

# Bauordnung für Wien

Kommentierte Gesetzesausgabe

von

Heinrich Geuder, Gerald Fuchs

3., aktualisierte Auflage 2014, Stand 01.09.14

Linde Verlag Wien 2014

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 7073 3140 0

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Gesamtübersicht

Vorwort .....	5
Inhaltsübersicht .....	9
<b>Teil I</b>	
Einführung .....	17
<b>Teil II</b>	
Bauordnung für Wien .....	25
<b>Teil III</b>	
1. Wiener Bautechnikverordnung mit Richtlinien des OIB .....	599
2. BauplanV .....	749
3. SpielplatzV .....	751
4. GehsteigV .....	758
<b>Teil IV</b>	
Nebengesetze und wichtige Annexvorschriften	
1. Gesetz über die Befreiung von Anliegerbeiträgen .....	765
2. Wiener Aufzugsgesetz .....	767
3a. Wiener Kanalgesetz .....	795
3b. Kanalgrenzwertverordnung .....	810
3c. Kaltreinigerverordnung .....	812
4a. Wiener Garagengesetz .....	814
4b. DurchführungsV zum Garagengesetz .....	870
5. Wiener Kleingartengesetz .....	871
6. Wiener Ölfeuerungsgesetz .....	898
7a. Wiener Baulärmgesetz .....	923
7b. Wiener Baulärm-Emissionsgrenzwertverordnung .....	930
8. Wiener Baumschutzgesetz .....	932
<b>Teil V</b>	
Annexvorschriften	
1. Bau(abfall)materialienV .....	949
2. Bauarbeitenkoordinationsgesetz .....	951
3. Energieausweis-Vorlage-Gesetz .....	961
4. Verordnung des Gemeinderates betreffend Feststellung der Haupt- und Nebenstraßen .....	966
5. Gebrauchsabgabengesetz (auszugsweise) .....	969
6. Wiener Verwaltungsabgabengesetz (auszugsweise) .....	985
7. Verordnung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren (auszugsweise) .....	987
Stichwortverzeichnis .....	997

## Inhaltsübersicht

Artikel I .....	25
Artikel II .....	41
Artikel III .....	42
Artikel IV .....	45
Artikel V .....	46
Artikel Va .....	48
Artikel Vb .....	49
Artikel VI .....	49
Artikel VIa .....	49
Artikel VII .....	49

### 1. Teil

#### Stadtplanung

§ 1. Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	50
§ 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten .....	62
§ 2. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächen- widmungspläne und der Bebauungspläne .....	64
§ 2a. Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung .....	76
§ 3. Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung .....	77
§ 4. Inhalt der Flächenwidmungspläne .....	78
§ 5. Inhalt der Bebauungspläne .....	84
§ 6. Zulässige Nutzungen .....	95
§ 7. Schutzzonen .....	115
§ 7a. Wohnzonen .....	116
§ 7b. Zonen für Großbauvorhaben .....	117
§ 7c. Einkaufszentren .....	120
§ 7d. Mehrzweckbauvorhaben .....	122
§ 7e. Geschäftsstraßen .....	123
§ 7f. Hochhäuser .....	123
§ 8. Bausperre .....	124
§ 9. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen .....	128
§ 10. Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen .....	130
§ 11. Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (entfällt) .....	131
§ 12. Aussteckung der Fluchtlinien .....	131

### 2. Teil

#### Änderung von Liegenschaftsgrenzen

##### A. Abteilungen

§ 13. Abteilung .....	132
§ 14. Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung .....	135
§ 15. Erfordernisse der Anzeige und des Antrages .....	135
§ 16. Beurteilung des Abteilungsvorhabens .....	138

## Inhaltsübersicht

§ 17. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland ..	142
§ 18. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten .....	154
§ 19. Bauverbote .....	155
§ 20. Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme .....	158
§ 21. Aufteilungen .....	159
<b>B. Umlegungen</b>	
§ 22. Umlegungen .....	160
§ 23. Antrag auf Umlegung .....	161
§ 24. Änderungen im Grundbuch .....	161
§ 25. Einstellung des Verfahrens .....	161
§ 26. Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung .....	162
§ 27. Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung .....	162
§ 28. Umlegungsplan .....	164
§ 29. Belastungen .....	164
§ 30. Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens .....	164
§ 31. Umlegungsbescheid .....	165
§ 32. Umlegungstag .....	166
§ 33. Rechtswirkungen .....	166
§ 34. Kosten des Umlegungsverfahrens .....	167
§ 35. (entfällt) .....	167
<b>C. Grenzberichtigungen</b>	
§ 36. Zweck und Voraussetzungen der Grenzberichtigung; Anmerkung (entfällt) .....	167
§ 37. Durchführung der Grenzberichtigung (entfällt) .....	168
<b>3. Teil</b>	
<b>Enteignungen</b>	
§ 38. Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung .....	168
§ 39. Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen .....	173
§ 40. Grundflächen für öffentliche Zwecke .....	175
§ 41. Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel .....	176
§ 42. Ergänzungsflächen .....	176
§ 43. Sonstige Enteignungen .....	179
§ 44. Enteignungsverfahren .....	182
§ 45. Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rückübereignung .....	189
§ 46. Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides .....	192
<b>4. Teil</b>	
<b>Andere Eigentumsbeschränkungen</b>	
§ 47. Technische Vorarbeiten .....	193
§ 48. Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken .....	194
§ 49. Bauwerks- und Wohnungsnummerierung .....	196

## Inhaltsübersicht

**5. Teil****Anliegerleistungen**

§ 50. Ersatzleistungen für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz .....	197
§ 51. Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen .....	201
§ 52. Ermäßigungen .....	205
§ 53. Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen .....	205
§ 54. Gehsteigherstellung .....	208
§ 55. Kostenersatz .....	220
§ 56. Ergänzungsbeträge .....	221

