** (1) Energieraumpläne dienen der geordneten, vorausschauenden und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung der Energiebereitstellung für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Wien und der Nutzung dieser Energiebereitstellungen, insbesondere von klimaschonenden Energieträgern (erneuerbare Energieträger, Abwärmenutzung und Fernwärme). Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann die Ausföhrung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen verlangen.

(2) Energieraumpläne können für ein Gebiet erlassen werden, wenn in diesem Gebiet bereits eine Fernwärmeinfrastruktur als hocheffizientes alternatives System (§ 118 Abs. 3) verfügbar oder ausreichend technische Kapazität für eine Erweiterung der Fernwärmeinfrastruktur vorhanden ist und zumindest ein weiteres hocheffizientes alternatives System unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 1 des Immissionsschutzgesetzes – Luft (IG-L), BGBl. I Nr. 115/1997 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2017, festgelegten Ziele realisierbar ist. In diesem Gebiet sind für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Neubauten nur die in § 118 Abs. 3 genannten hocheffizienten alternativen Systeme zulässig.

(3) Energieraumpläne können auch Beschränkungen der zulässigen Treibhausgasemissionen aus Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen vorsehen.

(3a) Darüber hinaus können in Energieraumplänen Gebiete ausgewiesen werden, in denen Fernwärme vorhanden oder der Ausbau bis zu einem mit Verordnung festzulegenden Zeitpunkt vorgesehen ist.

Eine Ausweisung solcher Gebiete kann dann erfolgen, wenn die Fernwärme folgende Qualitätskriterien erfüllt:

1. sie unterliegt einer gesetzlichen, behördlichen oder vertraglichen Preisregelung,
2. sie verfügt über die zur Versorgung des auszuweisenden Gebietes erforderliche Kapazität und
3. sie stammt zumindest zu 80 vH aus Wärme aus erneuerbaren Energieträgern, hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung, Abwärme oder einer Kombination dieser oder aus Anlagen, die über einen verbindlichen Dekarbonisierungsplan verfügen, mit dem die dauerhafte Einhaltung dieser Kriterien ab 2035 sichergestellt ist und keine Ausweitung der mit fossilen Brennstoffen erzeugten Anlagenleistung erfolgt.

(4) Bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne ist auf die in § 1 Abs. 2 genannten Ziele sowie auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen. Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, technologischen oder infrastrukturellen Gegebenheiten für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne Bedacht zu nehmen ist.

(5) Für das Verfahren bei der Festsetzung und Abänderung der Energieraumpläne gilt § 2 Abs. 1, 5, 6, 7, 8 und 9 sinngemäß.

(6) Der Magistrat hat als Grundlagen für die Energieraumplanung die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, technologischen und infrastrukturellen Gegebenheiten zu erheben.

(7) Der Magistrat kann im Rahmen der Erhebungen gemäß Abs. 6 die folgenden Daten verarbeiten:

1. Gebäudedaten, Adressdaten von Gebäuden und Daten zu Baubewilligungsverfahren für Neubauten, die nach dem 1.1.2017 bewilligt wurden,
2. Daten zur Lage des Gasanschlusses und dem Zeitpunkt der Herstellung des aktiven Anschlusspunktes des Gebäudes,
3. Daten zur Lage des Fernwärmeanschlusses und dem Zeitpunkt der Herstellung des aktiven Anschlusspunktes des Gebäudes,
4. Daten aus dem Zentralen Leitungskataster,
5. Angaben zu den Qualitätskriterien gemäß Abs. 3a.

### **Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe**

**§ 3.** (1) Der Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe besteht aus zwölf Fachleuten für folgende Bereiche

- a) Architektur (drei Personen, von der zumindest eine Person eine Ziviltechnikerprüfung abgelegt haben muss);
- b) Welterbe und Bauen im historischen Bestand;
- c) Raumplanung;
- d) Denkmalwesen;
- e) Landschaftsarchitektur;
- f) Stadtökologie und Klimawandelanpassung;
- g) Verkehrswesen;
- h) Sozialwesen;
- i) Wirtschaftsstandort;
- j) Klimaschutz und Energiewesen.

(2) Sämtliche Mitglieder werden von der Bürgermeisterin oder vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt; ihr Amt dauert bis zur Amtsübernahme einer bestellten Nachfolgerin oder eines bestellten Nachfolgers. Scheidet ein Mitglied aus, ist in gleicher Weise ein Ersatzmitglied für die restliche Funktionsperiode zu bestellen. Bei der Bestellung ist der Wechsel jeweils von mindestens einem Drittel der Mitglieder vorzusehen.

(2a) Ein Dreivorschlag hinsichtlich der zu bestellenden Fachleute kann innerhalb der von der Behörde festgesetzten Frist von folgenden Einrichtungen erstattet werden:

- a) der Fakultät für Raumplanung und Architektur der Technischen Universität Wien gemeinsam mit dem Institut für Architektur der Universität für angewandte Kunst Wien und dem Institut für Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien für eine Person im Bereich Architektur,
- b) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für eine Person im Bereich Architektur,
- c) der Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland für den Bereich Landschaftsarchitektur,
- d) der oder dem für Kunst und Kultur zuständigen Bundesministerin oder Bundesminister für den Bereich Welterbe und Bauen im historischen Bestand,
- e) dem Bundesdenkmalamt für den Bereich Denkmalwesen,
- f) der Universität für Bodenkultur gemeinsam mit der Universität Wien für den Bereich Stadtökologie und Klimawandelanpassung,
- g) der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien für den Bereich Sozialwesen,
- h) der Wirtschaftskammer Wien für den Bereich Wirtschaftsstandort und
- i) der Fachhochschule Technikum Wien für den Bereich Klimaschutz und Energiewesen.

(3) Die Mitglieder dürfen in der Gemeindeverwaltung weder ein besoldetes Amt bekleiden noch einem Vertretungskörper angehören; sie üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

(4) Der Fachbeirat hat das Recht, in begründeten Fällen externe Fachleute heranzuziehen.

### **Inhalt der Flächenwidmungspläne**

**§ 4.** (1) Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll und die Bebauungspläne (§ 5 Abs. 1) zu verfassen sind; die Flächenwidmungspläne begründen unmittelbar weder Rechte noch Verpflichtungen.

(2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

- A. Grünland:
  - a) ländliche Gebiete;
  - b) Erholungsgebiete, und zwar:
    - 1. Parkanlagen,
    - 2. Kleingartengebiete,
    - 3. Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen,
    - 4. Sport- und Spielplätze,

5. Freibäder,
6. Grundflächen für Badehütten,
7. sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen;
  - c) Schutzgebiete, und zwar:
    1. der Wald- und Wiesengürtel, in dem örtlich begrenzte Teile ausgewiesen werden können, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind,
    2. Parkschutzgebiete;
      - d) Friedhöfe;
      - e) Sondernutzungsgebiete für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, auch unter gleichzeitiger Festsetzung einer endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen.

#### B. Verkehrsbänder:

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.

#### C. Bauland:

- a) Wohngebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für geförderten Wohnbau ausgewiesen werden können;
- b) Gartensiedlungsgebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich für Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, ausgewiesen werden können;
- c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel, Gebiete für geförderten Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;
- d) Industriegebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Industriezweigen oder bestimmten industriellen Verwendungs- bzw. Nutzungsarten vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können sowie örtlich begrenzte Teile festgelegt werden können, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, zulässig sind.

Beschränkungen nach lit. d dürfen nur festgesetzt werden, wenn es aus städtebaulichen, volkswirtschaftlichen, gesundheitlichen oder Verkehrsrücksichten notwendig ist.

#### D. Sondergebiete:

- a) Ausstellungsgelände;
- b) Grundflächen für Klär- und Rückstauanlagen;
- c) Grundflächen für Wasserbehälter;
- d) Freistreifen;
- e) Zeltplätze;
- f) Lagerplätze und Ländflächen, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich bestimmten Lagerungen vorbehalten oder von solchen ausgenommen werden können;
- g) Gebiete, in denen Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Amtsblatt der EU Nr. L 197 vom 24. Juli 2012 S. 1, fallen, zulässig sind;
- h) sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallender Gebäude beziehungsweise für nicht unter eine andere Widmung fallende Nutzungen.

(3) Die Flächenwidmungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Widmungen ausweisen.

(4) Die Flächenwidmungspläne können die Widmung Bauland befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient.



### Inhalt der Bebauungspläne

§ 5. (1) Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfaßten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;
- b) die Fluchtlinien;
- c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen und die Breiten sowie die insbesondere durch Mindestmaße festgelegte Ausgestaltung der Querschnitte.

(3) Neben den Festsetzungen nach Abs. 2 haben die Bebauungspläne im Bauland mit Ausnahme der Gartensiedlungsgebiete und der Industriegebiete entweder

- a) die Bauklassen (§ 75) und Bauweisen (§ 76) oder
  - b) die Strukturen (§ 77)
- zu enthalten.

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

- a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Hochhäusern;
- b) Stellplatzregulative nach dem Wiener Garagengesetz;
- c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren; ferner an Geschäftsstraßen Bestimmungen über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist;
- d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon; in Gebieten für geförderten Wohnbau Bestimmungen über den Anteil der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen, die hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen müssen;
- e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkanlagen, Freibädern, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenden Uferzonen; Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von Sport- und Spielplätzen, bei Sportplätzen auch in bezug auf Sporthallen, sowie eine höchstens zulässige bebaubare Fläche, bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche; Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Sondernutzungsgebiete hinsichtlich der Art, des Zweckes, ihres Umfanges und ihrer Abgrenzung zu Nutzungen anderer Art sowie hinsichtlich der endgültigen Gestaltung ihrer Oberflächen unter Festsetzung der beabsichtigten Wirkung auf das örtliche Stadt- bzw. Landschaftsbild nach der endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen durch Bestimmung von Geländehöhen (Überhöhungen und Vertiefungen), Böschungswinkeln, Bepflanzungen der endgültigen baulichen Ausnützbarkeit und ähnlichem; die Festsetzung eines Zeitpunktes für die Herstellung der endgültigen Widmung ist zulässig;
- f) die Anordnung von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden;
- g) Grundflächen und Räume, die zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchfahrten und Durchgängen, Verkehrsbauwerken und öffentlichen Aufschließungsleitungen durch die Gemeinde von jeder Bebauung freizuhalten sind und Bestimmungen über die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung;
- h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur bis zu deren Grenzen, ferner über die Höhe von sonstigen Bauwerken, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen;
- i) die Massengliederung, die Anordnungen oder das Verbot der Staffelung der Baumassen und die Beschränkung oder das Verbot der Herstellung von Vorbauten;
- j) die Berechtigung zur Unterbrechung der geschlossenen Bauweise;



- k) Bestimmungen über die Ausbildung der Fronten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Straßenfronten oder Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, und der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können;
- l) die Auszeichnung der Grundflächen für öffentliche Zwecke;
- m) Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie den Ausschluß bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur; Bestimmungen über das Ausmaß des Schutzabstandes von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, Amtsblatt der EU Nr. L 197 vom 24. Juli 2012 S. 1, fallen (§ 1 Abs. 5);
- n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauwerken (Ausflugsgaststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermietungen und Ähnliches) für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauwerke nicht errichtet werden dürfen; außerhalb von Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, die Zulässigkeit von Wohnräumen in Gebäuden für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege;
- o) die Anordnung der Herstellung bestimmter Höhenlagen der Grundflächen;
- p) Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen sowie über die Substratüberdeckung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen;
- q) die Unzulässigkeit, mit unterirdischen Bauwerken über Baufluchtlinien vorzuragen;
- r) Fluchtlinien, an denen keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen;
- s) Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung sowie über die Zulässigkeit, Ausgestaltung, Höhe und Lage von Lärmschutzeinrichtungen;
- t) Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben; Festsetzungen über die Ausgestaltung der Oberfläche von Anlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen;
- u) Gebiete, die der Errichtung von Wohngebäuden mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und bei denen für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhäuser) und Reihenhäusern vorbehalten bleiben;
- v) Gebiete, in denen Bauplätze eine Mindestgröße aufweisen müssen;
- w) die Unzulässigkeit der Errichtung bestimmter Gebäudetypen oder Nutzungseinheiten, die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses oder jener höchstens zulässigen Zahl von Geschossen, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, Wohnzwecken vorzubehalten;
- x) Bestimmungen über Mindestraumhöhen; in Geschäftsvierteln einen gegenüber der Bestimmung des § 6 Abs. 10 größeren Abstand der Fußbodenoberkante vom anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche oder das Verbot der Errichtung von Wohnungen überhaupt;
- y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene;
- z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser und Großbauvorhaben hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen und volumsbezogenen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten sowie in Wohngebieten und gemischten Baugebieten innerhalb der jeweils festgesetzten Widmungskategorie.

(5) Grundflächen für öffentliche Zwecke (Abs. 4 lit. 1) sind für die Errichtung von Bauwerken bestimmt, die der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben des Bundes, der Länder oder der Gemeinden dienen. Durch die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke werden die sonstigen Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete nicht berührt. Die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan wird nach Ablauf von zwölf Jahren unwirksam und darf für dieselbe Liegenschaft erst nach Ablauf weiterer zehn Jahre neuerlich festgelegt werden; Grenzfluchtlinien gegen öffentliche Erholungsflächen und die mit ihnen verbundenen Rechte und Pflichten bleiben aufrecht.

(6) In den Bebauungsplänen können folgende Fluchtlinien festgesetzt werden:

- a) Baulinien, das sind die Grenzen der im Bauland gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Wege, Gassen, Straßen und Plätze) gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Baulandes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
- b) Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen der im Grünland oder Sondergebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Grünlandes oder Sondergebietes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
- c) Verkehrsfluchtlinien, das sind die Grenzen des Verkehrsbandes gegen alle übrigen Widmungsgebiete oder die Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen im Bauland, Grünland oder in Sondergebieten, an die die Rechte und Pflichten aus den Baulinien und Straßenfluchtlinien nicht geknüpft sind;
- d) Grenzfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen den Grundflächen für öffentliche Zwecke einerseits und allen anderen Grundflächen andererseits, soweit diese Grenzen nicht als Baulinien, Straßenfluchtlinien oder Verkehrsfluchtlinien bezeichnet sind; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen;
- e) Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf;
- f) Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen verschiedenen Widmungsgebieten oder zwischen Grundflächen desselben Widmungsgebietes mit unterschiedlichen Bebauungs- oder Nutzungsbestimmungen, soweit diese Grenzen nicht mit einer anderen Fluchtlinie zusammenfallen; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen.

(7) Die Bebauungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen treffen.

(8) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne können für dieselben Plangebiete in einem Plan zusammengefaßt werden.

### **Zulässige Nutzungen**

**§ 6.** (1) Ländliche Gebiete sind bestimmt für land- und forstwirtschaftliche oder berufsgärtnerische Nutzung. In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten. Hierzu gehören auch die erforderlichen Wohngebäude. Zulässig ist ferner die Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen.

(2) Erholungsgebiete dienen der Erholung und der Gesundheit. Soweit der Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. e nicht anderes bestimmt, dürfen innerhalb der im § 4 Abs. 2 Punkt A lit. b genannten Widmungen Bauwerke nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Gebiete erforderlich sind. In Erholungsgebieten - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur Badehütten gemäß § 76 Abs. 12 errichtet werden; Räume in Badehütten müssen den Anforderungen an Aufenthaltsräume nicht entsprechen. Die näheren Bestimmungen über die Nutzung der Kleingartengebiete enthält das Wiener Kleingartengesetz.

(3) Der Wald- und Wiesengürtel ist bestimmt für die Erhaltung und Schaffung von Grünflächen zur Wahrung der gesundheitlichen Interessen der Bewohner der Stadt und zu deren Erholung in freier Natur; die land- und forstwirtschaftliche Nutzung solcher Grünflächen ist zulässig. Es dürfen nur Bauwerke

kleineren Umfanges errichtet werden, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen (Bienenhütten, Werkzeughütten u. ä.), ferner die der in freier Natur Erholung suchenden Bevölkerung dienenden oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege notwendigen Bauwerke auf jenen Grundflächen, die für solche Zwecke im Bebauungsplan (§ 5 Abs. 4 lit. n) vorgesehen sind; alle diese Bauwerke dürfen keine Wohnräume enthalten, mit Ausnahme von Wohnräumen in Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege, die nach dem Bebauungsplan zulässig sind.

(3a) Auf Flächen des Wald- und Wiesengürtels, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, sind landwirtschaftliche Nutzbauwerke im betriebsbedingt notwendigen Ausmaß zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

(4) Parkschutzgebiete sind bestimmt für das Anlegen von Gartenanlagen; in Parkschutzgebieten dürfen nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 4 lit. e) zulässigen Bauwerke errichtet werden. Sondernutzungsgebiete sind bestimmt für das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderen Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes; sie dürfen jeweils nur diesen Nutzungen und Nutzungszwecken und diesen nur in jenem Umfang zugeführt werden, die durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes (§ 5 Abs. 4 lit. e) ausgewiesen sind. Die Errichtung der mit diesen Nutzungen und Nutzungszwecken zusammenhängenden Bauwerke sowie von Bauwerken zur Geländesicherung ist zulässig.

(5) Friedhöfe sind bestimmt für die Erd- oder Feuerbestattung; es dürfen nur solche Bauwerke errichtet werden, die dem Betrieb oder der Erhaltung der Bestattungsanlagen dienen. Wohnungen sind nur für den Bedarf der Aufsicht dieser Anlagen zulässig.

(6) In Wohngebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke, die religiösen, kulturellen oder sozialen Zwecken oder der öffentlichen Verwaltung dienen, errichtet werden. Die Errichtung von Gast-, Beherbergungs-, Versamlungs- und Vergnügungsstätten, von Büro- und Geschäftsbauwerken sowie die Unterbringung von Lagerräumen, Werkstätten oder Pferdestallungen kleineren Umfanges und von Büro- und Geschäftsräumen in Wohngebäuden ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sie nicht durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder den Wohnzweck beeinträchtigende Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen geeignet sind.

(6a) In Gebieten für geförderten Wohnbau dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen, ausgenommen jene für die Betriebsleitung und die Betriebsaufsicht, dürfen jedoch nur geschaffen werden, wenn dem Ansuchen um Baubewilligung oder der Bauanzeige ein Nachweis angeschlossen ist, dass die auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit nach der Brutto-Grundfläche, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, überwiegend dem § 5 Z 1 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 entsprechen. Im Grundbuch ist zur Sicherstellung der Inanspruchnahme einer Förderung nach dem WWFSG 1989 und den Durchführungsverordnungen zu diesem Gesetz ein Veräußerungsverbot zu Gunsten des Landes Wien einzuverleiben, dessen Nachweis spätestens mit der Baubeginnsanzeige zu erbringen ist. Die Verpflichtung zur Errichtung der auf dem Bauplatz vorgesehenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen gilt auch dann als erfüllt, wenn die vorgesehene Brutto-Grundfläche zugleich zur Gänze oder zum Teil auf anderen Bauplätzen im Umkreis von 500 m errichtet wird, dies vertraglich sichergestellt ist und das vereinbarte Ausmaß der Verpflichtung im Grundbuch auf der jeweiligen Einlage der Bauplätze angemerkt wird.

(7) In Gartensiedlungsgebieten dürfen nur Wohngebäude und Bauwerke mit Geschäftsräumen für Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftsanlagen, die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken dienen, errichtet werden.

(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

(9) In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(11) In Industriegebieten dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

(12) Auf Lagerplätzen und Ländeflächen dürfen unbeschadet des Abs. 13 die für die Lagerhaltung von Gütern und die für die Pflege und Instandhaltung der gelagerten Güter notwendigen Bauwerke und Anlagen sowie Geschäftsräume und Gaststätten für den Bedarf der in dem Gebiet Beschäftigten errichtet werden.

(13) In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht im betriebstechnisch unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die unbedingte Erforderlichkeit ist in einem Betriebskonzept nachzuweisen.

(14) In Sondergebieten dürfen unbeschadet der Abs. 12 und 13 nur solche Bauwerke und Anlagen errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.

(14a) Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, sind nur in den hierfür ausgewiesenen Teilen des Industriegebietes bzw. Sondergebietes zulässig.

(15) Die für die widmungsgemäße Nutzung unbedingt erforderlichen Bauwerke sind in allen Widmungsgebieten zulässig, im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen jene Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, jedoch nur auf den dafür ausdrücklich vorgesehenen Grundflächen (§ 5 Abs. 4 lit. n). Wärmeversorgungsanlagen (Raumwärme-, Warmwasserversorgungsanlagen) sowie Kühlungs- und Lüftungsanlagen für Gebäude sind von der widmungsgemäßen Nutzung erfasst.

(16) Unbeschadet des § 5 Abs. 4 lit. m kann durch Verordnung das für die einzelnen Widmungsgebiete höchste zulässige Ausmaß von Störwirkungen unter Bedachtnahme auf den Widmungszweck nach den Erfahrungen der technischen und medizinischen Wissenschaften festgesetzt werden.

(17) entfällt; LGBI. Nr. 90/2001 vom 23.10.2001

(18) Inwieweit Nutzungen auf Nachbarliegenschaften für die Zulässigkeit der Nutzung einer Liegenschaft von Bedeutung sind, ergibt sich ausschließlich aus § 134a Abs. 1 lit. f und § 134a Abs. 3.

### Schutzzonen

**§ 7.** (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

(1a) Bei der Festsetzung von Schutzzonen sind die prägende Bau- und Raumstruktur und die Bausubstanz sowie auch andere besondere gestaltende und prägende Elemente, wie die natürlichen Gegebenheiten oder Gärten und Gartenanlagen, zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Attribute zu berücksichtigen, die den außergewöhnlichen universellen Wert der Wiener UNESCO-Welterbestätten zum Ausdruck bringen und ihre Authentizität und Integrität festigen.

(2) Die Schutzzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Schutzzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Für Schutzzonen können im Bebauungsplan über die Festsetzung gemäß § 5 Abs. 4 hinaus die erforderlichen Bestimmungen über die Anordnung einzelner Baukörper (Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Schuppen und dergleichen), die Anordnung und Ausgestaltung von Höfen und die Ausgestaltung und Ausstattung der öffentlichen Bereiche (Verkehrsflächen, Beleuchtungskörper und dergleichen) festgesetzt werden.

(4) Umfassen Kataloge oder planliche und bildliche Darstellungen (Fassadenpläne, Fotos u. dgl.) zur Präzisierung der gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 festgesetzten Bestimmungen einzelner Bauwerke und Bauwerksteile, wie Brunnen, Säulen, Bildstöcke, Dachaufbauten, Ein- und Abfriedungen, Fenster- und Türverzierungen, Hauszeichen, Inschriften u. dgl. einer Schutzzone, bilden diese einen Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Schutzzone liegt, werden die aus der Schutzzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt.

### Wohnzonen

**§ 7a.** (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie Ordnung des städtischen Lebensraumes zur Erhaltung des Wohnungsbestandes sowohl im Wohngebiet als auch im gemischten Baugebiet Wohnzonen ausgewiesen werden.

(2) Die Wohnzonen sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen der Wohnzonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Aufenthaltsräume in Wohnzonen, die als Wohnung oder Teile einer solchen Wohnung im Zeitpunkt der Festsetzung der Wohnzone gewidmet waren oder rechtmäßig verwendet wurden oder später neu errichtet werden, sind auch weiterhin nur als Wohnung oder Teile einer Wohnung zu verwenden. Ein Aufenthaltsraum wird auch dann als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet, wenn in ihm auch Tätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht unmittelbar Wohnzwecken dienen, jedoch üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar.

(4) In Gebäuden, in denen das Flächenausmaß für Wohnungen das für Büro- oder Geschäftsräume überwiegt, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig.

(5) Ausnahmen von Abs. 3 sind auf Antrag durch die Behörde zuzulassen, wenn die im Gebäude verbleibende Wohnnutzfläche mindestens 80 vH der Summe aller Nutzflächen, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes und der Kellergeschoße beträgt; weiters sind Ausnahmen von Abs. 3 und Abs. 4 zuzulassen, wenn die Wohnqualität in den betroffenen Aufenthaltsräumen durch äußere Umstände wie Immissionen, Belichtung, Belüftung, fehlende sonstige Wohnnutzungen im selben Haus oder die besonders schlechte Lage im Erdgeschoß und ähnliches gemindert ist oder wenn Einrichtungen, die der lokalen Versorgung der Bevölkerung dienen, geschaffen oder erweitert werden sollen oder wenn zugleich anderer in einer Wohnzone und im gleichen Bezirk befindlicher Wohnraum geschaffen wird, der zum Zeitpunkt seiner Schaffung hinsichtlich der Wohnungsgröße, Ausstattung und der hierfür durchschnittlich fiktiv erzielbaren Miete gleichwertig ist.

(6) Durch die Verhängung einer zeitlich begrenzten Bausperre über ein Stadtgebiet, das in einer Wohnzone liegt, werden die aus der Wohnzone erfließenden Verpflichtungen nicht berührt

### Zonen für Großbauvorhaben

**§ 7b.** (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie zur Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse und zum Schutz der Bevölkerung vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche, Zonen für Großbauvorhaben ausgewiesen werden.

(2) Die Zonen für Großbauvorhaben sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen dieser Zonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Großbauvorhaben sind Bauvorhaben mit Räumen beziehungsweise Anlagen für Veranstaltungen, wie Theater, Museen, Kongress- und Kinozentren, Ausstellungs- und Messezentren, weiters Versammlungsstätten und Sportanlagen, wenn für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht. Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartigen Nutzungen gelten als ein einziges Großbauvorhaben, wenn sie funktional (zB durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind und insgesamt für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht. Für Einkaufszentren gilt § 7c.

(4) Großbauvorhaben sind nur in Zonen für Großbauvorhaben zulässig.

(5) Im Bebauungsplan kann festgelegt werden, wie groß ein Bauplatz beziehungsweise Trennstück für ein Großbauvorhaben mindestens sein muss und wie viele Stellplätze auf diesem Bauplatz beziehungsweise Trennstück höchstens tatsächlich hergestellt werden dürfen.

(6) Für Großbauvorhaben kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche, auch für einzelne festgesetzte Zwecke, bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

(7) Vor Festsetzung einer Zone für Großbauvorhaben sind bei der Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse insbesondere zu untersuchen:

1. die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel;



2. die vorhandene Verkehrsfrequenz;
3. die örtlichen Verkehrsverhältnisse (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote und dergleichen);
4. die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Großbauvorhabens;
5. die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr;
6. die Möglichkeit der Schaffung freiwilliger Stellplätze auf dem Bauplatz des Großbauvorhabens oder in der Umgebung;
7. die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und andere Einsatzkräfte;
8. die Kapazität der Straßen, vorhandene Stauräume und dergleichen.

### **Einkaufszentren**

**§ 7c.** (1) Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 1.600 m<sup>2</sup>, im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt.

(1a) Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges Einkaufszentrum, wenn

1. sie funktional (z. B. durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind, und
2. die Fläche der Räume insgesamt mehr als 1.600 m<sup>2</sup>, im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

(2) Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die

1. nur Wiederverkäufern zugänglich sind oder
2. ausschließlich für den Fahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind.

(3) Einkaufszentren werden in zwei Typen festgelegt:

1. Einkaufszentren des Typs 1 sind Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1, in denen sämtliche Warenarten angeboten werden.
2. Einkaufszentren des Typs 2 sind Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1, in denen ausschließlich Waren des Baustoff-, Garten-, oder Möbelhandels angeboten werden.

(4) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten und gemischten Baugebieten errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße errichtet werden.

(5) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

(6) Bei Bauvorhaben, die ein Einkaufszentrum beinhalten, ist mindestens ein Drittel der Summe der Flächen der oberirdischen Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) oberhalb des Erdgeschoßes zu errichten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(7) Vor der Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Bauvorhabens auf andere Einkaufszentren, Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren können auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 getroffen werden.

(8) Der Bebauungsplan kann die Festsetzung eines Einkaufszentrums auf sieben Jahre befristet ausweisen, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient. Eine befristete Ausweisung als Einkaufszentrum wird nach Ablauf von sieben Jahren unwirksam. Sonstige Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete bleiben aufrecht.

### **Mehrzweckbauvorhaben**

**§ 7d.** Bauvorhaben, die sowohl Räume beziehungsweise Anlagen für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 als auch Räume für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 umfassen, ohne jeweils die in diesen Bestimmungen festgesetzten Grenzmaße zu erreichen, aber funktional miteinander verbunden sind und insgesamt eine Fläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beziehungsweise mehr als 30 Pflichtstellplätze für diese Zwecke erreichen, gelten als Großbauvorhaben beziehungsweise Einkaufszentrum, je nachdem, ob die Räume überwiegend für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 oder für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 bestimmt sind.



### Geschäftsstraßen

**§ 7e.** (1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Wahrung einer geordneten Zentren- und Versorgungsstruktur Geschäftsstraßen ausgewiesen werden.

(2) Auf Liegenschaften, die unmittelbar an Geschäftsstraßen liegen, sind, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, auf die Tiefe des jeweiligen Bauplatzes, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Baulinie beziehungsweise Verkehrsfluchtlinie, Einkaufszentren zulässig.

### Hochhäuser

**§ 7f.** (1) Hochhäuser sind Gebäude, deren oberster Abschluss einschließlich aller Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6, 6a und 7 mehr als 35 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes beziehungsweise der festgesetzten Höhenlage der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

(2) Sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, sind Hochhäuser nur im Wohngebiet und gemischten Baugebiet in der Bauklasse VI sowie im Industriegebiet, im Sondergebiet und in Strukturgebieten auf Grundflächen, für die im Bebauungsplan ein oberster Abschluss gemäß Abs. 1 in einer Höhe von mehr als 35 m festgesetzt ist, zulässig.

### Bausperre

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

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.

(1a) Für Bauführungen, die nicht gemäß Abs. 1 nach § 70 bewilligt werden dürfen, können Baubewilligungen nur nach § 71 erteilt werden. Ein Widerruf hat, unbeschadet des Widerrufsrechtes aus anderen Gründen, nur dann zu erfolgen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes die Entfernung des Bauwerkes notwendig macht.

(2) Der Gemeinderat kann über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, dass keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stattfindet. Grundabteilungen, Neu-, Zu- oder Umbauten oder Abbrüche von Bauwerken sind nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu bewilligen:

1. Der bestehende Bebauungsplan muss eingehalten werden.
2. Das Vorhaben darf nicht dazu führen, dass die bei der Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre angestrebten Ziele der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne (§ 1) nicht mehr erreicht werden können. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen.

(3) *entfällt; LGBL für Wien Nr. 69/2018 vom 21.12.2018*

(4) Die Beschlussfassung über die Verhängung der zeitlich begrenzten Bausperre ist unter Angabe der verfolgten Planungsziele und genauer Abgrenzung des von ihr betroffenen Gebietes im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen.

(5) Die zeitlich begrenzte Bausperre wird mit dem Tag der Kundmachung rechtswirksam und tritt, sofern sie nicht früher aufgehoben wird, nach drei Jahren außer Kraft. Eine Verlängerung der Bausperre bis zu weiteren drei Jahren sowie die neuerliche Verhängung einer Bausperre über dieselben Liegenschaften innerhalb von fünf Jahren nach Ablauf ist nur zur Festsetzung einer bedeutenden Verkehrsader zulässig.

(6) Eine Bausperre im Sinne des Abs. 2 tritt ferner mit der Kundmachung der öffentlichen Auflage eines Entwurfes für die Festsetzung oder für Abänderungen des Flächenwidmungs- oder des Bebauungsplanes in Kraft. Sie tritt spätestens sieben Monate nach diesem Zeitpunkt wieder außer Kraft.

### **Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen**

**§ 9.** (1) Bei der Behörde kann für eine bestimmte Liegenschaft vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) oder von Personen, denen ein Baurecht zusteht, eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beantragt werden.

(2) Die Bekanntgabe hat zu umfassen:

- a) die Beschlussdaten des für die Liegenschaft im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes;
- b) die Angabe, ob für die Liegenschaft eine Abteilungsbewilligung erforderlich ist und ob Grundflächen ins öffentliche Gut abzutreten oder zu einem Bauplatz, Baulos oder Kleingarten einzubeziehen sind;
- c) eine planliche Darstellung sämtlicher die Grundstücke und deren unmittelbare Umgebung berührender Angaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

(3) Die Bekanntgabe gilt für die Dauer von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum. Wird innerhalb dieses Zeitraumes vom selben Eigentümer (Miteigentümer) oder der selben Person, der ein Baurecht zusteht, für dieselbe Liegenschaft erneut eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen beantragt und hat sich der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht geändert, ist ein Duplikat auszustellen.

(4) Gegen den Bescheid über einen Antrag auf Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ist eine abgesonderte Beschwerde (§ 136 Abs. 1) nicht zulässig. Eine Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen einen Bescheid verbunden werden, der sich auf die Bekanntgabe oder Verweigerung der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen stützt.

### **Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen**

**§ 10.** (1) Wird einem Ansuchen betreffend

- a) Neu-, Zu- oder Umbauten oder Herstellung einer fundierten Einfriedung im Bereich einer Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Grenzfluchtlinie;
  - b) bewilligungspflichtige Grundabteilungen;
  - c) Umlegungen
- eine gemäß § 9 erteilte rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossen, ist diese für das Vorhaben maßgebend, sofern dieses Gesetz keine Ausnahmen vorsieht.

(2) In allen übrigen Fällen sind die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten, sofern dieses Gesetz keine Ausnahmen vorsieht.

**§ 11.** entfällt; LGBI. Nr. 61/2006 vom 15.12.2006

### **Aussteckung der Fluchtlinien**

**§ 12.** Vor Beginn der Errichtung eines Neu-, Zu- oder Umbaus oder der Herstellung einer fundierten Einfriedung im Bereich einer Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Grenzfluchtlinie ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten die Aussteckung dieser Fluchtlinien vorzunehmen. Über die Aussteckung ist ein Absteckprotokoll mit Skizze zu verfassen, das vom Bauwerber der Behörde zur Information in elektronischer Form zu übermitteln ist.

## **2. Teil**

### **Änderung von Liegenschaftsgrenzen**

#### **A. ABTEILUNGEN**

##### **Abteilung**

**§ 13.** (1) Abteilungen sind bewilligungs- oder anzeigepflichtig.

(2) Bewilligungspflichtig ist:

- a) die Schaffung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen, gleichgültig, ob diese ausdrücklich beantragt wird oder aus der Gestalt und Größe der Grundstücke oder aus sonstigen Gründen angenommen werden kann, dass eine solche beabsichtigt ist;
- b) die Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen oder einer sonstigen bebauten Liegenschaft;
- c) die Übertragung von Grundstücken oder Grundstücksteilen in das öffentliche Gut;
- d) die Veränderung von Grundstücken im Wald- und Wiesengürtel und in Parkschutzgebieten.

(3) Anzeigepflichtig sind Veränderungen im Gutsbestand eines Grundbuchskörpers durch Zu- oder Abschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, sofern keine Bewilligungspflicht besteht. Ist eine angezeigte Abteilung bewilligungspflichtig, hat die Behörde ein Bewilligungsverfahren einzuleiten.

(4) Werden durch die Abteilung Bauplätze, Baulose oder Kleingärten geschaffen, sind diese bei deren grundbücherlicher Durchführung im Grundbuch anzumerken. Bei Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten, die gemäß § 66 bewilligt wurden, hat die Behörde, ansonsten der Abteilungswerber, deren Anmerkung im Grundbuch zu veranlassen.

(5) Wird eine Abteilung entgegen der Vorschrift des Abs. 4 oder nicht entsprechend dem Bescheid grundbücherlich durchgeführt, so steht dem Magistrat das Recht des Rekurses zu.

### **Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung**

§ 14. Grundflächen, die gegen Widerruf oder unbefugt bebaut worden sind, gelten als unbebaut.

### **Erfordernisse der Anzeige und des Antrages**

§ 15. (1) Dem Antrag um Abteilungsbewilligung und der Abteilungsanzeige sind beizulegen:

1. *entfällt; LGBl. Nr. 25/2014 vom 15.7.2014*
2. ein Teilungsplan; ein solcher ist nicht erforderlich, wenn nur ganze Grundstücke betroffen;
3. die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Abteilung erfassten Grundstücke;
4. bei Bestehen der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung von Grundflächen, die im Eigentum eines Dritten stehen, ins öffentliche Gut (§ 17 Abs. 4) eine Erklärung des verpflichteten Eigentümers (aller Miteigentümer), ob diese Flächen erworben werden oder hierfür eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wird;
5. im Falle einer Erklärung, dass eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wird, oder bei Bestehen der Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung gemäß § 50, eine Flächenberechnung über das Ausmaß der der Erklärung bzw. der Ersatzleistung zu Grunde liegenden Grundfläche.

(2) Der Teilungsplan hat zu enthalten:

1. eine Darstellung der abzuteilenden Grundstücke und deren Umgebung nach der Katastralmappe sowie der darauf befindlichen, für die Beurteilung der Abteilung relevanten Bauwerke;
2. die Bemaßung der Grundgrenzen der von der Abteilung betroffenen Grundstücke;
3. die Grundflächen, für die gemäß § 17 Abs. 1 eine Abtretungsverpflichtung besteht, und deren Ausmaße bezogen auf die verpflichteten Grundstücke;
4. eine Gegenüberstellung der Flächen und des Grundbuchsstandes der Grundstücke vor und nach der Abteilung sowie die Bezeichnungen entsprechend der Flächenwidmung;
5. die Darstellung der für die Beurteilung des Abteilungsvorhabens relevanten Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der für die Beurteilung von Abtretungs- und Einbeziehungsverpflichtungen erforderlichen Fluchtlinien.

(2a) Die Behörde kann dem Abteilungswerber für die Beurteilung der Einhaltung der Abstände gemäß § 79 Abs. 3 auftragen, die jeweils maßgebliche Gebäudehöhe sowie den Abstand zwischen dem Gebäude und der Nachbargrenze im Teilungsplan anzugeben.

(3) Der Teilungsplan hat den gesetzlichen Vorschriften über die Verfassung von Teilungsplänen zu entsprechen. Er ist im Maßstab 1 : 500 oder in einem größeren Maßstab zu verfassen; er darf im Maßstab 1 : 1 000 verfasst werden, wenn seine Lesbarkeit in allen rechtlich erheblichen Einzelheiten voll erhalten bleibt. Der Stand vor der Abteilung ist in schwarzer Farbe, jener nach der Abteilung in roter Farbe darzustellen. Der Teilungsplan ist in elektronischer Form zu übermitteln. Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen die Vorlage von einem oder mehreren Exemplaren des

Teilungsplans in Papierform verlangen. Diese müssen aus haltbarem Material, gut lesbar und nach einem Druck- oder Zeichenverfahren oder einem gleichwertigen Verfahren hergestellt sein.

### Beurteilung des Abteilungsvorhabens

**§ 16.** (1) Bei Schaffung und Veränderung von Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Bauplätze müssen unmittelbar, Baulose unmittelbar oder mittelbar über Aufschließungswege an eine vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass auf ihnen und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können. Bleiben bei der Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten selbständig nicht bebaubare Restflächen bestehen (Ergänzungsflächen), die nicht zur Baureifgestaltung anderer Grundstücke vorbehalten werden müssen, ist der Antragsteller verpflichtet, diese Ergänzungsflächen in seine beabsichtigten Bauplätze, Baulose oder Kleingärten einzubeziehen, und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten. Diese Flächen müssen dann nicht oder nicht zur Gänze vom Antragsteller einbezogen werden, wenn ihre Einbeziehung in einen Bauplatz, ein Baulos oder einen Kleingarten künftig möglich ist. Die seitlichen Grenzen von Bauplätzen und Baulosen sollen möglichst senkrecht zur Achse der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Aufschließungsweges verlaufen.

(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m<sup>2</sup>, die eines Bauloses mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen. Unterschreitungen der Sollgröße für Baulose und wesentliche Unterschreitungen der Sollgröße für Bauplätze sind nur dann zulässig, wenn dies aus berücksichtigungswürdigen Gründen erforderlich ist. Sofern die den Baulosen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauloses zuzuschreiben, dürfen aber dem Flächenausmaß des Bauloses nicht zugerechnet werden. Bauplätze und Baulose dürfen mit der Verkehrsfläche beziehungsweise einem Aufschließungsweg auch durch einen Verbindungsstreifen (Fahne) verbunden werden, wenn der Bebauungsplan die Bebauung der als Verbindungsstreifen vorgesehenen Grundfläche nicht zwingend vorschreibt. Die Breite des Verbindungsstreifens muss mindestens 3 m betragen. Ein mindestens 1 m breiter Teil des Verbindungsstreifens muss zu jedem der Bauplätze oder Baulose gehören. Die Herstellung und Erhaltung des Verbindungsstreifens (der Fahne) obliegt den Eigentümern; diese haben die Benützung sowie die Herstellung und Erhaltung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen der zugehörigen Bauplätze oder Baulose auf der Fahne gegenseitig zu dulden. Ein Bauplatz, ein Baulos oder ein Kleingarten darf nicht zwei oder mehrere Grundbuchkörper umfassen, wobei ein Bauplatz oder Baulos zur Gänze im Bauland, ein Kleingarten zur Gänze im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen liegen muss. Im Zusammenhang mit einem bestehenden Baurecht oder wenn die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne für verschiedene übereinander liegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen enthalten oder wenn zu Zwecken der Überbauung von Bahnanlagen, der Errichtung von Tiefgaragen oder dergleichen Teile des Bauplatzes mit einem Baurecht zu belasten sind, darf ein Bauplatz auch mehrere Grundbuchkörper umfassen. Kein Gebäude darf die Grenzen eines Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens unbeschadet der zulässigen oder gebotenen Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes überragen. Abteilungen sind nicht zulässig, wenn sie bewirken, dass in Bezug auf rechtmäßig bestehende Bauwerke gesetzliche Bauvorschriften oder Vorschriften des Bebauungsplanes nicht mehr eingehalten würden.

