

E n t w u r f

Gesetz vom mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Bauordnungsnovelle 1987)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Die Bauordnung für Wien, LGB1. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetze LGB1. für Wien Nr. 12/1930, GBl. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGB1. für Wien Nr. 17/1947, 45/1949, 16/1955, 28/1956, 14/1958, 31/1960, 16/1961, 3/1964, 10/1964, 9/1967, 13/1968, 6/1970, 15/1970, 25/1971, 16/1972, 28/1974, 18/1976, 11/1981, 30/1984 und 19/1986 sowie der Kundmachungen LGB1. für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986 und 12/1986 wird wie folgt geändert:

Artikel I

1. § 6 Abs. 17 hat zu lauten:

"(17) Ein Aufenthaltsraum in einer Schutzzone, der bisher als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet wurde, darf weiterhin nur als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet werden. 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. 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."

2. § 63 Abs. 1 hat zu lauten:

"(1) Dem Ansuchen um Baubewilligung hat der Bauwerber anzuschließen:

a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung (§ 64), wovon zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind;

b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;

c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist. Im Falle des Wohnungseigentums ist die Zustimmung aller Miteigentümer nicht erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage ist, oder wenn das Bauvorhaben weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirkt noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nimmt noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betrifft;

d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a)."

Artikel II

1. § 69 samt Überschrift hat zu lauten:

"Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

§ 69. (1) In sachlich gerechtfertigten Ausnahmefällen sind für das einzelne Bauvorhaben folgende Abweichungen von Bebauungsvorschriften zu bewilligen, wenn der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes (§ 1) nicht überschritten wird, öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen für die Abweichungen sprechen und die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn nicht vermindert wird:

- a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten, von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;
- b) gänzliches oder teilweises Abweichen von den Baufluchtlinien zum Zwecke der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes in allen Bauweisen für jede Art von Baulichkeiten, sofern die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- d) das Unterschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe in allen Bauklassen für jede Art von Baulichkeiten;

e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten, oder auf Bauplätzen anderer Bauweisen zur Errichtung zeitgemäßer Zubauten an bestehende Gebäude für jede Art von Baulichkeiten;

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern;

g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;

h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist;

i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;

j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen gefunden wird;

k) in Schutzzonen Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohnzwecke beziehungsweise vom Verbot des Ausbaues der Dachgeschosse für andere Zwecke als für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume (§ 6 Abs. 17);

l) Ausnahmen vom Verbot der Anordnung des Fußbodens von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene (§ 87 Abs. 7);

m) das Überschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe in allen Bauklassen, wenn das öffentliche Interesse an der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt; hierbei darf das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden;

n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, 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;

o) das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10 und 11 zulässig bebauten Fläche einzelner Gebäude, soweit dies deren bestimmungsgemäßer Verwendungszweck erfordert.

(2) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

(3) Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 zu erkennen; die Behörde 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. Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gütliche Ausgleichung nicht gelungen ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

(4) Der Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 an die örtlich zuständige Behörde (§ 133) weiterzuleiten.

(5) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften 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 unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften stellt, ohne daß sein Bauvorhaben einer solchen Bewilligung bedarf, beziehungsweise wenn das Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung ergibt, daß die Baubewilligung ohne Änderung des Bauvorhabens oder der Baupläne versagt werden muß.

(6) Vor Rechtskraft der Bewilligung der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden. Nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens, durch die die Bewilligung der unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften nicht berührt wird, steht die Rechtskraft der Bewilligung der unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften nicht entgegen."

2. § 133 samt Überschrift hat zu lauten:

"Wirkungsbereich der Bauausschüsse der
Bezirksvertretungen

§ 133. Die Entscheidung über Anträge auf Bewilligungen von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 obliegt dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung. Der Vorsitzende des Bauausschusses hat die Bescheide zu unterfertigen."