**6. Teil****Entschädigungen**

§ 57. Entschädigungsgrundsätze .....	221
§ 58. Besondere Bestimmungen bei Änderungen des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen .....	224
§ 59. Einlösung von Liegenschaften .....	233

**7. Teil****Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben**

§ 60. Ansuchen um Baubewilligung .....	240
§ 61. Bewilligung von Anlagen .....	260
§ 62. Bauanzeige .....	262
§ 62a. Bewilligungsfreie Bauvorhaben .....	266
§ 63. Belege für das Baubewilligungsverfahren .....	276
§ 64. Baupläne .....	292
§ 65. Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren .....	294
§ 66. Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung .....	296
§ 67. Überprüfung des Bauvorhabens .....	297
§ 68. Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften .....	300
§ 69. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes .....	302
§ 70. Bauverhandlung und Baubewilligung .....	307
§ 70a. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren .....	325
§ 71. Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes .....	331
§ 71a. Bewilligung für Bauten langen Bestandes .....	334
§ 71b. Sonderbaubewilligungen .....	337
§ 72. Baubeginn .....	339
§ 73. Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben .....	340
§ 74. Gültigkeitsdauer .....	343

## Inhaltsübersicht

### 8. Teil

#### Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 75. Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe .....	346
§ 76. Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit .....	349
§ 77. Strukturen .....	355
§ 78. Lichteinfall (entfällt) .....	355
§ 79. Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen .....	356
§ 80. Bebaute Fläche .....	366
§ 81. Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung .....	368
§ 82. Nebengebäude .....	379
§ 83. Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie .....	383
§ 84. Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten .....	385
§ 85. Äußere Gestaltung von Bauwerken .....	389
§ 86. Einfriedungen .....	395

### 9. Teil

#### Bautechnische Vorschriften

##### 1. Abschnitt

##### Allgemeines

§ 87. Begriffsbestimmungen .....	398
§ 88. Allgemeine Bestimmungen .....	400

##### 2. Abschnitt

##### Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

§ 89. Allgemeine Anforderungen .....	402
§ 90. Holzdecken .....	403

##### 3. Abschnitt

##### Brandschutz

§ 91. Allgemeine Anforderungen .....	403
§ 92. Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall .....	404
§ 93. Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes .....	404
§ 94. Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke .....	405
§ 95. Fluchtwege .....	406
§ 96. Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall .....	407

##### 4. Abschnitt

##### Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

§ 97. Allgemeine Anforderungen .....	407
§ 98. Sanitäreinrichtungen .....	408
§ 99. Abwässer und sonstige Abflüsse .....	408
§ 100. Abfälle .....	409
§ 101. Abgase von Feuerstätten .....	409
§ 102. Schutz vor Feuchtigkeit .....	410

## Inhaltsübersicht

§ 103. Nutzwasser .....	410
§ 104. Trinkwasser .....	410
§ 105. Schutz vor gefährlichen Immissionen .....	412
§ 106. Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung .....	412
§ 107. Niveau und Höhe der Räume .....	416
§ 108. Lagerung gefährlicher Stoffe .....	416
<b>5. Abschnitt</b>	
<b>Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit</b>	
§ 109. Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit .....	417
§ 110. Erschließung .....	418
§ 111. Aufzüge .....	418
§ 112. Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen .....	420
§ 113. Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen ...	422
§ 114. Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz .....	422
§ 115. Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken .....	423
<b>6. Abschnitt</b>	
<b>Schallschutz</b>	
§ 116. Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile .....	425
§ 117. Haustechnische Anlagen .....	425
<b>7. Abschnitt</b>	
<b>Energieeinsparung und Wärmeschutz</b>	
§ 118. Allgemeine Anforderungen .....	425
§ 118a. Energieausweisdatenbank .....	432
§ 118b. Kontrolle der Energieausweise .....	433
<b>8. Abschnitt</b>	
<b>Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen</b>	
§ 119. Wohngebäude; Wohnungen und deren Zugehör .....	433
§ 120. Büro- und Geschäftsgebäude .....	436
§ 121. Beherbergungsstätten und Heime .....	436
<b>9. Abschnitt</b>	
§ 122. Einhaltung der bautechnischen Vorschriften .....	437
<b>10. Teil</b>	
<b>Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung von Bauwerken</b>	
§ 123. Allgemeine Vorschriften .....	438
§ 124. Bauführer und Bauwerber .....	439
§ 125. Verantwortlichkeit bei der Bauausführung .....	444
§ 126. Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches .....	448
§ 127. Überprüfungen während der Bauführung .....	450
§ 128. Fertigstellungsanzeige .....	456
§ 128a. Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden .....	461

## Inhaltsübersicht

---

§ 129. Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke .....	462
§ 129a. Auflassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken .....	511
§ 129b. Dingliche Wirkung von Bescheiden; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht .....	512

### 11. Teil

#### Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen

§ 130. Ersichtlichmachungen im Grundbuch .....	517
§ 131. Löschung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung .....	519
§ 131a. Verlautbarungen (entfällt) .....	520

### 12. Teil

#### Behörden; Parteien und Beteiligte

§ 132. Wirkungskreis des Magistrates .....	520
§ 133. Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen .....	522
§ 134. Parteien .....	523
§ 134a. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte .....	539
§ 135. Baustrafen .....	561
§ 136. Beschwerde .....	577
§ 137. Nichtigkeitsgründe .....	581
§ 138. Bauoberbehörde (entfällt) .....	584
§ 139. Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde .....	587
§ 140. Umsetzung von Gemeinschaftsrecht .....	591