(3) Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 3 m breit sein und mit der öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar verbunden sein; die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf auch über Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von baulichen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben (§ 5 Abs. 4 lit. t) erfolgen. Befahrbarer Aufschließungswege im Gartensiedlungsgebiet müssen mindestens 6 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von mindestens 10 m zulassen. Die Herstellung, Erhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Aufschließungswege obliegt ihren Eigentümern; § 53 Abs. 2 gilt sinngemäß. Die Eigentümer haben auf diesen Aufschließungswegen den öffentlichen Verkehr sowie die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen im Bereich derselben zu dulden. Die seitlichen Grundgrenzen von Baulosen müssen möglichst senkrecht zur Achse der Aufschließungswege verlaufen. Die Grenzen der Baulose gegenüber den Aufschließungswegen müssen aufeinander so abgestimmt sein, dass sich eine geordnete Gestaltung der Anlage des Aufschließungsweges ergibt; diese muss die zweckmäßige Benützung des Aufschließungsweges und die zweckmäßige Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen sicherstellen.

(4) Die Übertragung von Grundstücken oder Teilen in das öffentliche Gut ohne Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten oder Teilen von solchen ist nur zulässig, wenn Verkehrsflächen im Bebauungsplan vorgesehen sind und die Stadt Wien zustimmt.

(5) Abteilungen sind nicht zulässig, wenn durch sie von bisher land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienenden Grundflächen eine oder mehrere Grundflächen geschaffen werden, die sich nach Gestalt und Größe für diese Zwecke offenbar nicht mehr eignen.

(6) Abteilungen im Wald- und Wiesengürtel und im Parkschutzgebiet sind nicht zulässig, wenn durch sie deren Erhaltung bzw. die widmungsgemäße Verwendung beeinträchtigt werden könnte oder wenn aus der Gestalt und Größe der Trennstücke oder aus anderen Umständen angenommen werden kann, dass die Schaffung von Grundstücken beabsichtigt ist, die Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Teilen von solchen gleichkommen.

### **Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland**

**§ 17.** (1) Bei der Schaffung oder Änderung von Bauplätzen, Baulosen oder Teilen von solchen sind die nach Maßgabe der Baulinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen aber nur bis zu 20 m, senkrecht zur Baulinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung satz- und lastenfrei in das öffentliche Gut zu übertragen; eine Belastung durch Verpflichtungen, die der Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen oder Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienen, hindert die Übertragung in das öffentliche Gut nicht. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstrecken sich diese Verpflichtungen auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Entstehen für die Grenzen von Abtretungsflächen mathematisch definierte Kurven, sind diese entsprechend den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968 in der Fassung BGBl. I Nr. 129/2013, und der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, zu behandeln. Sind in den in das öffentliche Gut zu übertragenden Grundflächen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen für benachbarte Liegenschaften verlegt, hindern diese, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, die Übertragung der Grundflächen in das öffentliche Gut nicht und können bis zur Herstellung der öffentlichen Versorgungs- oder Entsorgungsleitungen belassen werden. Über Auftrag der Behörde ist der jeweilige Eigentümer des anliegenden Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen weiters verpflichtet, diese Grundflächen lastenfrei und geräumt der Stadt Wien zu übergeben; bis zur Übergabe steht dem jeweiligen Eigentümer des mit der Übergabeverpflichtung belasteten Bauplatzes oder Bauloses oder von Teilen eines solchen das Nutzungsrecht zu. Grundflächen, die bebaut sind, dürfen nicht ins öffentliche Gut übertragen werden. Die Abtretungsverpflichtung entfällt, wenn eine im Eigentum eines Dritten stehende Grundfläche gegen Entschädigung (Abs. 5) abzutreten wäre.

(2) Die über das obige Ausmaß zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen sind über Auftrag der Behörde an die Gemeinde in der bestehenden Höhenlage abzutreten und ihr zu übergeben.

(3) In Gartensiedlungsgebieten sind die Aufschließungswege innerhalb einer Anlage bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite, senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen der Baulose gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Trennstücke zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen.

(4) Soweit die Verpflichtung zur Übertragung in das öffentliche Gut gemäß Abs. 1 besteht, sind hiebei entlang der Baulinien unbeschadet des Abs. 5 unentgeltlich abzutreten:

- a) alle zu den neuen Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen, wobei als neue Verkehrsflächen solche anzusehen sind, an die nach Maßgabe des festgesetzten Bebauungsplanes erstmals angebaut werden soll,
- b) die zur Verbreiterung bestehender Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen bei Abteilung einer Grundfläche, die bisher unbebaut war und als Bauplatz beziehungsweise als Baulos noch nicht behördlich genehmigt worden ist.

(4a) Kann der Verpflichtung zur Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut gleichzeitig mit der Grundabteilung nicht oder nicht zur Gänze entsprochen werden, weil sie im Eigentum eines Dritten stehen, gilt die Abtretungsverpflichtung als erfüllt, wenn der Abteilungswerber an die Gemeinde eine Geldleistung in der Höhe des vollen Grundwertes (§ 57 Abs. 3) sowie einen angemessenen Beitrag zu den Kosten, die der Gemeinde im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens erwachsen, entrichtet. Zur Festsetzung dieser Geldleistung hat die Behörde das Gutachten eines Sachverständigen einzuholen. Diese



Leistung ist durch Bescheid vorzuschreiben und innerhalb von drei Monaten nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten. Die Entrichtung dieser Leistung bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Abteilungsbewilligung; hievon kann die Behörde Abstand nehmen, wenn die Einbringlichkeit außer Zweifel steht.

(4b) Wird eine Abteilungsbewilligung unwirksam (§ 20), so steht ein Anspruch auf zinsfreie Erstattung der entrichteten Geldleistung zu. Dieser Anspruch ist spätestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres geltend zu machen, das auf das Unwirksamwerden der Abteilungsbewilligung folgt. Anspruchsberechtigt ist der Abteilungswerber. Andere Personen können diesen Anspruch nur geltend machen, wenn sie nachweisen, dass er auf sie übergegangen ist.

(5) Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von Abs. 4 erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Hiebei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung. Die Entschädigung ist nach Eintritt der Fälligkeit und nach Geltendmachung durch den Berechtigten von der Behörde festzusetzen und von der Gemeinde zu leisten. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so verändert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten. Sofern bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses von der Gemeinde keine Entschädigung zu leisten war, weil die Abtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 letzter Satz entfallen ist, entsteht eine anteilmäßige Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut; § 17 Abs. 4a findet Anwendung.

(6) Über Auftrag der Behörde ist auf den nach Abs. 1 und 4 in das öffentliche Gut übertragenen Grundflächen die festgesetzte Höhenlage vermindert um das Maß der Tiefe des jeweiligen Körpers der Verkehrsfläche herzustellen. Mit diesem Auftrag ist diese Höhenlage von der Behörde bekanntzugeben. Die Höhenlageherstellung hat auf Grundflächen, die unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen sind, auf Kosten des Verpflichteten zu erfolgen; darüber hinaus steht dem Verpflichteten ein angemessener Kostenersatzanspruch gegen die Gemeinde zu. Wenn die Herstellung der Höhenlage eine Anschüttung erfordert, ist zweckentsprechendes Material zu verwenden und dieses sachgemäß zu verdichten. Die Herstellung der Höhenlage ist so vorzunehmen, dass der Anschluss zu den anliegenden Grundstücken auf diesen in geeigneter Form (Böschungen, Stützmauern, Futtermauern u. ä.) so hergestellt wird, dass bei widmungsgemäßer Benützung der Verkehrsflächen und der anliegenden Grundflächen die auf diese wirkenden Kräfte in den Boden ohne Senkungen in einem technisch nicht vertretbaren Ausmaß abgeleitet werden. Die Höhenlage von Trennstücken der Aufschließungswege in Gartensiedlungsgebieten ist unter möglicher Anpassung an die Höhenlage der angrenzenden Teilflächen der Baulose einheitlich so herzustellen, zu befestigen und zu erhalten, dass die Aufschließungswege gefahrlos benützt werden können; im übrigen gelten die Bestimmungen für die Herstellung der Höhenlage von Verkehrsflächen im öffentlichen Gut.

(7) Bei Erteilung des Auftrages zur Übergabe der Verkehrsflächen kann der zur Herstellung der Höhenlage Verpflichtete verlangen, dass die Gemeinde auf seine Kosten die Höhenlage herstellt.

(8) Aus verkehrs- und bautechnischen Gründen kann die Behörde bestimmen, dass die Höhenlage von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Falle hat der Verpflichtete der Gemeinde die Herstellungskosten zu ersetzen.

### **Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten**

**§ 18.** (1) Bei der Schaffung von Trennstücken für die Errichtung von Sport- und Spielplätzen, Freibädern und Zeltplätzen gelten hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung der nach den Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen sowie hinsichtlich der Ansprüche im Falle der Änderung des Bebauungsplanes (§ 58) die gleichen Bestimmungen wie bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze.

(2) Bei der Schaffung von Trennstücken in Parkschutzgebieten, ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeltplätzen sowie für Badehütten und bei Abteilung einer Grundfläche auf Kleingärten und Teile von solchen gelten hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung der nach den Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen sowie hinsichtlich der Ansprüche im Falle der Änderung des Bebauungsplanes (§ 58) die gleichen Bestimmungen wie bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze mit der Einschränkung, dass sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite von 5 m bzw. auf 25 vH der Grundfläche des zu schaffenden Kleingartens oder Trennstückes erstreckt. In ländlichen Gebieten und Sondergebieten mit Ausnahme von Zeltplätzen besteht diese Verpflichtung jedoch nur, wenn das



Bauwerk nicht weiter als 30 m von der Straßenfluchtlinie entfernt errichtet wird und in der senkrechten Projektion auf die Straßenfluchtlinie eine Länge von mindestens 30 m aufweist; die Abtretungsverpflichtung entlang der Straßenfluchtlinie umfasst das Ausmaß der projizierten Strecke. Wird in weiterer Folge ein bestehender Kleingarten oder ein bestehendes Trennstück so verändert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Kleingartens oder Trennstückes war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten. Sofern bei der erstmaligen Schaffung des Kleingartens oder Trennstückes von der Gemeinde keine Entschädigung zu leisten war, weil die Abtretungsverpflichtung gemäß § 17 Abs. 1 letzter Satz entfallen ist, entsteht eine anteilmäßige Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung in das öffentliche Gut; § 17 Abs. 4a findet Anwendung.

### **Bauverbote**

**§ 19.** (1) Ein Bauverbot ist auszusprechen,

- a) wenn ein Bauplatzteil, Baulosteil oder Kleingartenteil nach den Bestimmungen des § 16 geschaffen wird;
- b) entfällt; LGBI. Nr. 41/2005 vom 15.7.2005
- c) wenn die vor einem Bauplatz, einem Baulos oder vor Teilen von solchen gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in ihnen nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung und ein Straßenkanal verlegt worden sind;
- d) wenn das vor einem Baulos gelegene Trennstück eines Aufschließungsweges oder der vom öffentlichen Gut bis zu diesem Baulos zu schaffende Aufschließungsweg noch nicht befestigt ist oder die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt sind;
- e) wenn die vor einem Gartensiedlungsgebiet gelegenen Verkehrsflächen des öffentlichen Gutes noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind;
- f) wenn die vor einer Kleingartenanlage gelegenen Verkehrsflächen noch nicht befestigt oder mit dem bestehenden Straßennetz noch nicht in Verbindung gebracht sind oder in der Verkehrsfläche nicht bereits ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung verlegt worden ist.

(2) Ausnahmen von den Bauverboten sind zu gewähren:

- a) entfällt; LGBI. Nr. 41/2005 vom 15.7.2005
- b) vom Bauverbot nach Abs. 1 lit. c, d, e und f
1. wenn der Ausbau der Verkehrsflächen bis zum ausgebauten Straßennetz und die Herstellung der in Abs. 1 lit. c genannten Einbauten bereits beschlossen ist;
2. für Betriebsbauwerke und Industriebauwerke, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine nach Erfordernis beleuchtete Zufahrt von mindestens 5 m Breite mit einer befestigten Oberfläche, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und eine für Löschzwecke ausreichende Wassermenge sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist;
3. für Wohngebäude, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine beleuchtete Zufahrt von mindestens 3 m Breite mit befestigter Oberfläche und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist; bei Baulosen und Kleingärten genügt es, wenn die Verbindung zum ausgebauten Straßennetz bei Baulosen durchgehend in einer Breite von mindestens 1,50 m, bei Kleingärten durchgehend in einer Breite von mindestens 1,20 m befestigt ist;
4. für sonstige Bauwerke, wenn vom ausgebauten Straßennetz eine nach Erfordernis beleuchtete Zufahrt von mindestens 5 m Breite mit einer befestigten Oberfläche, und die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser sichergestellt sind, sämtliche Abwässer in gemäß § 99 Abs. 2 ausgeführte Anlagen eingeleitet werden und deren ordnungsgemäße Räumung und Beseitigung sichergestellt ist.

### **Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme**

**§ 20.** Die Bewilligung und die Kenntnisnahme einer Abteilung werden unwirksam, wenn die Abteilung binnen zwei Jahren, vom Tage der Zustellung des Bescheides an gerechnet, nicht grundbücherlich durchgeführt worden ist. Ist auf Grund einer gültigen Abteilungsbewilligung eine

Baubewilligung erwirkt worden, erlischt die Abteilungsbewilligung erst mit Ablauf der Gültigkeitsdauer der Baubewilligung. Kann eine Abteilungsbewilligung nicht mehr unwirksam werden, ist sie umgehend grundbücherlich durchzuführen.

### **Aufteilungen**

**§ 21.** (1) Eine Aufteilung ist die Teilung von Grundstücken in der Natur ohne Änderung des Grundbuchs Körpers.

(2) Aufteilungen sind bewilligungspflichtig. Müssen nach Maßgabe der Fluchtlinien Grundflächen zu Verkehrsflächen abgetreten werden, ist eine Abteilungsbewilligung zu erwirken. In allen übrigen Fällen sind für Aufteilungen die Bestimmungen über Abteilungen anzuwenden.

## **B. UMLEGUNGEN**

### **Umlegung**

**§ 22.** (1) Die Umlegung ist die Vereinigung von Grundflächen zu einer Masse und deren Neuaufteilung zu dem Zweck, gewidmetes Bauland, dessen Bebaubarkeit wegen der unzumutbaren Form oder Größe der Grundstücke verhindert oder wesentlich erschwert ist, zu erschließen und Bauplätze oder Baulose von solcher Gestalt und Größe zu schaffen, dass auf ihnen den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können.

(2) Bebaute Grundflächen sind in das Umlegungsgebiet nur dann einzubeziehen, wenn sonst der Zweck der Umlegung nicht oder nur erschwert erreicht wird.

### **Antrag auf Umlegung**

**§ 23.** (1) Der Antrag auf Umlegung muss von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden Gebietes gestellt werden, denen mehr als die Hälfte dieses Gebietes gehört. Jeder Miteigentümer wird bei Feststellung der Zahl der Antragsteller wie ein Alleineigentümer gerechnet, jedoch ist bei der Berechnung der für die Antragstellung maßgebenden Fläche für jeden Miteigentümer nur ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil anzurechnen. Der Antrag auf Umlegung kann auch von der Gemeinde gestellt werden, wenn die Umlegung im öffentlichen Interesse liegt.

(2) Sofern nicht nur ganze Grundstücke betroffen sind, sind für die Teilgrundstücke Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, anzuschließen.

(3) Der Magistrat hat die Anmerkung des Antrages auf Umlegung im Grundbuch zu veranlassen.

(4) Der Antrag auf Umlegung ist zulässig, wenn das umzulegende Gebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Erholungsflächen, die Widmung „Bauland“ aufweist und von Bebauungsplänen erfasst ist oder für dieses Gebiet die öffentliche Auflage des Entwurfs einer beabsichtigten Festsetzung der Widmung „Bauland“ sowie einer Festsetzung oder Änderung der Bebauungspläne (§ 2 Abs. 5) kundgemacht wurde.

### **Änderung im Grundbuch**

**§ 24.** Ab der Anmerkung des Antrages auf Umlegung ist der Magistrat von allen Eintragungen im Grundbuch vom Grundbuchsgericht durch Zustellung eines Grundbuchsbeschlusses zu verständigen.

### **Einstellung des Verfahrens**

**§ 25.** Das Verfahren ist einzustellen, wenn der Antrag mit einer gemäß § 23 Abs. 1 unterstützten Erklärung zurückgezogen wird; dies gilt nicht, wenn die Umlegung auf Antrag der Gemeinde eingeleitet worden ist.

### **Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung**

**§ 26.** (1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundflächen einschließlich der Verkehrsflächen und der öffentlichen Erholungsflächen bilden die Gesamtmasse.

(2) Aus der Gesamtmasse sind die nach dem Bebauungsplan für Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen in dem Ausmaß, das sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 ergibt, der Gemeinde unentgeltlich zuzuweisen.

(3) Die über dieses Ausmaß erforderlichen Verkehrsflächen und die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinie abzutretenden Grundflächen sowie die öffentlichen Erholungsflächen sind der Gemeinde gegen Entschädigung zuzuweisen.

(4) Das nach Ausscheiden dieser Flächen verbleibende Bauland bildet die Verteilungsmasse. Sie ist auf die Parteien aufzuteilen.

(5) Verkehrsflächen der Gemeinde gelten als von ihr eingebracht.

(6) Weist ein Beteiligter nach, dass von seinem Grundstück bereits Teile an die Gemeinde zur Herstellung von Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden sind oder von ihm für die Übertragung ins öffentliche Gut Entschädigung geleistet worden ist, so werden ihm diese Teilflächen als eingebracht angerechnet.

(7) Der Anteil der Gemeinde an der Verteilungsmasse richtet sich nach:

1. den von der Gemeinde eingebrachten, nicht im öffentlichen Gut liegenden Grundstücken;
2. allen von der Gemeinde eingebrachten Verkehrsflächen und öffentlichen Erholungsflächen, die sie gegen Entgelt erworben hat.

### **Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung**

**§ 27.** (1) Für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile ist von dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die in die Masse eingebrachten Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Jedem Eigentümer soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den das von ihm eingebrachte Grundstück im Zeitpunkt der Einbringung des Umlegungsantrages hatte. Für die zuzuweisenden Grundstücke ist der Verkehrswert ebenfalls bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsantrages zu ermitteln. Dabei sind durch die Umlegung bewirkte Wertänderungen sowie Wertänderungen auf Grund einer Festsetzung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes zwischen der Einbringung des Umlegungsantrages und der Erlassung des Umlegungsbescheides zu berücksichtigen. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen. Die zugewiesenen Grundstücke sollen möglichst die gleiche Lage wie die eingebrachten haben. Bebaute Grundstücke (§ 22 Abs. 2) sind tunlichst dem bisherigen Eigentümer zuzuweisen.

(2) Ergäben sich durch die Masseverteilung für den selben Eigentümer mehrere nicht bebaubare Grundstücke, so ist für diese grundsätzlich ein bebaubares Grundstück (Bauplatz oder Baulos) zuzuweisen. Sind jedoch die eingebrachten Grundstücke verschieden belastet und haben die Belastungen auf das zuzuweisende Grundstück überzugehen, so ist für jedes Grundstück ein Ersatzgrundstück zuzuweisen, sofern dadurch der Zweck der Umlegung nicht vereitelt wird.

(3) Durch die Masseverteilung dürfen keine unbebaubaren Grundstücke entstehen. Zu diesem Zwecke kann

1. die Veräußerung an einen anderen an der Umlegung beteiligten Eigentümer,
2. die Begründung des Miteigentums an einem bebaubaren Grundstück nach freier Vereinbarung,
3. eine Geldentschädigung aus der Masse über Antrag der betroffenen Partei oder
4. die Zuweisung einer Geldentschädigung aus der Masse erfolgen.

(4) Geldentschädigung kann auch in anderen Fällen gewährt werden, wenn der Grundeigentümer einen solchen Antrag stellt. Diesem Antrag ist Folge zu geben, wenn eine Partei oder die Gemeinde gegen Übernahme der festzusetzenden Entschädigung an Stelle des Antragstellers in die Masse eintritt.

(5) *entfällt; LGBL. für Wien Nr. 69/2018 vom 21.12.2018*

(6) Außerdem ist Geldentschädigung zu leisten, soweit sich wesentliche Wertunterschiede zwischen einzelnen eingebrachten und den Ersatzgrundstücken durch die Zuweisung nicht ausgleichen lassen. Geldentschädigung aus der Masse steht zu für den zusätzlichen Wert eines eingebrachten und durch die Zuweisung entzogenen Grundstückes, der sich aus dem Bestand von Bauwerken oder anderem Zugehör, aus der besonderen natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Verwendung oder aus der Ausübung eines Betriebes ergibt. Geldentschädigung an die Masse ist zu leisten für den verminderten Wert eines eingebrachten Grundstückes, der sich aus seiner geringeren Eignung für Bauzwecke oder dadurch ergibt, dass zur Erzielung der Bebaubarkeit erst ungewöhnliche, sonst entbehrliche Aufwendungen gemacht werden müssen.

(7) Die Entschädigungen sind nach den Grundsätzen des § 57 zu ermitteln.

(8) Ersatzleistungen und Kostenersätze gemäß § 50 sowie Entschädigungen gemäß § 58 sind in die Berechnungen zur Masseverteilung einzubeziehen.

### **Umlegungsplan**

**§ 28.** (1) Nach Anhörung aller Beteiligten ist von der Behörde ein Umlegungsplan sowie ein Verzeichnis, aus dem der alte und der beabsichtigte Besitzstand nach Größe, Eigentümern und rechtlichen Verhältnissen sowie die zu leistenden Entschädigungen und der Verteilungsschlüssel der Kosten und

Überschüsse zu ersehen sind, erstellen zu lassen, sofern diese Unterlagen nicht von den Antragstellern vorgelegt werden.

(2) Der Umlegungsplan ist nach den Vorschriften für die Verfassung von Abteilungsplänen (§ 15 Abs. 2) auszuarbeiten.

(3) Haben zuzuweisende Grundstücke vorübergehend keine Zugänglichkeit vom ausgebauten Straßennetz, so ist im Umlegungsplan die Sicherung der Zugänglichkeit bis zur Herstellung der neuen Verkehrsflächen auszuweisen.

### **Belastungen**

**§ 29.** (1) Soweit eine Zuweisung erfolgt, gehen Pfandrechte auf das zugewiesene Grundstück über. Andere dingliche Belastungen erlöschen, sofern der Umlegungsbescheid nicht anderes festsetzt.

(2) Erlöschen solche Rechte oder werden sie verändert, so ist den Beteiligten der damit verbundene Vermögensnachteil durch Geldentschädigung zu ersetzen, die im Umlegungsbescheid festzusetzen ist.

(3) Jede Entschädigung entfällt, wenn ein solches Recht an einem Grundstück nach Anmerkung des Antrages auf Umlegung begründet worden ist.

### **Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens**

**§ 30.** (1) Ist wegen eines Rechtes, das den Anspruch auf Beteiligung an dem Umlegungsverfahren begründet, ein Rechtsstreit anhängig oder treten während des Umlegungsverfahrens wegen eines solchen Rechtes Streitigkeiten auf, so gelten beide Streitteile als Parteien oder Beteiligte. Wenn wegen des strittigen Rechtes bis zu dem Vollzug der Umlegung weder eine rechtskräftige Entscheidung der ordentlichen Gerichte noch eine gütliche Einigung erfolgt ist, so werden die zuzuweisenden Grundstücke, unbeschadet der endgültigen gerichtlichen Entscheidung, in das bürgerliche Eigentum jener Personen übertragen, die nach dem bisherigen Grundbuchsstand als Eigentümer der eingebrachten Grundstücke eingetragen sind.

(2) Etwaige an solche Personen aus der Masse zu leistende Zahlungen sind bei Gericht zu hinterlegen. Zahlungen an die Masse sind von dem grundbücherlichen Eigentümer zu leisten, unbeschadet der Ersatzansprüche an denjenigen, dem im Fall der gerichtlichen Entscheidung das Eigentum zugesprochen wird.

### **Umlegungsbescheid**

**§ 31.** (1) Die Entscheidung über die Umlegung hat durch schriftlichen Bescheid der Landesregierung zu erfolgen. Jeder Partei ist mit dem Umlegungsbescheid eine mit dem Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung des Umlegungsplanes zuzustellen.

(2) Im Umlegungsbescheid ist jene Frist festzusetzen, innerhalb der die diesem Bescheid entsprechenden Besitzverhältnisse herzustellen sind beziehungsweise die Inbesitznahme zu dulden ist.

(3) Die Erlassung des Umlegungsbescheides setzt voraus, dass das Umlegungsgebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Erholungsflächen, die Widmung „Bauland“ aufweist und von Bebauungsplänen erfasst ist.

(4) Dem zuständigen Grundbuchsgericht ist eine Ausfertigung des Umlegungsbescheides zuzustellen. Das Grundbuchsgericht hat die Erlassung dieses Bescheides ob den betroffenen Grundstücken anzumerken.

### **Umlegungstag**

**§ 32.** (1) Im Umlegungsbescheid ist der Tag, an dem die Rechtsänderungen eintreten, festzusetzen (Umlegungstag). Zwischen der Erlassung des Umlegungsbescheides und dem Umlegungstag soll ein Zeitraum von nicht mehr als drei Monaten liegen.

(2) Das Grundbuchsgericht hat mit der Anmerkung der Erlassung des Umlegungsbescheides (§ 31 Abs. 4) den Umlegungstag gesondert anzumerken.

### **Rechtswirkungen**

**§ 33.** (1) Mit dem Umlegungstag treten folgende Rechtswirkungen ein:

1. Die Gemeinde wird lastenfreie Eigentümerin der ihr unentgeltlich oder gegen Entschädigung ins öffentliche Gut zugewiesenen Grundstücke.
2. Das Eigentumsrecht und die bisherigen Pfandrechte an den eingebrachten Grundstücken erlöschen und gehen, soweit eine Zuweisung erfolgt, auf die zugewiesenen Grundstücke über. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte, Baurechte, Dienstbarkeiten, fideikommissarische

Substitutionen und Reallasten erlöschen, soweit der Umlegungsbescheid nicht anderes bestimmt, und gehen auf die zugewiesenen Grundstücke nur insoweit über, als dies im Umlegungsbescheid festgesetzt ist.

3. Auf obligatorische Rechte hat der Umlegungsbescheid, sofern er nicht anderes bestimmt, die Wirkung, dass sie zum nächsten Kündigungstermin oder, bei Fehlen eines solchen, mit sofortiger Wirkung aufgekündigt sind und die Sachen in den ortsüblichen Fristen zu räumen und zu übergeben sind, mögen auch abweichende Vereinbarungen bestehen; ausgenommen davon sind Wohnungsmieten.
4. Die aus der Masse und an sie zu leistenden Zahlungen werden unbeschadet der Richtigstellung durch die endgültige Abrechnung fällig, soweit der Umlegungsbescheid nicht anderes vorsieht.

(2) Der Magistrat hat die Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse und die Löschung der Anmerkung des Antrages auf Umlegung, der Erlassung des Umlegungsbescheides sowie des Umlegungstages durch das Grundbuchsgericht zu veranlassen.

#### **Kosten des Umlegungsverfahrens**

§ 34. (1) Folgende Kosten sind auf die Parteien nach den Eigentumsanteilen an den von ihnen eingebrachten Grundflächen, mit Ausnahme jener des öffentlichen Gutes, aufzuteilen:

1. die aus der Masse zu leistenden Entschädigungen, soweit sie durch die an die Masse zu leistenden Entschädigungen ungedeckt bleiben,
2. Barauslagen (§ 76 AVG), insbesondere auch die Kosten für die Erstellung des Umlegungsplanes und für die Vornahme der im Umlegungsverfahren durchzuführenden Eintragungen im Grundbuch,
3. Kommissionsgebühren (§ 77 AVG) und Verwaltungsabgaben (§ 78 AVG).

(2) Der Magistrat kann den Zahlungsverpflichteten mit Bescheid Vorschusszahlungen auftragen.

(3) Die Vorschreibung der Kosten gemäß Abs. 1 erfolgt durch Bescheid des Magistrats.

§ 35. entfällt; LGBI. Nr. 90/2001 vom 23.10.2001

### **C. GRENZBERICHTIGUNGEN**

#### **Zweck und Voraussetzungen der Grenzberichtigung; Anmerkung**

§ 36. entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009

#### **Durchführung der Grenzberichtigung**

§ 37. entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009

### **3. Teil**

#### **Enteignungen**

##### **Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung**

§ 38. (1) Durch Enteignung können das Eigentumsrecht oder andere, bereits bestehende dingliche Rechte an fremden Grundflächen erworben, dingliche oder sonstige Rechte an fremden Grundflächen begründet und dingliche Rechte an eigenen Grundflächen aufgehoben werden. Die Enteignung darf nur gegen Entschädigung (§§ 57 bis 59) durchgeführt werden und muß sich auf den jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Rechte beschränken.

(2) Eine Enteignung ist nur dann zulässig, wenn der Enteignungsgegner die Einräumung der angestrebten Rechte ablehnt oder dafür ein offenbar übermäßiges Entgelt fordert oder wenn er nicht in der Lage ist, die Ausübung der angestrebten Rechte zu gewährleisten. Die Nichtäußerung zu einem gestellten Anbot innerhalb angemessener, einen Monat nicht überschreitender Frist, gilt als Ablehnung. Die Enteignung einer Liegenschaft kann ungeachtet eines anhängigen Einlösungsverfahrens beantragt und verfügt werden, solange der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht einverleibt ist.

(3) Eine Enteignung ist zulässig:

- a) zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage öffentlicher Aufschließungsleitungen (§ 39);
- b) zur Ausführung von Bauvorhaben oder Anlagen auf Grundflächen für öffentliche Zwecke (§ 40);



- c) zur Erhaltung, Ausgestaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Wald- und Wiesengürtels (§ 41);
- d) zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen (§ 42);
- e) zur bauordnungsgemäßen Bebauung von Liegenschaften (§ 43).

(4) entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009

(5) Sind die für die Verwirklichung des Enteignungszweckes benötigten Grundflächen und die Restflächen einer Liegenschaft derart bebaut, dass Bauwerke über die Grenze zwischen diesen Flächen reichen, so ist die Entziehung des Eigentumsrechtes an den Restflächen auf Zeit insoweit zulässig, als dies zur Beseitigung der Bauwerke technisch notwendig und wirtschaftlich zweckmäßig ist. Im Enteignungsbescheid ist die Zeitdauer des Eigentumsentzuges und das Ausmaß der betroffenen Grundflächen zu bestimmen.

(6) Wenn der Weiterbestand von Bauwerksteilen auf den Restflächen durch Baumaßnahmen (Umbau oder bauliche Änderungen) nach den Vorschriften dieses Gesetzes zulässig ist und die hierfür notwendigen Aufwendungen wirtschaftlich vertretbar sind, hat die Behörde auf Antrag des Enteignungswerbers oder des Eigentümers der betroffenen Liegenschaft beziehungsweise des Eigentümers der darauf befindlichen Bauwerke (Superädifikate) deren Änderung anzuordnen.

(7) Dem Antrag nach Abs. 6 sind Baupläne in siebenfacher Ausfertigung und eine Aufstellung der voraussichtlichen Kosten anzuschließen. Die Baupläne haben den Anforderungen der §§ 64 und 65 zu entsprechen, bedürfen jedoch für das Enteignungsverfahren keiner Unterfertigung durch die Eigentümer. Die Behörde hat bei Vorliegen mehrerer Änderungsentwürfe den zweckmäßigsten auszuwählen und dem Grundeigentümer bzw. dem Eigentümer des Bauwerks dessen Ausführung in angemessener Frist aufzutragen. Die Fertigstellung der aufgetragenen Baumaßnahmen ist der Baubehörde vom Enteignungswerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer unter Anschluss eines Ausführungsplanes zu melden.

(8) Die Behörde hat die Kosten dieser Baumaßnahmen zu ermitteln und mit der Entschädigung vorläufig zu bestimmen. Nach Durchführung der aufgetragenen Baumaßnahmen hat die Behörde auf Antrag des Eigentümers der Liegenschaft beziehungsweise des Bauwerkes oder auf Antrag des Enteignungswerbers die endgültigen Kosten festzustellen und die entsprechenden Ausgleichszahlungen anzuordnen.

(9) entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009

(10) Soll ein Grundstück soweit enteignet werden, dass die Restfläche nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht mehr bebaubar ist, ist auf Antrag des von der Enteignung betroffenen Grundeigentümers die Enteignung des gesamten Grundstückes auszusprechen. Das gleiche gilt, wenn ein Grundstück durch die Verringerung seines Ausmaßes oder durch eine beantragte Belastung mit dinglichen Rechten nicht mehr nach seiner bisherigen Bestimmung wirtschaftlich genutzt werden kann.

### **Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen**

**§ 39.** (1) Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, können auf Antrag der Gemeinde enteignet werden, sobald die Ausführung der Verkehrsfläche grundsätzlich beschlossen worden ist. Ebenso können auf Antrag der Gemeinde für die Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen Teilflächen von Grundflächen, die gemäß dem Bebauungsplan in Verkehrsflächen fallen, vor Ausführung der Verkehrsflächen enteignet werden oder zumindest zugunsten der Gemeinde an solchen Teilflächen für die genannten Zwecke Dienstbarkeiten begründet werden, sobald die Herstellung der öffentlichen Aufschließungsleitungen grundsätzlich beschlossen worden ist.

(2) Auf Grund des Bebauungsplanes kann durch Enteignung zugunsten der Gemeinde die Dienstbarkeit begründet werden, die Herstellung, Erhaltung und Benützung öffentlicher Verkehrsanlagen, wie Durchfahrten, Arkaden, Abgänge zu unterirdischen Verkehrsanlagen u. dgl., und öffentlicher Aufschließungsleitungen sowie die zu diesem Zweck notwendigen Baumaßnahmen, auch an bestehenden Bauwerken, zu dulden. Ebenso können durch Dienstbarkeiten die zum Schutz dieser Aufschließungsleitungen notwendigen Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden. Der Enteignungswerber hat die für die Baumaßnahmen erforderliche Baubewilligung zu erwirken; hierfür bedarf er nicht der Zustimmung des Eigentümers.

(3) Auf Grund des Bebauungsplanes kann durch Enteignung zugunsten der Gemeinde die Dienstbarkeit begründet werden, die Herstellung, Erhaltung und Benützung von Verkehrsanlagen oberhalb oder unterhalb von Grundflächen und Bauwerken sowie die zu diesem Zweck notwendigen



Baumaßnahmen, auch an bestehenden Bauwerken, zu dulden. Der Enteignungswerber hat die für die Baumaßnahmen erforderliche Baubewilligung zu erwirken; hierfür bedarf er nicht der Zustimmung des Eigentümers.

(4) entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009

(5) Grundflächen, die zu Verkehrsflächen gemäß § 53 oder zu Aufschließungswegen in Gartensiedlungsgebieten entfallen, können auf Antrag eines Abteilungswerbers zu seinen Gunsten zum Zweck der Schaffung von Trennstücken enteignet werden, wenn er nach den Bestimmungen des § 16 Abs. 2 bzw. des § 53 Abs. 3 verpflichtet ist, diese Trennstücke der Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens zuzuschreiben.

### **Grundflächen für öffentliche Zwecke**

**§ 40.** (1) Durch Enteignung können Grundflächen für öffentliche Zwecke (§ 5 Abs. 4 lit. I) in Anspruch genommen werden, wenn diese Grundflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind und die Ausführung des Bauvorhabens oder der Anlage grundsätzlich beschlossen ist. Bebaute Flächen können für andere öffentliche Zwecke als für Schulen, Kindertagesheime, Spitäler, Heime für Personen, die wegen körperlicher Gebrechen oder ihres Alters nicht in der Lage sind, sich selbst zu betreuen, und einer teilweisen oder vollständigen Betreuung bedürfen, sowie für Anlagen zur Erzeugung und Weiterleitung von Fernwärme, für Wasserbehälter und Kläranlagen sowie für Erholungsgebiete - Parkanlagen jedoch nur dann enteignet werden, wenn

- a) das auf den zu enteignenden Grundflächen befindlichen Bauwerke infolge ihres gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif sind oder
- b) dem Bauwerk im Verhältnis zur unbebauten Grundfläche nur geringe Bedeutung zukommt oder
- c) es sich überhaupt um Bauwerke untergeordneter Natur handelt.

(2) Der Ablauf der Festsetzung für öffentliche Zwecke (§ 5 Abs. 5) bleibt für ein anhängiges Enteignungsverfahren rechtlich unbeachtlich.

### **Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel**

**§ 41.** Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, ausgenommen Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, können enteignet werden, wenn die Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels für Erholungszwecke vom Gemeinderat beschlossen worden ist.

### **Ergänzungsflächen**

**§ 42.** (1) Ergänzungsflächen nach § 16 Abs. 1 können von dem, der zur Einbeziehung verpflichtet ist, durch Enteignung in Anspruch genommen werden; sind sie bebaut, nur dann, wenn

- a) die auf den zur enteignenden Grundflächen befindlichen Bauwerke infolge ihres gesundheitswidrigen oder baufälligen Zustandes abbruchreif sind oder
- b) den Bauwerken im Verhältnis zur unbebauten Grundfläche nur geringe Bedeutung zukommt oder
- c) es sich überhaupt um Bauwerke untergeordneter Natur handelt oder
- d) es sich um Bauwerke handelt, deren erste Baubewilligung vor mindestens 80 Jahren erteilt worden ist.

(2) Ist die Grundfläche, die zum Zweck der Ergänzung einer nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes selbständig nicht bebaubaren Grundfläche enteignet werden soll, die wertvollere, so hat der Eigentümer dieser Grundfläche das Recht, die Enteignung seiner Grundfläche dadurch abzuwehren, daß er die Enteignung der weniger wertvollen Grundfläche zu seinen Gunsten beantragt. Bei gleichem Wert hat derjenige den Vorzug, der zuerst den Antrag gestellt hat. In Strukturgebieten kann sich der Enteignungsantrag auch gegen die Eigentümer mehrerer im Strukturgebiet gelegener Grundflächen richten, selbst wenn die in deren Eigentum stehenden Grundflächen in ihrer Summe größer sind als die Grundfläche des Enteignungswerbers.

### **Sonstige Enteignungen**

**§ 43.** (1) Unbebaute oder nicht entsprechend bebaute Liegenschaften können enteignet werden, wenn dadurch die bauordnungsgemäße Bebauung dieser Liegenschaften erreicht wird und dies aus städtebaulichen Rücksichten, wozu auch solche auf das Stadtbild gehören, erforderlich ist.

(2) Als nicht entsprechend bebaut gelten Liegenschaften, wenn das darauf befindlichen Bauwerk den im Bebauungsplan festgesetzten Widmungen oder der Bauweise nicht entsprechen oder von der nach diesem Gesetz und dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe wesentlich abweichen.

(3) Die Enteignung ist aus städtebaulichen Rücksichten erforderlich, wenn an der ehesten Verwirklichung des Bebauungsplanes infolge der örtlichen Lage der Liegenschaft und der mit ihrer Bebauung verbundenen Verbesserung der Stadtstruktur ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

(4) In den als Wohngebiet gewidmeten Gebieten der Bauklassen I und II und im Gartensiedlungsgebiet ist die Enteignung unzulässig.

(5) Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Eigentümer der zu enteignenden Liegenschaft trotz Aufforderung der Baubehörde nicht binnen einem Jahr, vom Tag der Zustellung der Aufforderung gerechnet, ein den Vorschriften dieser Bauordnung und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechendes Bauvorhaben für diese Liegenschaft bei der Behörde einreicht, nicht binnen einem Jahr ab Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau beginnt und diesen nicht innerhalb der gesetzlichen Frist vollendet. Diese Fristen sind zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige Gründe entgegenstehen; ein solcher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn das Bauvorhaben ganz oder zum Teil aus öffentlichen Mitteln finanziert werden soll, die gesetzlichen Voraussetzungen für die Gewährung dieser Mittel gegeben sind und die erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen.

### **Enteignungsverfahren**

**§ 44.** (1) Für das Enteignungsverfahren haben, sofern diese Bauordnung nicht anderes festsetzt, die Bestimmungen des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes, BGBl. Nr. 71/1954, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 111/2010, sinngemäß Anwendung zu finden.

(2) Im Enteignungsgesuch ist der Enteignungszweck genau zu bezeichnen; anzuschließen sind:

- a) ein Grundeinlösungsplan in sieben Gleichstücken;
- b) ein Verzeichnis mit Namen und Anschriften der Enteignungsgegner.

(3) Entspricht das Enteignungsgesuch den formalen Anforderungen, hat die Behörde die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuch zu veranlassen.

(4) Zur Festsetzung der Entschädigung hat die Behörde das Gutachten eines oder nach Bedarf mehrerer gerichtlich beeideter Sachverständiger einzuholen.

(5) Über die Zulässigkeit der Enteignung und über die Höhe der Entschädigung entscheidet die Landesregierung. Im Enteignungsbescheid sind die Leistungsfrist des Enteignungswerbers (Abs. 7) sowie jene Frist festzusetzen, innerhalb der die enteignete Sache zu räumen bzw. aufzugeben und die Besitznahme durch den Enteignungswerber zu dulden ist. Der Lauf der Erfüllungsfrist des Enteigneten beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Enteignungswerber die ihm obliegende Leistung erbracht hat.

(6) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(7) Die Entschädigung ist binnen einer Frist von drei Monaten, gerechnet vom Tage der Zustellung des Enteignungsbescheides, an die Enteigneten auszuzahlen oder bei Gericht zu hinterlegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, tritt der Enteignungsbescheid außer Kraft.