3. § 134 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien; im Falle des Wohnungseigentums ist nur der betreffende Wohnungseigentümer Partei, wenn das Bauvorhaben nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage ist, oder wenn das Bauvorhaben weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirkt noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nimmt noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betrifft. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Ferner sind die Eigen-

tümer (Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden durch jene Bestimmungen begründet, die dem Schutz der Nachbarn dienen; hiezu zählen jedenfalls alle Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Bebauung der Liegenschaft sowie alle jene Bestimmungen, die Rechte zum Schutz vor Gefahren und Belästigungen, die sich auf die Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes)."

4. § 136 samt Überschrift hat zu lauten:

" B e r u f u n g

§ 136. (1) Gegen Bescheide des Magistrates und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen gemäß § 69 steht, soweit in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt ist, den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.

(2) Die Entscheidung über Berufungen gegen Straferkenntnisse obliegt nach den Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes der Landesregierung.

(3) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Gemeinderatsausschusses und der Bezirksvertretungen mit Ausnahme der Beschlüsse der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen gemäß § 69 findet eine Berufung nicht statt."

5. § 139 Abs. 3 hat zu lauten:

"(3) Die in den §§ 13 Abs. 6, 47 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 5, 60 Abs. 1 lit. d, 77 Abs. 2 und Abs. 5, 129 Abs. 4 und Abs. 8, 133 und 136 Abs. 1 festgelegten Zuständigkeiten von Gemeindeorganen gelten nicht für Akte der Vollziehung, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG). In diesen Angelegenheiten ist der Magistrat als Bezirksverwaltungsbehörde zuständig."

Artikel III

Inkrafttreten

(1) Art. I tritt mit dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag in Kraft.

(2) Art. II tritt mit 1. Juli 1987 in Kraft; bereits anhängige Verfahren sind nach den bisherigen Bestimmungen zu beenden.

V o r b l a t t

- Problem: Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 29.11.1985, Zl.: G 165/85 und G 222/85, die gesetzliche Grundlage der Mitwirkung der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen bei der Bewilligung von Abweichungen vom Bebauungsplan behoben.
- Ziel: Die Mitwirkungsbefugnisse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen sollen wieder hergestellt werden. In einem sollen in der Praxis aufgetretene Probleme bei der Vollziehung der Bauordnung für Wien beseitigt werden.
- Lösung: Novellierung der Bauordnung für Wien. Insbesondere entsprechend dem oben genannten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes soll die Mitwirkungsbefugnis der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen wieder hergestellt werden.
- Alternativen: Keine
- Kosten: Es werden finanzielle Mehrbelastungen vor allem durch einen erhöhten Organisationsaufwand bei den Bezirksvertretungen infolge der Einrichtung und Tätigkeit der Bauausschüsse entstehen.

Erläuternde Bemerkungen zum Entwurf der
Bauordnungsnovelle 1987

A) Allgemeines

Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 29. November 1985, Zl.: G 165/86 und G 222/85, die Worte "mit Zustimmung der örtlich zuständigen Bezirksvertretung" in § 69 der Bauordnung für Wien als verfassungswidrig aufgehoben. Damit wird die gesetzliche Grundlage der Mitwirkungsbefugnis der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen bei der Genehmigung von Abweichungen vom Bebauungsplan, die über den Umfang unwesentlicher Abänderungen des Bebauungsplanes nicht hinausgehen, im Rahmen der baubehördlichen Bewilligung eines bestimmten Bauvorhabens beseitigt. Begründet wird die Aufhebung einerseits damit, daß entgegen dem Artikel 111 B-VG die Entscheidung der örtlich zuständigen Bezirksvertretung nicht überprüfbar sei und insbesondere die Bauoberbehörde für Wien gegen die Bewilligung oder Versagung einer Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht durch Berufung angerufen werden könne. Andererseits wird bemängelt, daß dem Legalitätsprinzip des Artikels 18 B-VG nicht Genüge getan sei, denn im Gesetz seien keine Entscheidungskriterien für die Zustimmung der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vorgegeben.