(8) Die Auszahlung oder der gerichtliche Erlag der Entschädigung ist im Grundbuch anzumerken. Dieser Anmerkung kommen die mit der Anmerkung der Erteilung des Zuschlages (§ 183 der Exekutionsordnung) verbundenen Wirkungen zu.

### **Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rückübereignung**

**§ 45.** (1) Ab Zustellung des Enteignungsbescheides ist längstens innerhalb eines Jahres um die Abteilungsbewilligung anzusuchen beziehungsweise das Bauvorhaben bei der Behörde einzureichen; in jenen Fällen, in denen zur Herstellung des Enteignungszweckes weder eine Bewilligung noch eine Einreichung erforderlich ist, ist innerhalb von zwei Jahren mit der Durchführung des Vorhabens, zu dessen Zweck enteignet wurde, zu beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren zu beenden. Ansonsten ist innerhalb eines Jahres ab Zulässigkeit der Bauführung mit dem Bau zu beginnen und dieser in der gesetzlichen Frist zu vollenden. Diese Fristen sind von der Landesregierung zu verlängern, wenn nachgewiesen wird, daß deren Einhaltung wichtige Gründe entgegenstehen.

(2) Werden die im Abs. 1 genannten Fristen nicht eingehalten, steht dem Enteigneten oder dessen Rechtsnachfolgern der Anspruch auf Rückübereignung zu. Der Antrag ist innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Verwirklichung des Tatbestandes, an den der Rückübereignungsanspruch geknüpft ist, zu stellen.

(3) Die Einleitung des Verfahrens betreffend die Rückübereignung ist im Grundbuch anzumerken. Auf das Verfahren finden die Bestimmungen über die Enteignung Anwendung.

(4) Im Falle der Rückübereignung haben die Parteien die empfangenen Leistungen nach Festsetzung einer Entschädigung nach den Grundsätzen des § 44 Abs. 4 zurückzuerstatten. Überdies muß der

Enteigner dem Enteigneten jeden weiteren Schaden ersetzen, der ihm durch die Enteignung erwachsen ist. Mit Rechtskraft des Enteignungsbescheides über die Rückübereignung tritt der vorangegangene Enteignungsbescheid außer Kraft.

#### **Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides**

**§ 46.** (1) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid hat die Wirkung, daß alle obligatorischen Rechte an der enteigneten Sache als vom Enteigneten zum nächsten Kündigungstermin oder, bei Fehlen eines solchen, mit sofortiger Wirkung aufgekündigt sind und daß die enteignete Sache in den ortsüblichen Fristen zu räumen und zu übergeben ist, mögen auch abweichende Vereinbarungen bestehen. Bei Enteignung einer Grundfläche auf Zeit (§ 38 Abs. 5) hat der Enteignungsbescheid auszusprechen, bei welchen obligatorischen Rechten diese Rechtsfolge eintritt.

(2) Der rechtskräftige Enteignungsbescheid darf von der Behörde erst nach Leistung der festgesetzten oder vereinbarten Entschädigung oder nach gerichtlichem Erlag der festgesetzten Entschädigung und nach Ablauf der Erfüllungsfrist des Enteigneten (§ 44 Abs. 5) vollstreckt werden. Wird vom Enteignungswerber oder vom Enteigneten binnen zwei Wochen nach Rechtskraft des Enteignungsbescheides ein Antrag auf Vornahme eines gerichtlichen Augenscheins zur Sicherung einer Beweisführung gestellt, darf der Enteignungsbescheid erst nach Durchführung dieser Beweissicherung vollstreckt werden, falls der Antragsteller die Behörde von der Überreichung dieses Antrages bei Gericht verständigt hat.

### **4. Teil**

#### **Andere Eigentumsbeschränkungen**

##### **Technische Vorarbeiten**

**§ 47.** (1) Wenn bei Durchführung von technischen Vorarbeiten zur Verfassung der nach diesem Gesetz erforderlichen Unterlagen das Betreten von Grundstücken und Gebäuden, die zeitweilige Beseitigung von Hindernissen, die diesen Arbeiten entgegenstehen, oder die Anbringung oder die Versetzung von Vermarkungszeichen notwendig ist, hat dies jeder Eigentümer zu dulden. Zur Verfassung der nach diesem Gesetz erforderlichen Unterlagen ist der Bauwerber mit Zustimmung des Eigentümers der zu bebauenden Liegenschaft überdies berechtigt, in die bei der Behörde aufliegenden Lagepläne und Baupläne der Nachbarliegenschaften insoweit Einsicht zu nehmen, als dies der planimetrischen Feststellung der Umrisse der Nachbargebäude und der Darstellung des äußeren Ansehens dieser Gebäude dient.

(2) Die mit diesen Vorarbeiten beauftragten Personen haben sich gegenüber dem Grundeigentümer oder seinem Bevollmächtigten mit einer Bewilligung der Behörde auszuweisen. Diese Bewilligung hat auch die dem Eigentümer zustehenden Rechte und obliegenden Pflichten zu enthalten. Wird von einem Eigentümer oder sonstigen Beteiligten Einwendung gegen eine solche Inanspruchnahme des Grundstückes oder Gebäudes erhoben, entscheidet über die Notwendigkeit und Zulässigkeit der beabsichtigten Handlung der Magistrat endgültig.

(3) Schäden, die durch Wiederherstellung des früheren Zustandes beseitigt werden können, sind nach Abschluss der Vorarbeiten sofort zu beheben. Wegen Anbringung oder Setzung von Vermarkungszeichen, welche die bisherige Benützung des Grundstückes oder Gebäudes nicht behindern, besteht kein Schadenersatzanspruch. Für andere Schäden kann der Betroffene innerhalb von sechs Wochen nach Beendigung der Vorarbeiten auf seinem Grundstück Schadenersatz verlangen.

##### **Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken**

**§ 48.** (1) Jeder Haus- oder Grundeigentümer hat zu dulden, dass an seinem Bauwerk oder an der Einfriedung seines Grundstückes von der Behörde Tafeln zur Bezeichnung von Ortsgebieten und Verkehrsflächen, zur Kundmachung der im Interesse des geordneten Verkehrs und der öffentlichen Sicherheit getroffenen Einrichtungen sowie zur Ersichtlichmachung der Lage von Wasser-, Gas- und Kabelleitungsanlagen angebracht oder, wenn eine andere Möglichkeit nicht besteht, auch Säulen zur Anbringung solcher Tafeln auf seinem Grundstück aufgestellt werden.

(2) Von der beabsichtigten Inanspruchnahme ist der Eigentümer mindestens acht Tage vorher unter Bekanntgabe der ihm daraus erwachsenden Rechte und Pflichten zu verständigen. Die Stelle der Anbringung bestimmt die Behörde, sie hat jedoch auf die Interessen des Eigentümers tunlichst Rücksicht zu nehmen. Die Behörde kann schon bei der Errichtung eines Bauwerkes fordern, dass für die Anbringung dieser Tafeln ein bestimmter Platz bereitgehalten werde.

(3) Ist wegen des Abbruches eines Bauwerkes oder wegen einer Bauführung die Beseitigung der Tafeln oder Säulen notwendig, so ist die Behörde acht Tage vorher in Kenntnis zu setzen; diese Anzeige ist auch zu erstatten, wenn wegen Instandsetzungsmaßnahmen eine vorübergehende Entfernung oder Sicherung der Tafel erforderlich ist. Werden solche Tafeln bei Instandsetzungen belassen, so hat sie der Bauwerkseigentümer durch Verhüllung vor Beschädigung schützen und nach Beendigung der Arbeiten reinigen zu lassen.

(4) Schäden, die bei der Anbringung der Tafeln verursacht werden, sind wieder gutzumachen.

(5) Ebenso hat jeder Eigentümer die Inanspruchnahme seines Bauwerkes oder Grundstückes zur Anbringung von Beleuchtungskörpern samt Zugehör für die öffentliche Straßenbeleuchtung und von allen sonstigen Einrichtungen, die mit Rücksicht auf die öffentlichen Zwecke der Straße notwendig sind, insoweit zu dulden, als hiedurch nicht die bestimmungsgemäße Benützung des Bauwerkes oder Grundstückes behindert wird. Hierbei gelten die Bestimmungen der Abs. 2 bis 4 sinngemäß. Der Betroffene kann auch verlangen, daß aus der Anbringung oder dem Gebrauch der Einrichtungen sich ergebende, das zulässige Maß überschreitende Nachteile behoben, nachgewiesene Schäden durch denjenigen, zu dessen Gunsten die Inanspruchnahme erfolgt ist, gutgemacht oder vergütet werden. Bei sonstigem Verlust ist aber dieser Anspruch auf Gutmachung oder Vergütung des Schadens innerhalb von sechs Wochen von dem Tag, an dem er dem Betroffenen bekannt wurde, bei der Behörde geltend zu machen.

### **Bauwerks- und Wohnungsnummerierung**

**§ 49.** (1) Jeder Eigentümer eines Bauwerkes ist verpflichtet, die ihm bekanntgegebene Orientierungsnummer samt der Bezeichnung der Verkehrsfläche in der vorgeschriebenen Ausführung anzuschaffen, an der von der Behörde bestimmten Stelle anzubringen und stets lesbar zu erhalten. Liegt das Bauwerk an mehreren Verkehrsflächen, so gelten diese Verpflichtungen für jede Verkehrsfläche. Durch Verordnung des Gemeinderates können nähere Vorschriften über die Ausführung der Tafeln für Orientierungsnummern erlassen werden.

(2) Beschließt die Gemeinde, das Bauwerk in einer neuen Art einheitlich zu nummerieren oder die Verkehrsfläche umzubenennen, sind die Eigentümer (alle Miteigentümer) bestehender Bauwerke verpflichtet, das Entfernen der vorhandenen Tafeln und das Anbringen der neuen Tafeln durch die Gemeinde zu dulden.

(3) Enthält ein Bauwerk mehrere Wohn- oder Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten, so sind diese für jedes Bauwerk und innerhalb eines Bauwerkes für jedes Stiegenhaus in gut lesbarer Weise fortlaufend, beginnend mit dem untersten Geschoß, zu nummerieren. Werden Wohn- oder Betriebseinheiten (oder sonstige Nutzungseinheiten) geteilt, kann der Nummer der neu geschaffenen Nutzungseinheiten ein alphanumerischer Zusatz nachgestellt werden. Bei Bauwerken, die mehrere Stiegenhäuser umfassen, sind auch diese zu nummerieren. Ebenso sind die Bezeichnungen der Stockwerke unter Bedachtnahme auf § 87 Abs. 8 und Abs. 9 anzubringen.

## **5. Teil**

### **Anliegerleistungen**

#### **Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz**

**§ 50.** (1) In den Fällen des § 10 Abs. 1 lit. b und c besteht die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung in der Höhe des vollen Grundwertes, wenn von den Anrainern unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) Grundflächen bereits im Eigentum der Gemeinde stehen.

(2) Erfolgt der Ausbau der Verkehrsfläche durch die Gemeinde, besteht die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage.

(3) Die Verpflichtung zur Entrichtung einer Ersatzleistung und zum Kostenersatz entfällt, wenn seit dem Ausbau der Verkehrsfläche durch die Gemeinde, der für das Entstehen der Abtretungsverpflichtung maßgeblichen Änderung des Bebauungsplanes und dem Eigentumserwerb der Gemeinde mehr als dreißig Jahre verstrichen sind.

#### **Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen**

**§ 51.** (1) Die Gemeinde ist berechtigt, bei erstmaligem Anbau an neuen Verkehrsflächen einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser Flächen von den Anliegern einzuheben. Auch für schon bestehende Verkehrsflächen im Bauland ist bei erstmaligem Anbau auf bisher unbebauten Bauplätzen oder Baulosen (§ 17 Abs. 4 lit. b) dieser Beitrag einzuheben.

(2) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus der anrechenbaren Breite der Fahrbahn, der anrechenbaren Frontlänge des Bauplatzes oder Bauloses und dem für den Quadratmeter festgesetzten Einheitssatz.

(3) Bei Verkehrsflächen mit beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit darf die größte anrechenbare Breite der Fahrbahn das Maß des Abstandes der Fahrbahnachse von dem die Fahrbahn begrenzenden Saum nicht überschreiten. Dabei ist der endgültige Querschnitt der Verkehrsfläche zugrunde zu legen. Wenn der Querschnitt der Verkehrsfläche mehrere Fahrbahnen enthält, so darf die anrechenbare Breite nicht mehr als die Hälfte der Summe aller Fahrbahnbreiten betragen. In keinem Falle darf die anrechenbare Breite folgende Höchstmaße überschreiten:

- a) in der Bauklasse I und im Gartensiedlungsgebiet: 3 m;
- b) in der Bauklasse II und in Industriegebieten: 4 m;
- c) in der Bauklasse III: 5 m;
- d) in den Bauklasse IV, V und VI: 6 m.

(4) Bei Verkehrsflächen mit einseitiger Bebauungsmöglichkeit gelten die vorstehenden Maße a bis d als Höchstmaße der anrechenbaren Fahrbahnbreite.

(5) Als anrechenbare Frontlänge gilt, wenn nicht die Ermäßigungen des § 52 eintreten, die Summe der Baulinienlängen aller Fronten des Bauplatzes oder Bauloses.

(6) Der Einheitssatz ist von der Landesregierung nach den Durchschnittskosten der Herstellung einer Fahrbahn in mittelschwerer Befestigung einschließlich der Oberflächenentwässerung, Wasserleitung und der Beleuchtungsanlagen festzustellen und durch Verordnung kundzumachen.

(7) Wenn die Fahrbahn noch nicht oder nicht dem Bebauungsplan entsprechend hergestellt oder nicht endgültig befestigt ist, ist die Leistung des Beitrages über Antrag zu stunden und das Bestehen der Verpflichtung zur Leistung im Grundbuch ersichtlich zu machen. Der gestundete Beitrag wird fällig, sobald die Gemeinde beschließt, die Straße herzustellen. Der Beitrag ist binnen 30 Tagen nach Verständigung einzuzahlen.

(8) Ist die Fahrbahn bereits in dem der Bemessung des Anliegerbeitrages zugrunde gelegten Ausmaß endgültig hergestellt, besteht bei Änderung des Bebauungsplanes kein Anspruch auf Rückerstattung. Ist die Leistung des Beitrages gestundet worden und wurde während der Stundung der Bebauungsplan bezüglich der Bemessungsgrundlage geändert, ist der Beitrag bei Fälligkeit neu zu bemessen.

(9) Die gemäß §§ 51 und 52 zu leistenden Anliegerbeiträge sind durch Bescheid vorzuschreiben. Der Beitrag ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bemessungsbescheides zu entrichten. Die Entrichtung des Beitrages bildet eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung; von der Entrichtung des Beitrages vor Erteilung der Baubewilligung kann die Behörde Abstand nehmen, wenn die Einbringlichkeit außer Zweifel steht. Über Antrag kann die Behörde in berücksichtigungswürdigen Fällen Zahlungserleichterungen gewähren. Im Falle der Gewährung von Ratenzahlungen ist die erste Rate vor Erteilung der Baubewilligung zu entrichten.

(10) Erlischt eine Baubewilligung durch ausdrücklichen Verzicht oder durch Zeitablauf, so entsteht ein Anspruch auf zinsfreie Rückerstattung des entrichteten Beitrages. Derselbe Anspruch entsteht, wenn eine Baubewilligung nicht erteilt oder vom Verwaltungsgericht Wien versagt worden ist. Der Anspruch auf Rückerstattung geht unter, wenn er nicht spätestens bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres geltend gemacht wird, das auf das Jahr folgt, in dem die Baubewilligung erloschen oder versagt worden ist.

(11) Der Anspruch auf Rückerstattung des entrichteten Beitrages steht dem Bauwerber zu. Andere Personen können diesen Anspruch nur geltend machen, wenn sie nachweisen, daß er auf sie übergegangen ist.

### **Ermäßigungen**

**§ 52.** Bei Eckbauplätzen und Eckbaulosen mit zwei oder mehreren Fronten wird die anrechenbare Frontlänge um 25% ermäßigt. Diese Ermäßigung erstreckt sich nur auf Fronten bis 25 m.

### **Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen**

**§ 53.** (1) Dienen neue Verkehrsflächen ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen, kann im Bebauungsplan angeordnet werden, dass diese Verkehrsflächen von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.



(2) Übernimmt die Gemeinde diese Verpflichtungen, haben die Eigentümer die zur Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen entsprechend den Grundsätzen der §§ 17 und 18 vorher an die Gemeinde abzutreten.

(3) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen oder auf Trennstücke gemäß § 18 sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen nach den Grundsätzen der §§ 17 und 18 (mit Ausnahme der breiten- und flächenmäßigen Beschränkungen) gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke (Straßentrennstücke) zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen, Kleingärten oder Trennstücken vorgelagerten Straßentrennstücke nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses, Kleingartens oder Trennstückes zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.

### Gehsteigerstellung

**§ 54.** (1) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Bauland oder einer fundierten Einfriedung an einer Baulinie ist der Eigentümer (Miteigentümer) des Gebäudes bzw. der Einfriedung verpflichtet, in der vollen Länge der Baulinien des Bauplatzes oder Bauloses, auf dem der Neu-, Zu-, oder Umbau bzw. die Einfriedung hergestellt wird, in der von der Behörde bekanntgegebenen Breite, Höhenlage und Bauart (Abs. 2) einen Gehsteig herzustellen. Als Gehsteig gelten auch Verkehrsflächen oder Teile einer solchen, die vorwiegend dem Fußgängerverkehr vorbehalten sind und deswegen entweder nicht befahrbar ausgestaltet oder von einem etwaigen Fahrstreifen baulich nicht getrennt bzw. durch Randsteine gegen andere Teile der Verkehrsfläche nicht abgegrenzt sind. Der Gehsteig ist, wenn der Bebauungsplan im Querschnitt der Verkehrsfläche nicht anderes bestimmt, an der Baulinie herzustellen. Bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die Eckflächen. Bei der Herstellung bloß einer nicht fundierten Einfriedung an der Baulinie ist nach den Grundsätzen dieses Absatzes ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen.

(2) Mit der Erteilung der Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau im Bauland oder eine fundierte Einfriedung an einer Baulinie hat die Behörde die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

(3) Die Behörde hat die Gehsteigerstellung mit der Erteilung der Baubewilligung zu stunden, wenn noch kein Bedarf nach dem Gehsteig besteht oder andere wichtige Gründe dafür sprechen und keine öffentlichen Rücksichten entgegenstehen. Die Behörde ist berechtigt, für die Herstellung des Gehsteiges einen späteren Zeitpunkt festzusetzen, wenn seine derzeitige Herstellung aus öffentlichen Interessen unzumutbar ist. In beiden Fällen ist die Behörde berechtigt, anstelle der Herstellung eines Gehsteiges in endgültiger Bauart auf die Dauer der Stundung die Herstellung eines Gehsteiges in vorläufiger Bauart und die infolge verschiedener Höhenlagen notwendigen Bauwerke anzuordnen. Wurde während des Stundungszeitraumes der Bebauungsplan so abgeändert, dass sich daraus eine Änderung der Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges ergibt, oder wurden die Bestimmungen über die Bauart des Gehsteiges abgeändert, ist der Gehsteig nach den geänderten Bestimmungen herzustellen; der Verpflichtete ist aber berechtigt, die Mehrkosten gegenüber der seinerzeitigen Verpflichtung von der Gemeinde zu verlangen. Dieser Anspruch ist längstens binnen einem Jahr nach Feststellung der vorschriftsgemäßen Herstellung des Gehsteiges (Abs. 11) unter Nachweis der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Vermögensnachteile geltend zu machen. Bei Wegfall der für die Stundung maßgeblichen Gründe hat die Behörde die Stundung mit Bescheid zu widerrufen und die Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes und der nach Abs. 13 über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihren baulichen Anlagen erlassenen Verordnungen bekannt zu geben.

(4) Die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges ist bis zur Beendigung der Bauführung zu erfüllen. Nötigenfalls hat die Behörde dem Eigentümer des Bauwerks den Auftrag zu erteilen, einen den Vorschriften entsprechenden Gehsteig herzustellen.

(5) Aus verkehrs- oder bautechnischen Gründen kann die Behörde bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Herstellung des Gehsteiges durch den Verpflichteten bestimmen, dass der Gehsteig ganz oder teilweise von der Gemeinde selbst hergestellt wird; in diesem Fall ist der Verpflichtete gehalten, der Gemeinde die Kosten für die Herstellung des Gehsteiges zu ersetzen. Sind die Herstellungskosten des Gehsteiges nach objektiven Merkmalen im Verhältnis zu den Kosten eines Zu- oder Umbaues, der Errichtung eines Nebengebäudes oder der Errichtung einer fundierten Einfriedung wirtschaftlich nicht vertretbar, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung des Gehsteiges; bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses ist der Gehsteig von der Gemeinde selbst herzustellen; in diesem Fall ist der Eigentümer des

Gebäudes bzw. der Einfriedung (Abs. 1) verhalten, der Gemeinde einen wirtschaftlich vertretbaren Anteil an den Herstellungskosten zu ersetzen.

(6) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, kann die Behörde dem Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft den Auftrag erteilen, dass vor unbebauten Grundstücken im Zuge von Verkehrsflächen, an denen bereits überwiegend Bauwerke errichtet worden sind, ein Gehsteig in vorläufiger Bauart herzustellen ist; vor Baulücken und Einfahrten kann die Behörde auch die Herstellung des Gehsteiges in endgültiger Bauart verlangen.

(7) Das Höchstausmaß der Breite des vom Eigentümer auf seine Kosten herzustellenden Gehsteiges beträgt im Gartensiedlungsgebiet und in der Bauklasse I 2 m, in der Bauklasse II und in Industriegebieten 3 m, in der Bauklasse III 4 m und in den Bauklassen IV, V und VI 5 m. Überschreitet die vorgeschriebene Breite das festgesetzte Höchstausmaß, steht dem Eigentümer der Anspruch zu, den Rückersatz der Mehrkosten von der Gemeinde zu verlangen. Für die Geltendmachung dieses Anspruches gilt die Bestimmung des Abs. 3 sinngemäß.

(8) Tritt die Verpflichtung zur Gehsteigerstellung ein und liegt vor der Liegenschaft bereits ein den geltenden Vorschriften entsprechender Gehsteig, so gilt die Verpflichtung als erfüllt. Die Verpflichtung gilt auch als erfüllt, wenn vor der Liegenschaft bereits ein Gehsteig in einwandfreiem Zustand liegt, der lediglich hinsichtlich der Bauart den geltenden Vorschriften nicht entspricht. Etwa erforderliche Instandsetzungen eines von der Gemeinde bereits übernommenen Gehsteiges sind von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen. Wurde der Gehsteig jedoch auf Kosten der Gemeinde hergestellt oder wurde von der Gemeinde eine Teilleistung (Vorleistung) zur Gehsteigerstellung erbracht oder wurde von der Gemeinde auf Grund einer Änderung der Bestimmungen über die Beschaffenheit des Gehsteiges ein übernommener Gehsteig diesen Bestimmungen entsprechend abgeändert, hat der zur Gehsteigerstellung Verpflichtete der Gemeinde Kostenersatz zu leisten; etwa erforderliche Instandsetzungen sind auch in diesem Falle von der Gemeinde auf ihre Kosten durchzuführen.

(9) Vor der Herstellung von Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie von Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft bzw. zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft hat die Behörde die Ausführung dieser Gehsteigauf- und -überfahrten mit Bescheid bekannt zu geben. Bei der Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen erfolgt diese Bekanntgabe mit der Baubewilligung. In anderen Fällen ist ein diesbezügliches Ansuchen an die Behörde zu richten, wobei ein Lageplan (§ 64 Abs. 1 lit. a) vorzulegen, die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundmiteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist. Über dieses Ansuchen ist binnen vier Wochen zu entscheiden. Wenn durch die Gehsteigauf- und -überfahrt eine Beeinträchtigung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) (Abs. 9a) möglich ist, verlängert sich die Frist auf acht Wochen. Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundmiteigentümern) zu beseitigen.

(9a) Bei der Situierung von Auf- und Überfahrten im Sinne des Abs. 9 ist auf bestehende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbäume) Rücksicht zu nehmen. Die bescheidmäßige Bekanntgabe von Auf- und Überfahrten hat in solchen Fällen, in denen eine Beeinträchtigung bestehender Straßenbäume möglich ist, erst zu erfolgen, nachdem die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbracht hat, dass

1. Beeinträchtigungen des Straßenbaumbestandes ausgeschlossen sind oder
2. die Auf- und Überfahrt unbedingt erforderlich ist und die geringstmöglichen Auswirkungen auf den Baumbestand hat.

Eine mögliche Beeinträchtigung ist jedenfalls zu vermuten, wenn der Abstand zwischen der Auf- bzw. Überfahrt und der ihr zugewandten Stammaußenkante von Straßenbäumen 2,5 m unterschreitet oder die Auf- bzw. Überfahrt in deren Kronentraufbereich hineinragt. Die Entscheidungsfrist nach Abs. 9 beginnt erst nach vollständiger Vorlage des Nachweises zu laufen.

(10) Vor der Ausführung oder Änderung eines Gehsteiges ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten die Aussteckung der Höhenlage und der Breite vorzunehmen. Über die Aussteckung ist ein Absteckprotokoll mit Skizze zu verfassen, das von dem zur Gehsteigerstellung Verpflichteten der Behörde zur Information in elektronischer Form zu übermitteln ist.

(11) Nach Herstellung des Gehsteiges ist um die Feststellung seiner vorschriftsgemäßen Herstellung bei der Behörde anzusuchen. Mit Rechtskraft dieser Feststellung geht der Gehsteig in das Eigentum der Gemeinde über. Die Erhaltungspflicht für den Gehsteig verbleibt jedoch dem Eigentümer

(Miteigentümer) des Bauwerkes oder der unbebauten Liegenschaft, vor der ein Gehsteig hergestellt worden ist, bis zu ihrer Übernahme durch die Gemeinde.

(12) Bei Herstellung eines Neu-, Zu- oder Umbaues im Kleingartengebiet, im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, auf Grundflächen für Badehütten, im Parkschutzgebiet, im Ausstellungsgelände, auf Lagerplätzen und Ländeflächen sowie bei Herstellung von Neu-, Zu- und Umbauten beziehungsweise der Errichtung von sonstigen Bauwerken auf Sport- und Spielplätzen tritt nach den selben Grundsätzen die Verpflichtung ein, einen Gehsteig herzustellen, jedoch nur in einfachster Ausführung und in einer Breite von höchstens 1,50 m.

(13) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die Beschaffenheit der Gehsteige und ihrer baulichen Anlagen nach dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild, den im Bebauungsplan festgesetzten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen und Höhenlage und dem voraussichtlichen Fußgängerverkehr unter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse der technischen Wissenschaften und der bisherigen ortsüblichen Ausführung, über die Dauer der Erhaltungspflicht, die grundsätzlich fünf Jahre nicht übersteigen darf und über dieses Ausmaß nur anlässlich der Übernahme des Gehsteiges zu dessen Instandsetzung erstreckt werden darf, über die Übernahme des Gehsteiges durch die Gemeinde, die während der Wintermonate grundsätzlich nicht erfolgen darf, und über die Abkürzung der Dauer der Haftung im Zusammenhang mit der Aufgrabung des Gehsteiges für öffentliche Zwecke erlassen.

### **Kostenersatz**

**§ 55.** (1) Die gemäß § 17 Abs. 7 und 8, § 50 und § 54 Abs. 5 und 8 zu entrichtenden Ersatzleistungen und Kostenersätze sind durch Bescheid festzusetzen und innerhalb von drei Monaten nach Zustellung des Bescheides zu entrichten.

(2) Die Bestimmungen des § 51 Abs. 10 und 11 gelten sinngemäß.

### **Ergänzungsbeträge**

**§ 56.** Tritt nach Vorschreibung der Anliegerbeiträge oder der Kostenersätze durch Einbeziehung von Grundflächen in einen Bauplatz eine Änderung in den Bemessungsgrundlagen ein, ist der Eigentümer zur Entrichtung der entsprechenden Ergänzungsbeträge verpflichtet. Diese Ergänzungsbeträge sind durch Bescheid vorzuschreiben; hiebei gelten die Bestimmungen des § 51 Abs. 10 und 11 sinngemäß.

## **6. Teil**

### **Entschädigungen**

#### **Entschädigungsgrundsätze**

**§ 57.** (1) Für Beschränkungen und Entziehungen des Eigentums wird nur insofern Entschädigung gewährt, als sie in diesem Gesetz vorgesehen ist.

(2) Die bei Enteignungen zu leistende Entschädigung hat den Ersatz aller dem Enteigneten und den an enteigneten Grundflächen dinglich Berechtigten durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile zu umfassen.

(3) Bei Ermittlung der Entschädigung für Grundflächen und deren Zugehör ist in einem eigenen Verfahren der Wert (§ 305 ABGB) nach Zeit, Lage, Beschaffenheit und jenem Nutzen festzustellen, den jedermann bei vernünftigem Gebrauch erzielen kann.

(4) Bei der Ermittlung haben unberücksichtigt zu bleiben:

- a) Bauwerke, die unbefugt errichtet worden sind und Bauwerke, die gegen Widerruf bewilligt worden sind, wenn der Widerruf rechtswirksam ausgesprochen worden ist;
- b) vorschriftswidrige Benützung eines Bauwerkes;
- c) werterhöhende Veränderungen, die nach der Einleitung des Enteignungsverfahrens vorgenommen worden sind;
- d) die Auszeichnung einer Grundfläche für öffentliche Zwecke;
- e) die besonderen Verhältnisse des Enteignungsgegners, seine besondere Vorliebe für den zu enteignenden Gegenstand und der erhoffte Gewinn.

(5) Wird eine Liegenschaft oder ein dingliches Recht durch Enteignung oder Abtretung nur zum Teil in Anspruch genommen oder belastet, ist bei der Ermittlung der Entschädigung auch auf die Verminderung des Wertes, die der restliche Teil erleidet, Rücksicht zu nehmen. Umgekehrt sind bei Enteignung oder Abtretung von Teilen einer Liegenschaft allfällige Wertsteigerungen, die für den

verbleibenden Teil aus der Durchführung der Enteignung oder der Abtretung entstehen, bei Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen.

(6) Die Entschädigung ist in Geld zu leisten. Durch Vergleich kann eine andere als die ermittelte Entschädigung und eine andere Art der Leistung der Entschädigung als in Geld vereinbart werden; in diesem Falle entfällt eine bescheidmäßige Festsetzung der Entschädigung.

**Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung,  
Verbreiterung, Auffassung oder Änderung der Verkehrsflächen**

**§ 58.** (1) Werden durch Änderungen des Bebauungsplanes Verkehrsflächen verschmälert, verbreitert, aufgelassen oder so geändert, daß unter Beibehaltung der Breite die Baulinie auf der einen Seite vorgerückt und auf der anderen Seite zurückgerückt wird, und entsteht für Bauplätze oder Baulose durch die Änderung des Bebauungsplanes die Verpflichtung, nach Maßgabe der neuen Baulinie Grundflächen einzubeziehen oder abzutreten, so hat im ersten Fall der Bauwerber an die Gemeinde oder an den Eigentümer dieser Grundflächen, im zweiten Fall die Gemeinde an den Bauwerber Entschädigung zu leisten.

(2) Sind anlässlich einer Abteilungsbewilligung Grundflächen zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetreten worden, treten bei Änderung des Bebauungsplanes folgende Rechtswirkungen ein:

- a) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses, der der Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung zu Verkehrsflächen voll Genüge geleistet hat (§ 17 Abs. 4) oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, hat die Gemeinde für die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen eine Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.
- b) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses dagegen, der dieser Verpflichtung nicht voll entsprochen hat und sohin noch zur unentgeltlichen Abtretung fehlender Verkehrsflächen (Ergänzungsstreifen) verpflichtet ist, hat die Gemeinde nur insoweit Entschädigung zu leisten, als die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretende Grundfläche das Ausmaß der Ergänzungsstreifen überschreitet. In dem Ausmaß, in welchem der Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses durch die Abtretung nach dem neuen Bebauungsplan der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung der Ergänzungsstreifen nachkommt oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, ist gleichzeitig diese Verpflichtung erfüllt. Wenn aber der neue Bebauungsplan gleichzeitig die Breite der Verkehrsfläche verschmälert hat, verringern sich die Ergänzungsstreifen um jenes Ausmaß, um das nach dem neuen Bebauungsplan weniger abgetreten werden muss. Ergibt sich hiebei, dass bereits mehr unentgeltlich abgetreten wurde, als nach dem neuen Bebauungsplan hätte abgetreten werden müssen, so gelten für diese Mehrleistung die Bestimmungen des Punktes d.
- c) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat eine zum Bauplatz bzw. Baulos einzubeziehende Verkehrsfläche zum vollen Grundwert einzulösen, soweit nicht die Bestimmungen des folgenden Punktes anzuwenden sind.
- d) Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen bzw. solcher, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen oder gemäß § 53 Abs. 3 in Straßentrennstücke gelegt werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Bauwerken geräumt zurückzustellen. Für die über dieses Ausmaß zum Bauplatz oder Baulos einzubeziehenden Grundflächen hat der Eigentümer dieses Bauplatzes bzw. Bauloses Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. Fällt die seinerzeit gegenüber der neuen Verpflichtung zuviel abgetretene Grundfläche nicht in den Bauplatz, das Baulos oder ein Straßentrennstück (§ 53 Abs. 3), hat die Gemeinde an den Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses, von dem die Grundflächen seinerzeit unentgeltlich abgetreten worden sind, Geldentschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten. Diese Ansprüche stehen jedoch nur zu, wenn zur Zeit der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes dreißig Jahre seit der Abschreibung und Übergabe des Straßengrundes noch nicht verstrichen sind.
- e) Ist der Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage zur Zeit der Änderung des Bebauungsplanes noch nicht entsprochen worden, so erstreckt sich diese Verpflichtung bis zur

neuen Straßenachse, jedoch nur in dem Ausmaß, in welchem sie nach dem ursprünglichen Bebauungsplan zur Zeit der Abtretung bestanden hat.

(3) Das Gleiche gilt sinngemäß

- a) für Grundabtretungen nach den Bestimmungen des § 18,
- b) für Grundabtretungen gemäß § 17 Abs. 5, wenn die Entschädigung von der Gemeinde noch nicht geleistet wurde,
- c) für Kosten, die durch Herstellung der festgesetzten Höhenlage erwachsen sind, und
- d) für Anliegerbeiträge,

wenn seit der Abtretung der Verkehrsflächen oder seit der Fälligkeit der Kosten bzw. der Anliegerbeiträge dreißig Jahre noch nicht verstrichen sind.

(3a) Entschädigungen, die von der Gemeinde gemäß § 17 Abs. 5 und § 18 Abs. 2 geleistet wurden, sind in den Fällen der Abs. 1 bis 3 einzurechnen.

(4) Das Recht auf Geltendmachung der vorerwähnten Entschädigungsansprüche steht zu:

- a) wenn wegen der Änderung des Bebauungsplanes um eine neue Abteilung angesucht wird;
- b) wenn ein Bau auf einem Bauplatz oder Baulos aufgeführt wird, der die Einhaltung des neuen Bebauungsplanes zur Voraussetzung hat;
- c) sonst, wenn der Bebauungsplan für die Eigentümer der betroffenen Bauplätze oder Baulose wirksam wird.

Auf die Bemessung der Entschädigung ist § 57 anzuwenden. Die von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sind fällig, sobald die abzutretenden Verkehrsflächen übergeben worden sind, bzw. mit Rechtskraft des Bescheides über die Festsetzung der Entschädigung, wenn keine Abtretungsverpflichtung besteht. Bei einem Eigentumswechsel in der Zeit zwischen der Festsetzung und der Fälligkeit der Entschädigung ist diese an jene Person zu leisten, die zur Zeit der Fälligkeit Eigentümer ist.

### Einlösung von Liegenschaften

**§ 59.** (1) Fällt ein Bauplatz oder Baulos nach einer Abänderung des Bebauungsplanes zur Gänze in eine Verkehrsfläche oder in eine Grundfläche für öffentliche Zwecke oder wird die Widmung Bauland zur Gänze durch eine andere Widmung ersetzt, hat der Eigentümer gegen die Gemeinde einen Anspruch auf Einlösung gegen Entschädigung. Derselbe Anspruch besteht, wenn nur ein Teil des Bauplatzes oder Bauloses von einer solchen Abänderung des Bebauungsplanes betroffen wird und aus den verbleibenden Restflächen ein Bauplatz oder Baulos im Sinne des § 16 dieses Gesetzes nicht geschaffen werden kann oder die bebaubare Fläche eines nach dem 3. Mai 1930 genehmigten Bauplatzes oder Bauloses um mehr als die Hälfte beschränkt wird.

(2) Ein Einlösungsanspruch steht nicht zu, wenn

- 1. der Bauplatz oder das Baulos zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes mit einem Bauverbot behaftet ist, von dem keine Ausnahme gewährt worden ist;
- 2. der Bauplatz oder das Baulos bebaut ist;
- 3. zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes für den Bauplatz oder das Baulos eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen vorgelegen ist oder eine rechtswirksame Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau aufrecht gewesen ist oder
- 4. der Bauplatz oder das Baulos durch eine Hypothek belastet ist;
- 5. die Widmung Bauland durch Ablauf einer gemäß § 4 Abs. 4 ausgewiesenen Frist außer Kraft tritt.

(2a) Ein Einlösungsanspruch steht auch dann nicht zu, wenn die Widmung Bauland durch die Widmung Schutzgebiet - Parkschutzgebiet ersetzt wird und ein Bauplatz zur Gänze von dieser Umwidmung betroffen ist, auf ihm aber gemäß § 5 Abs. 4 lit. e eine Fläche für eine bauliche Ausnützbarkeit ausgewiesen ist, die nicht weniger als 17 vH der zuvor gegebenen Bauplatzfläche beträgt.

(3) Der Eigentümer einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft hat Anspruch auf Einlösung seiner Liegenschaft, wenn sie nicht durch Rechte Dritter belastet ist. Dieser Einlösungsanspruch besteht nicht für Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind.

(4) Dem Einlösungsantrag sind der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) und aller dinglich Berechtigten sowie, sofern nicht ganze Grundstücke eingelöst werden, Grundeinlösungspläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, in acht Gleichstücken anzuschließen.



(5) Entspricht der Einlösungsantrag den formalen Anforderungen, hat die Behörde die Anmerkung der Einleitung des Einlösungsverfahrens im Grundbuch zu veranlassen. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß sich niemand auf Unkenntnis berufen kann.

(6) Die Verhandlung über die Entschädigung ist nach Möglichkeit mit der Einlösungsverhandlung zu verbinden. Zur Festsetzung der Entschädigung hat die Behörde das Gutachten eines oder nach Bedarf mehrerer gerichtlich beeideter Sachverständiger einzuholen.

(7) Über die Zulässigkeit der Einlösung und über die Höhe der Entschädigung entscheidet die Landesregierung.

(8) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(9) Der rechtskräftige Einlösungsbescheid ist eine öffentliche Urkunde, auf Grund deren der Einlösungswerber die Einverleibung des Eigentums im Grundbuch beantragen kann, sobald die Entscheidung über die Entschädigung unanfechtbar ist.

(10) Die Entschädigung ist binnen einer Frist von 3 Monaten auszuzahlen oder beim ordentlichen Gericht zu hinterlegen, wenn das Eigentumsrecht des Einlösungsverpflichteten im Grundbuch einverleibt ist und die Liegenschaft vom Einlösungswerber übergeben und vom Einlösungsverpflichteten übernommen worden ist. Eine Verpflichtung zur Übernahme der Liegenschaft besteht nicht, wenn seit Festsetzung der Höhe der Entschädigung an der Liegenschaft wertmindernde Veränderungen eingetreten sind. Im Streitfalle entscheidet über das Vorliegen dieser Voraussetzungen die Landesregierung; erkennt sie, dass eine Verpflichtung zur Übernahme nicht besteht, tritt der Einlösungsbescheid außer Kraft. In diesem Fall kann bezüglich derselben Liegenschaft aus dem gleichen Rechtstitel ein neuerlicher Einlösungsantrag nicht gestellt werden. Diese Entscheidung ist eine öffentliche Urkunde, auf Grund deren der Einlösungswerber oder der Einlösungsverpflichtete die Herstellung des vorherigen Grundbuchstandes beantragen kann.

(11) Der Einlösungsbescheid und die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung treten unter gleichzeitigem Verlust eines weiteren Einlösungsanspruches für dieselbe Liegenschaft aus dem gleichen Rechtstitel außer Kraft, wenn nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtskraft des Einlösungsbescheides und Unanfechtbarkeit der Entscheidung über die Höhe der Entschädigung die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Einlösungsverpflichteten im Grundbuch beantragt ist und die Einverleibung auf Grund dieses Antrages in der Folge im Grundbuch durchgeführt wird.

(12) Im Falle des Außerkrafttretens des Einlösungsbescheides nach Abs. 10 oder 11 haben der Einlösungswerber und der Einlösungsverpflichtete alle Vorteile, die sie aus der Einlösung allenfalls bereits erlangt haben, zurückzustellen; im Streitfalle entscheidet darüber die Landesregierung.

(13) Nach Einverleibung des Eigentums des Einlösungsverpflichteten oder nach Außerkrafttreten des Bescheides nach Abs. 10 oder 11 hat die Behörde die Löschung der Anmerkung im Grundbuch zu veranlassen.

## 7. Teil

### Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

#### Ansuchen um Baubewilligung

**§ 60.** (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b 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 zumindest zu mehr als der 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 m<sup>2</sup> oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrecht oder lotrecht Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). 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 Geschöß 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, unbeschadet des § 62a Abs. 1 Z 21 zweiter Halbsatz, jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.
- c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.
- d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger der Eigentümerin oder des Eigentümers (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn sie von der fahrlässigen oder vorsätzlichen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.
- e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.
- f) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen und an Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.
- g) Die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.
- h) Das Anlegen von Steinbrücken, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden.
- i) Die Aufstellung von Motoren und Maschinen mit motorischem Antrieb, wenn dadurch die Festigkeit des Bauwerkes beeinflusst wird.
- j) Die Errichtung von Fotovoltaikanlagen sowie die Anbringung von Fotovoltaikanlagen an Gebäuden
  - 1. im Grünland-Schutzgebiet oder in Gebieten mit Bausperre;
  - 2. in Schutzzonen nur dann, wenn sie keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht unterliegen;
  - 3. außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet oder Gebieten mit Bausperre, wenn sie eine Engpassleistung von mehr als 15 kW aufweisen und

- aa) keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht oder
- bb) nicht eisenbahnrechtlichen, gewerberechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schifffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

(2) Für die Beurteilung als Bauwerk ist es ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch ihr Gewicht verbunden ist. Nicht als Bauwerk sind 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.

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.

### **Bewilligung von Anlagen**

**§ 61.** (1) Anlagen, die geeignet sind, eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen herbeizuführen oder die Nachbarschaft in einer das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Weise unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die Flächenwidmung und der für das entsprechende Widmungsgebiet zulässigen Nutzungen (§ 6) zu belästigen, bedürfen einer Bewilligung, sofern sie nicht bundesgesetzlichen oder anderen landesgesetzlichen Vorschriften unterliegen; dies gilt sinngemäß auch für die Änderung bewilligter Anlagen. In der Bewilligung sind jene Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine unzulässige Beeinträchtigung hintanzuhalten; ist dies durch Auflagen nicht möglich, ist die Bewilligung zu versagen.

(2) Für den bloßen Ersatz einer gemäß Abs. 1 bewilligten Anlage durch eine Anlage, die nach ihrem Verwendungszweck der bewilligten Anlage entspricht und deren zu erwartende nachteilige Auswirkungen nicht über jene der bewilligten Anlage hinausgehen, ist eine Bewilligungspflicht nicht gegeben.

(3) Bei Auflassung der auf Grund eines behördlichen Bescheides zulässigen Nutzung einer Anlage gilt diese in ihrer rechtmäßigen Ausführung als gemäß Abs. 1 bewilligt.

### **Besondere Regelungen für Seveso-Betriebe**

**§ 61a.** (1) Der Neu-, Zu- und Umbau von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen („Seveso-Betriebe“), die Nutzungsänderung zu einem Seveso-Betrieb sowie die wesentliche Änderung von solchen Betrieben bedürfen einer Bewilligung und sind so zu planen und auszuführen, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines Seveso-Betriebes, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(2) Eine wesentliche Änderung von Seveso-Betrieben ist jede Änderung der Anlage, des Betriebes, des Lagers, des Verfahrens oder der Art, der physikalischen Form oder der Menge des gefährlichen Stoffes, aus der sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnte oder die dazu führen könnte, dass ein Seveso-Betrieb der unteren Klasse im Sinne des Art. 3 Z 2 der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Seveso-Betrieb der oberen Klasse im Sinne des Art. 3 Z 3 der Richtlinie 2012/18/EU wird oder umgekehrt.

(3) Bei Vorhaben gemäß Abs. 1 ist der Antrag samt den Einreichunterlagen für die Dauer von 6 Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

(4) Die Auflage ist im Internet (unter [www.gemeinderecht.wien.gv.at](http://www.gemeinderecht.wien.gv.at)) und durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen. Die Kundmachung hat folgendes zu enthalten:

1. den Gegenstand des Projekts,
2. gegebenenfalls die Tatsache, dass das Projekt Gegenstand einer einzelstaatlichen oder grenzüberschreitenden Umweltverträglichkeitsprüfung oder von Konsultationen zwischen Mitgliedsstaaten ist,
3. die zuständige Behörde,
4. den Ort und die Zeit der möglichen Einsichtnahme,
5. den Hinweis auf die Möglichkeit und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme,
6. die Art der möglichen Entscheidungen,
7. Hinweis über die Rechtsfolgen der Nichterstattung einer Stellungnahme (§ 134 Abs. 6a).

(5) Die in § 134 Abs. 6a genannten Personen haben das Recht innerhalb der im Abs. 4 genannten Frist, schriftlich Stellung zu nehmen und eine Verletzung der Bestimmungen in den Abs. 1 und 2 oder in Abs. 8 einzuwenden. Die innerhalb dieser Frist eingebrachten Stellungnahmen sind von der Behörde bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

(6) Die Behörde hat ihre Entscheidung einschließlich aller nachfolgenden Aktualisierungen und die Ergebnisse der vor der Bescheiderlassung durchgeführten Konsultationen sowie eine Erklärung, wie diese im Rahmen der Bescheiderlassung berücksichtigt wurden, im Internet (unter [www.gemeinderecht.wien.gv.at](http://www.gemeinderecht.wien.gv.at)) und durch Anschlag auf der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen.

(7) Auf Grundstücken innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes sind Neubauten sowie Zu- und Umbauten und bewilligungspflichtige Änderungen, wenn sie geeignet sind, eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines Seveso-Betriebes zu bewirken, so zu planen und auszuführen und dürfen nur unter der Voraussetzung baubewilligt werden, dass eine erhebliche Erhöhung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, ausgeschlossen oder durch Setzung von sonstigen organisatorischen oder technischen Maßnahmen abgewendet werden kann.

(8) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten innerhalb des angemessenen Schutzabstandes eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebes, wird dem Betreiber das Recht eingeräumt, das Risiko eines schweren Unfalls beim Seveso-Betrieb oder, soweit ein solches Risiko bereits besteht, dessen Vergrößerung oder Verschlimmerung der Folgen eines solchen Unfalls einzuwenden.

### **Bauanzeige**

**§ 62.** (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, wenn durch eine Be- und Entlüftung des Raumes eine Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerks bewirkt wird;
2. Loggienverglasungen;
3. den Austausch von Fenstern und Fenstertüren in Schutzzonen und bei Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
4. alle sonstigen Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen oder nicht die Schaffung von Stellplätzen betreffen und auch nicht zu deren tatsächlicher Schaffung aufgrund einer entsprechenden Verpflichtung führen;
5. Rankhilfen und Rankgerüste für Kletterpflanzen, die nicht § 62a Abs. 1 Z 14 unterliegen.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Planverfasser zu unterfertigen. Die Bauanzeige kann elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht werden. Der elektronischen Bauanzeige sind Baupläne in elektronischer Form anzuschließen. Diese sind vom Planverfasser elektronisch zu unterfertigen. Im Rahmen der elektronischen Bauanzeige ist eine Erklärung abzugeben, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt. 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. In Gebieten für geförderten Wohnbau ist der Bauanzeige bei der Schaffung von Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen oder der Vergrößerung der Wohnnutzfläche der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a erster Satz anzuschließen.

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2 und 3 in Schutzzonen sowie bei Bauführungen, bei denen gemäß Abs. 2 eine statische Vorbemessung erforderlich ist, nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden. Wurde die Bauanzeige elektronisch eingebracht, hat auch die Anzeige des Baubeginns elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal zu erfolgen.

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde

binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. In diese Frist wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 58/2018, nicht eingerechnet. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen als gemäß § 70 bewilligt. Ist das betreffende Gebäude gemäß § 71 bewilligt, so gilt das Bauvorhaben ebenfalls als gemäß § 71 bewilligt.

(7) Die Fertigstellung von Baumaßnahmen gemäß Abs. 1 Z 1 bis 3 ist der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Bauwerke oder vom Grundeigentümer unter Anschluss einer Erklärung des Bauführers, dass das Bauwerk entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, zu melden. Wurde durch diese Baumaßnahmen die Anzahl, die Raumwidmung (z.B. Wohnung, Büro, Geschäftslokal u.dgl.) oder die Geschoßzuordnung der Nutzungseinheiten eines Gebäudes abgeändert, ist für das betreffende Gebäude weiters eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b anzuschließen. Die Behörde kann bei geringfügigen Bauführungen auf die Vorlage dieser Bestätigung verzichten. Wurde die Bauanzeige elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal eingebracht, muss auch die Meldung der Fertigstellung samt der elektronisch unterfertigten Erklärung des Bauführers sowie die Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung auf diese Weise eingebracht werden.

### **Bewilligungsfreie Bauvorhaben**

**§ 62a** (1) Bei folgenden Bauführungen ist weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige erforderlich:

1. die nicht unter §§ 60, 61 und 62 fallenden Bauvorhaben,
2. Abbrüche von Bauwerken, die nicht einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegen;
3. Baumaßnahmen, die auf Grund eines nach diesem Gesetz erlassenen behördlichen Auftrages ausgeführt werden;
4. Badehütten auf bewilligten Trennstücken im Erholungsgebiet - Grund--flächen für Badehütten;
5. Gartenhäuschen, Lauben, Saletteln, Geräte- und Werkzeughütten und dergleichen mit einer Grundfläche von höchstens 12 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe beziehungsweise lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m im Bauland in der Höhenlage des angrenzenden Geländes, auf Grundflächen für Badehütten und im Erholungsgebiet – Sport- und Spielplätze;
6. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung;
7. Verkaufsstände wie Würstelstände, Maronibrater und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup>, einer Gebäudehöhe von höchstens 2,80 m und in einer Entfernung von Hauptfenstern von mindestens 2,50 m, sofern sie auf dem öffentlichen Verkehr dienendem Gemeindegrund oder in Sondergebieten errichtet werden;
8. Stände auf Märkten in einem Marktgebiet im Sinne der Marktordnung;
9. die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen rollenden Einrichtungen innerhalb gewidmeter Zeltplätze;
10. Telefonhütten, Internetstützpunkte, Stromtankstellen und dergleichen sowie Wartehäuschen und Fahrradboxen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
11. öffentliche Toilettenanlagen;
12. Zirkuszelte, Veranstaltungszelte, Podien, Tribünen, Ringelspiele und dergleichen für kurzfristige Nutzungen;
13. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> und einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von höchstens 2,50 m auf unmittelbar bebaubaren Flächen, ausgenommen in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
14. Rankhilfen und Rankgerüste für Kletterpflanzen; jedoch an Fassaden nur im Bereich der ersten drei oberirdischen Geschoße außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie über Baulinien oder Straßenfluchtlinien nur in dem in § 83 Abs. 1 lit. i genannten Ausmaß; Pflanzen zur Begrünung von Fassaden;
15. Hauskanäle, Senkgruben und Hauskläranlagen;



16. gemauerte Gartengriller und dergleichen sowie Gartenterrassen mit einem nicht versiegelten, reversiblen Aufbau;
17. Folientunnel im ländlichen Gebiet, im Betriebsbaugebiet und in Gebieten für friedhofsbezogene Nutzungen;
18. Straßenkanäle und Versorgungsleitungen einschließlich Schächte, Stollen und unterirdischer Kammern, öffentliche Straßen und zugehörige Anschlussbauwerke, Stützmauern, Treppenanlagen, Rampen und dergleichen, ausgenommen Gehsteigauf- und -überfahrten, sowie Zufahrtsbrücken und Stege zur Aufschließung von Liegenschaften;
19. Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, öffentliche Uhren, Anlagen zur Anbringung von Verkehrszeichen und Ampeln, Fahnenstangen und dergleichen auf öffentlichen Verkehrsflächen;
20. Brücken- und Tunnelbauwerke sowie zugehörige Anschlussbauwerke und Steuerzentralen, Bauwerke zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch den Verkehr (Lärmschutzwände und dergleichen), Bauwerke, die der Verkehrssicherheit dienen (Leiteinrichtungen und dergleichen) sowie Bauwerke, die der Sicherheit dienen (Mauern, Poller und dergleichen) im Zuge von öffentlichen Verkehrsflächen;
21. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, soweit sie nicht gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe oder Grundflächen für öffentliche Zwecke gerichtet sind; gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m, wenn sie bloß als Ersatz für Einfriedungen, die im Zuge des Ausbaus dieser Verkehrsfläche abgebrochen wurden, errichtet werden;
22. Schwimmbecken mit einem Abstand von mindestens 3 m von Nachbargrenzen bis zu einem Ausmaß von 60 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Bauland in der Höhenlage des angrenzenden Geländes, sofern der oberste Abschluss des Beckens nicht mehr als 1,50 m über dem angrenzenden Gelände liegt;
23. Stützmauern in Form von Trockensteinmauern, Steinschlichtungen oder dergleichen, die auf Grund der Neigungsverhältnisse des Geländes erforderlich sind, mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Grundgrenze bis zu einer Höhe von 1 m über dem Gelände und die damit verbundenen Geländeänderungen, soweit diese nicht von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen sind, auch wenn sie von Einfluss auf die widmungsgemäße Verwendung der Grundflächen sind;
24. Antennen-, Funk-, Solarthermie- und Parabolanlagen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
- 24a. Fotovoltaikanlagen, sofern sie nicht einer Genehmigungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. j unterliegen;
25. Skulpturen, Zierbrunnen sowie Ziergegenstände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3 m außerhalb von Schutzzonen;
26. Grabanlagen auf Friedhöfen;
27. Werbeanlagen, wie Plakatwände und dergleichen bis zu einer Höhe von 3,50 m, soweit sie nicht an oder im Nahebereich von Grundgrenzen errichtet werden, sowie Litfaßsäulen, beides außerhalb von Schutzzonen; Ankündigungsanlagen für längstens zwei Monate; in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern Anlagen bis zu einer Höhe von 3,50 m, die ausschließlich der politischen Werbung vorbehalten sind;
28. Sportanlagen, ausgenommen Gebäude und auf Dauer errichtete Tribünen;
29. Kinder- und Jugendspielplätze sowie Kleinkinderspielplätze, einschließlich deren Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten und dergleichen, sowie die Ausstattung von Kinder- und Jugendspielräumen mit solchen Geräten;
30. einzelne beleuchtete und unbeleuchtete Werbeschilder oder Werbezeichen an Gebäuden im Ausmaß von höchstens 3 m<sup>2</sup> umschriebener Rechtecksfläche außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
31. die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung an nicht gegliederten Fassaden und auf Dächern sowie die nachträgliche Herstellung einer Hinterlüftungsebene einschließlich der mit diesen Maßnahmen verbundenen Änderung des Daches im Ausmaß gemäß Art. V Abs. 5 bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;
32. Leitungen innerhalb von Gebäuden;
33. Außenjalousien, Abschattungsvorrichtungen wie Markisen und dergleichen samt allenfalls vorhandenen stützenartigen Unterkonstruktionen und dergleichen außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre;

34. der Austausch von Fenstern und Fenstertüren, sofern er nicht unter § 62 Abs. 1 Z 3 fällt;
35. die Aufstellung von Containern für politische Zwecke in Wahlzeiten gemäß der Verordnung des Magistrats der Stadt Wien betreffend die Freihaltung des Stadtbildes von störenden Werbeständern, als Ausweichlokale während Bauführungen sowie als notwendige Einrichtungen zur staatlich organisierten Versorgung der Bevölkerung anlässlich bereits eingetretener oder bevorstehender Ereignisse (wie zB Naturereignisse oder Epidemien);
36. Erdwärmesonden und dazu gehörige Leitungen außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Gebieten mit Bausperre.

(1a) Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 13, 25, 27, 30 und 33 in Schutzzonen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige, wenn sie dem Gebrauchsabgabegesetz 1966, LGBl. für Wien Nr. 20/1966, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen.

(2) Der Bauherr hat sich zur Ausführung aller bewilligungsfreier Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 bis 36, soweit dafür ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

(3) Anlagen nach Abs. 1 müssen den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften entsprechen und sind andernfalls zu beseitigen; gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge gemäß § 129 Abs. 10 erteilen. Solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Anlagen nach Abs. 1, deren Bestand einen Zeitraum von drei Monaten nicht überschreitet und die durch dieses Gesetz eingeräumte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nicht verletzen, müssen den Bebauungsvorschriften nicht entsprechen; das Gleiche gilt für Anlagen nach Abs. 1 Z 6, 12 und 35, auch wenn sie länger als drei Monate bestehen.

(3a) In sachlich begründeten Ausnahmefällen kann die Behörde über Antrag für Anlagen nach Abs. 1, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen und die nicht dem Gebrauchsabgabegesetz 1966 unterliegen, eine Bewilligung nach § 71 erteilen.

(4) Bauführungen gemäß Abs. 1, ausgenommen solche betreffend Hauskanäle, sind nicht Anlass zur Erbringung von Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind.

(5) Beim Abbruch von Gebäuden hat der Bauführer der Behörde sowohl den Beginn als auch die Vollendung der Arbeiten schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

(5a) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherrn schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine gültigen Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Nach Vorlage einer solchen Bestätigung darf mit dem Abbruch begonnen werden.

(6) Die Fertigstellung von Hauskanälen, Senkgruben und Hauskläranlagen ist, sofern nicht § 128 zur Anwendung kommt, der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) des Bauwerkes oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) schriftlich zu melden. Dieser Meldung ist ein positives Gutachten über den Kanal, die Senkgrube bzw. die Hauskläranlage anzuschließen. § 128 Abs. 4 gilt sinngemäß.

(7) Werden Anlagen nach Abs. 1 im Zusammenhang mit bewilligungs- oder anzeigespflichtigen Bauvorhaben in Bauplänen dargestellt, erstreckt sich die für diese Pläne erwirkte Baubewilligung oder Bauanzeige nicht auf sie

(8) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 31 und 34, die mehr als 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle betreffen, hat der Bauherr einen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und einen Nachweis über die Berücksichtigung hocheffizienter alternativer Systeme (§ 118 Abs. 3 und 3a) einzuholen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Übermittlung als nicht erfüllt.

(9) Bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 36 hat der Bauherr nach Fertigstellung eine Meldung an die Behörde mit einer planlichen Darstellung der Erdwärmesonde samt den dazu gehörigen Leitungen in elektronischer Form zu übermitteln.

### **Belege für das Baubewilligungsverfahren**

**§ 63.** (1) Für das Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Einreichunterlagen vorzulegen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung, wovon im Falle einer bescheidmäßigen Erledigung zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind; die Baupläne müssen von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfaßt und unterfertigt sein;
- b) entfällt LGBl. Nr. 25/2014 vom 15.7.2014
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;
- d) entfällt; LGBl. Nr. 61/2006 vom 15.12.2006
- e) bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, jeweils in elektronischer Form
  - den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz (Bauphysik) und
  - den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a und 3e),
 sowie bei Neu-, Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, jeweils in elektronischer Form
  - einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs. 5) und
  - eine Erklärung über den sommerlichen Wärmeschutz;
- f) bei Bauführungen, die einen genehmigten Bauplatz oder ein genehmigtes Baulos erfordern, sofern nicht § 66 zur Anwendung kommt, die Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses beziehungsweise ein Nachweis, dass ein Bewilligungsverfahren bereits anhängig ist und Nachbarflächen davon nicht betroffen sind; dies gilt sinngemäß bei Bauführungen auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Freibädern, auf Zeltplätzen, in Parkschutzgebieten, auf Gemeinschaftsflächen im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen, in ländlichen Gebieten sowie in Sondergebieten;
- g) eine nachvollziehbare Berechnung der Anliegerleistungen sowie der Stellplatzverpflichtung einschließlich eines Nachweises über das Ausmaß der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung;
- h) bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzeptes oder ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen;
- i) bei Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten verfasste Unterlage über die von dem Betrieb ausgehenden Risiken;
- j) der Nachweis der Verfügbarkeit über eine ausreichende Wassermenge zur Brandbekämpfung;
- k) eine Bestätigung des Planverfassers, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden;
- l) bei Neubauten, bei denen Niederschlagswässer in den Straßenkanal eingeleitet werden sollen, die Zustimmung des Betreibers des Straßenkanals zur Einleitung bestimmter Mengen an Niederschlagswässern sowie der Nachweis, dass die nicht in den Kanal eingeleitete Menge der Niederschlagswässer versickert oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung zugeführt wird;
- m) bei der Schaffung von Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau der Nachweis gemäß § 6 Abs. 6a;
- n) beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b der Nachweis über die Erfüllung der Verpflichtung;
- o) bei Zubauten zur Schaffung neuer Nutzungseinheiten sowie bei Umbauten, die mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Nutzungseinheiten betreffen, Angaben zum bestehenden Gebäude in tabellarischer Form, insbesondere die Geschoßbezeichnung, Brutto- und

Nettogrundfläche der Geschoße, die Nutzungseinheiten mit dazugehörigen Nettogrundflächen sowie allenfalls die Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten;

- p) bei Bauvorhaben, die geeignet sind, bestehende Bäume auf als Verkehrsfläche gewidmeten Grundflächen (Straßenbaumbestand) zu beeinträchtigen (insbesondere bei Errichtung von in § 83 genannten Bauteilen, bei Gehsteigauf- und -überfahrten sowie hinsichtlich Baustelleneinrichtungen und bei der Bauausführung zum Einsatz kommender Baugeräte und -maschinen), ein Baumschutzkonzept zum Nachweis dafür, dass im Rahmen der Bauausführung eine Schädigung des Baumbestandes vermieden wird. Das Baumschutzkonzept ist nach dem Stand der Technik von einer oder einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen und zu unterfertigen;
- q) bei Neu- und Zubauten auf Liegenschaften mit bereits vorhandenen Bauwerken, die diesen Bauvorhaben entgegenstehen und deren Abbruch einer Bewilligungspflicht gemäß § 60 Abs. 1 lit. d unterliegt, eine rechtskräftige Abbruchbewilligung.

(2) Den Einreichunterlagen sind überdies jene Unterlagen (schaubildliche Darstellungen, Lichtbilder, Baubeschreibungen u.ä.) anzuschließen, die eine ausreichende Beurteilung des Bauvorhabens gewährleisten und das Ermittlungsverfahren beschleunigen.

(3) In Gebieten, die aus städtebaulichen oder historischen Gründen eine besondere Gestaltung der Bauwerke erfordern, ist über Auftrag der Behörde unter Bekanntgabe des Umfangs und Maßstabes eine Fotomontage oder ein Modell des Bauvorhabens vor Ausschreibung der mündlichen Bauverhandlung vorzulegen; die Fotomontage oder das Modell geht ohne Entschädigung in das Eigentum der Stadt Wien über. Ist ein Bauvorhaben von besonderem Einfluss auf das örtliche Stadtbild, sind über Auftrag der Behörde Lichtbilder oder, nach Bedarf, Messbilder, die den gegebenen Baubestand der Liegenschaft selbst und der beiden angrenzenden Liegenschaften darstellen, in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

(4) Die Vorlage von Bauplänen ist bei Änderungen, die lediglich das äußere Ansehen des Bauwerkes betreffen und weder die Festigkeit, die Feuersicherheit, die gesundheitlichen Verhältnisse noch die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn beeinträchtigen, dann nicht erforderlich, wenn Lichtbilder in dreifacher Ausfertigung vorgelegt werden, aus denen der Altbestand ersichtlich ist und auf denen die beabsichtigten Änderungen in haltbarer Weise so dargestellt sind, daß das Bauvorhaben nach den Vorschriften dieses Gesetzes beurteilt werden kann.

(5) Dem Ansuchen um Baubewilligung ist bei Neubauten im Bauland ein Gestaltungskonzept für die gärtnerisch auszugestaltenden Flächen des Bauplatzes und des Bauloses und die nach dem Bebauungsplan zu schaffende Begrünung von Dächern anzuschließen. Dieses Gestaltungskonzept hat auch einen Plan zu enthalten, aus dem der vorhandene und künftige Baum- und andere Vegetationsbestand, die Bereiche unterirdischer Einbauten, die Höhe der Substratüberdeckung und andere wesentliche Merkmale der Grünbereiche ersichtlich sind.

(6) Bei aufgrund dieses Gesetzes verpflichtend zu errichtenden Fotovoltaikanlagen oder anderen Anlagen gemäß § 118 Abs. 3b ist in den Einreichunterlagen der Standort der Anlage, deren Aufstellfläche sowie Leistung (kWp) darzustellen.

### **Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren**

**§ 63a.** (1) Für das elektronische Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber folgende Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen:

- a) Baupläne, die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten verfasst und elektronisch signiert sind (§ 65 Abs. 1);
- b) Erklärung, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt;
- c) Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;
- d) die Unterlagen gemäß § 63 Abs. 1 lit. e bis n.

(2) Die Bestimmungen des § 63 Abs. 2 bis 5 gelten sinngemäß mit der Maßgabe, dass die Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen sind.

### **Baupläne**

**§ 64.** (1) Die Baupläne haben zu enthalten:

- a) den Lageplan, der

1. hinsichtlich der betroffenen Grundstücke der zu bebauenden Liegenschaften ausweisen muss:

- deren Nummern,
- die Zahlen der Grundbuchseinlagen,
- die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer,
- im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen,
- das Flächenausmaß,
- die Umriss der darauf bestehenden und geplanten Bauwerke samt allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen sowie die Ausmaße dieser Bauwerke,
- die Bebauungsbestimmungen,
- die Höhenlagen der zu bebauenden Liegenschaften und der angrenzenden Verkehrsflächen,
- sämtliche auf den zu bebauenden Liegenschaften sowie im angrenzenden öffentlichen Raum befindlichen Bäume und Baumreihen, die dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen, samt maßstabsgetreuer Darstellung hinsichtlich ihres Stammumfangs und ihrer Kronentraufe;

2. hinsichtlich der Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) ausweisen muss:

- deren Nummern,
- die Zahl der Einlagen und Orientierungsnummern,
- die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer,
- im Falle des Wohnungseigentums zusätzlich diese Tatsache unter Angabe der Anzahl der Stiegen,
- die Umriss des Baubestandes auf diesen Liegenschaften,
- die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Gehsteigen, Banketten, Hydranten und Masten, die Nordrichtung sowie
- ob Betriebe mit Emissionen, die Gefährdungen gemäß § 134a Abs. 3 hervorrufen können, bestehen;

b) die Grundrisse sämtlicher Geschoße mit der Angabe allfälliger Stiegen- und Gebäudebezeichnungen, der Nummerierung der Wohnungen und Betriebseinheiten sowie der Raumwidmungen und die Bezeichnung sämtlicher Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes ohne Verwendung nicht allgemein gebräuchlicher Abkürzungen, die Schnitte und Ansichten, die zur Beurteilung des Bauwerkes erforderlich sind, insbesondere die Darstellung der Abgasanlagen, Reinigungsöffnungen und luftführenden Leitungen; gegebenenfalls sind die Anschlüsse an Nachbargebäude darzustellen; wenn dies zur Beurteilung erforderlich ist, sind auch die Abgasanlagen der angrenzenden Teile benachbarter Bauwerke in bezug auf Höhe und Lage zum Bauvorhaben darzustellen; weiters eine Beschreibung der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen;

c) bei Bauführungen oder Widmungsänderungen, durch die Räume neu geschaffen, aufgelassen, geändert oder umgewidmet werden, das Ausmaß der Nutzflächen der einzelnen Räume und das Gesamtausmaß der Nutzfläche der einzelnen Benützungseinheiten (Wohnungen, Betriebe u. ä.); bei Neu- und Zubauten überdies das Ausmaß des umbauten Raumes der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile;

d) die Spielplätze für Kinder samt deren Abmessungen und Zugänge;

e) die Aufstellplätze der Müllgefäße;

f) bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung oder Betriebseinheit den für Hausbrieffachanlagen und Paketboxen vorgesehenen Platz;

g) die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer;

h) die Angabe der für das Bauvorhaben erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke;

i) bei Bauführungen gemäß § 88a der Zugangspunkt zum Gebäude und die Netzabschlusspunkte für die Wohnungen oder Betriebseinheiten;

(2) Bei Änderungen an bestehenden Gebäuden oder bewilligten Bauvorhaben können sich die Baupläne auf die Darstellung der Teile erstrecken, die zur Beurteilung des Ansuchens erforderlich sind.



(3) Die Behörde ist verpflichtet, über Verlangen des Bauwerbers bei Vorlage von hierfür geeigneten vorläufigen Unterlagen das Bauvorhaben grundsätzlich zu erörtern. Diese Vorprüfung tritt nicht an die Stelle des Baubewilligungsverfahrens.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über den Maßstab, die Ausfertigung und die Beschaffenheit der Baupläne sowie die Art der Darstellung erlassen.

#### **Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren**

**§ 65.** (1) Baupläne, Baubeschreibungen und Berechnungen müssen vom Verfasser unterfertigt sein. Im elektronischen Baubewilligungsverfahren muss diese Unterfertigung auf elektronische Weise erfolgen.

(2) Verantwortlich sind

- a) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baupläne und Beschreibungen der Planverfasser;
- b) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gutachten und Berechnungen einschließlich der zugehörigen Pläne (Nachweise des Wärmeschutzes und des Schallschutzes, statische Nachweise uä.) sowie für deren Übereinstimmung mit den übrigen Bauunterlagen ihr Verfasser;
- c) für die Richtigkeit der Bestätigung gemäß § 70a Abs. 1 der Ziviltechniker.

(3) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 2 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen weder eingeschränkt noch aufgehoben.

(4) Die dem Bauwerber und dem Eigentümer (allen Miteigentümern) der Liegenschaft durch dieses Gesetz auferlegten Verpflichtungen bleiben unberührt.

#### **Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung**

**§ 66.** Die Baubewilligung für Bauvorhaben gemäß § 10 Abs. 1 lit. a darf dann, wenn die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen eine Veränderung des Gutsbestandes eines Grundbuchskörpers erfordert, grundsätzlich erst nach Bewilligung der Abteilung erteilt werden. Bei Bauführungen im Bauland, im Kleingartengebiet oder im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen muss überdies der Bauplatz, das Baulos oder der Kleingarten vorher bewilligt worden sein; diese Bewilligung ist mit der Baubewilligung zu erteilen, wenn eine Veränderung des Gutsbestandes eines Grundbuchskörpers nicht erforderlich ist.

#### **Überprüfung des Bauvorhabens**

**§ 67.** (1) Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen gilt die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Behörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (§ 134a) gewahrt werden. Die Behörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.

(2) Der Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe kann von der Behörde mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben befasst werden, wenn sie von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild oder den Schutz von UNESCO-Welterbestätten sind. In begründeten Fällen kann er zu diesem Zweck bis zu zwei weitere Architektinnen oder Architekten oder Landschaftsarchitektinnen oder Landschaftsarchitekten beiziehen. Ist ein Bauvorhaben geeignet, UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert zu beeinträchtigen, hat die Behörde den Fachbeirat beizuziehen.

#### **Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften**

**§ 68.** (1) Änderungen und Instandsetzungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden, Zubauten, durch die bloß rechtmäßig bestehende Räume vergrößert werden, sowie Umbauten in rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind auch zu bewilligen, wenn sie eine Abweichung des Baubestandes von den Bestimmungen dieses Gesetzes mindern oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Die Gründe, die für die Ausführung der Baumaßnahmen sprechen, sind mit den Gründen, die infolge der nicht vollständigen Einhaltung von Bestimmungen hinsichtlich des barrierefreien Bauens dagegen sprechen, abzuwägen. § 69 bleibt unberührt.

(2) Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist nachträglich zur Minderung von Immissionen die Verglasung von Balkonen und Loggien unabhängig vom Einfluss auf die Belichtung zulässig.

(3) In rechtmäßig bestehenden Gebäuden sind Gasfeuerstätten mit einer Frischluftzufuhr und Abgasabfuhr durch die Außenwand (Außenwand-Gasfeuerstätten) nach Maßgabe des Wiener Gasgesetzes zulässig. In Dachgeschoßen ist eine solche Zufuhr und Abfuhr auch durch das Dach zulässig.

(4) Die Bestimmungen für Personenaufzüge über Anforderungen gemäß § 111 Abs. 8, über die Verbindung aller Geschoße sowie über die Anordnung von Haltestellen in jeder Ebene eines Gebäudes, in der sich die einzigen Zugänge zu Wohnungen bzw. Betriebseinheiten befinden, sind bei nachträglicher

Aufzugserrichtung sowie bei nicht verpflichtend zu errichtenden Personenaufzügen (§ 111 Abs. 1) nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Personenaufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden oder die Einhaltung dieser Bestimmungen einen unverhältnismäßigen Aufwand erforderte. Dies gilt sinngemäß auch für vertikale Hebeeinrichtungen (§ 111 Abs. 3).

(5) Wenn nicht mehr als ein Geschoß überwunden werden muss, dürfen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden bei Bauführungen gemäß Abs. 1 sowie bei Umbauten für Bildungseinrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen) unvermeidbare Niveauunterschiede anstelle von Personenaufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen auch durch Treppenschrägaufzüge überwunden oder ausgeglichen werden. Für Niveauunterschiede von nicht mehr als 2 m dürfen auch vertikale Plattformaufzüge errichtet werden, wenn die Fahrbahn für die Benützer von den Haltestellen aus gut einsehbar ist. Bei diesen Bauführungen ist eine Abwägung der für bzw. gegen die Baumaßnahmen sprechenden Gründe im Sinne des Abs. 1 erforderlich. Für mobilitätseingeschränkte Menschen dürfen zum Eigengebrauch Treppenschrägaufzüge oder vertikale Plattformaufzüge unabhängig von der Förderhöhe in rechtmäßig bestehenden Gebäuden eingebaut werden. Bei einer Förderhöhe von mehr als 2 m ist ein vertikaler Plattformaufzug in einem entlang der Fahrbahn allseitig geschlossenen Schacht zu führen.

(6) Innerhalb eines Wohnungsverbandes dürfen zur Vergrößerung des Raumes zur Unterbringung einer Waschgelegenheit sowie einer Dusche oder Badegelegenheit (des Badezimmers) oder der Toilette Scheidewände auch dann entfernt werden, wenn dadurch diese Räume zusammengelegt oder unmittelbar von Aufenthaltsräumen aus zugänglich oder Abstellräume u. ä. aufgelassen werden und dadurch die Benützbarkeit einer Wohnung für einen behinderten Menschen verbessert wird.

#### **Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes**

**§ 69.** (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,
2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,
3. das örtliche Stadtbild (§ 85) nicht störend beeinflusst werden,
4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden und
5. keine Beeinträchtigung der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert erfolgen.

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,
2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,
3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen,
- 3a. dem Erhalt und der Sanierung eines Gebäudes dienen, das in einer Schutzzone liegt oder vor dem 1.1.1945 errichtet wurde und an dessen Erhaltung infolge seiner Wirkung auf das Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht,
4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen oder
5. in dauerhafter Weise dem Klimaschutz oder der Klimawandelanpassung dienen.

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.

### **Bauverhandlung und Baubewilligung**

**§ 70.** (1) Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist, wenn nicht das vereinfachte Baubewilligungsverfahren zur Anwendung kommt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind. Wohnungseigentümer benützter Gebäude sind nur durch Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden. Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet erscheinen können. Mit der Anbringung dieses Anschlages ist die Ladung vollzogen. Die Wohnungseigentümer haben die Anbringung des Anschlages zu dulden und dürfen ihn nicht entfernen. Eine etwaige Entfernung vor dem Verhandlungstermin bewirkt nicht die Ungültigkeit der Ladung. Sämtliche an die Wohnungseigentümer gerichteten verfahrensleitenden Schriftstücke der Behörde sind auf die gleiche Art und Weise wie Ladungen zur mündlichen Verhandlung anzuschlagen und gelten mit der Anbringung dieses Anschlages als zugestellt.

(2) Eine mündliche Verhandlung gemäß Abs. 1 entfällt, wenn

1. die Behörde die Eigentümer benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) vom Einlangen eines Ansuchens um Baubewilligung nachweislich verständigt und ihnen unter Bekanntgabe der Zeit und des Ortes der möglichen Akteneinsicht die Gelegenheit einräumt, allfällige Einwendungen im Sinne des § 134 Abs. 3 gegen die geplante Bauführung binnen einer angemessenen Frist, die zumindest drei Wochen beträgt, bei der Behörde einzubringen, und
2. innerhalb der gesetzten Frist keine zulässigen Einwendungen erhoben werden.

(3) Über das Ansuchen um Baubewilligung hat die Behörde durch schriftlichen Bescheid zu entscheiden. Wird die Baubewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

### **Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren**

**§ 70a** (1) Wird den Einreichunterlagen gemäß § 63 oder gemäß § 63a die im Rahmen seiner Befugnis abgegebene und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers, die oder der von der Bauwerberin oder dem Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden ist und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis steht, angeschlossen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind, findet das vereinfachte Baubewilligungsverfahren und nicht das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 Anwendung.

Für folgende Gesichtspunkte können jeweils auch eigenständige Bestätigungen durch andere Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker angeschlossen werden, wobei sich die allgemeine Bestätigung auf all jene bautechnischen Anforderungen erstreckt, hinsichtlich derer von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht wird:

- Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
- Brandschutz,
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- Schallschutz,
- Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Diese Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker müssen ebenso von der Bauwerberin oder vom Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden sein und dürfen zu diesen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen.

Vom vereinfachten Baubewilligungsverfahren ausgenommen sind:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach § 69, § 76 Abs. 13 oder § 119a Abs. 4 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Schutzgebieten, und zwar auf Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel sowie in Parkschutzgebieten;
4. Bauvorhaben in Erholungsgebieten, und zwar auf Grundflächen in Parkanlagen und auf sonstigen für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendigen Grundflächen;
5. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;

6. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
7. Bauvorhaben in Gebieten der Bauklasse VI;
8. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
9. Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet;
10. Vorhaben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG fallen;
11. das Anlegen von Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden;
12. bestehende, jedoch nicht bewilligte Bauwerke,
13. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen.

(2) Werden die Voraussetzungen für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren gemäß Abs. 1 nicht erfüllt oder ist deren Erfüllung aus den vorgelegten Unterlagen nicht beurteilbar, ist dies dem Einreicher innerhalb von einem Monat ab der Einreichung mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung hat die Behörde das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

- (3) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen hat die Behörde insbesondere zu prüfen:
1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan;
  2. die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
  3. die Einhaltung der Bebauungsbestimmungen;
  4. die Einhaltung der Abstände von den Grenzen des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses;
  5. die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe, Gebäudeumrisse beziehungsweise Strukturen;
  6. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser;
  7. die Einhaltung der Bestimmungen über die äußere Gestaltung von Bauwerken (§ 85).

(4) Ergibt die Prüfung nach Abs. 3 und § 67 Abs. 1, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen. Wenn außerhalb von Schutzzonen das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild ist und deswegen der Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe befasst wird, beträgt die Frist für die Untersagung vier Monate; dies ist dem Einreicher innerhalb der Frist von drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen mitzuteilen. In diese Fristen wird die Dauer eines Verfahrens zur Mängelbehebung gemäß § 13 Abs. 3 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, nicht eingerechnet.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 und Mitteilungen gemäß Abs. 2 und 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine Mitteilung gemäß Abs. 2, darf mit der Bauführung begonnen werden.

(7) entfällt; LGBI. Nr. 24/2008 vom 11.4.2008

(8) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (§ 124 Abs. 2) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 8, gilt das Bauvorhaben als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt. War die Bestätigung gemäß Abs. 1 inhaltlich unrichtig und ergibt sich daraus eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten (§ 134a), ist das Verfahren auf Antrag eines in seinen Nachbarrechten verletzten Nachbarn wieder aufzunehmen, wenn der Nachbar daran gehindert war, dies gemäß Abs. 8 geltend zu machen und ihn daran kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens trifft; Verschulden liegt insbesondere dann nicht vor, wenn die Tafel (gemäß § 124 Abs. 2a)

nicht zeitgerecht angebracht oder vorzeitig entfernt worden ist und die Bauführung für Nachbarn als solche nicht erkennbar war. Eine Wiederaufnahme ist unzulässig, wenn seit der Fertigstellungsanzeige mehr als drei Jahre verstrichen sind.

(11) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.

### **Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs**

**§ 70b.** (1) Bei Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet sowie bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> sind der Behörde nur vorzulegen:

1. Baupläne (§ 64) in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten zu verfassen und von diesem zu unterfertigen;
- 1a. Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;
2. der Nachweis der Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist.
3. die Nachweise gemäß § 63 Abs. 1 lit. e, g, h, j, k und l.

(1a) Bei Bauvorhaben im Sinne des Abs. 1 hat der Bauwerber für das elektronische Baubewilligungsverfahren in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal nur einzureichen:

1. Baupläne (§ 64), die von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und elektronisch signiert sind (§ 65 Abs. 1);
2. Nachweis der Bewilligung des Bauplatzes oder Bauloses, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist;
3. Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;
4. die Nachweise gemäß § 63 Abs. 1 lit. e, g, h, j, k und l;
5. Erklärung, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt.

(2) Ausgenommen von Abs. 1 sind:

1. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 oder 119a Abs. 4 erforderlich ist;
2. Bauvorhaben, für die eine Bewilligung gemäß § 71 beantragt ist;
3. Bauvorhaben in Gebieten, für die Bausperre besteht;
4. der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen sowie von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden;
5. Bauvorhaben, für die eine Grundabteilungsbewilligung erforderlich ist, aber noch nicht vorliegt, sowie Bauvorhaben auf Bauplätzen oder Baulosen, die mit einem Bauverbot behaftet sind;
6. Bauvorhaben, die sich auf bereits begonnene Bauführungen beziehen und über den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c hinausgehen;
7. Bauvorhaben mit Geländeänderungen, die über das bewilligungsfreie Ausmaß (§ 62a Abs. 1 Z 23) hinausgehen.

(2a) Werden die Voraussetzungen für das Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleineren Umfangs gemäß Abs. 1 nicht erfüllt, ist das Baubewilligungsverfahren gemäß § 70 durchzuführen.

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs. 2) mit der Bauführung begonnen werden.

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 1 oder Abs. 1a, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen, in Schutzzonen binnen vier Monaten, die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.