Durch die gegenständliche Novelle sollen die Mitwirkungsbefugnisse der Bezirksvertretungen, jedoch in modifizierter Form, wieder hergestellt werden. Ein Organ des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde, und zwar die durch die Novelle zur Wiener Stadtverfassung, LGB1. für Wien Nr. 11/1987, zu schaffenden Bauausschüsse der örtlichen Bezirksvertretungen sollen nunmehr selbst bescheidmäßig über die Gewährung von Abweichungen von Bauvorschriften entscheiden, die jedoch auch weiterhin den Umfang unwesentlicher

Abänderungen des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes nicht überschreiten dürfen. Die vorliegende Novelle muß somit auch im Zusammenhang mit der Novelle zur Wiener Stadtverfassung, LGB1. für Wien Nr. 11/1987, gesehen werden, durch die den Bezirksvertretungen weitergehende Rechte und auch Aufgaben zuerkannt werden beziehungsweise durch einfaches Landesgesetz zuerkannt werden können. Entsprechend dieser Novelle zur Wiener Stadtverfassung werden die Bezirksvertretungen eigene Bauausschüsse zu bilden haben. Diese Bauausschüsse sollen auf Grund des § 103i der Wiener Stadtverfassung mit der Entscheidung in den Angelegenheiten gemäß § 69 der Bauordnung für Wien, somit über die Genehmigung oder Versagung von unwesentlichen Abweichungen vom Flächenwidmungsplan beziehungsweise Bebauungsplan betraut werden. Die vorliegende Novelle zur Bauordnung für Wien setzt daher entsprechend der Novelle zur Wiener Stadtverfassung die Bauausschüsse als zur Entscheidung berufene Behörden hinsichtlich der Abweichung von Bebauungsvorschriften ein. Die auf Grund des eingangs zitierten Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes erforderlich gewordene Novellierung des § 69 der Bauordnung für Wien wird aber auch zum Anlaß genommen, einige andere Bestimmungen nach den Erfordernissen der sich ändernden Vorstellungen zu überarbeiten.

Die Novelle wird im Rahmen des Magistrats der Stadt Wien nach den bisherigen Überlegungen kaum zu finanziellen Mehrbelastungen führen. Im Rahmen der Bezirksvertretungen werden geringfügige finanzielle Mehrbelastungen durch Schreibarbeiten, behördliche Tätigkeiten u.a. entstehen.

B) Im besonderen

Zu Artikel I Zif. 1 (§ 6 Abs. 17):

Die Bestimmung des § 6 Abs. 17 in seiner gegenwärtigen Fassung ist im Laufe der Praxis in Abweichung von den seinerzeitigen Vorstellungen des Gesetzgebers zur Wiederbelebung von Altstadtgebieten und zur Hintanhaltung der Verdrängung der Wohnbevölkerung aus

diesen Stadtgebieten durch Büros und Geschäfte so ausgelegt worden, daß eine Verwendung auch sämtlicher Aufenthaltsräume einer Wohnung in Schutzzonen als Büro- oder Geschäftsräume mit Ausnahme eines einzigen Raumes nicht diesem gesetzlichen Verbot widerspricht. Eine Ausnahmegewährung gemäß § 69 lit. k ist daher nach dieser Auslegung auch dann nicht erforderlich gewesen, wenn sämtliche Aufenthaltsräume einer Wohnung mit Ausnahme eines einzigen einer Verwendung als Büro- oder Geschäftsräume zugeführt werden sollten. Dieser Entwicklung soll jedoch, wie es auch durch die Bauordnungsnovelle im Jahre 1976 beabsichtigt war, wirksam entgegengetreten werden.

Der nunmehr vorliegende Novellentext soll daher für jeden einzelnen Aufenthaltsraum sicherstellen, daß dann, wenn dieser betreffende Aufenthaltsraum tatsächlich als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet wird, seine Verwendung auch weiterhin nur als Wohnung oder als Teil einer Wohnung gewährleistet ist. Doch sollen der Qualifikation als Wohnung oder Wohnraum beziehungsweise als Teil einer Wohnung nicht Tätigkeiten entgegenstehen, die von der semantischen Bedeutung des Begriffes "Wohnen" mitumfaßt werden, obwohl sie auch außerhalb von Wohnungen und getrennt von Wohnzwecken dienenden Tätigkeiten als selbständige Tätigkeiten ausgeführt werden können. Die genaue Abgrenzung dieser Tätigkeiten von ausschließlich Wohnzwecken dienenden Tätigkeiten und Tätigkeiten, deren Ausübung mit dem Wohnzweck nicht mehr vereinbart werden kann, wird die Praxis bei Beurteilung der individuellen Sachverhalte unter Berücksichtigung der jeweils als bestehende Übung betrachtete Wohntätigkeit bringen. Jedenfalls miterfaßt sind in Verbindung mit einer Wohnung, Arztordinationen, Tätigkeiten Freischaffender, Unterrichtstätigkeiten, insbesondere Musikunterricht u.a.

Zu Artikel I Zif. 2 (§ 63 Abs. 1):

§ 63 Abs. 1 lit. c soll insofern novelliert werden, als nunmehr in den Fällen des Wohnungseigentums dann, wenn sich nach den im Gesetz umschriebenen Tatbeständen die Bauführung und ihre Auswirkungen im wesentlichen nur auf eine einzige Wohnung (oder ein sonstiges im

Wohnungseigentum stehendes Objekt) beschränken, nicht mehr die Zustimmung aller Miteigentümer einem Ansuchen um Baubewilligung anzuschließen ist. Unter ein Bauvorhaben im Sinne dieser Bestimmung fallen sowohl technische Umgestaltungen der gegebenen Bausubstanz als auch bloße Nutzungsänderungen.

Diese Gesetzesänderung erscheint im Hinblick auf die Bedürfnisse der betroffenen Wohnungseigentümer und nicht zuletzt der Bauwirtschaft dringend geboten, da es in den Fällen des Wohnungseigentums bisher einem einzelnen Wohnungseigentümer nicht möglich ist, obwohl ihm das ausschließliche Nutzungsrecht an der Wohnung zusteht, ohne Zustimmung sämtlicher Wohnungsmiteigentümer des Gebäudes ein Baubewilligungsansuchen einzubringen, auch wenn er bloß geringfügige, etwa die statischen Belange des Gebäudes nicht beeinträchtigende Baumaßnahmen in seiner eigenen Wohnung setzen wollte. Diese Gesetzeslage wird von der Bevölkerung als äußerst unbefriedigend und im Hinblick auf die Geringfügigkeit der beabsichtigten Baumaßnahmen innerhalb einer Wohnung als unverständlich empfunden.

Zu Artikel II Zif. 1 (§ 69):

Kernstück der gegenständlichen Novelle ist die Änderung des § 69 im Sinne des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 29. November 1985, Zl.: G 165/86 und G 222/85. Zunächst wird die Überschrift neu gefaßt, da nicht nur - wie dies die bisherige Überschrift vermuten läßt - Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligt werden können, sondern auch Abweichungen vom Flächenwidmungsplan oder auch von Bebauungsbestimmungen, die sich unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.

Zu Absatz 1:

Der Einleitungssatz des § 69 Abs. 1 wird im eingangs erwähnten Sinne konkretisiert, jedoch werden die generellen, für alle Ausnahmetatbestände geltenden Voraussetzungen und Tatbestandsmerkmale, unter denen eine Ausnahme eingeräumt werden kann, unverändert übernommen;

lit. a wird dahingehend erweitert, daß in sie die bisherige Regelung der lit. b aufgenommen wird und nunmehr unwesentliche Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für alle Arten von Baulichkeiten zulässig sein sollen. Diese weit erscheinende Ausnahmebestimmung ist im Zusammenhang mit den gesetzlichen Tatbestandsmerkmalen des Einleitungssatzes für eine unwesentliche Abweichung und angesichts bisher in der Praxis aufgetretener Probleme bei der Vollziehung der geltenden und enger gefaßt scheinenden Bestimmung zu sehen. Vor allem stößt die finite Abgrenzung der Begriffe "Umbauten" und "Zubauten" in der Praxis immer wieder auf sprachliche und inhaltliche Schwierigkeiten. Handelt es sich um eine unwesentliche Abweichung von Baulinien, dann soll sie jedoch nur für einen nach § 70 definitiv bewilligten Baubestand möglich sein.