(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Nachbarn (§ 134 Abs. 3) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Abs. 3) Einwendungen im Sinne des § 134a vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 4) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen hat der Bauwerber die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde nachweislich in Kenntnis zu setzen; dieser Nachweis ist den Einreichunterlagen anzuschließen. Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall mit dem Tag, an dem die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens nachweislich Kenntnis erhalten haben.

(7) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(8) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Baubewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs. 6, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs. 1 oder Abs. 1a als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 70 bewilligt; § 70a Abs. 11 gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

(9) Leistungen, deren Erbringung gesetzlich als Voraussetzung zur Erteilung der Baubewilligung gefordert wird oder die anlässlich der Baubewilligung vorzuschreiben sind, hat die Behörde unmittelbar nach angezeigtem Baubeginn vorzuschreiben. Dies gilt auch für die bescheidmäßige Feststellung, um wie viel die Zahl der Stellplätze hinter dem gesetzlich geforderten Ausmaß zurückbleibt, sowie die Bekanntgabe oder Stundung gemäß § 54 Abs. 2 und 3 und die Bekanntgabe gemäß § 54 Abs. 9.

#### **Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes**

**§ 71.** 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 sowie des Wiener Garagengesetzes 2008 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.

#### **Bewilligung für Bauten langen Bestandes**

**§ 71a.** Hat ein Bauwerk zur Gänze oder in wesentlichen Teilen seit mehr als 30 Jahren an derselben Stelle ohne jede Baubewilligung bestanden und kann es auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden, gilt dieses Bauwerk als mit rechtskräftigem Bescheid gemäß § 71 auf Widerruf bewilligt, wenn unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung (§ 71a) vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 vorgelegt werden und der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) nachgewiesen wird; für das elektronische Bewilligungsverfahren gelten § 63a Abs. 1 lit. a, b und c und § 64 sinngemäß; die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte und die Verminderung der Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen stehen dem, unbeschadet des § 14, nicht entgegen.

#### **Sonderbaubewilligungen**

**§ 71b.** (1) Für bestehende Bauwerke oder Bauwerksteile, die vor dem 1. Mai 1997 errichtet worden sind, eine erforderliche Baubewilligung nicht haben und auch nach §§ 70 oder 71 nicht bewilligt werden können, ist auf Antrag eine Sonderbaubewilligung mit schriftlichem Bescheid nach Maßgabe der folgenden Absätze zu erteilen.

(2) Dem Antrag sind vollständige Bestandspläne im Sinne des § 63 Abs. 1 lit. a und des § 64 anzuschließen. Im elektronischen Bewilligungsverfahren sind die vollständigen Bestandspläne im Sinne der § 63a Abs. 1 lit. a und § 64 anzuschließen.

(3) Die Sonderbaubewilligung ist zu erteilen, wenn öffentliche Interessen an dem weiteren Bestehen des Bauwerkes oder der Bauwerksteile öffentliche Interessen oder Interessen der Nachbarn an der Beseitigung überwiegen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, ob

1. bereits geschaffener Wohnraum für die Bevölkerung erhalten werden soll,
2. für die Bevölkerung notwendige Betriebe oder sonstige Einrichtungen erhalten werden sollen,

3. das Bauwerk oder der Bauwerksteil mit den Zielen der örtlichen Raumordnung, insbesondere mit vergleichbaren Nutzungen, für vereinbar angesehen werden kann,
4. eine für eine baurechtliche Bewilligung erforderliche Umwidmung der betroffenen Grundfläche hinsichtlich des Verwendungszwecks, der Lage und der Größe des Bauwerkes oder Bauwerksteiles sachlich zu rechtfertigen wäre,
5. das Bauwerk oder der Bauwerksteil nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung, der Fertigstellung oder im Laufe des Bestehens baurechtlich hätte bewilligt werden können,
6. das Bauwerk oder der Bauwerksteil hinsichtlich des Verwendungszwecks, der Lage und der Größe den Ersatz für ein Bauwerk darstellt, das früher rechtmäßig bestanden hat,
7. die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser oder die Abwasserbeseitigung gegeben ist, oder
8. die sichere Benützbarkeit des Bauwerks oder Bauwerksteiles gegeben ist.

(4) Die Sonderbaubewilligung gilt als Baubewilligung im Sinne des § 71, jedoch höchstens für zehn Jahre.

### **Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen**

**§ 71c.** (1) Soweit dies zur vorübergehenden Unterbringung einer größeren Anzahl von Personen auf Grund von bereits eingetretenen oder bevorstehenden Ereignissen, insbesondere Naturereignissen, oder auf Grund völkerrechtlicher, unionsrechtlicher oder Verpflichtungen der Gemeinde bzw. des Landes gegenüber dem Bund oder aus humanitären Gründen notwendig ist, ist die Nutzung von Bauwerken und die Durchführung von Baumaßnahmen nach Maßgabe der folgenden Absätze zulässig.

(2) Die Nutzung rechtmäßig bestehender Bauwerke sowie die Errichtung von Neu- und Zubauten in Leichtbauweise (Container, Fertigteilbauten und dgl.) bedarf für die in Abs. 1 genannten Zwecke für die Dauer von längstens 6 Monaten weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige, wenn diese Nutzung staatlich organisiert ist. Die Vorschriften dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen gelten dafür nicht, sofern auf die allgemeinen Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene und Gesundheit sowie die Nutzungssicherheit Bedacht genommen wird. Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind, sind nicht zu erbringen. Der Beginn der Nutzung ist der Behörde innerhalb einer Woche schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

(3) Die Durchführung von Baumaßnahmen für die in Abs. 1 genannten Zwecke sowie die Nutzung rechtmäßig bestehender Bauwerke für einen längeren als den in Abs. 2 genannten Zeitraum bedürfen einer Baubewilligung, die die Behörde auf eine bestimmte Zeit, längstens auf fünf Jahre, erteilen kann, wenn die Durchführung dieser Baumaßnahmen bzw. die Nutzung der Bauwerke staatlich organisiert sind. Dem Bauansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. Baupläne in dreifacher Ausfertigung;
2. die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist; sie kann auch durch Unterfertigung der Baupläne nachgewiesen werden;
3. ein Gutachten, dass es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben mit technisch einfacher Tragkonstruktion bzw. Fundierung handelt, bei dem aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist; diese Unterlage ist von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen;
4. der Nachweis der Verfügbarkeit über eine ausreichende Wassermenge zur Brandbekämpfung;
5. Angaben über die maximal zu erwartende Personenanzahl sowie die Flucht- und Rettungswege.

Für das elektronische Bewilligungsverfahren sind folgende Unterlagen elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzubringen:

- a. Baupläne im Sinne des § 63a Abs. 1 lit. a und § 64;
- b. Erklärung, dass der Bauwerber oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt;
- c. Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;
- d. Unterlagen gemäß § 71c Abs. 3 Z 3, Z 4 und Z 5.

(4) Für Bauvorhaben nach Abs. 3 kann die Behörde im Bescheid auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verzichten, sofern auf die allgemeinen Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene und Gesundheit sowie die Nutzungssicherheit Bedacht genommen wird. Die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte steht der Bewilligung nicht entgegen; es darf jedoch die Bebaubarkeit von Nachbargrundflächen nicht vermindert werden, es sei denn, dass der Nachbar der Bewilligung ausdrücklich zugestimmt hat. Leistungen, die sonst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder Bauausführung vorgeschrieben sind, sind nicht zu erbringen.

(5) Die Durchführung von Baumaßnahmen für die in Abs. 1 genannten Zwecke sowie die Nutzung rechtmäßig bestehender Bauwerke für einen längeren als den in Abs. 3 genannten Zeitraum bedürfen einer Baubewilligung, die die Behörde auf eine bestimmte Zeit, längstens auf 15 Jahre, erteilen kann, wenn die Durchführung dieser Baumaßnahmen bzw. die Nutzung der Bauwerke staatlich organisiert sind. Dem Bauansuchen sind die in Abs. 3 genannten Unterlagen anzuschließen. Darüber hinaus ist der dem § 63 Abs. 1 lit. e entsprechende Nachweis über den Wärmeschutz zu erbringen.

(6) Für Bauvorhaben nach Abs. 5 kann die Behörde im Bescheid auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen verzichten, sofern auf die allgemeinen Anforderungen an die mechanische Festigkeit und Standsicherheit, den Brandschutz, die Hygiene und Gesundheit, den Wärmeschutz sowie die Nutzungssicherheit Bedacht genommen wird und das Erdgeschoß des Bauwerks barrierefrei zugänglich 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.

(7) Beschwerden (§ 136 Abs. 1) gegen Bescheide gemäß Abs. 3 und 5 haben keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde hat jedoch auf Antrag der Beschwerde führenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die Beschwerde führende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre. Die Beschwerde gegen einen Bescheid, mit dem die aufschiebende Wirkung zuerkannt wird, hat keine aufschiebende Wirkung.

### **Baubeginn**

**§ 72.** (1) Soweit nicht §§ 62, 70a oder 70b zur Anwendung kommt, darf der Bau begonnen und weitergeführt werden, wenn die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist, oder wenn die auf Grund einer Beschwerde ergangene bewilligende Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Wien dem Bauwerber zugestellt wurde.

(2) Mit dem Abbruch eines Gebäudes darf erst begonnen werden, wenn dieses nicht mehr benützt wird; widrigenfalls kann die Behörde diese Bau- und Abbrucharbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen.

(3) Wird eine Abbruchbewilligung gemäß § 60 Abs. 1 lit. d mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes Wien erteilt, so darf eine Baubeginnsanzeige (§ 124 Abs. 2) erst erstattet werden, wenn die Behörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber nicht innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung des Erkenntnisses mitteilt, dagegen Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. Erhebt die Behörde rechtzeitig Revision, so darf die Baubeginnsanzeige erst erstattet werden, wenn über die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung abgesprochen worden ist. Widrigenfalls kann die Behörde Abbrucharbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen.

### **Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben**

**§ 73.** (1) Beabsichtigte Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sind wie Änderungen an bereits bestehenden Bauwerken zu behandeln, wobei die Abweichungen den Umfang des § 60 Abs. 1 lit. c nicht überschreiten dürfen; dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung beziehungsweise Bauanzeige nicht verlängert.

(2) Abweichungen von Bauplänen, die gemäß § 70a oder § 70b ausgeführt werden dürfen, sind nur im Wege eines Verfahrens gemäß § 70a bzw. § 70b zulässig. Erfolgt die Einreichung betreffend die Abweichungen gemäß § 70a oder § 70b, dürfen die Änderungen, unbeschadet späterer Entscheidungen der Behörde, bereits ab der Einreichung vorgenommen werden.

(3) Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, bedürfen keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, sofern diese Abweichungen nur bauliche Änderungen darstellen, die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und den Umfang des § 62 Abs. 1,

in Schutzzonen den des § 62 Abs. 1 Z 4, nicht überschreiten. Dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Derartige Abweichungen sind der Behörde spätestens im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen, wobei sie im Ausführungsplan farblich und der bewilligte Bestand grau darzustellen sind. § 62a Abs. 7 gilt sinngemäß.

### **Gültigkeitsdauer**

**§ 74.** (1) Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a und § 70b, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Baubewilligungen gemäß § 71 werden unwirksam, wenn nicht binnen zwei Jahren, vom Tage der Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(1a) Bestätigungen des Magistrats gemäß § 60 Abs. 1 lit. d und § 62a Abs. 5a verlieren nach Ablauf von vier Jahren ab ihrer Ausstellung ihre Gültigkeit. Abbrüche gemäß § 62a Abs. 1 Z 2 sind innerhalb von vier Jahren ab ihrer Anzeige (§ 62a Abs. 5a) zu vollenden.

(2) In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Um die Verlängerung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt.

(3) Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt.

(4) Für eine Bewilligung nach § 60 Abs. 1 lit. h finden die Bestimmungen über die Bauvollendungsfrist keine Anwendung.

## **8. Teil**

### **Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze**

#### **Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe**

**§ 75.** (1) Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

(2) Die Gebäudehöhe hat, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des § 81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt, zu betragen:

- in Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m,
- in Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m,
- in Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m,
- in Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m,
- in Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m.

(3) In der Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 21 m; der Bebauungsplan hat die einzuhaltenden Gebäudehöhen innerhalb zweier Grenzmaße festzusetzen.

(4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- a) in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- b) in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- c) in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- d) in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse

anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

(4a) Beschränkungen, die sich aus Abs. 4 ergeben, gelten nicht, wenn auf der anderen Straßenseite im Bebauungsplan innerhalb der für eine Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe nach Abs. 4 relevanten Entfernung keine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen ist sowie bei Gebäuden auf Grundflächen, auf denen nach dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll (§ 5 Abs. 4 lit. a) oder ein Strukturgebiet festgesetzt ist (§ 77 Abs. 1), wenn für Aufenthaltsräume, die nach den Bebauungsbestimmungen von Liegenschaften im Nahbereich zulässig sind, zumindest der seitliche Lichteinfall gewährleistet ist.

(4b) Wird ein Gebäude nicht an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie errichtet, ist die zulässige Gebäudehöhe nach Abs. 4 mit der Maßgabe zu ermitteln, dass der Abstand zwischen dem Gebäude und der auf der anderen Straßenseite festgelegten Fluchtlinie zu Grunde zu legen ist.

(5) Ergibt sich bei Anwendung der Bestimmung des Abs. 4 für Eckbauplätze eine verschiedene Höhe der Hauptfronten, so ist die größere Höhe auf eine Länge von höchstens 15 m auch für die andere Hauptfront zulässig.

(6) In Schutzzonen gilt unabhängig vom Abstand der Fluchtlinien die im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 oder durch die Bauklasse festgesetzte Gebäudehöhe.

(7) In Gartensiedlungsgebieten darf die Gebäudehöhe 5,50 m nicht überschreiten, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(8) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten darf, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), kein Bauteil den tiefsten Punkt des anschließenden Geländes um mehr als 4 m überragen.

(9) Aufhebung des § 75 Abs. 9 durch Erkenntnis des VfGH vom 9.3.2007, Zl. G 103/05-10 und G 1/07-9; kundgemacht im LGBI Nr. 19/2007 vom 15.5.2007

### **Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit**

**§ 76.** (1) In den Bebauungsplänen können folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

- a) offene Bauweise,
- b) gekuppelte Bauweise,
- c) offene oder gekuppelte Bauweise,
- d) Gruppenbauweise und
- e) geschlossene Bauweise.

(2) In der offenen Bauweise müssen die Gebäude freistehend in den im § 79 Abs. 3 festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

(3) In der gekuppelten Bauweise müssen die Gebäude auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergelagert und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden. Die Errichtung freistehender Gebäude ist dann zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht weiter gestört wird.

(4) Sieht der Bebauungsplan die offene oder gekuppelte Bauweise vor, so darf das Gebäude an eine Bauplatzgrenze angebaut werden, wenn der Eigentümer des an diese Bauplatzgrenze anrainenden, bereits bestehenden oder noch zu schaffenden Bauplatzes zustimmt.

(5) In der Gruppenbauweise müssen die Gebäude auf mehreren benachbarten Bauplätzen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergelagert werden; die Mittelbauplätze sind von Bauplatzgrenze bis Bauplatzgrenze zu bebauen, an den Enden der Gruppe sind gegen Nachbarbauplätze mindestens die Abstände gemäß § 79 Abs. 3 einzuhalten. Die Errichtung freistehender oder gekuppelter Gebäude ist dann zulässig, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

(6) Wie bei der Gruppenbauweise die Gruppen zu bilden sind, bestimmt der Bebauungsplan.

(7) In Gebieten der offenen bzw. offenen oder gekuppelten Bauweise muß an die Nachbargrenze angebaut werden, wenn der Nachbar an diese Bauplatzgrenze bereits angebaut hat oder wenn auf dem Nachbarbauplatz nach dem Bebauungsplan bis an diese Grundgrenze gebaut werden muss. Hievon ist über Antrag des Bauwerbers abzugehen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird.

(8) In der geschlossenen Bauweise müssen die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen



Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.

(9) Wenn in der offenen, offenen oder gekuppelten, gekuppelten oder Gruppenbauweise auf einem Bauplatz zwei oder mehrere Gebäude errichtet werden, müssen diese voneinander in den Bauklassen I und II einen Abstand von mindestens 3 m, in allen anderen Bauklassen einen Abstand von mindestens 6 m haben; im Gartensiedlungsgebiet muss der Abstand mindestens 2 m betragen; in diese Abstände dürfen Erker, Balkone, Loggien, Treppenhäuser und Türvorbauten, Freitreppen, Schutzdächer und dergleichen nicht hineinragen.

(10) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete darf bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter und bei der Gruppenbauweise das Ausmaß der bebauten Fläche nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Außerdem darf die bebaute Fläche von Gebäuden in der Bauklasse I nicht mehr als 350 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse II nicht mehr als 700 m<sup>2</sup> betragen. Bei gekuppelter Bauweise ist diese Fläche, sofern die Bauplatzeigentümer nicht nachweislich ein anderes Aufteilungsverhältnis vereinbart haben, auf die beiden Bauplätze nach dem Verhältnis der Bauplatzflächen aufzuteilen, wobei aber auf den kleineren Bauplatz in der Bauklasse I eine bebaubare Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse II eine bebaubare Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> entfallen muss; in beiden Bauklassen darf die bebaubare Fläche jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauplatzes betragen. Die Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses ist im Grundbuch auf den Einlagen der beiden Bauplätze anzumerken.

(10a) In jedem Fall müssen mindestens 15 vH der Fläche des Bauplatzes, die 500 m<sup>2</sup> übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben und dürfen darüber hinaus auch nicht versiegelt werden; dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 5 m<sup>2</sup> wäre. Vom Freihalten einer solchen Fläche kann abgesehen werden, soweit dies für die zweckmäßige Nutzung der Liegenschaft unerlässlich ist. Diesfalls ist gleichzeitig im Ausmaß der Unterschreitung ein begrüntes Dach mit einer mindestens 30 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht auszuführen. Dabei ist die ordnungsgemäße Versickerung oder Speicherung der Niederschlagswässer zu gewährleisten.

(10b) Im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet mit Ausnahme der Geschäftsviertel und Betriebsbaugebiete müssen bei offener, bei offener oder gekuppelter, bei gekuppelter Bauweise und bei der Gruppenbauweise mindestens 40 vH der Fläche des Bauplatzes von jeder unterirdischen Bebauung frei bleiben, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

(11) In Gartensiedlungsgebieten darf das Ausmaß der bebauten Fläche, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. d), nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen. Bestimmt der Bebauungsplan das Ausmaß der bebaubaren Fläche, darf dieses Ausmaß nur bebaut werden, wenn es nicht mehr als ein Drittel der Fläche des Bauloses beträgt, wobei die zulässig bebaute Grundfläche 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

(11a) Die zu einem Bauplatz oder Baulos gehörende Fläche des Verbindungsstreifens (Fahne) ist bis zu einer Breite von 3 m bei der Ermittlung der bebaubaren Fläche des Bauplatzes beziehungsweise des Bauloses nicht anzurechnen.

(12) Im Erholungsgebiet - Grundflächen für Badehütten dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt (§ 5 Abs. 4 lit. e), nur ebenerdige Badehütten mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> errichtet werden.

(13) Das Überschreiten von gesetzlichen Beschränkungen der baulichen Ausnützbarkeit von Bauplätzen ist zur Errichtung von Bauwerken, die öffentlichen Zwecken dienen, auf Antrag durch die Behörde (§ 133) zuzulassen, wenn das örtliche Stadtbild nicht gestört wird und durch die Abweichung die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes nicht unterlaufen wird.

### Strukturen

**§ 77.** (1) In dem Bebauungsplan können aus städtebaulichen, gesundheitlichen und Gründen der Stadtstruktur in sich geschlossene Teile des Baulandes als Strukturgebiete ausgewiesen werden.

(2) Zugleich ist im Bebauungsplan festzusetzen, ob ein Strukturgebiet in seiner Gesamtheit oder welche in sich geschlossene Teile eine Struktur bilden. Jede Struktureinheit hat aus einem Bauplatz zu bestehen. Von dieser Forderung kann abgegangen werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder zum Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung für das Abgehen von dieser Forderung sprechen und aus den restlichen Grundflächen ein selbständiger Bauplatz geschaffen werden kann.

(3) Über jede Struktureinheit hat der Bebauungsplan folgende Festsetzung zu enthalten:

a) welche Teile des Bauplatzes unmittelbar bebaut werden dürfen;

- b) das höchste zulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes der Bauwerke auf dem Bauplatz;
- c) die maximale Gebäudehöhe oder der maximale oberste Abschluss des Daches.

(4) Über die Festsetzung nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne für Strukturen zusätzlich enthalten:

- a) weitere Bestimmungen über die Gebäudehöhe und den obersten Abschluss des Daches;
- b) verschiedene Widmungen der Grundflächen auf dem Bauplatz;
- c) die Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind.

(5) *entfällt; LGBL für Wien Nr. 69/2018 vom 21.12.2018.*

(6) *entfällt; LGBL Nr. 25/2009 vom 2.4.2009*

(7) Das zulässige Ausmaß des umbaubaren Raumes ist auf den gesamten Baukörper oberhalb der Erdoberfläche umzulegen. Raumbildende Vorbauten sind auch dann auf die höchste zulässige Kubatur anzurechnen, wenn sie vor Baulinien oder Baufluchtlinien vorragen.

### Lichteinfall

**§ 78.** *entfällt; LGBL Nr. 24/2008 vom 11.4.2008*

### Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen

**§ 79.** (1) Der Vorgarten ist der an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gelegene Grundstreifen, der frei bleibt, wenn durch den Bebauungsplan das Anbauen eines Gebäudes an diesen Fluchtlinien untersagt ist. Seine Tiefe beträgt 5 m, soweit im Bebauungsplan durch Fluchtlinien nicht eine andere Tiefe festgesetzt wird.

(2) Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, müssen von diesen mindestens 2 m entfernt sein; ausgenommen davon sind Fenster gegen öffentliche Erholungsflächen.

(3) In der offenen Bauweise muss der Abstand der Gebäude von Nachbargrenzen in den Bauklassen I und II mindestens 6 m, in der Bauklasse III mindestens 12 m, in der Bauklasse IV mindestens 14 m, in der Bauklasse V mindestens 16 m und in der Bauklasse VI mindestens 20 m betragen. Die Fläche, die zwischen den Nachbargrenzen und den gedachten Abstandslinien liegt, wird als Abstandsfläche bezeichnet. In die Abstandsflächen darf mit Gebäuden der Bauklasse I in der offenen Bauweise auf höchstens die halbe Gebäudehöhe der der Nachbargrenze zugewandten Gebäudefront mit einer Frontlänge von maximal 15 m an die jeweilige Nachbargrenze herangerückt werden, wobei der Abstand mindestens 3 m betragen muss. In den anderen Bauklassen darf in die Abstandsflächen mit Gebäuden auf höchstens die Hälfte des Abstandes an die Nachbargrenzen herangerückt werden. Die über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche darf je Front in den Bauklassen I und II 45 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse III 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse IV 105 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse V 120 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse VI 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; insgesamt darf diese über die gedachte Abstandslinie hinausragende bebaute Fläche auf demselben Bauplatz in den Bauklassen I und II 90 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse III 180 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse IV 210 m<sup>2</sup>, in der Bauklasse V 240 m<sup>2</sup> und in der Bauklasse VI 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(4) In der gekuppelten, in der offenen oder gekuppelten und in der Gruppenbauweise gelten die Bestimmungen des Abs. 3 für alle jene Gebäudefronten, die nicht an die Grundgrenze angebaut werden.

(5) In Gartensiedlungsgebieten müssen die Gebäude auf den Baulosen von der Achse der Aufschließungswege einen Mindestabstand von 4 m aufweisen. Wird das Gebäude nicht unmittelbar an Grundgrenzen errichtet, muss es von diesen einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Dieser Abstand ist mit Ausnahme von Nebengebäuden von jeder Bebauung freizuhalten. Für das Anbauen an Grundgrenzen bedarf es nicht der Zustimmung des Eigentümers der Nachbarliegenschaft. Baulose dürfen auch geschlossen bebaut werden.

(6) Vorgärten, Abstandsflächen und sonstige gärtnerisch auszugestaltende Flächen sowie jene Flächen von Baulosen, die innerhalb der in Abs. 5 genannten Abstände liegen, sind derart gärtnerisch auszugestalten, als zwei Drittel dieser Flächen unversiegelt bleiben und eine bodengebundene Begrünung und Bepflanzung aufweisen müssen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. Auf einem Drittel dieser Flächen darf eine Versiegelung mit den auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zulässigen Bauwerken oder Bauwerksteilen erfolgen. Jene Flächen, die nicht mit solchen Bauwerken oder Bauwerksteilen bebaut sind, sind ebenfalls durch bodengebundene Begrünung und Bepflanzung gärtnerisch auszugestalten und in gutem Zustand zu erhalten.

Auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen unter Einhaltung der sonstigen Bauvorschriften und Bebauungsvorschriften zulässig aber in das Ausmaß der versiegelten Flächen einzurechnen sind jedenfalls folgende Bauwerke oder Bauwerksteile:

1. befestigte Wege,
2. Zufahrten und Rampen zu Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen,
3. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen gemäß § 4 Abs. 3 WGarG 2008, sofern sie nicht gemäß § 4 Abs. 5 WGarG 2008 auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind,
4. Schwimmbecken gemäß Abs. 6a,
5. Flächen, die mit Rasengittersteinen befestigt sind, zur Hälfte,
6. Gartenterrassen,
7. Zu- und Abluftanlagen für Tiefgaragen,
8. Stützmauern, die nicht § 62a Abs. 1 Z 23 unterliegen,
9. Rampenanlagen, sofern sie nicht der barrierefreien Erschließung dienen,
10. Antennen-, Funk-, Parabol- und Solaranlagen,
11. Unterirdische Bauwerke, sofern sie nicht eine Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat von mindestens 80 cm aufweisen,
12. Nebengebäude, sofern sie nicht auf die bebaubare Fläche anzurechnen sind,
13. Technische Infrastruktur für hocheffiziente alternative Systeme (§ 118 Abs. 3).

(6a) Schwimmbecken sind in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen bis zu einem Gesamtausmaß von 60 m<sup>3</sup> Rauminhalt zulässig und müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.

(7) Kommt im Bauland entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes die gärtnerische Ausgestaltung zur Ausführung, ist im Neubaufall je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Baum in verschulter Qualität zu pflanzen.

(8) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle müssen die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen über die gärtnerische Ausgestaltung der nicht bebauten Grundflächen umgesetzt werden.

### **Bebaute Fläche**

**§ 80.** (1) Als bebaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes einschließlich aller vor die Gebäudefront ragenden Gebäudeteile auf eine waagrechte Ebene. Unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht.

(2) Vor die Gebäudefront ragende Gebäudeteile der in § 84 Abs. 1 und 2 genannten Art und in dem dort bezeichneten Ausmaß bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche außer Betracht, gleichgültig, ob sie über Baufluchtlinien ragen oder nicht. Überschreiten solche Gebäudeteile das genannte Ausmaß, sind sie der bebauten Fläche voll zuzurechnen. Gleiches gilt für Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist.

### **Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung**

**§ 81.** (1) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 15 m als Gebäudehöhe der lotrechte Abstand von der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche bis zur obersten Schnittlinie der zulässigen Außenwandfläche der Straßenfront ohne Berücksichtigung vorspringender Gebäudeteile wie Gesimse, Erker und dergleichen mit der Oberfläche des Daches; nichttraumbildende Gebäudeteile und raumbildende Dachaufbauten gemäß Abs. 6 bleiben dabei außer Betracht. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; sind sie nicht zur Straßenfront gerichtet, bleiben jedoch je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 50 m<sup>2</sup>, ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. In diesen Fällen ist auch innerhalb einer Gebäudetiefe von 15 m für die Ermittlung der Gebäudehöhe die Giebelfläche gemäß Abs. 2 zu berücksichtigen. Weiters darf die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn diese Überschreitung innerhalb derselben Front flächenmäßig ausgeglichen wird; § 75 Abs. 4 ist einzuhalten. Dasselbe gilt für Gebäude an Verkehrsflächen, deren festgesetzte Höhenlage an der Gebäudefront nicht einheitlich ist. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(2) Bei den über eine Gebäudetiefe von 15 m hinausragenden Teilen von Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie sowie bei allen nicht an diesen Fluchtlinien gelegenen Gebäuden darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der höchsten zulässigen Gebäudehöhe sein. Hierbei darf die höchste zulässige Gebäudehöhe an nicht an Verkehrsflächen liegenden Grundgrenzen und bis zu einem Abstand von 3 m von diesen Grundgrenzen überhaupt nicht und an den übrigen Fronten an keiner Stelle um mehr als 3 m überschritten werden; im Gartensiedlungsgebiet tritt an die Stelle dieser Maße jeweils ein Maß von 2 m. Bei dieser Ermittlung sind die Wände an der Bauplatz- oder Baulosgrenze (Feuermauern) ab 15 m hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie oder Verkehrsfluchtlinie wie Fronten in Rechnung zu stellen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 50 m<sup>2</sup>, ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(3) Ist im Bebauungsplan die Gebäudehöhe als absolute Höhe über Wiener Null festgesetzt, darf keine oberste Schnittlinie einer Außenwandfläche mit der Oberfläche des Daches über dieser absoluten Höhe liegen. Giebelflächen zählen bei dieser Ermittlung mit; jedoch bleiben je einzelner Giebelfläche in der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten sowie in der gekuppelten Bauweise und im Gartensiedlungsgebiet höchstens 25 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 50 m<sup>2</sup>, ansonsten je einzelner Giebelfläche höchstens 50 m<sup>2</sup>, je Gebäude höchstens 100 m<sup>2</sup> außer Betracht. Der oberste Abschluss des Daches darf, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, in Wohngebieten der Bauklasse I in der offenen, offenen oder gekuppelten bzw. gekuppelten Bauweise keinesfalls höher als 4,5 m, ansonsten keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Abschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45°, im Gartensiedlungsgebiet von 25°, von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

(5) In den Fällen des § 75 Abs. 4 und 5 ist zum Erreichen des nach der Bauklasse zulässigen Gebäudeumrisses das Staffeln der Baumasse hinter der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufuchtlinie oder das Zurückrücken der Hauptfront zulässig; beim Zurückrücken der Hauptfront müssen Feuermauern, die sonst sichtbar würden, gedeckt und die zwischen der Fluchtlinie und der Vorderfront des Gebäudes gelegenen Flächen gärtnerisch ausgestaltet oder mit einer Oberflächenbefestigung versehen werden. Die Befestigung der Oberfläche ist nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

(6) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf durch einzelne, nicht raumbildende Gebäudeteile untergeordneten Ausmaßes sowie durch Aufzugsschächte samt deren Haltestellenanbindungen und durch Treppenhäuser im unbedingt notwendigen Ausmaß überschritten werden; mit weiteren raumbildenden Aufbauten darf der Gebäudeumriss bis zum obersten Abschluss des Daches nur überschritten werden, wenn diese den Proportionen der Fenster der Hauptgeschoße sowie dem Maßstab des Gebäudes entsprechen und insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

(6a) Der nach den Abs. 1 bis 5 zulässige Gebäudeumriss darf weiters durch technische Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen im unbedingt erforderlichen Ausmaß überschritten werden, wenn ihre Unterbringung im Gebäude aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist und durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird.

(7) Der zulässige Gebäudeumriss darf auch durch Verglasungen untergeordneten Ausmaßes überschritten werden.

### Nebengebäude

**§ 82.** (1) Nebengebäude sind Gebäude oder gesondert in Erscheinung tretende Teile eines Gebäudes, wenn sie nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen, keine Aufenthaltsräume enthalten und eine bebaute Grundfläche von nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>, in Gartensiedlungsgebieten von nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> haben.

(2) Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt das Vorhandensein oder das gleichzeitige Errichten eines Hauptgebäudes voraus. Die Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf nicht mehr als ein Zehntel seiner Fläche betragen.

(3) Nebengebäude dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden, wenn für diese Flächen nicht die gärtnerische Ausgestaltung gemäß § 5 Abs. 4 lit. p angeordnet ist. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig.

(4) Beträgt die Gebäudehöhe von Nebengebäuden nicht mehr als 2,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 3,50 m und werden sie in einer Tiefe von mindestens 10 m ab der Vorgartentiefe errichtet, dürfen sie auch auf den kraft Gesetzes oder des Bebauungsplanes ansonsten unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes errichtet werden; die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung von Grundflächen nach § 5 Abs. 4 lit. p steht dem nicht entgegen.

(5) Die durch Nebengebäude in Anspruch genommene Grundfläche ist auf die nach den gesetzlichen Ausnutzbarkeitsbestimmungen bebaubare Fläche und die die nach § 5 Abs. 4 lit. d durch den Bebauungsplan beschränkte bebaubare Fläche des Bauplatzes anzurechnen. Im Gartensiedlungsgebiet ist die mit einem Nebengebäude bebaute Grundfläche auf die Ausnutzbarkeitsbestimmungen eines Bauloses dann anzurechnen, wenn die bebaubare Fläche im Bebauungsplan mit mindestens 100 m<sup>2</sup> festgesetzt ist.

(6) Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe, ausgenommen Flugdächer mit Fotovoltaikanlagen über Stellplätzen gemäß § 4 Abs. 9 WGarG 2008.

#### **Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen**

**§ 82a.** Nebengebäude, die ausschließlich der Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen dienen, unterliegen nicht den Bestimmungen des § 82, wenn

- a) sie nicht mehr als ein oberirdisches Geschoß aufweisen und keine Aufenthaltsräume enthalten,
- b) auf dem Bauplatz ein Hauptgebäude besteht oder gleichzeitig errichtet wird,
- c) sie ein begrüntes Dach mit einer mindestens 30 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht aufweisen,
- d) sie die unbedingt erforderliche Größe zur Unterbringung der technischen Infrastruktur für die Hauptgebäude auf dem Bauplatz nicht überschreiten und
- e) nachgewiesen wird, dass eine Unterbringung der technischen Infrastruktur im oder auf dem Hauptgebäude aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

Sie dürfen auf allen kraft des Bebauungsplanes unbebaut zu belassenden Flächen des Bauplatzes sowie auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen errichtet werden. In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind sie unzulässig.

#### **Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie**

**§ 83.** (1) Über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie dürfen folgende Gebäudeteile vorragen:

- a) Keller- und Grundmauern bis zu 20 cm;
- b) Gebäudesockel bis 20 cm, jedoch nur bis zu einer Höhe von 2 m;
- c) Schauseitenverkleidungen bis 7 cm;
- d) Vorlegestufen innerhalb des Sockelvorsprungs;
- e) vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen bis 15 cm;
- f) vorstehende Teile von Konvektoranlagen, Heizanlagen, Klimaanlage und ähnlichen Anlagen bis 15 cm;
- g) Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m;
- h) die dem Gebäude dienenden Zu- und Ableitungen;
- i) vorstehende Bauelemente, die als Rankhilfen für Kletterpflanzen zur Begrünung der Fassaden dienen bis 20 cm.

(2) Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

- a) die unter Abs. 1 lit. a bis g und i genannten Vorbauten in einem größeren als dort festgesetzten Ausmaß;
- b) Stützmauern und Pfeiler;
- c) Licht-, Luft-, Transport- und Einsteigsschächte;



- d) Vordächer, Windfänge und Abschattungsvorrichtungen;
- e) Werbezeichen, Schaukästen und Geschäftsportale;
- f) Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, von der Nachbargrenze einhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen;
- g) bis zur Hälfte der Gebäudelänge Balkone, sofern am Fuß der Geländer Schutzvorrichtungen (z. B. Fußleisten) gegen das Herabfallen von Gegenständen angebracht sind und die Balkonunterkante mindestens 5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegt; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten.

(3) Die im Abs. 2 unter lit. c, d, e, g und i genannten Vorbauten dürfen nur gegen Widerruf errichtet werden.

(4) Vorbauten, Türen und Fensterabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 2,50 m nicht in den Gehsteig ragen. Bis zu einer Höhe von 6 m dürfen sie weiters eine 60 cm innerhalb der fahrbahnseitigen Gehsteigkante gedachte Linie nicht überragen.

(5) Die im Abs. 1 unter lit. c, e, f, g, h und i und die in Abs. 2 genannten Vorbauten müssen bis zu einer Höhe von 20 m einen Abstand von 4,5 m zur vertikalen Projektion der jeweiligen Stammaußenkante sowie von 1,5 m zur jeweiligen Kronentraufe von auf öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Bäumen einhalten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Entfernung der Bäume nach dem Wiener Baumschutzgesetz bewilligt wurde oder
2. eine Bestätigung des Magistrats vorliegt, dass die Einhaltung eines geringeren Abstands aufgrund der Baumart oder einer geringeren Wuchshöhe zu keinen Beeinträchtigungen dieser Bäume führt; diesfalls ist der in der Bestätigung festgelegte Abstand einzuhalten.

#### **Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten**

**§ 84.** (1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigsschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen.

(2) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen, in Vorgärten und in Abstände gemäß § 79 Abs. 5 erster Satz dürfen außerdem folgende Gebäudeteile vorragen:

- a) auf eine Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Erker, Treppenhausvorbauten und Aufzugsschächte sowie auf eine Breite von höchstens der Hälfte der betreffenden Gebäudefront Balkone, sofern die Ausladung der Balkone höchstens 2,50 m und der anderen Bauteile höchstens 1,50 m beträgt und sie von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet von mindestens 2 m, einhalten; die sich daraus für Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. Ein Erker liegt auch vor, wenn durch ihn die dahinter liegenden Räume in ihrer gesamten Breite erweitert werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten, mit Ausnahme von Balkonen, an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen. Darüber hinaus sind Abschattungsvorrichtungen sowie bis zu insgesamt zwei Drittel der Gebäudefront Balkone im Sinne des ersten Halbsatzes über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen, ausgenommen Abstandsflächen, zulässig;
- b) auf einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Gebäudefront Türvorbauten, Freitreppen und Schutzdächer über Eingängen, sofern diese Bauteile höchstens 3 m, im Gartensiedlungsgebiet höchstens 2 m, in die vor den Baufluchtlinien gelegenen Flächen oder Abstandsflächen, aber keinesfalls mehr als auf halbe Vorgartentiefe vorragen und von den Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

(3) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen ferner unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. Der Beurteilung eines Bauwerkes als unterirdisches Gebäude oder

unterirdischer Gebäudeteil steht nicht entgegen, wenn den oberen Abschluss ein anderes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zulässiges Bauwerk (Terrasse, Stützmauer, Weg u. a.) bildet.

(4) Gänge vor Außenwänden (Außengänge) dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und die Vorgärten vorragen, wenn sie die gemäß Abs. 2 für Balkone geltenden Vorschriften einhalten; Außengänge und Balkone dürfen insgesamt eine Breite von höchstens der Hälfte, über gärtnerisch auszugestaltenden Flächen von höchstens zwei Dritteln der betreffenden Gebäudefront in Anspruch nehmen.

### **Äußere Gestaltung von Bauwerken**

**§ 85.** (1) Das Äußere der Bauwerke einschließlich technischer Aufbauten muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen und UNESCO-Welterbestätten ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Gleiches gilt in Bezug auf Bauwerke, die Bestandteil einer UNESCO-Welterbestätte sind, wobei insbesondere auf die Merkmale, die den außergewöhnlichen universellen Wert dieser Bauwerke zum Ausdruck bringen, Bedacht zu nehmen ist. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Gebäudes oder der Benutzer benachbarter Gebäude herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone und im Bereich der UNESCO-Welterbestätten ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen, im Bereich der UNESCO-Welterbestätten sowie für alle Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzonen oder an Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden.

(7) Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.

### **Einfriedungen**

**§ 86.** (1) Wo dies aus Gesundheitsrücksichten, aus Sicherheitsgründen oder zum Schutze des örtlichen Stadtbildes notwendig ist, ist dem Eigentümer des anliegenden Grundes aufzutragen, seine Liegenschaft gegen die Verkehrsfläche einzufrieden.

(2) Einfriedungen müssen so ausgestaltet werden, daß sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Sie dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, den Boden der höher gelegenen, anschließenden Grundfläche um nicht mehr als 2,50 m überragen.

(3) Einfriedungen von Vorgärten gegen die Verkehrsfläche und an den seitlichen Grundgrenzen auf die Tiefe des Vorgartens dürfen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes zuläßt, den freien Durchblick nicht hindern. Abweichungen hievon sind zulässig, wenn dadurch das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Sonstige Grundgrenzen dürfen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, durch volle Wände abgeschlossen werden.

## 9. Teil

### Bautechnische Vorschriften

#### 1. Abschnitt

#### Allgemeines

##### Begriffsbestimmungen

**§ 87.** (1) Bauwerke sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

(2) Abgasanlagen sind Anlagen für die Ableitung der Abgase von Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe ins Freie; Verbindungsstücke sind nicht Teil der Abgasanlage.

(3) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind (zB Wohn- und Schlafräume, Arbeitsräume, Unterrichtsräume).

(4) Bauteile sind abgrenzbare Teile eines Bauwerks einschließlich seiner Verbindungen.

(5) Brandabschnitte sind Bereiche, die durch brandabschnittsbildende Wände bzw. Decken von Teilen eines Gebäudes getrennt sind.

(6) Feuerungsanlagen sind Anlagen, die aus Feuerstätten und Abgasanlagen bestehen.

(7) Fluchtwege sind Wege, die den Benützern eines Bauwerkes im Gefahrenfall grundsätzlich ohne fremde Hilfe das Erreichen eines sicheren Ortes des angrenzenden Geländes im Freien – in der Regel eine Verkehrsfläche – ermöglichen.

(8) Hauptgeschoße sind solche Geschoße, deren Fußbodenfläche mindestens zur Hälfte ihres Umfanges über dem anschließenden Gelände liegt und die mit keinem Raumteil innerhalb des zulässigen Dachumrisses liegen. Das unterste Hauptgeschoß wird als Erdgeschoß bezeichnet, die darüber befindlichen Hauptgeschoße mit fortlaufender Nummerierung als Stockwerke. Ein einheitliches Geschoß liegt auch dann vor, wenn die Fußböden eines Teiles der Räume oder von Raumteilen um nicht mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe nach oben oder unten gegeneinander versetzt sind.