In lit. b wird im Interesse des Umweltschutzes ausdrücklich auf den Baumbestand Rücksicht genommen. Es soll möglich sein, auch bei Neubauten gänzlich oder teilweise von Baufluchtlinien auch dann abzuweichen, wenn technische Erfordernisse dies nicht bedingten, damit schützenswerter Baumbestand erhalten werden kann, was aber nicht dazu führen darf, die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes zu überschreiten;

lit. c wird unverändert übernommen;

lit. d wird dahingehend ergänzt, daß nicht nur eine unwesentliche Abweichung von der im Gesetz geregelten bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe, sondern auch eine Unterschreitung der im Bebauungsplan

gemäß § 5 Abs. 4 lit. h bzw. gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten Mindestgebäudehöhe zulässig sein soll. Dadurch wird eine Gesetzeslücke geschlossen;

lit. e wird insofern ergänzt, als in Zukunft auch in anderen Bauweisen als der Gruppenbauweise eine Überschreitung der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Bauplätzen zulässig sein soll, wenn dadurch der heutigen Zeit entsprechende Zubauten, wie zum Beispiel Aufzugszubauten, ermöglicht werden.

lit. f wird dahingehend ergänzt, daß auch unwesentliche Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. e, k und s nunmehr für jede Art von Baulichkeiten zulässig sein sollen, wobei aber unwesentliche Abweichungen von nach § 5 Abs. 4 lit. k festgelegten Bestimmungen nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig sein sollen, um den Rahmen des Gebäudeumrisses gemäß § 81 Abs. 4 nicht zu überschreiten.

lit. g, h, i und j werden unverändert übernommen;

lit. k wird an die neu gefaßte Bestimmung des § 6 Abs. 17 angeglichen und zugleich auch erweitert, sodaß in Zukunft auch bei Dachgeschoßausbauten Ausnahmen hinsichtlich der Zwecke des Ausbaues möglich sind.

lit. l wird unverändert übernommen.

Neu hinzugekommen sind die lit. m bis o:

In lit. m wird nunmehr eine Bestimmung aufgenommen, dergemäß auch ein Überschreiten der nach der Bauklasse oder im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe neben den Voraussetzungen des Einleitungssatzes des Abs. 1 aus Gründen der Gestaltung des örtlichen Stadtbildes zugelassen werden kann.

In lit. n wird bestimmt, daß in Schutzzonen weitestgehende Abweichungen von Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässig sein sollen, die jedoch dennoch nicht den Rahmen von unwesentlichen Abweichungen zufolge des Einleitungssatzes des Abs. 1 überschreiten dürfen. Dieser Tatbestand wird deshalb in die Novelle aufgenommen, um auf den jeweils gegebenen Charakter einer Schutzzone im einzelnen Bauverfahren besonders Rücksicht nehmen zu können. Jedenfalls darf aber dadurch die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten werden. Dieser Ausnahmetatbestand erscheint gerechtfertigt, da in Schutzzonen - wie auch die Praxis gezeigt hat - im Zusammenhang mit einem einzelnen Bauvorhaben sich ad hoc öffentliche Interessen am Stadtbild offenbaren können, wobei sich dadurch unwesentliche Abweichungen vom - bereits früher unter anderen damals aktuellen Gesichtspunkten erstellten - Bebauungsplan als notwendig erweisen können. Die sensible Materie der Schutzzonen erfordert es, daß relativ rasch (und nicht erst nach einem aufwendigen und lang dauernden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes) neu artikulierte öffentliche Interessen berücksichtigt werden können.

Die Neuregelung des lit. o erlaubt das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10, 2. Satz und Abs. 11 höchstens zulässigen bebauten Fläche einzelner Gebäude, während das höchstzulässige Ausmaß der insgesamt bebauten Fläche des Bauplatzes beziehungsweise Bauloses jedoch auf keinen Fall überschritten werden darf. Durch diese Ausnahme soll eine flexible Handhabung der gesetzlichen Bestimmungen und eine Vermeidung von Härtefällen erreicht werden.