(9) Nebengeschosse sind Geschoße, die den Anforderungen des Abs. 8 nicht genügen. Hiebei werden die unter dem Erdgeschoß gelegenen Geschoße mit fortlaufender Nummerierung als Kellergeschoße und die über dem letzten Hauptgeschoß gelegenen Geschoße mit fortlaufender Nummerierung als Dachgeschoße bezeichnet.

(10) Haupttreppen sind Treppen im Zuge eines notwendigen Verbindungsweges, die zu Aufenthaltsräumen bzw. Räumen der täglichen Nutzung führen.

(11) Nebentreppen sind Treppen, die zusätzlich zu Haupttreppen errichtet werden.

(12) Hauptfenster sind Fenster ins Freie, die zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind.

(13) Industriebauwerke sind Fabriken, Werkstätten- und Lagergebäude samt den zugehörigen Anlagen.

(14) Reihenhäuser sind Gebäude mit mehr als zwei unmittelbar aneinander gebauten, nicht übereinander angeordneten, durch mindestens eine vertikale Wand voneinander getrennten selbständigen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit jeweils einem eigenen Eingang aus dem Freien für jede Wohnung bzw. Betriebseinheit.

(15) Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche der Wohnungen abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume sowie Treppen und Freiräume wie Loggien, Balkone, Terrassen etc. sind bei Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.

(16) Markisen sind konstruktiv mit einem Gebäude verbundene und am Gebäude befestigte, ausfahrbare Stoffbahnen, die an einer Seite zusätzlich durch eine Stoffbahn vertikal geschlossen sein können.

(17) Flugdächer sind Dachbauwerke, die auf Stützen aufliegen und eine geschlossene oder eine durch Lamellen gebildete schließbare Dachfläche aufweisen. Ein Flugdach liegt auch dann vor, wenn es teilweise auf einer Wand oder mehreren kurzen Wänden aufliegt.

### **Allgemeine Bestimmungen**

**§ 88.** (1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Abs. 2 angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, der Größe und der Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.

(2) Bautechnische Anforderungen an Bauwerke sind:

1. Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
2. Brandschutz,
3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
5. Schallschutz,
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz.

(3) Bauteile müssen aus entsprechend widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder gegen schädigende Einwirkungen (zB Umweltschadstoffe, Witterungseinflüsse, Erschütterungen oder korrosive Einwirkungen) geschützt sein, wenn sie solchen Einwirkungen ausgesetzt sind.

(4) Der Beweis, dass ein zu verwendender Baustoff oder Bauteil oder eine anzuwendende Bauart entsprechend dem Stand der Technik die Anforderungen nach den Abs. 1 bis 3 erfüllt, obliegt dem Bauwerber.

### **Gebäudeinterne Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation**

**§ 88a.** (1) Neubauten sind mit hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen von einem Zugangspunkt bis zu den Netzabschlusspunkten auszustatten. Dasselbe gilt für bestehende Gebäude bei Zu- oder Umbau mindestens eines Geschoßes oder bei der gemäß § 60 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtigen Instandsetzung eines überwiegenden Teiles des Gebäudes. In diesem Zusammenhang sind unter

- „hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen“ gebäudeinterne physische Infrastrukturen, die ausreichend dimensioniert sind, um Komponenten von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation aufzunehmen oder die Versorgung mit solchen Netzen bis zu jedem Netzabschlusspunkt zu ermöglichen, unter
- „Zugangspunkt“ ein physischer Punkt innerhalb oder außerhalb des Gebäudes, der für Unternehmen, die öffentliche Kommunikationsnetze bereitstellen oder für deren Bereitstellung zugelassen sind, zugänglich ist und den Anschluss an die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen ermöglicht, und unter
- „Netzabschlusspunkt“ der physische Punkt samt den entsprechenden technischen Spezifikationen, an dem einem Teilnehmer der Zugang zu einem öffentlichen Kommunikationsnetz bereitgestellt wird,

zu verstehen.

(2) Von der Verpflichtung gemäß Abs. 1 ausgenommen sind

1. Wohngebäude mit höchstens vier Wohnungen;
2. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen;
3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens zwei Jahre bewilligt werden;
4. Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>;
5. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden;
6. Sport- und Freizeitanlagen;
7. Gebäude mit religiösen Zwecken;
8. sonstige Gebäude, wenn die Erfüllung der Verpflichtung gemäß Abs. 1 unverhältnismäßig wäre.

## 2. Abschnitt

### Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

#### Allgemeine Anforderungen

**§ 89.** (1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen entsprechend dem Stand der Technik so geplant und ausgeführt sein, dass sie bei Errichtung und Verwendung tragfähig sind; dabei sind ständige, veränderliche und außergewöhnliche Einwirkungen zu berücksichtigen. Die Gebrauchstauglichkeit darf unter Berücksichtigung der ständigen und veränderlichen Einwirkungen nicht durch Verformungen oder Schwingungen beeinträchtigt werden.

(2) Insbesondere sind folgende Ereignisse zu vermeiden:

1. Einsturz des gesamten Bauwerkes oder eines Teiles,
2. Verformungen, durch die die Gebrauchstauglichkeit oder sonst die Erfüllung der bautechnischen Anforderungen gemäß § 88 beeinträchtigt werden,
3. Beschädigungen von Bauteilen, Einrichtungen oder Ausstattungen infolge zu großer Verformungen der tragenden Baukonstruktion oder
4. Beschädigungen, die in Beziehung zu dem verursachenden Ereignis unverhältnismäßig groß sind.

#### Holzdecken

**§ 90.** Werden Badezimmer, Toiletten, Waschküchen und Räume, in denen besondere Feuchtigkeit entsteht, über Holzdecken errichtet, sind diese Holzdecken in den betreffenden Bereichen gegen Feuchtigkeit so abzudichten, dass keine schädlichen Einflüsse, die ihre Tragfähigkeit gefährden, wirksam werden.

## 3. Abschnitt

### Brandschutz

#### Allgemeine Anforderungen

**§ 91.** Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass der Gefährdung von Leben und Gesundheit von Personen durch Brand vorgebeugt sowie die Brandausbreitung wirksam eingeschränkt wird.

#### Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall

**§ 92.** (1) Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand die Tragfähigkeit mindestens für den Zeitraum erhalten bleibt, der für die sichere Fluchtmöglichkeit oder Rettung der Benutzer des Bauwerks erforderlich ist. Es sind dabei alle für die sichere Flucht oder Rettung maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen, insbesondere die Größe und der Verwendungszweck des Bauwerkes sowie die Zugangsmöglichkeiten für die Rettungsmannschaften.

(2) Sollte es auf Grund der Lage und Größe des Bauwerkes erforderlich sein, muss darüber hinaus gewährleistet werden, dass nicht durch Einsturz des Bauwerks oder von Bauwerksteilen größere Schäden an der auf Nachbargrundstücken zulässigen Bebauung entstehen können.

#### Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes

**§ 93.** (1) Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes begrenzt wird.

(2) Bauteile zur Abgrenzung von Nutzungseinheiten, zB Decken oder Wände zwischen Wohnungen, müssen einen Feuerwiderstand aufweisen, der

1. die unmittelbare Gefährdung von Personen in anderen Nutzungseinheiten ausschließt und
2. die Brandausbreitung wirksam einschränkt.

Dabei ist der Verwendungszweck und die Größe des Bauwerkes zu berücksichtigen.

(3) Bauwerke sind in Brandabschnitte zu unterteilen, wenn es auf Grund des Verwendungszweckes oder der Größe des Bauwerkes zur Sicherung der Fluchtwege und einer wirksamen Brandbekämpfung erforderlich ist. Insbesondere ist eine zweckentsprechende Größe und Anordnung der Brandabschnitte erforderlich. Die den einzelnen Brandabschnitt begrenzenden Bauteile müssen die Brandausbreitung wirksam einschränken.

(4) Als eigene Brandabschnitte müssen jedenfalls eingerichtet werden:

1. Räume, von denen auf Grund ihres Verwendungszweckes eine erhöhte Brandgefahr ausgeht, wie zB Heizräume oder Abfallsammelräume,



2. Räume mit besonderen sicherheitsrelevanten Einrichtungen, wie zB Notstromanlagen. Die in diesen Räumen verwendeten Baustoffe, wie zB Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen einschließlich der Dämmstoffe, dürfen die Brandentstehung und -ausbreitung nicht begünstigen.

(5) Fassaden, einschließlich der Dämmstoffe, Unterkonstruktion und Verankerungen, müssen so ausgeführt sein, dass bei einem Brand ein Übergreifen auf andere Nutzungseinheiten und eine Gefährdung von Rettungsmannschaften weitestgehend verhindert werden. Dabei ist die Bauwerkshöhe zu berücksichtigen.

(6) Hohlräume in Bauteilen, zB in Wänden, Decken, Böden oder Fassaden, dürfen nicht zur Ausbreitung von Feuer und Rauch beitragen. Haustechnische Anlagen, zB Lüftungsanlagen, dürfen nicht zur Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch beitragen.

(7) Feuerungsanlagen sind in allen Teilen so anzuordnen und auszuführen, dass keine Brandgefahr, insbesondere durch eine Erwärmung von Bauteilen, entsteht.

(8) Um die Ausbreitung eines Brandes im Entstehungsstadium bekämpfen zu können, müssen ausreichende und geeignete Einrichtungen für die erste und erweiterte Löschhilfe vorhanden sein; dabei müssen Lage, Größe und Verwendungszweck des Bauwerkes oder Bauwerksteiles berücksichtigt werden. Überdies müssen geeignete Brandschutz-einrichtungen, wie zB automatische Brandmeldeanlagen, ortsfeste Löschanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, vorhanden sein, wenn dies auf Grund der Brandaktivierungsgefahr oder der Brandlast erforderlich ist.

#### **Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke**

**§ 94.** (1) Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass der Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke vorgebeugt wird.

(2) Die Außenwände von Bauwerken müssen so ausgeführt werden, dass das Übergreifen eines Brandes auf andere Bauwerke verhindert wird oder, sofern dies auf Grund der Größe und des Verwendungszweckes der Bauwerke genügt, ausreichend verzögert wird. Eine solche Ausführung der Außenwände ist nicht erforderlich, wenn die Bauwerke in einem entsprechenden Abstand voneinander errichtet werden. Dabei ist auch die zulässige Bebauung auf Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

(3) Dacheindeckungen, Dachaufbauten und lichtdurchlässige Elemente in Dächern (zB Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Lichtbänder) müssen so ausgeführt und angeordnet sein, dass eine Brandentstehung durch Flugfeuer oder Wärmestrahlung vermieden wird. Für Dachaufbauten und lichtdurchlässige Elemente in Dächern gilt Abs. 2 sinngemäß.

(4) Die Herstellung von Öffnungen in Feuermauern ist bei Einhaltung der Brandschutzanforderungen mit Zustimmung des Eigentümers der Nachbarliegenschaft zulässig. Bei der Beurteilung, ob ein Großbauvorhaben (§ 7b) oder ein Einkaufszentrum (§ 7c) vorliegt, gelten durch Öffnungen jeglicher Größe in Feuermauern verbundene Räume und andere Anlagenteile als eine Einheit.

#### **Fluchtwege**

**§ 95.** (1) Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass bei einem Brand den Benutzern ein rasches und sicheres Verlassen des Bauwerkes möglich ist oder sie durch andere Maßnahmen gerettet werden können.

(2) Bauwerke müssen Fluchtwege im Sinne des Abs.3 aufweisen, soweit dies unter Berücksichtigung des Verwendungszweckes, der Größe und der Anwendbarkeit von Rettungsgeräten für ein rasches und sicheres Verlassen des Bauwerkes erforderlich ist.

(3) Die in Fluchtwegen verwendeten Baustoffe, wie zB Fußbodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, müssen so ausgeführt sein, dass bei einem Brand das sichere Verlassen des Bauwerkes nicht durch Feuer, Rauch oder brennendes Abtropfen beeinträchtigt wird. Auf Grund der Größe und des Verwendungszweckes des Bauwerkes können zusätzliche Maßnahmen erforderlich sein, wie zB Brandabschnittsbildung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung.

#### **Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall**

**§ 96.** (1) Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass bei der Brandbekämpfung die Sicherheit der Löschkräfte und der Rettungsmannschaften weitestgehend gewährleistet ist und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

(2) Unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Verwendungszweck des Bauwerkes müssen die für die Rettungs- und Löscharbeiten erforderlichen Zugänge, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sowie sonstige technische Einrichtungen (zB Löschwasserleitungen, Feuerwehraufzüge) vorhanden sein.

(3) Bei Gebäuden, bei denen keine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist, können im Einzelfall zusätzliche brandschutztechnische Maßnahmen vorgeschrieben werden.

#### **4. Abschnitt**

### **Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**

#### **Allgemeine Anforderungen**

**§ 97.** Bauwerke müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes den Anforderungen an Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz entsprechen.

#### **Sanitäreinrichtungen**

**§ 98.** Bauwerke mit Aufenthaltsräumen müssen mit einer ausreichenden Anzahl von Sanitäreinrichtungen, wie zB Toiletten oder Wasserentnahmestellen, ausgestattet sein. Diese müssen im Hinblick auf die Größe und den Verwendungszweck des Bauwerkes den Erfordernissen der Hygiene entsprechen. Sonstige Bauwerke müssen diese Anforderungen auch erfüllen, wenn sie zur Ansammlung einer größeren Anzahl von Personen bestimmt sind.

#### **Abwässer und sonstige Abflüsse**

**§ 99.** (1) Bei Bauwerken muss unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes für das Sammeln und Beseitigen der Abwässer vorgesorgt sein. Niederschlagswässer sind zu versickern oder auf andere Art dem natürlichen Wasserkreislauf oder einer Nutzung zuzuführen. Weist die Eigentümerin oder der Eigentümer nach, dass die gebotene Verwendung der Niederschlagswässer aufgrund der natürlichen Gegebenheiten nur mit wirtschaftlich oder technisch unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, ist deren Einleitung in den öffentlichen Kanal zulässig (§ 63 Abs. 1 lit. 1).

(2) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern sind so auszuführen, dass dies auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Art erfolgt.

(3) Die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken darf durch Anlagen zum Sammeln und Beseitigen der Abwässer sowie durch Anlagen zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung der Niederschlagswässer nicht beeinträchtigt werden.

(4) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern sowie Anlagen zur Sammlung und Versickerung oder Nutzung von Niederschlagswässern müssen ohne großen Aufwand überprüft und gereinigt werden können.

(5) Sonstige Abflüsse, insbesondere solche aus landwirtschaftlichen Anlagen, wie zB aus Stallungen, Düngersammelanlagen oder Silos, sind so zu sammeln, dass die Hygiene und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet werden.

#### **Abfälle**

**§ 100.** Bei Bauwerken müssen unter Berücksichtigung ihres Verwendungszweckes Einrichtungen für die hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche und belästigungsfreie Sammlung und Entsorgung von Abfällen bestehen.

#### **Abgase von Feuerstätten**

**§ 101.** (1) Abgase von Feuerstätten sind unter Berücksichtigung der Art der Feuerstätte und des Brennstoffes so ins Freie abzuführen, dass die Sicherheit und die Gesundheit von Personen nicht gefährdet werden und diese nicht unzumutbar belästigt werden.

(2) Abgasanlagen müssen ohne großen Aufwand überprüft und gereinigt werden können.

(3) Die Verschlüsse der Reinigungsöffnungen müssen feuerhemmend ausgeführt sein.

(4) Badehütten dürfen keine Abgasanlagen aufweisen.

#### **Schutz vor Feuchtigkeit**

**§ 102.** (1) Bauwerke müssen entsprechend ihrem Verwendungszweck gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden dauerhaft abgedichtet werden. Dabei ist insbesondere auch auf vorhersehbare Hochwasserereignisse Bedacht zu nehmen.

(2) Dacheindeckungen, Außenwände, Außenfenster und -türen sowie sonstige Außenbauteile müssen Schutz gegen Niederschlagswässer bieten.

(3) Bauwerke müssen in allen ihren Teilen entsprechend ihrem Verwendungszweck so ausgeführt sein, dass eine schädigende Feuchtigkeitsansammlung durch Wasserdampfkondensation in Bauteilen und auf Oberflächen von Bauteilen vermieden wird.

#### Nutzwasser

**§ 103.** (1) Eine eigene Nutzwasserversorgung darf nur so geplant und ausgeführt sein, dass diese nicht mit der Trinkwasserversorgung in Verbindung steht.

(2) Eine Verwechslung von Nutz- und Trinkwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

#### Trinkwasser

**§ 104.** (1) Bauwerke mit Aufenthaltsräumen müssen über eine Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser verfügen.

(2) Vorratsbehälter, Rohrleitungen, Armaturen, Bauteile zur Wasserbehandlung (zB Erwärmung, Enthärtung) und andere Bauteile, die mit Trinkwasser in Berührung kommen (zB Drucksteigerungsanlagen), dürfen die Wassereigenschaften nicht in hygienisch bedenklicher oder die Gesundheit beeinträchtigender Weise verändern.

(3) Es ist sicherzustellen, dass das Trinkwasser nicht durch äußere Einwirkungen in hygienisch bedenklicher oder die Gesundheit beeinträchtigender Weise verunreinigt wird, zB durch schadhafte Dichtungen, durch unbeabsichtigten Rückfluss oder Migration, durch mineralische bzw. organische Schadstoffe oder in mikrobiologischer Hinsicht.

(4) Wo ein öffentlicher Rohrstrang einer Trinkwasserleitung ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m von der Bauplatzgrenze entfernt liegt, ist eine Zuleitung in das Gebäude und eine Wasserentnahmestelle in jeder Wohnung sowie eine für die Benutzer dieses Gebäudes allgemein zugängliche Wasserentnahmestelle im Keller- oder Erdgeschoß herzustellen. Dieselbe Verpflichtung zum Anschluss an eine öffentliche Trinkwasserleitung tritt ein, wenn die öffentliche Trinkwasserleitung nach Errichtung des Bauwerkes hergestellt wird. Wenn für die Trinkwasserversorgung aller Geschoße mit Aufenthaltsräumen mindestens 1,5 bar Druck nicht dauernd gewährleistet sind, sind entsprechende Drucksteigerungsanlagen einzurichten.

(5) Anlässlich der Einbringung eines Ansuchens um Erteilung der Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau ist in jenen Fällen, in denen eine Ausnahme vom Bauverbot wegen des Fehlens eines öffentlichen Rohrstranges einer Trinkwasserleitung (§ 19 Abs. 2 lit. b Z 2, 3 und 4) gewährt werden soll, ein Gutachten einer autorisierten Anstalt, das nicht älter als drei Monate sein darf, über das Vorliegen von gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser vorzulegen.

#### Risikobewertung von Hausinstallationen

**§ 104a.** (1) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat eine Risikobewertung von Hausinstallationen vorzunehmen. Mit der Vornahme der Bewertung kann vom Österreichischen Institut für Bautechnik eine fachkundige Person oder ein geeignetes Institut beauftragt werden. Die Risikobewertung umfasst eine allgemeine Analyse der Risiken, die von Hausinstallationen und dafür verwendeten Bauprodukten, Materialien und Werkstoffen ausgehen, und die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch am Austritt aus denjenigen Zapfstellen, die normalerweise für Wasser für den menschlichen Gebrauch verwendet werden, beeinflussen können. Diese allgemeine Analyse hat keine Analyse einzelner Objekte zu umfassen. Die allgemeine Analyse ist erstmalig bis zum 12. Jänner 2029 durchzuführen und alle sechs Jahre zu überprüfen sowie bei Bedarf zu aktualisieren.

(2) Das Österreichische Institut für Bautechnik hat die Risikoanalyse nach Abs. 1 binnen angemessener Frist der Landesregierung zu übermitteln.

(3) Für die Bestimmungen der §§ 104a bis 104c gelten, soweit nichts anderes geregelt wird, die Begriffsdefinitionen des Art. 2 der Richtlinie (EU) 2020/2184 vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. Nr. L 435 vom 23.12.2020 S 1.

#### Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei

**§ 104b.** (1) Ergibt die Risikoanalyse nach § 104a Abs. 1, dass in Bezug auf bestimmte prioritäre Örtlichkeiten spezifische Risiken in Bezug auf Legionella oder Blei bestehen, so sind die Eigentümerinnen und Eigentümer der in der Verordnung gemäß Abs. 3 genannten prioritären Örtlichkeiten verpflichtet, folgende Parameterwerte für Blei und Legionella einzuhalten:

Legionella	< 1 000 KBE/l
Blei	< 10 µg/l

(2) Prioritäre Örtlichkeiten sind große Räumlichkeiten und Gelände, bei denen es sich nicht um einen Haushalt handelt und in denen viele Nutzerinnen und Nutzer potenziell wasserassoziierten Risiken

ausgesetzt sind. Darunter fallen Krankenhäuser, sonstige Gesundheitseinrichtungen, die auf einen längerdauernden Aufenthalt ausgerichtet sind (beispielsweise Kur- und Rehabilitationseinrichtungen), Altenheime, Kinderbetreuungseinrichtungen, Beherbergungsbetriebe mit mehr als 100 Betten, sowie Strafvollzugsanstalten.

(3) Die Liste der betroffenen prioritären Örtlichkeiten, die nach Abs. 4 einer laufenden Überwachung zu unterziehen sind, wird auf der Grundlage der ermittelten Ergebnisse der allgemeinen Risikoanalyse gemäß § 104a Abs. 1 mit Verordnung der Landesregierung festgelegt.

(4) Die Überwachung gemäß Abs. 1 umfasst jedenfalls die regelmäßige Entnahme und Analyse einzelner Wasserproben. Die Probeentnahme muss so erfolgen, dass die Proben für die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch in Bezug auf die genannten Parameter im Lauf des gesamten Jahres repräsentativ sind. Die Probeentnahmestellen müssen den Anforderungen des Anhangs II Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 entsprechen. Die Analyse der Probeentnahmen hat nach den in Art. 13 Abs. 4 in Verbindung mit Anhang III der Richtlinie (EU) 2020/2184 festgelegten Kriterien zu erfolgen.

(5) Die Ergebnisse der Überwachung gemäß Abs. 1 sind der Behörde binnen angemessener Frist zu übermitteln.

(6) Die näheren Bestimmungen über die Probeentnahme und -analyse sind nach den in Abs. 4 genannten Vorgaben mit Verordnung der Landesregierung festzulegen.

#### **Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei**

**§ 104c.** (1) Ergibt die Überwachung der prioritären Örtlichkeit gemäß § 104b, dass spezifische Risiken für die Qualität des Wassers für den menschlichen Gebrauch und die menschliche Gesundheit bestehen, weil die Parameterwerte laut dem Anhang I Teil D der Richtlinie (EU) 2020/2184 nicht eingehalten werden, so ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Gebäudes dazu verpflichtet, binnen angemessener Frist geeignete Maßnahmen zu setzen. Die Verpflichtung entfällt, wenn glaubhaft gemacht wird, dass die Belastung des Trinkwassers nicht von den Hausinstallationen und den dafür verwendeten Produkten, Materialien und Baustoffen oder der Art ihrer Verbauung ausgeht.

(2) Maßnahmen gemäß Abs. 1 in Bezug auf Legionella müssen nur dann getroffen werden, wenn aufgrund von anderen bundes- oder landesgesetzlichen Bestimmungen keine geeigneten Maßnahmen vorgesehen sind. Die Maßnahmen müssen zur Verhinderung und Bewältigung möglicher Krankheitsausbrüche wirksam und gemessen an den Risiken verhältnismäßig sein sowie Managementmaßnahmen einschließen.

(3) Wenn von Hausinstallationen, die aus Blei gefertigte Bestandteile enthalten, eine erhebliche Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen ausgeht, weil der in Anhang I Teil D genannte Parameterwert wesentlich überschritten wird, so ist auch der Austausch dieser Bestandteile insoweit durchzuführen als dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

(4) Die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer getroffenen Maßnahmen sind der Behörde unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die Behörde ist berechtigt, die Einhaltung der der Eigentümerin oder dem Eigentümer obliegenden Verpflichtungen, die sich aus den §§ 104a bis 104c und den darauf erlassenen Verordnungen ergeben, zu überprüfen und allenfalls ergänzende Anordnungen zu treffen, sofern die bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen, um die Überschreitung der Parameterwerte auf ein zulässiges Maß zu verringern oder gänzlich zu beseitigen.

#### **Schutz vor gefährlichen Immissionen**

**§ 105.** (1) Bauwerke müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt sein, dass durch sie keine die Gesundheit der Benutzer des Bauwerkes gefährdenden Immissionen, wie zB gefährliche Gase, Partikel oder Strahlen, verursacht werden.

(2) Wenn auf Grund des Verwendungszweckes des Bauwerkes Emissionen in gefährlichen Konzentrationen nicht ausgeschlossen sind (zB in Garagen), müssen zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen bauliche oder sonstige Maßnahmen getroffen werden. Als Maßnahmen können zB besondere Be- und Entlüftungseinrichtungen oder die Einrichtung von Warngeräten erforderlich sein.

(3) Im Falle gefährlicher Emissionen aus dem Untergrund müssen Bauwerke in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt werden, dass die Gesundheit der Benutzer nicht gefährdet wird.

#### **Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung**

**§ 106.** (1) Aufenthaltsräume müssen über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen, es sei denn, auf Grund des

Verwendungszweckes ist eine ausschließlich künstliche Beleuchtung ausreichend. Dabei sind insbesondere die Raumgeometrie und die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

(2) Bei der Bildung der Lichtprismen ist der vorhandene Baubestand auf der eigenen Liegenschaft, auf den angrenzenden und gegenüberliegenden Liegenschaften jedoch nur die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässige Bebauung zu berücksichtigen. In das Lichtprisma hineinragende Gebäudeteile nach § 81 Abs. 6 und Abs. 6a, Dachflächen bis zu 45° Neigung oder bis zu der im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. k festgesetzten Neigung sowie Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis zu 1 m bleiben unberücksichtigt. Ebenso bleiben die die höchste zulässige Gebäudehöhe überschreitenden Teile, die den Vorschriften des § 81 Abs. 2 entsprechen, unberücksichtigt.

(3) An Straßenfronten, an denen die zulässige Höhe der gegenüberliegenden Gebäude nach § 75 Abs. 4, 4b und 5 zu berechnen ist, gilt der Lichteinfall für Hauptfenster jedenfalls als gesichert. Dies gilt auch an den zu Verkehrsflächen gerichteten Gebäudefronten in Schutzzonen.

(4) In Schutzzonen sind an den Gebäudefronten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet sind, im Erdgeschoß jedenfalls Verkaufsräume, Gaststätten, Räume mit ähnlicher Funktion und Küchen, in den Stockwerken alle Arten von Aufenthaltsräumen zulässig.

(5) Alle Räume und allgemein zugänglichen Bereiche in Bauwerken müssen ihrem Verwendungszweck entsprechend beleuchtbar sein.

(6) Räume sind ihrem Verwendungszweck entsprechend lüftbar und beheizbar einzurichten. Durch Lüftungsanlagen dürfen die Gesundheit von Personen nicht gefährdet und die ordnungsgemäße Ableitung der Abgase von Feuerstätten nicht beeinträchtigt werden.

(7) Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen; dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum. Wird den gesetzlichen Bestimmungen über den Lichteinfall und die natürliche Belichtung nicht entsprochen, müssen diese Räume mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein; ist keine natürliche Belüftung gegeben, müssen sie mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein. Lagerräume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten zur Anlieferung, zur Lagerung, zur Betreuung, zum Abtransport oder zur Evidenthaltung des Lagergutes verrichtet werden, müssen den gesetzlichen Erfordernissen für Verkaufsräume entsprechen.

#### **Niveau und Höhe der Räume**

**§ 107.** (1) Das Fußbodenniveau der Räume gegenüber dem Gelände muss so geplant und ausgeführt sein, dass entsprechend dem Verwendungszweck Gesundheit und Wohlbefinden der Benutzer nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist insbesondere auch auf vorhersehbare Hochwasserereignisse Bedacht zu nehmen.

(2) Die Raumhöhe muss dem Verwendungszweck entsprechend und im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden der Benutzer ein ausreichendes Luftvolumen gewährleisten.

#### **Lagerung gefährlicher Stoffe**

**§ 108.** Bauwerke oder Bauwerksteile, in denen gefährliche Stoffe gelagert werden, müssen so ausgeführt sein, dass eine Gefährdung der Gesundheit von Personen und der Umwelt durch ein Entweichen der gefährlichen Stoffe und ein Eindringen in den Boden verhindert werden.

### **5. Abschnitt**

#### **Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit**

##### **Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit**

**§ 109.** Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass bei ihrer Nutzung Unfälle vermieden werden, durch die das Leben oder die Gesundheit von Personen gefährdet werden, wie zB Rutsch-, Stolper-, Absturz- oder Aufprallunfälle. Dabei ist entsprechend dem Verwendungszweck besonders auch auf Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderungen Rücksicht zu nehmen.

##### **Erschließung**

**§ 110.** (1) Alle Bauwerksteile sind so zu erschließen, dass sie entsprechend dem Verwendungszweck sicher zugänglich und benützbar sind. Die Durchgangshöhen bei Türen, Toren, Treppen sind so zu bemessen, dass eine gefahrlose Benützung möglich ist.



(2) Die vertikale Erschließung hat durch Treppen oder Rampen zu erfolgen. Wenn es auf Grund des Verwendungszwecks unter Bedachtnahme auf die Bauwerkshöhe erforderlich ist, sind die Treppen in Treppenhäusern anzuordnen und zusätzlich Aufzüge zu errichten.

(3) Die Erreichbarkeit aller Höfe und Lichtschächte muss gewährleistet sein.

### Aufzüge

**§ 111.** (1) Im Zuge folgender Bauführungen müssen Personenaufzüge errichtet werden:

- a) Neubau von Gebäuden mit mehr als zwei Hauptgeschoßen,
- b) Neubau von Wohngebäuden mit Wohnungszugängen, die mehr als zwei Geschoße über oder unter dem barrierefreien Gebäudezugang liegen,
- c) Zubauten zur Schaffung neuer Wohnungen oder Betriebseinheiten, wenn das Gebäude vor oder nach diesem Zubau mehr als zwei Hauptgeschoße aufweist.
- d) Umbauten von mehr als zwei Hauptgeschoßen.

Diese Personenaufzüge müssen alle Geschoße, auch Kellergeschoße und Geschoße, die Garagen enthalten, sowie Dachgeschoße, wenn in ihnen der einzige Zugang zu Wohnungen vorgesehen ist, miteinander verbinden. Sie müssen ständig betriebsbereit und über die notwendigen Verbindungswege auch für Rollstuhlfahrer erreichbar sein. Jedem für die vertikale Erschließung notwendigen Treppenhaus muss mindestens ein eigener Personenaufzug zugeordnet sein. Mehrere dieser Personenaufzüge im selben Gebäude können auch an zentraler Stelle nebeneinander angeordnet werden.

(2) Ausgenommen von der Verpflichtung gemäß Abs. 1 sind

- a) Wohngebäude mit nur einer Wohnung,
- b) Wohngebäude mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und in denen für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird,
- c) Reihenhäuser,
- d) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser.

(3) Müssen nicht mehr als zwei Geschoße barrierefrei erschlossen werden, sind anstelle von Personenaufzügen auch vertikale Hebeeinrichtungen zulässig. Diese müssen mit Fahrkörben und Fahrkorbtüren ausgestattet sein und die Anforderungen gemäß Abs. 8 erfüllen.

(4) Die Haltestellen von Personenaufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen müssen in der Ebene des jeweiligen Geschoßes angeordnet sein. Haltestellen von Personenaufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen, die zu Garagen oder brandgefährdeten Räumen führen, müssen direkt mit einem notwendigen Verbindungsweg verbunden sein, der, ohne durch diese Räume zu führen, eine Fluchtmöglichkeit ins Freie bietet.

(5) Aufzugsschächte mit allseitig geschlossener Schachtumwehrung müssen ausreichend belüftet werden. Aufzugsschächte dürfen nicht für die Be- oder Entlüftung aufzugsfremder Räume verwendet werden. Aufzugsschächte und Triebwerksräume sind von aufzugsfremden Leitungen und Einrichtungen freizuhalten.

(6) Triebwerksräume müssen Wände, Böden und Decken aus nicht brennbaren Baustoffen aufweisen und direkt aus dem Freien belüftet sein. Sie müssen unmittelbar vom Inneren des Gebäudes über Stiegen oder befestigte Leitern sicher erreichbar sein. Sofern sich der Aufzug nicht innerhalb einer Wohnung oder Betriebseinheit befindet, muss der Triebwerksraum von allgemeinen Teilen des Gebäudes erreichbar sein. Für Notbefreiungseinrichtungen von Personenaufzügen und vertikalen Hebeeinrichtungen ohne gesonderte Triebwerksräume gilt dies sinngemäß.

(7) Bei hydraulischen Aufzügen ist der Boden der Aufzugsschächte und der Triebwerksräume flüssigkeitsdicht und wannenartig auszuführen. Jede Wanne muss die gesamte Hydraulikflüssigkeit aufnehmen können.

(8) Für verpflichtend zu errichtende Personenaufzüge und vertikale Hebeeinrichtungen gilt Folgendes:

1. Schachttüren und Fahrkorbtüren sind als maschinell betätigte Schiebetüren auszubilden; sie müssen eine lichte Breite von mindestens 90 cm haben.
2. Fahrkörbe müssen für Rollstuhlfahrer und eine Begleitperson benutzbar sein. Bei einseitigen oder gegenüber liegend angeordneten Einstiegstellen dürfen die Fahrkorbbinnenmaße eine lichte Breite von 1,10 m und eine lichte Tiefe von 1,40 m nicht unterschreiten.

3. Im Fahrkorb ist ein Handlauf in einer Höhe zwischen 85 cm und 1,00 m über dem Boden anzubringen; die lichten Maße des Fahrkorbes dürfen durch Handläufe um nicht mehr als 10 cm je Seite eingeengt werden.
4. Bedienungselemente müssen in einer Höhe von mindestens 85 cm und höchstens 1,20 m über dem Boden angebracht werden; innerhalb des Fahrkorbes muss ein Abstand von mindestens 40 cm von der Eingangswand eingehalten werden.
5. Der Bodenfläche vor den geschlossenen Aufzugsschachttüren muss eine Bewegungsfläche (Wendekreis für Rollstuhlfahrer) mit einem Durchmesser von mindestens 1,50 m eingeschrieben werden können. Ausgenommen davon sind Bodenflächen vor geschlossenen Aufzugsschachttüren innerhalb von Wohnungen.

#### **Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen**

**§ 112.** (1) Begehbare Bauwerksteile dürfen keine Rutsch- und Stolperstellen, etwa durch zu geringe oder unvermutet wechselnde Rutschhemmung, gefährliche Hindernisse oder Unebenheiten, aufweisen. Dabei ist der Verwendungszweck und das mögliche Auftreten von Nässe zu berücksichtigen.

(2) Treppen und Rampen sind entsprechend dem Verwendungszweck, insbesondere hinsichtlich ihrer Abmessungen, so auszuführen, dass sie sicher und bequem benutzt werden können.

(3) An entsprechend dem Verwendungszweck zugänglichen Stellen des Bauwerkes, bei denen Absturzgefahr besteht, müssen geeignete Schutzvorrichtungen gegen ein Abstürzen von Personen (zB Geländer, Brüstungen, absturzsichernde Verglasungen) angebracht werden, außer eine Absicherung widerspräche dem Verwendungszweck (zB bei Laderampen, Schwimmbecken).

(4) Wenn absturzgefährliche Stellen des Bauwerkes dem Verwendungszweck entsprechend auch für Kinder zugänglich sind, müssen Schutzvorrichtungen (Abs. 3) so ausgeführt sein, dass Kindern das Durchschlüpfen nicht möglich ist und das Hochklettern erschwert wird.

(5) Schächte, Einbringöffnungen und dergleichen müssen trag- und verkehrssicher abgedeckt werden.

#### **Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen**

**§ 113.** (1) Verglasungen müssen unter Berücksichtigung der Einbausituation gegen das Anprallen von Personen gesichert oder so ausgeführt sein, dass sie nicht gefahrbringend zersplittern.

(2) Bauwerke sind so zu planen und auszuführen, dass deren Benutzer vor herabstürzenden Gegenständen geschützt sind. Dies schließt zB auch die sichere Befestigung von Bauteilen wie Fassaden und Glasteile, Maßnahmen gegen das Herabfallen von gefahrbringenden Glasstücken bei Überkopfverglasungen sowie Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis von Dächern ein.

#### **Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz**

**§ 114.** (1) Einrichtungen und Anlagen für die Beheizung des Bauwerkes sowie für die Bereitstellung, Speicherung und Verteilung von Warmwasser sind, soweit erforderlich, gegen gefahrbringende Berührungen abzusichern.

(2) Bauwerke sind mit Blitzschutzanlagen auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind oder wenn der Verwendungszweck oder die kulturhistorische Bedeutung des Bauwerks dies erfordern.

#### **Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken**

**§ 115.** (1) Folgende Bauwerke oder Bauwerksteile müssen so barrierefrei geplant und ausgeführt sein, dass die für Besucher, Kunden und Bewohner bestimmten Teile auch für Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderungen gefahrlos und tunlichst ohne fremde Hilfe zugänglich sind:

1. Bauwerke mit Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme von
  - a) Wohngebäuden mit nur einer Wohnung,
  - b) Wohngebäuden mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und in denen für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird,
  - c) Reihenhäusern,
  - d) Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern;
2. Bauwerke für öffentliche Zwecke (zB Behörden und Ämter);
3. Bauwerke für Bildungszwecke (zB Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Volksbildungseinrichtungen);

4. Bauwerke mit Versammlungsräumen;
  5. Veranstaltungs- und Sportstätten;
  6. Handelsbetriebe mit Konsumgütern des täglichen Bedarfs;
  7. Banken;
  8. Kirchen;
  9. Gesundheits- und Sozialeinrichtungen;
  10. Arztpraxen und Apotheken;
  11. öffentliche Toiletten;
  12. sonstige Bauwerke, die allgemein zugänglich und für mindestens 50 Besucher oder Kunden ausgelegt sind.
- (2) Zur Erfüllung der Anforderungen gemäß Abs. 1 müssen insbesondere
1. mindestens ein Eingang, und zwar der Haupteingang oder ein Eingang in dessen unmittelbarer Nähe, stufenlos erreichbar sein,
  2. in Verbindungswegen Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich vermieden werden; unvermeidbare Niveauunterschiede sind durch entsprechende Rampen, Personenaufzüge oder vertikale Hebeeinrichtungen zu überwinden oder auszugleichen, die ständig betriebsbereit zu halten sind,
  3. notwendige Mindestbreiten für Türen und Gänge eingehalten werden,
  4. eine dem Verwendungszweck entsprechende Anzahl von behindertengerechten Sanitärräumen errichtet werden.
- (3) Für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Hauptgeschoßen ergibt sich aus Abs. 1 und Abs. 2 Z 2 keine Verpflichtung zur Herstellung von Personenaufzügen, vertikalen Hebeeinrichtungen oder geschoßverbindenden Rampen.
- (4) Die Anforderungen gemäß Abs. 1 und 2 sind auch für Zu- oder Umbauten zu erfüllen. Durch sonstige Baumaßnahmen darf der Zustand des Bauwerks hinsichtlich seiner barrierefreien Gestaltung jedenfalls nicht verschlechtert werden.
- (5) Bei Unterteilungen eines Bauwerks in Brandabschnitte (Stiegen) mit einem oder mehreren diesen zugeordneten selbstständigen Eingängen sind die Anforderungen gemäß Abs. 2 für jeden einzelnen Brandabschnitt zu erfüllen.
- (6)
- In Bauwerken gemäß Abs. 1 Z 2, 3 und 9 sind in jedem Geschoß Toiletten für behinderte Menschen anzuordnen.

## **6. Abschnitt Schallschutz**

### **Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile**

**§ 116.** (1) Bauwerke müssen so geplant und ausgeführt sein, dass gesunde, normal empfindende Benutzer dieses oder eines unmittelbar anschließenden Bauwerkes nicht durch bei bestimmungsgemäßer Verwendung auftretenden Schall und Erschütterungen in ihrer Gesundheit gefährdet oder belästigt werden. Dabei sind der Verwendungszweck sowie die Lage des Bauwerkes und seiner Räume zu berücksichtigen.

(2) Wenn der besondere Verwendungszweck es erfordert, ist eine entsprechende Raumakustik sicherzustellen.

(3) Alle Bauteile, insbesondere Außen- und Trennbauteile sowie begehbare Flächen in Bauwerken, müssen so geplant und ausgeführt sein, dass die Weiterleitung von Luft-, Tritt- und Körperschall so weit gedämmt wird, wie dies zur Erfüllung der Anforderungen des Abs. 1 erforderlich ist.

### **Haustechnische Anlagen**

**§ 117.** Haustechnische Anlagen, ortsfeste Maschinen und technische Einrichtungen, bei deren Betrieb Schall übertragen wird oder Erschütterungen auftreten können, sind so einzubauen und aufzustellen, dass die Erfüllung der Anforderungen des § 116 Abs. 1 gewährleistet ist.

## 7. Abschnitt

### Energieeinsparung und Wärmeschutz

#### Allgemeine Anforderungen

**§ 118.** (1) Bauwerke und all ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass die bei der Verwendung benötigte Energiemenge nach dem Stand der Technik begrenzt wird. Auszugehen ist von der bestimmungsgemäßen Verwendung des Bauwerks; die damit verbundenen Bedürfnisse (insbesondere Heizung, Warmwasserbereitung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung) sind zu berücksichtigen.

(2) Bei der Beurteilung, ob die Energiemenge gemäß Abs. 1 nach dem Stand der Technik begrenzt wird, ist insbesondere Bedacht zu nehmen auf

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

(3) Bei Neu-, Zu- und Umbauten und bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle sowie bei Änderungen am gebäudetechnischen System für Wärmeversorgung müssen hocheffiziente alternative Systeme eingesetzt werden, sofern dies technisch, ökologisch und wirtschaftlich realisierbar ist. Hocheffiziente alternative Systeme sind jedenfalls

1. dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen,
2. Kraft-Wärme-Kopplung,
3. Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt, und
4. Wärmepumpen.

Einzelbauteilsanierungen müssen einem Sanierungskonzept folgen oder die für die Erreichung der Zielsetzung eines solchen erforderlichen Mindest-Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten. Jede Maßnahme der Einzelbauteilsanierung oder Änderung am gebäudetechnischen System muss die Anforderungen an größere Renovierungen erfüllen. Maßnahmen der Einzelbauteilsanierung oder Änderungen am gebäudetechnischen System sind von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (jeder Miteigentümerin oder jedem Miteigentümer) eines Bauwerks zu dokumentieren. Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen.

(3a) Der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme nach Abs. 3 ist durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder eine akkreditierte Prüfstelle zu prüfen. Die Prüfung kann für einzelne Bauwerke oder Gruppen ähnlicher Bauwerke oder für Bauwerke eines gemeinsamen Bautyps in demselben Gebiet durchgeführt werden. Bei Fern-/Nahwärme und Fern-/Nahkälte kann die Prüfung für alle Bauwerke durchgeführt werden, die in demselben Gebiet an das System angeschlossen sind.

(3b) Solare Energieträger oder andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung sind unbeschadet der Verpflichtung gemäß Abs. 3 und der Bestimmungen der Wiener Bautechnikverordnung mit einer Spitzen-Nennleistung von mindestens 1 kWp auf der Liegenschaft in folgendem Ausmaß zum Einsatz zu bringen:

1. Bei Neubauten mit Ausnahme von Wohngebäuden für je 100 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten für je neu geschaffene 100 m<sup>2</sup>;
2. bei Neubauten von Wohngebäuden pro charakteristischer Länge des Gebäudes und für je 150 m<sup>2</sup> konditionierter Brutto-Grundfläche, bei Zubauten sinngemäß für je neu geschaffene 150 m<sup>2</sup> ( $P_{PV} = BGF_{kond} / (150 \times l_c)$ ).

Stehen der geplanten Ausführung am in Aussicht genommenen Standort Bauvorschriften bzw. sonstige Vorschriften des Bundes- oder Landesrechtes entgegen oder ist der Einsatz der genannten technischen Systeme aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich oder zumutbar, sind diese technischen Systeme auf einem oder mehreren geeigneten Grundstücken innerhalb des Gemeindegebietes von Wien, wo ihre Errichtung zulässig ist, einzusetzen (Ersatzflächen). Beträgt das ermittelte Ausmaß der Verpflichtung weniger als 1 kWp, kann der Einsatz auf der Ersatzfläche unterbleiben. Der Einsatz auf Ersatzflächen ist durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sicherzustellen. Die Inbetriebnahme einer solchen Anlage auf der Ersatzfläche darf im Zeitpunkt der Baueinreichung nicht länger als zwei Jahre zurückliegen.

(3c) *entfällt; LGBL Nr. 37/2023 vom 13.12.2023.*

(3d) *entfällt; LGBL Nr. 37/2023 vom 13.12.2023.*

(3e) Nach Ablauf von 3 Jahren ab der Erstattung der Fertigstellungsanzeige für einen Neubau gemäß Abs. 3b hat der Eigentümer des Bauwerks der Behörde eine von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auf Grundlage der dem Eigentümer zur Verfügung stehenden Daten erstellte Unterlage vorzulegen, die für die letzten 3 Jahre das Verhältnis des im Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) für das Bauwerk ausgewiesenen Energiebedarfs zu dem tatsächlichen Energieverbrauch pro Jahr angibt und die Information enthält, ob der angegebene Energieverbrauch auch die Prozessenergie erfasst.

(3f) Bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden sowie bei Einzelbauteilsanierungen und bei Änderungen am gebäudetechnischen System ist die Errichtung von Wärmebereitstellungsanlagen für feste und flüssige fossile Brennstoffe nicht zulässig.

(4) Bei folgenden Gebäuden genügt die Einhaltung bestimmter Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte):

1. Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen; dies gilt nicht für Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>;
2. Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden;
3. Gebäude, die gemäß § 71 auf längstens 2 Jahre bewilligt werden;
4. Gebäude in landwirtschaftlich genutzten Gebieten, mit Ausnahme von Wohngebäuden;
5. Gebäude, die Wohnungen enthalten, die nicht allen Erfordernissen des § 119 entsprechen oder nicht den vollen Schallschutz oder Wärmeschutz für Aufenthaltsräume aufweisen müssen;
6. Kleingartenhäuser;
7. freistehende Gebäude und Zubauten mit einer Gesamtnutzfläche von jeweils weniger als 50 m<sup>2</sup>.

(5) Der Energieausweis (§ 63 Abs. 1 lit. e) ist von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigten oder einer akkreditierten Prüfstelle auszustellen. Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über den Inhalt und die Form des Energieausweises erlassen. Die technischen Voraussetzungen der Übermittlung und Erfassung der Energieausweise sind vom Magistrat im Internet kundzumachen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt höchstens zehn Jahre.

(6) In Gebäuden, in denen mehr als 250 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche von Behörden genutzt werden und die starken Publikumsverkehr aufweisen, sowie in Gebäuden, in denen mehr als 500 m<sup>2</sup> von sonstigen Einrichtungen genutzt werden, die starken Publikumsverkehr aufweisen, ist ein höchstens zehn Jahre alter Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen. Solche Energieausweise sind der Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Weisen Energieausweise Mängel auf, gilt die Verpflichtung zur Anbringung als nicht erfüllt.

(7) Bei Zu- und Umbauten sowie bei Änderungen und Instandsetzungen von mindestens 25 vH der Oberfläche der Gebäudehülle von Gebäuden in der Bauklasse I, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten, mit Ausnahme der Gebäude gemäß § 118 Abs. 4, müssen die obersten zugänglichen Decken von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes oder die unmittelbar darüber liegenden Dächer so gedämmt werden, dass den Anforderungen für Neubauten an wärmeübertragende Bauteile entsprochen wird.

(8) Die Verpflichtung gemäß Abs. 3, ein hocheffizientes alternatives System einzusetzen, kann in Gebieten, in denen Energieraumpläne gemäß § 2b Abs. 3a festgesetzt wurden, auf Antrag gestundet werden, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber im Bauverfahren



1. die Zusage einer Fernwärmeanbieterin oder eines Fernwärmeanbieters vorlegt, dass das Gebäude zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3a festgelegten Zeitpunkt mit qualitätsgesicherter Fernwärme versorgt werden wird, und
2. den Nachweis erbringt, dass bis zu diesem Zeitpunkt alle Vorbereitungen für die Umstellung des Systems auf qualitätsgesicherte Fernwärme getroffen sind.

Die Stundung kann längstens bis zu dem in der Verordnung gemäß § 2b Abs. 3 festgelegten Zeitpunkt erfolgen. Erfolgt keine Umstellung nach Ablauf der Frist, ist gemäß § 129 Abs. 10 vorzugehen.

### **Energieausweisdatenbank**

**§ 118a.** (1) Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten und zu führen, das alle Energieausweise für Gebäude in Wien umfasst (Energieausweisdatenbank).

(2) Jeder Aussteller (§ 118 Abs. 5) eines nach diesem Gesetz oder dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, erforderlichen Energieausweises ist verpflichtet, für jedes Gebäude unter Bezugnahme auf den Gebäude- und Adresscode bestimmte Indikatoren (Abs. 5) sowie eine elektronische Fassung des Energieausweises in einem Dateiformat, das eine originalgetreue Weitergabe ermöglicht, einschließlich der Berechnungen in der Energieausweisdatenbank zu registrieren, wobei die technische Nachvollziehbarkeit der Berechnungen gegeben sein muss.

(3) Die zur Ausstellung von Energieausweisen Berechtigten haben Zugriff auf die Daten der von ihnen ausgestellten Energieausweise sowie auf die Daten gemäß Abschnitt B Z 1, 3 und 7 und Abschnitt C der Anlage des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013.

(4) Der Magistrat darf personenbezogene Daten des Energieausweises betreffend den Namen, die Anschrift und die Befugnis des Ausstellers (§ 118 Abs. 5) zum Zweck der stichprobenartigen Kontrolle (§ 118b) automationsunterstützt verwenden. Die nicht personenbezogenen Daten des Energieausweises dürfen automationsunterstützt verwendet werden, soweit dies zur Verfolgung statistischer, energiepolitischer oder förderungspolitischer Zwecke erforderlich ist.

(5) Die Indikatoren, die gemäß Abs. 2 in der Energieausweisdatenbank zu registrieren sind, werden durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

### **Kontrolle der Energieausweise**

**§ 118b.** Die Behörde hat eine Stichprobe aller jährlich nach diesem Gesetz und dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012, BGBl. I Nr. 27/2012, in der Energieausweisdatenbank (§ 118a) eingebrachten Energieausweise zu nehmen und diese einer Kontrolle gemäß Anhang II Z 1 der Richtlinie 2010/31/EU zu unterziehen. Die Stichprobe muss ausreichend groß sein, um statistisch signifikante Ergebnisse über die Einhaltung zu gewährleisten.

## **8. Abschnitt**

### **Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen**

#### **Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden**

**§ 119.** (1) Eine Nutzungseinheit ist ein selbstständig nutzbarer Teil eines Gebäudes. Nutzungseinheiten bestehen aus einer oder mehreren Räumlichkeiten, die von anderen Nutzungseinheiten oder allgemeinen Teilen des Gebäudes abgetrennt sind. Nutzungseinheiten sind entweder Wohneinheiten (Wohnungen, Wohneinheiten in Heimen und Beherbergungsstätten), Zimmereinheiten (in Heimen und Beherbergungsstätten), Betriebseinheiten oder sonstige Nutzungseinheiten.

(2) Bei einer Wohnung handelt es sich um die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen sind, über einen eigenen Zugang vom Stiegenhaus oder Hausflur oder von außen verfügen, die selbstständige Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m<sup>2</sup> betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette, eine Dusch- oder Badegelegenheit und eine Kochgelegenheit im Wohnungsverband verfügen. Eine Wohnung muss zumindest aus einem Aufenthaltsraum bestehen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden. Wohnungen müssen, ausgenommen in den in § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d genannten Bauwerken, so gestaltet sein, dass sie nachträglich für die Benutzung durch behinderte Menschen ohne erheblichen Aufwand anpassbar sind.

(2a) Eine Wohnung darf außer unmittelbar für Wohnzwecke nur für folgende Nutzungen verwendet werden:

- a) solche, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden; die gewerbliche Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke stellt keine solche Tätigkeit dar,
- b) eine 90 Tage pro Kalenderjahr nicht überschreitende vorübergehende kurzfristige Vermietung der Wohnung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz in der jeweils geltenden Fassung besteht, ohne dauerhafte Aufgabe des Wohnsitzes in dieser Wohnung.

Eine über die Grenzen der lit. a und b hinausgehende Vermietung, für die eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Ortstaxe nach dem Wiener Tourismusförderungsgesetz besteht, ist nach dem 1.7.2024 nur mit einer Ausnahmegewilligung gemäß § 129 Abs. 1a zulässig.

(3) Unterkunftsräume in Heimen und Beherbergungsstätten verfügen zumindest über eine oder mehrere Schlafstellen. Sie können so ausgestaltet sein, dass zur zweckmäßigen Nutzung die Mitbenutzung allgemeiner Räumlichkeiten erforderlich ist (Zimmereinheiten) oder über sämtliche Ausstattungsmerkmale einer Wohnung (Toilette, Dusch- oder Badegelegenheit und Kochgelegenheit im Zimmerverband) verfügen (Wohneinheiten). Die einzelnen Unterkunftsräume müssen den Anforderungen für Aufenthaltsräume entsprechen; in Beherbergungsstätten genügt jedoch eine verglichene lichte Raumhöhe von 2,20 m, wenn den Erfordernissen der Gesundheit durch besondere Vorkehrungen, insbesondere die Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Rechnung getragen wird und für jede Schlafstelle des Aufenthaltsraumes ein Luftraum von mindestens 15 m<sup>3</sup> zur Verfügung steht. Eine dem jeweiligen unmittelbaren Heimzweck zuwiderlaufende Verwendung von Unterkunftsräumen in Heimen ist nur dann und insoweit zulässig, als dies gesetzlich ausdrücklich erlaubt ist.

(4) Betriebseinheiten sind Nutzungseinheiten, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- oder sonstigen betrieblichen Zwecken dienen.

(5) Sonstige Nutzungseinheiten (Kellerabteile, Garagen, Freizeiträume und dergleichen, allgemeine Räumlichkeiten in Heimen und Beherbergungsstätten) sind ihrem jeweiligen Nutzungszweck entsprechend zu bezeichnen und zu benutzen.

### Wohngebäude

**§ 119a.** (1) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Wohnungen enthalten. Die Abs. 2 bis 4 gelten auch für Nicht-Wohngebäude, wenn diese über mindestens zwei Wohnungen verfügen.

(2) Bei Errichtung von Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist auf dem Bauplatz ein vom Inneren des Gebäudes zugänglicher Raum zum Abstellen von Kinderwägen vorzusehen. Dieser Raum sowie Waschküchen, Abfallsammelräume, Saunaräume und andere Gemeinschaftsräume müssen vom Hauseingang aus barrierefrei und gefahrlos zugänglich und benützbar sein.

(3) Bei der Schaffung von Wohnungen in Wohngebäuden, ausgenommen jener gemäß § 115 Abs. 1 Z 1 lit. a bis d, ist je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz auf dem Bauplatz zu errichten. Dieser hat eine ordnungsgemäße Verwahrung des Fahrrades an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht und muss folgende Anforderungen erfüllen:

1. Zumindest jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss zur Verwahrung von Spezialfahrrädern (Lastenräder, Fahrradanhänger) geeignet sein.
2. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrrädern sind Ladeplätze vorzusehen.
3. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze können sowohl in einem Raum im Sinne des Abs. 2 als auch außerhalb eines Gebäudes geschaffen werden.
4. Die Fahrradabstellplätze sind so auszugestalten, dass die barrierefreie und gefahrlose Zugänglichkeit, die Sicherheit, der Witterungsschutz und die Verfügbarkeit der abgestellten Fahrräder gewährleistet sind.

Die Behörde hat von der Einhaltung dieser Bestimmung teilweise oder gänzlich abzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber den Nachweis erbringt, dass die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Sinne dieser Bestimmung bei der Schaffung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

(4) Bei Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als 15 Wohnungen sind die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) des Gebäudes sowie die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verpflichtet, mindestens einen Spielplatz für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren (Kleinkinderspielplatz) im Freien anzulegen. Werden in Wohngebäuden bzw. in Wohnhausanlagen mehr als 50 Wohnungen errichtet, besteht zusätzlich die Verpflichtung, einen Spielplatz für Kinder und

Jugendliche im Alter ab 6 Jahren (Kinder- und Jugendspielplatz) in dem der Anzahl und Größe der Wohnungen entsprechenden Ausmaß im Freien anzulegen. Der Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar auf dem Bauplatz in Sicht- und Rufweite möglichst aller Wohnungen anzulegen. Die Kinder- und Jugendspielplätze sind gleichfalls grundsätzlich auf demselben Bauplatz anzulegen; sie können jedoch auch als Gemeinschaftsspielplätze für mehrere Bauplätze zusammengelegt werden, wenn die Herstellung und die Zugänglichkeit des Spielplatzes durch eine im Grundbuch ersichtlich gemachte öffentlich-rechtliche Verpflichtung sichergestellt und er über einen höchstens 500 m langen, gefahrlosen Zugang erreichbar ist. Er muss eine Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> haben. Alle Spielplätze und die auf ihnen aufgestellten Turn- und Klettergeräte müssen baulich so ausgestaltet sein, dass sie sicher und gefahrlos benützt werden können. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Anzahl von barrierefreien Spielgeräten Bedacht zu nehmen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Ausgestaltung von Teilen des Bauplatzes steht der Anlage von Kinder- und Jugendspielplätzen nicht entgegen. Spielplätze müssen barrierefrei zugänglich sein. Von der Verpflichtung zum Anlegen von Kleinkinderspielplätzen sowie von Kinder- und Jugendspielplätzen kann auf Antrag durch die Behörde (§ 133) Abstand genommen werden, wenn deren Errichtung auf demselben Bauplatz infolge seiner baulichen Ausnützbarkeit nicht zumutbar ist oder Umstände vorliegen, die in der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft gelegen sind und der zweckmäßigen Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes entgegenstehen oder wenn ihre Errichtung infolge der Größe und Gestalt des Bauplatzes nicht möglich ist und in jedem Fall im Gebäude ein genügend großer Kinder- und Jugendspielraum vorgesehen wird.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Vorschriften über die bauliche Beschaffenheit der Kleinkinderspielplätze und Kinder- und Jugendspielplätze hinsichtlich der Sicherheit und Gesundheit der Kinder, über von Hauptfenstern bestehender Wohngebäude auf demselben Bauplatz und von rechtlich möglichen Hauptfenstern auf Nachbarbauplätzen unter Berücksichtigung der Lärmemission freizuhaltende Abstände, über das Ausmaß, das für Kleinkinderspielplätze 30 m<sup>2</sup> und für Kinder- und Jugendspielplätze 500 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten darf, über ihre Ausstattung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der medizinischen Wissenschaften und der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie über die Größe und Ausstattung der Kinder- und Jugendspielräume (Gemeinschaftsräume), die 50 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen, erlassen.

#### **Büro- und Geschäftsgebäude**

**§ 120.** (1) Büro- und Geschäftsgebäude sind Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend Büro-, Geschäfts- und Lagerräume enthalten. In solchen Gebäuden dürfen auch einzelne kleinere Werkstätten untergebracht sein.

(2) Bei der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden sowie von Betriebs- und Produktionsstätten ist ein dem geplanten Verwendungszweck des Gebäudes entsprechendes Ausmaß an Fahrradabstellplätzen vorzusehen. Diese haben eine ordnungsgemäße Verwahrung der Fahrräder an einer Vorrichtung zu gewährleisten, die ein sicheres, stabiles und einfach nutzbares Abstellen und Absperren ermöglicht. Für eine angemessene Anzahl von Elektrofahrzeugen sind Ladeplätze vorzusehen.

#### **Beherbergungsstätten und Heime**

**§ 121.** (1) Bei Heimen und Beherbergungsstätten handelt es sich um zentral verwaltete Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind und die als eigenständiges Gebäude oder als Teil eines Gebäudes errichtet werden können.

(2) Beherbergungsstätten dienen der Unterbringung von Gästen zu vorübergehendem Aufenthalt.

(2a) Heime sind zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören. Sie können der Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses ihrer Bewohnerinnen und Bewohner (Wohnheime), deren Betreuung und Pflege oder anderen gesetzlich geregelt oder sonst anerkannten Zwecken dienen.

(3) In Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoß mindestens eine Toilette und zwei Waschegelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.

## 9. Abschnitt

### Einhaltung der bautechnischen Vorschriften

**§ 122.** Unter welchen Voraussetzungen die im 9. Teil enthaltenen bautechnischen Vorschriften als eingehalten gelten, wird durch Verordnung der Landesregierung bestimmt.

## 10. Teil

### Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauwerke

#### Allgemeine Vorschriften

**§ 123.** (1) Bei Bauarbeiten muss jede Gefährdung und jede unnötige Belästigung durch Lärm, üblen Geruch und Staubentwicklung vermieden werden. Nötigenfalls sind Schutzdächer, Schutzmatten, Bauplanken, Abdeckungen oder Abschränkungen, Großbehälter für den Bauschutt (Container) u. ä. vorzusehen. Während der Dunkelheit sind Gefahrenstellen zu beleuchten.

(2) Die Anwendung von Sprengmitteln bei Bauführungen und bei der Abtragung von Bauwerken bedarf einer Bewilligung der Behörde. In der Bewilligung sind alle jene Auflagen vorzuschreiben, die notwendig sind, um eine Gefahr für die Sicherheit von Menschen oder für die Sicherheit des Eigentums auszuschließen. Kann dieser Zweck durch Auflagen nicht erreicht werden, ist die Bewilligung zu versagen.

(3) Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden darf der bestehende Schutz gegen Niederschlagswässer jedenfalls erst entfernt werden, wenn an seiner Stelle ein neuer funktionsfähig hergestellt worden ist. Bei Durchführung von Bauarbeiten in Gebäuden mit weiterhin benützten Wohnungen dürfen die bestehende Strom- und Wasserversorgung, Beheizbarkeit, Abwasserbeseitigung und die Benützbarkeit von Toiletten erst unterbrochen beziehungsweise entfernt werden, wenn an ihrer Stelle neue entsprechende Einrichtungen funktionsfähig hergestellt worden sind und darf die Benützbarkeit und Zugänglichkeit solcher Wohnungen nicht erheblich eingeschränkt werden. Die Behörde kann diese Bauarbeiten in sinngemäßer Anwendung des § 127 Abs. 8, 8a und 9 einstellen und ohne Anhörung der Partei und auf Gefahr und Kosten der Eigentümerin oder des Eigentümers (jeder Miteigentümerin oder jedes Miteigentümers) des Gebäudes folgende Maßnahmen anordnen und sofort vollstrecken lassen:

1. die Herstellung der Funktionsfähigkeit der bisherigen Einrichtungen oder die Herstellung adäquater Ersatzeinrichtungen und
2. die Wiederherstellung der Benützbarkeit und Zugänglichkeit der Wohnungen.

(4) *entfällt; LGBL. für Wien Nr. 69/2018 vom 21.12.2018*

#### Besondere Bestimmungen für elektronische Verfahren

**§ 123a.** (1) Ein elektronisches Verfahren liegt vor, wenn ein verfahrenseinleitendes Anbringen elektronisch über das von der Behörde bekanntgegebene Portal eingebracht wird und das Verfahren in der Folge elektronisch geführt wird.

(2) Elektronische Zustellungen mit Zustellnachweis (§ 35 ZustG) erfolgen im elektronischen Verfahren über einen Zustelldienst gemäß § 28 Abs. 3 Z 1 ZustG, BGBl. Nr. 200/1982 idF BGBl. I Nr. 42/2020.

(3) Stellt sich während des Verfahrens heraus, dass der Bauwerber oder ein bevollmächtigter Vertreter nicht oder nicht mehr an der elektronischen Zustellung teilnimmt oder die elektronische Zustellung aus anderen, in der Sphäre des Bauwerbers oder des bekanntgegebenen Vertreters liegenden Gründen nicht erfolgen kann, hat die Behörde das Ansuchen in jeder Lage des Verfahrens zurückzuweisen.

(4) Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen im elektronischen Verfahren bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige die Vorlage von Unterlagen in Papier verlangen.

(5) Wurde das Baubewilligungsverfahren elektronisch geführt oder die Bauanzeige elektronisch erstattet, sind die Eingaben und die zugehörigen Urkunden gemäß §§ 73 und 124 bis 128 elektronisch über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzubringen.

#### Bauführer und Bauwerber

**§ 124.** (1) Der Bauwerber hat sich zur Ausführung aller nach § 60 oder § 61 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Arbeiten eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Der Bauwerber hat der Behörde vor Beginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer

bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.

(1a) Ist der Bauführer eine juristische Person oder eine sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit, hat diese vor Beginn der Bauführung der Behörde eine natürliche Person als baurechtlichen Geschäftsführer zu benennen. Unterbleibt die Benennung des baurechtlichen Geschäftsführers, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt. Baurechtlicher Geschäftsführer kann nur eine Person mit Hauptwohnsitz im Inland sein, die strafrechtlich verfolgt werden kann, ihrer Bestellung nachweislich zugestimmt hat, nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme der Bauführung berechtigt ist und eine entsprechende Anordnungsbefugnis besitzt. Das Erfordernis des Hauptwohnsitzes im Inland gilt nicht für Staatsangehörige von EWR-Vertragsstaaten, falls Zustellungen im Verwaltungsstrafverfahren (§ 135 Abs. 6) durch Staatsverträge mit dem Vertragsstaat des Wohnsitzes des baurechtlichen Geschäftsführers oder auf andere Weise sichergestellt sind. Erfüllt die vom Bauführer benannte Person diese Voraussetzungen nicht, gilt die Benennung als nicht erfolgt. Der Wechsel des baurechtlichen Geschäftsführers ist der Behörde unverzüglich anzuzeigen.

(2) Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher, bei Bauführungen auf Grund von Bauanzeigen (§ 62) spätestens am Tag des Baubeginns, der Behörde sowie dem Bauwerber und dem Prüfenieur (§ 127 Abs. 3) bekanntzugeben. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet.

(2a) Sofern es sich nicht um Bauführungen gemäß § 62 handelt, hat die Bauwerberin oder der Bauwerber spätestens am Tag des Baubeginns eine von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Aufschließungsweg deutlich und dauernd sicht- und lesbare Tafel an der von der Bauführung betroffenen Liegenschaft anzubringen, die den folgenden Inhalt aufweist:

1. die Angabe, um welches Bauvorhaben es sich handelt, samt vereinfachter bildlicher Darstellung und textlicher Kurzbeschreibung des Vorhabens,
2. die Angabe der Verfahrensart; bei Verfahren nach § 70a ist zusätzlich der Inhalt des § 70a Abs. 8, bei Verfahren nach § 70b jener des § 70b Abs. 6 anzuführen,
3. das Datum des Baubeginns und
4. die zuständige Behörde sowie die Angabe der behördlichen Aktenzahl.

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen. Mit der Baubeginnsanzeige (Abs. 2) oder spätestens am Tag des Baubeginns sind der Behörde eine lesbare Abbildung der Hinweistafel sowie eine Lichtbildaufnahme, die deren Anbringung vor Ort nachweist, zu übermitteln.

(3) Legt ein Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies der Behörde und dem Bauwerber unverzüglich anzuzeigen. Der Bauwerber ist verpflichtet, der Behörde binnen zwei Wochen einen neuen Bauführer namhaft zu machen und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers hat der bisherige Bauführer alle notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorzukehren. Wenn der bisherige Bauführer die Sicherungsmaßnahmen nicht treffen kann, ist der Bauwerber verpflichtet, bis zur Bestellung eines neuen Bauführers für die Vornahme der notwendigen Sicherungsmaßnahmen einstweilige Vorsorge zu treffen.

(4) Der Wechsel des Bauwerbers ist der Behörde anzuzeigen. Diese Anzeige ist sowohl vom bisherigen Bauwerber als auch vom zukünftigen Bauwerber zu unterfertigen. Der Anzeige ist eine Erklärung des zukünftigen Bauwerbers anzuschließen, dass er die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, und die sonstigen Unterlagen zur Kenntnis genommen hat. Der zukünftige Bauwerber tritt in die Rechtsstellung des bisherigen Bauwerbers an dessen Stelle ein.

### **Verantwortlichkeit bei der Bauausführung**

**§ 125.** (1) Bei der Bauausführung sind verantwortlich:

- a) für die Einhaltung der Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, sowie aller Auflagen der Baubewilligung, für die werksgerechte Bauausführung, für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sowie überhaupt für die Einhaltung aller auf die Bauführung Bezug habenden Vorschriften dieses Gesetzes, seiner Nebengesetze und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen der Bauführer;



- b) falls die Bauführung mehreren, unter der Leitung des Bauführers selbständig tätigen Bauausführenden obliegt, neben dem Bauführer für die Verwendung der den Plänen und den Berechnungen zugrunde gelegten Baustoffe sowie für die bewilligungs- und bauordnungsgemäße Ausführung auch der jeweilige Bauausführende.

(2) Die Verantwortlichkeit nach Abs. 1 wird durch die behördliche Bewilligung und die behördlichen Überprüfungen nicht berührt. Wenn sich im Zuge der Bauausführung ergibt, daß bei Einhaltung des Bauplanes, der nach diesem Gesetz ausgeführt werden darf, oder der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der Prüfsingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich zu melden. Überdies ist der Prüfsingenieur verpflichtet, der Behörde zu melden, wenn im Zuge der Bauausführung von den Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß die Abweichung über ein bewilligungsfreies Bauvorhaben hinausgeht, oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8).

(3) Für nachträglich verfaßte Berechnungen und die zugehörigen Detailpläne, die dem Baubewilligungsverfahren noch nicht zugrunde gelegen waren, gelten die Bestimmungen des § 65 sinngemäß.

(4) Die Verpflichtungen des Bauwerbers und des Eigentümers (aller Miteigentümer) der Liegenschaft bleiben unberührt.

#### **Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches**

**§ 126.** (1) Die Eigentümer der Nachbarliegenschaften sind verpflichtet, die anlässlich einer Bauführung oder Instandsetzung notwendigen, ohne Benützung des Nachbargrundes oder des darüber befindlichen Luftraumes nicht möglichen oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglichen Arbeiten einschließlich der nötigen Sicherungsmaßnahmen, wie etwa Pölzungen und Unterfangungen, gegen Ersatz des erlittenen Schadens auf ihrer Liegenschaft zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

(2) Wird aus Anlass einer Bauführung oder Instandsetzung die Verlegung von Leitungen, Lampen, Aufschriftstafeln oder ähnlichem unvermeidlich, so sind deren Eigentümer verpflichtet, dies gegen Ersatz des erlittenen Schadens zu gestatten. Über die Höhe des erlittenen Schadens entscheiden im Streitfalle die ordentlichen Gerichte.

(3) Werden die nach Abs. 1 und 2 zulässigen Maßnahmen nicht gestattet, hat die Behörde über die Berechtigung und den Umfang der Duldungsverpflichtung zu entscheiden. Mit den Arbeiten darf nach Rechtskraft des Bescheides begonnen werden.

(4) Droht dadurch, dass benachbarte Gebäude verschieden hoch sind, für die Bewohner eines oder beider Gebäude eine Gefährdung durch Abgase von Feuerstätten, ist der Eigentümer des niedrigeren Gebäudes verpflichtet, die Abgasanlagen entsprechend hochzuführen; diese Verpflichtung besteht nicht, wenn eine Heizung hergestellt wird, durch die gewährleistet wird, dass eine Gefährdung der Bewohner oder Benützer dieses oder beider Gebäude ausgeschlossen ist. Der Eigentümer des höheren Gebäudes ist verpflichtet, die notwendige Verankerung dieser Abgasanlagen, die Schaffung eines gesicherten Zuganges zur Ermöglichung der Reinigung und Überprüfung dieser Einrichtungen sowie ihre Reinigung und Überprüfung von seinem Gebäude aus zu dulden. Ist eine Höherführung der Abgasanlagen technisch nicht möglich, so ist eine Heizung herzustellen, durch die gewährleistet wird, dass eine Gefährdung der Bewohner oder Benützer beider Gebäude ausgeschlossen ist. Der Eigentümer des höheren Gebäudes ist, wenn durch seine Bauführung die verschiedene Höhe der benachbarten Gebäude entstanden ist, verpflichtet, dem Eigentümer des niedrigeren Gebäudes die unbedingt notwendigen Kosten für die Höherführung der Abgasanlagen zu ersetzen. Wird anstatt der Höherführung der Abgasanlagen im niedrigeren Gebäude eine andere Heizung eingerichtet, sind die dafür entstehenden Kosten bis höchstens zum Betrag der für die Höherführung geschätzten zu ersetzen.

#### **Überprüfungen während der Bauführung**

**§ 127.** (1) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfsingenieur sowie die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(2) Bauwerber und Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen (§ 64), die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen sowie Nachweise des Prüfsingenieurs über die gemäß Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu

überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die Unterlagen vollständig und richtig sind.

(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen sowie bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen, bei denen eine statische Vorbemessung erforderlich ist (§ 62 Abs. 2), hat der Bauwerber grundsätzlich einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beordneten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet als Prüflingenieur zu bestellen. Der Prüflingenieur hat folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) dem Baufortschritt entsprechende Überprüfungen, die zum Nachweis der Erreichung der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke notwendig sind (Untergrund, Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u. ä.);
- b) die Überprüfung der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Herstellung des Rohbaues (Rohbaubeschau);
- c) Überprüfungen zum Nachweis der konsensgemäßen und den Bauvorschriften entsprechenden Bauführung.

(3a) Der Bauwerber hat der Behörde vor Beginn der Bauführung einen Prüflingenieur bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Bekanntgabe zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Prüflingenieurs als nicht erfolgt. Der Prüflingenieur muss vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Ein Wechsel des Prüflingenieurs ist in gleicher Weise unverzüglich anzuzeigen.

(4) Werden Nachweise über Überprüfungen gemäß Abs. 3 über Aufforderung der Behörde nicht vorgelegt, ist der Bauwerber über Auftrag der Behörde verpflichtet, die betreffenden Bauteile zwecks nachträglicher Überprüfung im notwendigen Ausmaß freilegen zu lassen. Hievon ist abzusehen, wenn der Bauwerber auf eine andere Art (Entnahme einer Betonprobe, Kugelschlagprobe u. ä.) den Nachweis der ordnungsgemäßen Bauführung erbringt.

(5) Außerdem müssen die Abgasanlagen von einem hierzu Befugten nach Bauvollendung in ihrer ganzen Länge geprüft werden.

(6) Die Behörde kann auf die Bestellung eines Prüflingenieurs verzichten, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Im Baubewilligungsverfahren gemäß § 70b ist von einem solchen Verzicht der Behörde auszugehen, wenn diese nicht innerhalb von einem Monat ab der Einreichung die Bestellung eines Prüflingenieurs verlangt. Diese Frist beginnt mit jeder Projektänderung oder Änderung der Verfahrensart neuerlich zu laufen.

(7) Der Bauwerber ist über Auftrag der Behörde verpflichtet, tragende Bauteile einer Probelastung oder einer anderen geeigneten Untersuchung unterziehen zu lassen und das Gutachten eines Ziviltechnikers über die Tragfähigkeit oder das Prüfungszeugnis einer akkreditierten Prüfstelle vorzulegen, wenn anders der Nachweis über die ordnungsgemäße Bauführung nicht erbracht werden kann.

(8) Die Bauführung darf nicht weitergeführt werden, wenn

- a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder der §§ 70a oder 70b ausgeführt wird;
- b) der Prüflingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder mit Baustoffen, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden, unfachgemäß umgegangen wird;
- d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- e) Schalungen oder Pölzungen mangelhaft sind;
- f) die erforderlichen statischen Unterlagen oder die Baupläne gemäß Abs. 2 auf der Baustelle nicht aufliegen oder mangelhaft sind;
- g) der Untergrund den Annahmen nicht entspricht, die den statischen Unterlagen zugrunde liegen;
- h) mit dem Abbruch eines Gebäudes entgegen der Bestimmung des § 72 Abs. 2 oder 3 begonnen wurde.

(8a) Wird die Bauführung entgegen Abs. 8 weitergeführt und erlangt die Behörde davon Kenntnis, hat sie den Bau einzustellen. Darüber ist möglichst binnen drei Tagen an den Bauherrn, den Bauführer oder den sonst Verantwortlichen ein schriftlicher Bescheid zu erlassen; einer Beschwerde gegen diesen Bescheid kommt die aufschiebende Wirkung nicht zu.

(9) Ist der Tatbestand für eine Baueinstellung nach Abs. 8 offenkundig nur für einen Teil eines Bauwerkes verwirklicht und ist aus diesem Grunde die Fortführung der Bauarbeiten an einem anderen Teil des Bauwerkes technisch möglich und keinesfalls mit einer Gefährdung von Menschen verbunden, kann die Behörde die Baueinstellung auf diesen Teil des Bauwerkes beschränken; andernfalls erstreckt sich die Baueinstellung auf das gesamte Bauvorhaben.

### Fertigstellungsanzeige

**§ 128.** (1) Nach Fertigstellung bewilligungspflichtiger Bauführungen gemäß § 60 Abs. 1 lit. a bis lit. d und Anlagen (§ 61) sowie anzeigepflichtiger Bauführungen gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 ist der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) des Bauwerkes oder vom Grundeigentümer (einem Grundmieteigentümer) eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten.

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. eine im Rahmen seiner Befugnis ausgestellte und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung eines Ziviltechnikers, der vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf, über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die gemäß Z 2 bis 12 vorgelegten Unterlagen vollständig sind, die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden und das gemäß § 63 Abs. 5 vorgelegte Gestaltungskonzept umgesetzt wurde bzw. eine davon abweichende, aber gleichwertige Gestaltung der Grünflächen vorgenommen wurde;
2. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm – in elektronischen Verfahren elektronisch – unterfertigt sein muss; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
- 2a. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, der Ausführung entsprechende Baupläne gemäß § 65 Abs. 1 sowie der Nachweis, dass der Bauwerber diese zur Kenntnis genommen hat; weiters ist eine nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigte Bestätigung des Ziviltechnikers (Z 1) bzw. des Bauführers (Abs. 3 und 3a) anzuschließen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind; darüber hinaus ist ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke vorzulegen;
3. sofern ein Prüfenieur zu bestellen war, die Nachweise über die gemäß § 127 Abs. 3 vorgenommenen Überprüfungen;
4. positive Gutachten über die vorhandenen Abgasanlagen;
5. ein positives Gutachten über den Kanal, die Senkgrube bzw. die Hauskläranlage;
6. im Falle besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, Notstromanlage und dergleichen) positive Gutachten über deren Funktionsfähigkeit;
7. im Falle von baulichen Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen gemäß § 134a Abs. 3 die Bestätigung des Ziviltechnikers (Z 1), dass diese Maßnahmen durchgeführt worden sind;
8. ein Nachweis über die Erfüllung des Wärmeschutzes sowie des Schallschutzes in elektronischer Form, wenn das Gebäude anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, als dem Nachweis gemäß § 63 Abs. 1 lit. e zu Grunde gelegen ist;
9. eine Bestätigung über die Registrierung des Bauwerksbuches gemäß § 128a;
10. eine Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b für jedes der von der Bauführung betroffenen Gebäude.
11. bei Neu-, Zu- und Umbauten ein positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage).
12. bei der Schaffung von Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen in Gebieten für geförderten Wohnbau vom Förderungswerber unterfertigte Förderungszusicherungen gemäß § 29 WWFSG 1989;
13. beim Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen gemäß § 118 Abs. 3b ein Nachweis über den erfolgten Einsatz auf der Ersatzfläche;
14. im Falle einer Kompensation gemäß § 50b Abs. 1 Z 2 WGarG 2008 eine Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern (Miteigentümerinnen und Miteigentümern) des Gebäudes

und einer Car-Sharing-Anbieterin oder einem Car-Sharing-Anbieter über den Betrieb eines Car-Sharing-Stellplatzes auf der Liegenschaft.

(3) Wird eine Bewilligung gemäß § 61, § 70 oder § 71 erteilt, kann in dieser bei geringfügigen Bauvorhaben auf die Vorlage von allen oder einzelnen Unterlagen nach Abs. 2 verzichtet werden, soweit keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist. Wird auf die Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 verzichtet, so ist der Fertigstellungsanzeige eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

(3a) Ist bei nach § 60 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtigen und bei nach § 62 Abs. 1 Z 4 anzeigepflichtigen Bauführungen eine statische Vorbemessung nicht erforderlich, ist anstelle der Unterlage gemäß Abs. 2 Z 1 eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

(4) Vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige darf das Bauwerk oder die Anlage nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung sind der Bauwerber und der Eigentümer (alle Miteigentümer) des Bauwerkes verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig belegt, gilt sie als nicht erstattet.

(5) Für selbständig benützbare Teile eines Bauwerkes kann eine Fertigstellungsanzeige erstattet werden. Teile einer Wohnung gelten nicht als selbständig benutzbar.

(6) Die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, bleibt unberührt.

(7) § 65 Abs. 2 gilt sinngemäß.

### **Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden**

**§ 128a.** (1) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) eines Gebäudes ist, unbeschadet der Überprüfungspflicht gemäß § 129 Abs. 5, nach Maßgabe der folgenden Absätze verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann (insbesondere Tragwerke, Gebäudehülle, Geländer und Brüstungen) vorgesehenen Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.

(2) Bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige für Neu-, Zu- und Umbauten (§ 60 Abs. 1 lit. a) von Gebäuden hat die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerinnen oder Miteigentümer) ein Bauwerksbuch erstellen zu lassen durch

- eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,
- eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder
- eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten,

die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Erstellerin oder Ersteller). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>.

(3) Für bestehende Gebäude ist ein Bauwerksbuch bis zu folgenden Stichtagen zu erstellen und ab dem 1.7.2024 in der Bauwerksbuchdatenbank (§ 128c) zu registrieren:

1. bis zum 31.12.2027 für Gebäude, die vor dem 1.1.1919 errichtet wurden,
2. bis zum 31.12.2030 für alle Gebäude, die zwischen dem 1.1.1919 und dem 1.1.1945 errichtet wurden.

Die Behörde hat darüber hinaus die Möglichkeit, in begründeten Fällen die Eigentümerin oder den Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes mit der Erstellung eines Bauwerksbuchs innerhalb einer angemessenen Frist zu beauftragen. Im Zuge der Erstellung des Bauwerksbuchs ist auch eine erstmalige Überprüfung vornehmen zu lassen durch

- eine Ziviltechnikerin oder einen Ziviltechniker,
- eine gerichtlich beeidete Sachverständige oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet oder
- eine oder einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften Berechtigte oder Berechtigten,

die oder der von der Bauwerberin oder vom Bauwerber, von der Bauführerin oder vom Bauführer und von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf (Prüferin oder Prüfer). Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Grundfläche von nicht mehr als 50 m<sup>2</sup>.

(4) Das Bauwerksbuch hat zu enthalten:

1. die das Gebäude betreffenden Baubewilligungen und Fertigstellungsanzeigen oder Benützungsbewilligungen;
2. die Bezeichnung der Bauteile (Abs. 1), die einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind;
3. den Zeitpunkt der erstmaligen Überprüfung sowie die Intervalle, in denen die Überprüfungen in der Folge durchzuführen sind;
4. die Voraussetzungen, die die überprüfenden Personen jeweils zu erfüllen haben;
5. die Ergebnisse der durchgeführten Überprüfungen mit Ausnahme jener Überprüfungen, die für Bauteile nach anderen bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften durchzuführen sind;
6. ein aktuelles Verzeichnis der Baugebreche sowie einen Plan zu deren Behebung, wenn im Zuge einer Überprüfung solche festgestellt wurden;
7. eine Dokumentation der Maßnahmen oder Änderungen gemäß § 118 Abs. 3.

(5) Das Bauwerksbuch ist von der Eigentümerin oder vom Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn für das Gebäude eine Hausverwaltung bestellt ist von dieser, in elektronischer Form zu führen und der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

#### **Gebäudedatenbank**

**§ 128b.** (1) Der Magistrat hat ein Datenregister einzurichten und zu führen, welches die zu Zwecken der Stadtplanung, der Energieraumplanung und statistischer Auswertungen benötigten Daten der Gebäude in Wien umfasst (Gebäudedatenbank).

(2) Der Bauwerber ist verpflichtet, für einen Neu- oder Zubau sowie für die Schaffung, Zusammenlegung oder Teilung von Nutzungseinheiten unter Bezugnahme auf den Gebäude- und Adresscode spätestens bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige eine elektronische Gebäudebeschreibung mit den Merkmalen gemäß Abschnitt F Z 1 und Z 4 bis 9 der Anlage des Gesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 1/2013, in der Gebäudedatenbank zu registrieren; die Registrierung der Merkmale gemäß Abschnitt D Z 11 und Abschnitt E Z 7 des GWR-Gesetzes ist nicht erforderlich.

(3) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (jede Miteigentümerin oder jeder Miteigentümer) und die Hausverwaltung eines Gebäudes sind über Aufforderung der Behörde verpflichtet, binnen angemessener Frist eine elektronische Gebäudebeschreibung auf Grundlage des konsensgemäßen Baubestandes mit den Merkmalen gemäß Abschnitt C Z 2, Abschnitt D Z 2 bis 10 und Z 13, Abschnitt E Z 1 bis 6 und Z 8 sowie Abschnitt G Z 1 bis 6 der Anlage des Gesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004 in der Fassung BGBl. I Nr. 78/2018, in der Gebäudedatenbank zu registrieren.

(4) Die gemäß Abs. 2 und Abs. 3 zur Registrierung verpflichteten Personen sowie von ihnen Beauftragte haben zum Zweck der Erstellung der Gebäudebeschreibung Zugriff auf die Daten der zuletzt registrierten Gebäudebeschreibungen der betroffenen Gebäude.

(5) Die Behörde hat eine Stichprobe mindestens eines statistisch signifikanten Prozentanteils der jährlich zur Registrierung eingebrachten Gebäudebeschreibungen einer Kontrolle zur Sicherstellung einer geeigneten Datenqualität zu unterziehen.

(6) Der Magistrat darf personenbezogene Daten der Gebäudebeschreibungen betreffend den Namen und die Anschrift der Einbringer zum Zweck der stichprobenartigen Kontrolle (Abs. 5) automationsunterstützt verwenden. Die nicht personenbezogenen Daten der Gebäudebeschreibungen dürfen automationsunterstützt verwendet werden, soweit dies zur Verfolgung städteplanerischer, statistischer, energiepolitischer oder förderungspolitischer Zwecke erforderlich ist.

#### **Bauwerksbuchdatenbank**

**§ 128c.** (1) Der Magistrat hat bis 1.7.2024 ein Datenregister einzurichten und zu führen, das den Bestand aller Bauwerksbücher für Gebäude in Wien erfasst (Bauwerksbuchdatenbank).

(2) Die Eigentümerin oder der Eigentümer (Miteigentümerin oder Miteigentümer) eines Gebäudes, für das ein Bauwerksbuch gemäß § 128a Abs. 3 erstellt wurde, hat folgende Daten und Unterlagen über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal der Bauwerksbuchdatenbank zu übermitteln:



1. Datum der Erstellung des Bauwerksbuchs
  2. elektronisch signierte Erstellungsbestätigung der Erstellerin oder des Erstellers (§ 128a Abs. 2)
  3. Datum der erstmaligen Überprüfung gemäß § 128a Abs. 3
  4. von der Prüferin oder vom Prüfer (§ 128a Abs. 3) unterfertigte Bestätigung über die erstmalige Überprüfung des Gebäudes.
- (3) Die Daten sind spätestens fünf Jahre nach dem Abbruch des Gebäudes zu löschen.

#### **Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke**

**§ 129.** (1) Für die bewilligungsgemäße Benützung der Räume ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) des Bauwerkes verantwortlich. Im Falle der Benützung der Räume durch einen anderen haftet auch dieser, wenn er vom Eigentümer über die bewilligte Benützungsort in Kenntnis gesetzt worden ist.

(1a) Die zweckwidrige Verwendung einer oder mehrerer Wohnungen innerhalb eines Gebäudes über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinaus, ist nach dem 1.7.2024 nur mittels Ausnahmegewilligung zulässig. Die Behörde kann die Beendigung der zweckwidrigen Verwendung auftragen. Eine Ausnahmegewilligung für eine Wohnung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen und bei Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Bestimmungen soweit erforderlich unter Auflagen zu erteilen, wenn

1. sich die Wohnung nicht in einer Wohnzone oder in der Widmungskategorie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen befindet,
2. für die Errichtung der Wohnung keine Wohnbaufördermittel in Anspruch genommen worden sind,
3. die Mehrzahl der Wohnungen im betreffenden Gebäude weiterhin zu Wohnzwecken im Sinne des § 119 Abs. 2 und 2a genutzt wird und
4. dadurch nicht mehr als 50 vH der Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) des Gebäudes der gewerblichen Nutzung für kurzfristige Beherbergungszwecke dienen.

Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers (aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer) des Gebäudes beizulegen. Nach Ablauf der Befristung können bei Vorliegen der Voraussetzung neuerliche Ausnahmegewilligungen erteilt werden.

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) hat dafür zu sorgen, dass die Bauwerke (Gärten, Hofanlagen, Einfriedungen u. dgl.) in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Für Gebäude in Schutzzonen sowie für Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild öffentliches Interesse besteht, besteht darüber hinaus die Verpflichtung, das Gebäude, die dazugehörigen Anlagen und die baulichen Ziergegenstände in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen, durch die öffentliche Interessen berührt werden können, sind vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) eines Gebäudes mit mehr als zwei Hauptgeschoßen zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist, gegebenenfalls in elektronischer Form, aufzubewahren und muss der Behörde auf Verlangen zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. Wenn für das Bauwerk ein Bauwerksbuch angelegt ist (§ 128a), hat die Dokumentation im Bauwerksbuch zu erfolgen. Ausgenommen von der Dokumentationspflicht sind Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser und Gebäude mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als 50 m².

(3) Den Vertretern der Behörde ist zur Ermöglichung der Aufsicht über den Bauzustand und der Überwachung der genauen Einhaltung der den Eigentümern (Miteigentümern) und etwaigen Benützern des Bauwerkes gesetzlich obliegenden Verpflichtungen der Zutritt zu allen Teilen eines bestehenden Bauwerkes zu jeder Tageszeit, bei Gefahr im Verzuge auch zur Nachtzeit zu gestatten; hiebei ist auf die in anderen Gesetzen enthaltenen Vorschriften und Verbote Bedacht zu nehmen. Der Eigentümer (jeder Miteigentümer), der Hausbesorger und die Benützer der Bauwerke sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(4) Die Behörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen. Sie ordnet die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an und verfügt die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen. Lassen sich die Vielfalt, die Art oder Umfang der bestehenden Baugebrechen nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer eines Bauwerkes über Auftrag der Behörde verpflichtet, über die vorhandenen Baugebrechen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muss durch die Behörde überprüfbar sein. Ist das Bauwerk aus

öffentlichen Interessen, wie etwa solchen des Denkmalschutzes, entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt seiner Errichtung zu erhalten, ist es in den der Baubewilligung entsprechenden Zustand zu versetzen, sofern keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Bei benützten Gebäuden sind rechtskräftige Aufträge durch den Verpflichteten an allgemein zugänglicher Stelle des Gebäudes (jeder Stiege) anzuschlagen. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist anzuordnen, wenn die technische Unmöglichkeit der Behebung der Baugebrechen erwiesen ist. Die Räumung oder der Abbruch von Bauwerken oder Bauwerksteilen ist weiters auch dann anzuordnen, wenn durch die Art, die Vielfalt und das Ausmaß der bestehenden Baugebrechen sich die Bauwerke oder Bauwerksteile in einem solchen gefährlichen Bauzustand befinden, dass die Sicherheit der Bewohner und Benützer des Gebäudes bedroht ist und auch durch einfache Sicherungsmaßnahmen auf längere Zeit nicht hergestellt und gewährleistet werden kann. In allen Fällen steht dem Eigentümer (Miteigentümer) des Bauwerkes oder der Bauwerksteile die Möglichkeit offen, innerhalb der Erfüllungsfrist den der Baubewilligung und den Vorschriften dieses Gesetzes entsprechenden Zustand wiederherzustellen. Für Bauwerke oder Bauwerksteile in Schutzzonen hat die Behörde darüber hinaus die Behebung von Schäden aufzutragen, die das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigen; im Zuge der Instandsetzung des Baukörpers eines Bauwerks oder Bauwerksteiles kann die Behörde dessen Ausgestaltung nach den Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 oder entsprechend dem § 85 Abs. 5 verfügen.

(5) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes ist verpflichtet, deren Bauzustand zu überwachen. Lässt dieser das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, hat er den Befund eines Sachverständigen einzuholen. Lassen sich Art und Umfang eines vermuteten Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist er über Auftrag der Behörde verpflichtet, über das Vorliegen des vermuteten Baugebrechens und gegebenenfalls über dessen Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(6) Bei Gefahr im Verzuge kann die Behörde auch ohne Anhörung der Partei die erforderlichen Verfügungen und Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers (jedes Miteigentümers) eines Bauwerkes anordnen und sofort vollstrecken lassen.

(7) Wenn im Falle eines Notstandes die Rettung von Menschen nur von einem benachbarten Gebäude oder Grundstück aus möglich ist, ist jeder Eigentümer (Miteigentümer) und Benützer verpflichtet, das Betreten des Gebäudes oder Grundstückes und die Vornahme der notwendigen Veränderungen zu dulden. Bei Gefahr im Verzuge können die Verfügungen gleichfalls ohne Anhörung der Partei angeordnet und vollstreckt werden. Der hiemit verbundene Schaden ist wieder gutzumachen. Hiefür gelten sinngemäß die Bestimmungen des § 126. Wurden wegen Gefahr im Verzuge diese Maßnahmen von der Behörde selbst vorgenommen, ist die Gemeinde zur Wiedergutmachung des Schadens verpflichtet, unbeschadet ihres Anspruches auf Rückersatz durch den Verpflichteten.

(8) Bei Gefahr im Verzuge ist jeder Baugewerbetreibende verpflichtet, der Behörde zum Zwecke der Behebung von Baugebrechen gegen angemessene Vergütung, jedoch ohne dass im Streitfall die Ausführung verzögert werden darf, die verlangte Unterstützung in seinem Fache zu gewähren. Nach Fertigstellung der Arbeiten hat der Magistrat die Höhe der Vergütung über Verlangen binnen einem Monat festzustellen und den festgesetzten Betrag zu bezahlen oder zu erlegen.

(9) Freistehende Feuermauern und ebensolche Feuermauerteile sind, auch wenn sie nur vorübergehend ungedeckt bleiben, von außen zu verputzen. Die Behörde kann, wenn es die Rücksicht auf das örtliche Stadtbild erfordert, eine entsprechende Ausgestaltung sichtbarer Feuermauerteile verlangen. Werden aus welchem Anlass immer bisher verdeckte Feuermauerteile freigelegt, so kann der Eigentümer (jeder Miteigentümer) verhalten werden, mindestens einen glatten Verputz herzustellen.

(10) Jede Abweichung von den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften ist zu beheben. Ein vorschriftswidriges Bauwerk, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen. Gegebenenfalls kann die Behörde Aufträge erteilen; solche Aufträge müssen erteilt werden, wenn augenscheinlich eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen besteht. Aufträge sind an den Eigentümer (jeden Miteigentümer) des Bauwerkes zu richten; im Falle des Wohnungseigentums sind sie gegebenenfalls an den Wohnungseigentümer der betroffenen Nutzungseinheit zu richten. Im Falle der Verwendung von Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen ohne baubehördliche Bewilligung (§ 3 Abs. 1 Z 2 WGarG 2008) durch einen vom Eigentümer (den Miteigentümern) verschiedenen Nutzungsberechtigten sind Aufträge gegebenenfalls an diesen zu richten. In Schutzzonen sind überdies Abweichungen von den

Bebauungsbestimmungen im Bebauungsplan, für die eine Baubewilligung weder nachgewiesen noch infolge des erinnerlichen Bestandes des Gebäudes vermutet werden kann, zu beheben und die Bauwerke und Bauwerksteile in stilgerechten und den Bebauungsbestimmungen entsprechenden Zustand zu versetzen. Lassen sich Art und Umfang von vermuteten Abweichungen von den Bauvorschriften nicht durch bloßen Augenschein feststellen, ist der Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Bauwerkes verpflichtet, über das Vorliegen der vermuteten Abweichungen und gegebenenfalls über deren Art und Umfang den Befund eines Sachverständigen vorzulegen. Der dem Befund zugrunde gelegte Sachverhalt muß durch die Behörde überprüfbar sein.

(11) Die Erfüllung von Aufträgen nach Abs. 4 und Abs. 10 ist der Behörde vom Verpflichteten unter Anschluss eines Nachweises über die vorschriftsgemäße Durchführung schriftlich zu melden.

#### **Auflassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken**

**§ 129a.** (1) Werden Hauskanäle aufgelassen, sind sie in ihrer ganzen Länge zu räumen; die Ausmündungen in den Straßenkanal sind flüssigkeitsdicht abzumauern und zu verputzen. Schließbare Hauskanäle sind entweder einzuschlagen und auszufüllen oder in Abständen von höchstens 2 m abzumauern und dazwischen auszufüllen. Rohrkanäle sind an ihren Einmündungen in die Putzkammern abzumauern; die Putzkammern sind auszufüllen. Senkgruben sind nach Räumung, Einschlagen der Decke und Aufbrechen der Sohlen auszufüllen.

(2) Beim Abbruch von Bauwerken ist auf den nach Maßgabe der geltenden Fluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen das Mauerwerk bis auf eine Tiefe von mindestens 60 cm unter der künftigen Straßenoberfläche zu entfernen. Die Kellergewölbe sind einzuschlagen und die Kellerräume mit einwandfreiem Material auszufüllen; die Ausfüllung ist fachgemäß zu verdichten. Die Behörde ist vom Beginn dieser Arbeiten zeitgerecht zu verständigen. Auch auf den übrigen Teilen der Grundflächen besteht über Auftrag der Behörde die Verpflichtung zum Einschlagen und Ausfüllen der Keller, wenn dies aus Gesundheits- oder aus Sicherheitsgründen notwendig ist und feststeht, daß die Keller für einen Neubau nicht wieder Verwendung finden können.

#### **Dingliche Wirkung von Bescheiden;**

##### **Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht**

**§ 129b.** (1) Bewilligungen und Bescheiden nach diesem Gesetz kommt dingliche Wirkung zu. Dies gilt auch für Bescheide oder Verfahrensanordnungen im Ersatzvornahmeverfahren.

(2) Der Eigentümer (jeder Miteigentümer) einer Liegenschaft haftet der Behörde gegenüber für alle diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft, die von einer dritten Person mit oder ohne seine Zustimmung hervorgerufen worden sind, neben dieser. Jeder Eigentümer (Miteigentümer) einer Liegenschaft ist verpflichtet, der Behörde bekanntzugeben, wer Eigentümer der Bauwerke auf seiner Liegenschaft ist. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, sind die Aufträge zur Beseitigung aller diesem Gesetz widersprechenden Zustände auf seiner Liegenschaft unbeschadet seiner privatrechtlichen Ersatzansprüche gegen den Dritten ihm zu erteilen. Bestreitet die bekanntgegebene Person ihre Eigentümereigenschaft, sind diese Aufträge sowohl dieser Person als auch dem Eigentümer der Liegenschaft zu erteilen und haften diese für die Erfüllung der Aufträge zur ungeteilten Hand.

(3) Für alle Kosten, die der Stadt Wien für eine im Wege der Ersatzvornahme (§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes) in Vollziehung eines baupolizeilichen Auftrages erbrachte Leistung erwachsen sind, besteht an der Liegenschaft für die Stadt Wien ein gesetzliches Vorzugspfandrecht vor allen privaten Pfandrechten. Das gleiche gilt für die Kosten von Maßnahmen, die die Behörde auf Grund des § 123 Abs. 3 oder des § 129 Abs. 6 gesetzt hat.

### **11. Teil**

#### **Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen**

##### **Ersichtlichmachungen im Grundbuch**

**§ 130.** (1) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides sind im Grundbuch folgende Anmerkungen vorzunehmen:

- a) die Anmerkung der Bauplätze, Baulose und Kleingärten (§ 13 Abs. 4);
- b) die Anmerkung des Antrages auf Umlegung (§ 23 Abs. 3);
- c) die Anmerkung der Erlassung des Umlegungsbescheides (§ 31 Abs. 4) und des Umlegungstages (§ 32 Abs. 2);
- d) entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009

- e) die Anmerkung der Einleitung des Enteignungsverfahrens (§ 44 Abs. 3);
- f) die Anmerkung der Auszahlung oder des gerichtlichen Erlages der Entschädigung (§ 44 Abs. 8);
- g) die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens betreffend die Rückübereignung (§ 45 Abs. 3);
- h) die Anmerkung der Einleitung des Einlösungsverfahrens (§ 59 Abs. 5);
- i) die Anmerkung der Vereinbarung eines anderen Aufteilungsverhältnisses der bebauten Fläche (§ 76 Abs. 10);
- j) die Anmerkung der Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen gemäß § 6 Abs. 6a letzter Satz.

(2) Auf Antrag der Behörde oder auf Grund eines behördlichen Bescheides ist im Grundbuch das Bestehen nachstehender Verpflichtungen zu Leistungen, Duldungen und Unterlassungen ersichtlich zu machen:

- a) Verpflichtungen auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen mit der Gemeinde (§ 1a);
- b) Verpflichtungen zur Einbeziehung von selbständig unbebaubaren Grundflächen (Ergänzungsflächen) in einen beabsichtigten Bauplatz, ein beabsichtigtes Baulos oder einen beabsichtigten Kleingarten sowie die Verpflichtung zur Duldung des öffentlichen Verkehrs und der Herstellung, Erhaltung und Benützung von Aufschließungsleitungen auf Aufschließungswegen sowie weiters die Verpflichtung zur Duldung der Benützung, Herstellung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 16);
- c) Verpflichtungen zur Abtretung der nach Maßgabe der Baulinien, Verkehrsfluchtlinien und Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen (§§ 17 und 18);
- d) Verpflichtungen zur Herstellung der Höhenlage auf den zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen und zur Übergabe (§ 17);
- e) Verpflichtungen aus Bauverböten, Verpflichtungen, die anstelle von Bauverböten oder aus Anlass der Aufhebung von Bauverböten auferlegt werden (§ 19);
- f) die Anliegerverpflichtungen nach den §§ 51 und 54, wenn sie gestundet werden;
- g) die Anliegerverpflichtungen nach § 53;
- h) Verpflichtungen zur Abtragung von Bauwerken (§ 71);
- i) Verpflichtungen aus Baubeschränkungen;
- j) die Verpflichtung zur Herstellung und Gewährleistung der Zugänglichkeit eines Gemeinschaftsspielplatzes für Kinder und Jugendliche;
- k) die Verpflichtung zur Ersatzleistung und zum Kostenersatz gemäß § 50 nach Eintritt der Fälligkeit (§ 55 Abs. 1);
- l) die Verpflichtung zum Einsatz von technischen Systemen auf Ersatzflächen (§ 118 Abs. 3b);
- m) die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 50b WGarG 2008.

(3) Die Anmerkung bzw. die Ersichtlichmachung hat die Wirkung, dass sich niemand auf die Unkenntnis dieser Verpflichtung berufen kann. Sie hindert nicht Veränderungen im Gutsbestand der Grundbuchskörper. Die Behörde hat bei solchen Veränderungen, wenn sich die Verpflichtungen auf diese Veränderungen beziehen, im Zuge des Bewilligungsverfahrens die Mitübertragung der Anmerkung bzw. der Ersichtlichmachung in die neuen Einlagen zu verfügen.

(4) Die Behörde kann in geringfügigen Fällen von der Anmerkung bzw. der Ersichtlichmachung absehen. Die Verpflichtung bleibt aber für jeden Liegenschaftseigentümer aufrecht.

(5) Zur Veranlassung der Ersichtlichmachung sind dem Grundbuchsgericht die das Bestehen der Verpflichtungen gemäß Abs. 2 begründenden Bescheide und Dokumente zu übermitteln. Allfällige Bescheidbestandteile bildende Pläne und Unterlagen sind nur insoweit dem Grundbuchsgesuch anzuschließen, als sie für die Tatsache des Bestehens dieser Verpflichtungen und deren Individualisierung unabdingbar sind.

### **Löschung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung**

**§ 131.** Wenn im Grundbuch Anmerkungen oder ersichtlich gemachte Verpflichtungen gegenstandslos geworden sind oder den Grundbuchskörper nicht mehr betreffen, ist der Löschung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung im Grundbuch zuzustimmen. Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) des betroffenen Grundbuchskörpers anzuschließen. Die Löschung kann auch von Amts wegen veranlasst werden.

**§ 131a.** entfällt; LGBI. Nr. 61/2006 vom 15.12.2006

## 12. Teil

### Behörden; Parteien und Beteiligte

#### Wirkungskreis des Magistrates

**§ 132.** (1) Dem Magistrat obliegt, sofern das Gesetz nicht anderes bestimmt, die Handhabung dieses Gesetzes als Behörde.

(2) In allen Fällen, in denen innerhalb einer bestimmten Frist bei sonstiger Verwirkung ein Anspruch geltend gemacht werden kann, sind die Parteien im Bescheid darauf hinzuweisen.

#### Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen

**§ 133.** (1) Dem Bauausschuss der örtlich zuständigen Bezirksvertretung obliegt als Behörde die Entscheidung über Anträge

1. auf Bewilligung von Abweichungen nach §§ 69, 76 Abs. 13 und 119a Abs. 4;
2. auf Erteilung von Sonderbaubewilligungen nach § 71b.

(2) Das Ermittlungsverfahren führt der Magistrat, bei dem auch der Antrag einzubringen ist. Nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens hat der Magistrat den Antrag an den zuständigen Bauausschuss weiterzuleiten.

(3) Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen.

(4) Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen Abweichungen nach Abs. 1 Z 1.

(5) Der Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 ist nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung an den Bauausschuss weiterzuleiten, der über den Antrag schriftlich durch Bescheid zu erkennen hat; der Bauausschuss darf nur Anträge, die sich auf ein bestimmtes Bauansuchen beziehen und mit Bauplänen gemäß § 63 Abs. 1 lit. a belegt sind, nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung in Behandlung nehmen. Durch den Bescheid werden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan weder abgeändert noch ergänzt. Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.

(6) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Voraussetzungen der §§ 69 Abs. 1 und 2, 76 Abs. 13 oder 119a Abs. 4, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt. Dies gilt auch, wenn der Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung ausdrücklich einen Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stellt, ohne dass sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, bzw. wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, dass die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muss.

(7) Vor der erstinstanzlichen Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Gegen einen Bescheid, mit dem über den Antrag auf Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 entschieden wird, ist eine abgesonderte Beschwerde (§ 136 Abs. 1) nicht zulässig. Die Beschwerde kann nur mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über das Ansuchen um Baubewilligung verbunden werden, die sich auf die Entscheidung über Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 stützt. Die Bewilligung von Abweichungen nach Abs. 1 Z 1 steht nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird.

#### Parteien

**§ 134.** (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten



subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bzw. nach Ablauf der gemäß § 70 Abs. 2 gesetzten Frist bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt bzw. die Frist gemäß § 70 Abs. 2 gesetzt hat.

(5) Im Verfahren gemäß § 62 ist der Bauwerber Partei.

(5a) Im Verfahren gemäß § 74 Abs. 2 sind der Antragsteller und die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft Parteien.

(6) Im Enteignungsverfahren ist außer dem Enteignungswerber der Eigentümer (jeder Miteigentümer) der zu enteignenden Grundflächen Partei; dinglich Berechtigte, deren Privatrechte hiedurch berührt werden, sind nur Beteiligte, denen nur insoweit im verwaltungsrechtlichen Verfahren Parteienrechte zukommen, als die Behörde über die sie betreffenden Entschädigungen entscheidet. Dasselbe gilt für Eigentumsbeschränkungen und Umlegungen.

(6a) Parteistellung bei Vorhaben gemäß § 61a Abs. 1 und Abs. 7 kommt der Wiener Umweltschutzkommission, den potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs und den zum Zeitpunkt der Kundmachung des Vorhabens gemäß § 19 Abs. 6 und 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung BGBl. I Nr. 26/2023 anerkannten Umweltorganisationen zu. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht den vom Vorhaben potentiell betroffenen Personen, dem Betreiber eines rechtmäßig bestehenden Seveso-Betriebs, der Wiener Umweltschutzkommission und den anerkannten Umweltorganisationen bereits ab Einreichung des Vorhabens bei der Behörde zu.

(7) Sofern es sich um einen von Amts wegen erlassenen Bescheid handelt, ist die Person Partei, die hiedurch zu einer Leistung, Unterlassung oder Duldung verpflichtet wird. Alle sonstigen Personen, die hiedurch in ihren Privatrechten oder Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).

### Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

**§ 134a.** (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;
- d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;
- f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugelände, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.

### Baustrafen

**§ 135.** (1) Übertretungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen werden, unbeschadet der Abs. 2 und 3, mit Geld bis zu 50.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu zwei Wochen, bestraft.

(2) Wer

1. ein in einer Schutzzone gelegenes Gebäude ohne die gemäß § 60 Abs. 1 lit. e erforderliche Baubewilligung verändert oder
2. entgegen einem behördlichen Auftrag zur Baueinstellung (§ 127 Abs. 8a) eine Bauführung, sofern die sie nicht nur anzeigepflichtige Baumaßnahmen oder Nebengebäude betrifft, fortsetzt, ist mit Geld bis zu 100.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu vier Wochen, zu bestrafen.

(3) Wer durch eine Übertretung dieses Gesetzes oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnung bewirkt, dass

1. eine Gefahr für Leben oder Gesundheit von Personen eintritt oder
2. ein Gebäude ohne die gemäß § 60 Abs. 1 lit. d erforderliche Baubewilligung ganz oder teilweise abgebrochen wird, ist mit Geldstrafe bis zu 300.000 Euro, im Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis zu sechs Wochen, oder mit Freiheitsstrafe bis zu sechs Wochen zu bestrafen. Wird die Verwaltungsübertretung gemäß Z 2 vorsätzlich begangen, beträgt die Mindeststrafe 30.000 Euro. Handelt es sich bei dem Bestraften um einen Gewerbetreibenden, hat die Behörde das Straferkenntnis zusätzlich der Gewerbebehörde zu übermitteln, um eine Überprüfung der für die Ausübung des Gewerbes erforderlichen Zuverlässigkeit zu ermöglichen.

(4) Mit der Strafe kann gleichzeitig der Verfall von Baustoffen, Werkzeugen und Baueinrichtungen ausgesprochen werden.

(5) Wer die Verwaltung eines Gebäudes ausübt, ist für Verletzungen der dem Eigentümer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten an dessen Stelle verantwortlich, wenn die Tat ohne Veranlassung und Vorwissen des Eigentümers begangen wurde. Der Eigentümer ist neben dem Verwalter verantwortlich, wenn er es bei dessen Auswahl oder Beaufsichtigung an der nötigen Sorgfalt fehlen ließ.

(6) Der gemäß § 124 Abs. 1a benannte baurechtliche Geschäftsführer ist der Behörde gegenüber für Verletzungen der dem Bauführer durch dieses Gesetz oder eine dazu erlassene Verordnung auferlegten Pflichten verantwortlich. Der Bauführer haftet für die über den baurechtlichen Geschäftsführer verhängten Geldstrafen, sonstige in Geld bemessene Unrechtsfolgen und die Verfahrenskosten zur ungeteilten Hand.

(6a) Schon das Anbieten einer Wohnung zu Zwecken, die über die Grenzen des § 119 Abs. 2a lit. a und b hinausgehen, ohne Ausnahmegewilligung (§ 129 Abs. 1a) ist als Verwaltungsübertretung gemäß Abs. 1 strafbar.

(7) § 33a Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, BGBl. Nr. 52/1991, in der Fassung BGBl. I Nr. 57/2018, findet nur auf Übertretungen des § 49 und § 79 Abs. 7 in Verbindung mit § 135 dieses Gesetzes Anwendung.

### Beschwerde

**§ 136.** (1) Gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide steht den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben. Werden in einer Beschwerde gegen ein Vorhaben gemäß § 61a Abs. 1 und Abs. 7 Einwendungen oder Gründe erstmals vorgebracht, sind diese

nicht zulässig, wenn ihr erstmaliges Vorbringen im Rechtsmittelverfahren missbräuchlich oder unredlich ist.

(2) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Gemeinderatsausschusses, der Bezirksvertretungen und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen, mit Ausnahme jener gemäß Abs. 1, ist eine Beschwerde nicht zulässig.

### Übermittlung von Daten

**§ 137.** Zum Zweck der disziplinären Aufsicht und fachlichen Kontrolle der an der Bauausführung und Überwachung der Bauausführung Beteiligten darf die Behörde personenbezogene Daten betreffend den Namen und die Anschrift dieser Personen sowie die Art des Verstoßes gegen berufsrechtliche Vorschriften an die zuständigen beruflichen Interessenvertretungen übermitteln.

**§ 137a.** Um zu verhindern, dass Wohnungen und Wohnraum dem Wohnungsmarkt und damit der Wiener Bevölkerung teilweise oder dauerhaft infolge Zweckentfremdung durch Kurzzeitvermietung entzogen werden, ist die Behörde zur Durchführung behördlicher Kontrollen im Zusammenhang mit der Einhaltung des § 7a und des § 129 Abs. 1a sowie den Bezug habenden Verwaltungsstrafverfahren ermächtigt, in Wohnzonen und in konkreten Anlassfällen auch außerhalb von diesen folgende durch die für die Einhebung der Ortstaxe oder durch die für eine Datenverarbeitung aufgrund des Abgabengesetzes zuständige Dienststelle des Magistrats im Abgabungsverfahren ermittelten personenbezogenen Daten anzufordern und zu verarbeiten: Adressen, für die bereits ein Ortstaxekonto angelegt wurde, einschließlich folgender Daten der jeweiligen Unterkunftgeberinnen oder Unterkunftgeber: Name, Geburtsdatum, Wohnadresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse sowie Angaben darüber, ob und wann die Ortstaxe für welche Vermietungszeiträume entrichtet wurde. Der Magistrat ist der datenschutzrechtliche Verantwortliche für diese Datenverarbeitung. Erhobene personenbezogene Daten sind spätestens nach drei Jahren zu löschen.

**§ 138.** (1) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(2) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(3) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(4) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(5) entfällt; LGBI. Nr. 46/2013 vom 16.12.2013

(6) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(7) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(8) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

(9) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013

### Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

**§ 139.** (1) Die von der Gemeinde nach den Einführungsbestimmungen und den Teilen 1, 2 lit. A, 4, 5 und 7 bis 12, dieses Gesetzes sowie die von ihr nach der folgenden Aufzählung zu besorgenden Aufgaben sind, soweit Abs. 2 nicht anderes bestimmt, solche des eigenen Wirkungsbereiches:

- a) die Stellung und Zurückziehung eines Antrages auf Durchführung einer Umlegung gemäß § 23 Abs. 1 letzter Satz und alle damit im Verfahren verbundenen Rechtshandlungen;
- b) die Leistung und Übernahme von Entschädigungen im Umlegungsverfahren;
- c) der Erwerb und die Abgabe von dinglichen und obligatorischen Rechten im Zuge eines Umlegungsverfahrens;
- d) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013
- e) die vorschussweise sowie die endgültige Bestreitung von Sachkosten und Kosten des Umlegungsverfahrens gemäß § 34 Abs. 3;
- f) entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009
- g) entfällt; LGBI. Nr. 25/2009 vom 2.4.2009
- h) die Stellung eines Antrages auf die Entziehung des Eigentumsrechtes an Restflächen auf Zeit gemäß § 38 Abs. 5;  
die Stellung eines Antrages auf Anordnung der Änderung der Bauwerke gemäß § 38 Abs. 6;  
die Vorlage von Bauplänen und einer Aufstellung der voraussichtlichen Kosten gemäß § 38 Abs. 7;  
die Stellung eines Antrages auf Feststellung der endgültigen Kosten und die Zahlung der festgestellten endgültigen Kosten gemäß § 38 Abs. 8;

- die Stellung eines Antrages auf Enteignung des gesamten Grundstückes, wenn die Restfläche nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht mehr bebaubar ist oder nicht mehr nach seiner bisherigen Bestimmung wirtschaftlich genutzt werden kann, gemäß § 38 Abs. 10;
- i) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zur Ausführung von Verkehrsflächen und der Beschluss des Gemeinderates oder des zuständigen Gemeinderatsausschusses über die Ausführung der Verkehrsfläche gemäß § 39 Abs. 1;  
die Inanspruchnahme der Dienstbarkeit durch Enteignung zur Vornahme der notwendigen Baumaßnahmen, auch an bestehenden Bauwerken, zur Herstellung, Erhaltung und zum Betrieb der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsanlagen für öffentliche Zwecke wie Durchfahrten, Arkaden und Abgänge zu unterirdischen Verkehrsanlagen u. dgl. gemäß § 39 Abs. 2;  
die Inanspruchnahme der Dienstbarkeit durch Enteignung zur Überbrückung oder Unterfahrung von Grundflächen durch Verkehrsflächen, zur Vornahme der zu diesem Zweck notwendigen Baumaßnahmen, auch an bestehenden Bauwerken und zur Erhaltung und Benützung der Verkehrsflächen gemäß § 39 Abs. 3;  
die Inanspruchnahme der Dienstbarkeit durch Enteignung zur Anlage, Erhaltung und Benützung öffentlicher Aufschließungsleitungen und zur Vornahme der zu diesem Zweck notwendigen Baumaßnahmen auch an bestehenden Gebäuden, sowie zur Festlegung der zum Schutz dieser Leitungen notwendigen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 39 Abs. 4;
- j) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung für öffentliche Zwecke und der Beschluss des Gemeinderates oder des zuständigen Gemeinderatsausschusses über die Ausführung des Bauvorhabens oder der Anlage gemäß § 40;
- k) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung für Zwecke der Erhaltung oder Ausgestaltung des Wald- und Wiesengürtels oder zum Zweck, ihn allgemein zugänglich zu machen, gemäß § 41;
- l) die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zur Einbeziehung in den beabsichtigten Bauplatz (Ergänzungsflächen) gemäß § 42 Abs. 1;  
die Inanspruchnahme von Grundflächen durch Enteignung zur Einbeziehung in den beabsichtigten Bauplatz (Ergänzungsflächen) zur Abwehr der Enteignung der wertvolleren Grundfläche gemäß § 42 Abs. 2;
- m) die Inanspruchnahme unbebauter oder nicht entsprechend bebauter Liegenschaften durch Enteignung zur bauordnungsgemäßen Bebauung gemäß § 43 Abs. 1;
- n) die Auszahlung bzw. der gerichtliche Erlag der Entschädigung gemäß § 44 Abs. 7;
- o) die Stellung eines Antrages auf Verlängerung der Fristen gemäß § 45 Abs. 1;  
die Stellung eines Antrages auf Rückübereignung gemäß § 45 Abs. 2;  
die Rückerstattung der empfangenen Leistungen und die Leistung des Schadenersatzes gemäß § 45 Abs. 4;
- p) die Stellung eines Antrages auf Vollstreckung der Enteignung und die Stellung eines Antrages auf Vornahme eines gerichtlichen Augenscheines zur Sicherung des Beweises sowie die Verständigung der Behörde von der Überreichung dieses Antrages bei Gericht gemäß § 46 Abs. 2;
- q) die Leistung einer anderen als der ermittelten Entschädigung und die Vereinbarung einer anderen Art der Leistung der Entschädigung als in Geld gemäß § 57 Abs. 4;
- r) die Leistung einer Entschädigung bei Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 58 Abs. 1;  
die Leistung einer Entschädigung für die Grundabtretung zu Verkehrsflächen gemäß § 58 Abs. 2 lit. a;  
die Leistung einer Entschädigung für die Grundabtretung zu Verkehrsflächen, soweit das Ausmaß der abzutretenden Grundflächen das der Ergänzungsstreifen übersteigt, gemäß § 58 Abs. 2 lit. b;  
die unentgeltliche Zurückstellung von Grundflächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung bzw. die Leistung einer Geldentschädigung für die seinerzeitige Mehrleistung gemäß § 58 Abs. 2 lit. d;
- s) das Einlösen eines nach einer Abänderung des Bebauungsplanes zur Gänze oder zum Teil in eine Verkehrsfläche oder in eine Grundfläche für öffentliche Zwecke fallenden Bauplatzes oder eines nach dem gänzlichen oder teilweisen Ersetzen der Widmung Bauland zur Gänze oder zum Teil in eine andere Widmung fallenden Bauplatzes gemäß § 59 Abs. 1;  
die Einlösung einer im Wald- und Wiesengürtel gelegenen Liegenschaft gemäß § 59 Abs. 3;

die Auszahlung bzw. der gerichtliche Erlag der Entschädigung gemäß § 59 Abs. 10;  
die Rückstellung aller aus der Einlösung sich ergebender Vorteile im Falle des Außerkrafttretens des Einlösungsbescheides gemäß § 59 Abs. 12.

(2) Von der Einordnung in den eigene Wirkungsbereich der Gemeinde nach Abs. 1 sind ausgenommen:

- a) die Erlassung von Durchführungsverordnungen, jedoch mit Ausnahme der Erlassung von Verordnungen gemäß § 75 Abs. 2 der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien (Art. 118 Abs. 2 B-VG) sowie der Festsetzung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne, der Verhängung zeitlich begrenzter Bausperren, der Benennung von Verkehrsflächen und der Festsetzung, Bauwerke in einer neuen Art einheitlich zu nummerieren;
- b) entfällt; LGBI. Nr. 35/2013 vom 22.8.2013
- c) Akte der Vollziehung, die Umlegungen von Grundflächen gemäß dem 2. Teil lit. B, Enteignungen von Grundflächen gemäß dem 3. Teil, Einlösungen von Grundstücken gemäß dem 3. und 6. Teil und die Festsetzung von Entschädigungen gemäß dem 2., 3., 4. und 6. Teil betreffen, soweit Abs. 1 nicht anderes bestimmt;
- d) Akte der Vollziehung, die Bauwerke betreffen, welche über die Grenze des Gemeindegebietes reichen;
- e) alle Verwaltungsstrafsachen;
- f) alle Verwaltungsvollstreckungssachen.

### Umsetzung von Gemeinschaftsrecht

**§ 140.** (1) § 1 Abs. 2 Z 17, Abs. 4a und Abs. 5, § 2a Abs. 6, § 4 Abs. 2 Punkt C lit. d und Punkt D lit. g, § 5 Abs. 4 lit. m, § 6 Abs. 14a, § 61a, § 63 Abs. 1 lit. i, § 134 Abs. 6a und § 136 Abs. 1 dienen der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 27. Juli 2012 S 1.

(2) § 111 dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/33/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Februar 2014 zur Angleichung der Rechtsvorschriften der Mitgliedstaaten über Aufzüge und Sicherheitsbauteile.

(3) § 128 Abs. 2 Z 8 dient der Umsetzung der Richtlinie 93/76/EWG des Rates vom 13.9.1993 zur Begrenzung der Kohlendioxidemissionen durch eine effizientere Energienutzung (SAVE).

(4) § 1 Abs. 1, § 1 Abs. 4 sowie § 2 Abs. 1a, 1b, 1c, 1d, 3a, 5 und 7 dienen der Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme.

(5) Art. Vb, § 62 Abs. 2, § 62a Abs. 8, § 63 Abs. 1 lit. e, § 67 Abs. 3 und § 118 dienen der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. 5. 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

(6) § 64 Abs. 1 lit. i und § 88a dienen der Umsetzung der Richtlinie 2014/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15.5.2014 über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation.

(7) § 105 dient der Umsetzung der Richtlinie 2013/59/Euratom des Rates vom 5.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom.

(8) § 62a Abs. 1 Z 10 dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/94/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über den Aufbau der Infrastruktur für alternative Kraftstoffe.

(9) § 118a und § 118b dienen der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz.

(10) § 1 Abs. 1 Z 9, § 2b sowie § 118 Abs. 3, 3b und 3c dienen der Umsetzung von Art. 15 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ABl. Nr. L 328 vom 21.12.2018, S. 82 ff.



(11) §§ 104a, 104b und 104c dienen der Umsetzung von Art. 10 Abs. 1 und Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 lit. e und f der Richtlinie (EU) 2020/2184 vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. Nr. L 435 vom 23. Dezember 2020 S 1.