Zu Absatz 2:

Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen soll als antragsbedürftiger Verwaltungsakt nur auf Ansuchen zulässig sein. Da es in der Praxis oft erst im Zuge des Ermittlungsverfahrens hervorkommt, daß für ein Bauvorhaben die Gewährung einer unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften erforderlich ist, soll der Antrag auf Bewilligung eines Bauvorhabens zugleich als Antrag auf

Bewilligung der hiefür erforderlichen unwesentlichen Abweichungen gelten; dies kommt sowohl dem Bauwerber als auch dem Interesse der Verwaltungsvereinfachung entgegen. Überdies bleibt dadurch die angestrebte Projektsbezogenheit der erforderlichen unwesentlichen Abweichungen erhalten und wird zusätzlich betont.

Zu Absatz 3:

In dieser Bestimmung wird festgelegt, daß die Behörde mit schriftlichem Bescheid über die angestrebten unwesentlichen Abweichungen zu entscheiden hat, was bedeutet, daß ein mündlich verkündeter Bescheid unzulässig ist und keine Rechtsfolgen nach sich ziehen kann. Diese Regelung dient vor allem der Rechtssicherheit. Um etwaigen verfassungsrechtlichen Bedenken vorzubeugen, wird ausdrücklich darüber hinaus bestimmt, daß diese Bescheide weder den Flächenwidmungsplan noch den Bebauungsplan abändern oder ergänzen. Als Behörde wird gemäß § 133 der nach der Änderung der Verfassung der Bundeshauptstadt Wien zu schaffende Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung eingerichtet. Durch den Bescheid wird der gesamte Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, so wie er seinerzeit beschlossen worden ist und im Zeitpunkt der Bescheiderlassung in Geltung steht, in seinem Bestand nicht berührt; es werden vielmehr nur im konkreten Einzelfall von seinen Bestimmungen projektsbezogen unwesentliche Ausnahmen für das jeweilige Bauvorhaben gewährt. Um eine abstrakte Gewährung von Ausnahmen zu verhindern, enthält Absatz 3 darüber hinaus Regelungen, die gewährleisten sollen, daß eine Anwendung des § 69 nur in engem Zusammenhang und praktisch untrennbar mit einem Baubewilligungsverfahren verbunden in Frage kommt. Zwecks Vereinfachung der Verwaltung sollen auch grundsätzlich das Ermittlungsverfahren über das Bauansuchen und jenes nach § 69 in einem durchgeführt werden; vor allem die Parteien sind auch in beiden Verfahren dieselben (vgl. § 134 Abs. 3). Im übrigen wird die bewährte Bestimmung des § 70 Abs. 2 hinsichtlich der Erledigung von Einwendungen auch für die Entscheidung über Ausnahmeanträge übernommen.

Absatz 3 unterstreicht demnach in besonderer Weise die individuelle Bezogenheit einer Ausnahmegewilligung mit einem konkreten, individuell bestimmten Bauvorhaben. Die Ausnahmegewilligung muß daher stets an ein konkretes Bauprojekt gebunden sein. Sie wird folglich auch das Schicksal der Entscheidung über dieses Bauprojekt selbst teilen.

Zu Absatz 4:

In dieser Bestimmung wird festgelegt, daß die Baupolizei das Baubewilligungsverfahren grundsätzlich bis zur Entscheidungsreife durchzuführen hat. Sodann ist die Entscheidung des Bauausschusses einzuholen. Diese Bestimmung hat umgekehrt zur Folge, daß der zur Entscheidung aufgerufene Bauausschuß einen Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften nicht in Behandlung nehmen darf, wenn das Ermittlungsverfahren über das Bauansuchen nicht bis zur Entscheidungsreife gediehen ist.

Zu Absatz 5:

Gemäß § 69 können nur solche Abweichungen von den Bauvorschriften den Gegenstand eines Verfahrens bilden, die den Rahmen unwesentlicher Abänderungen oder Ergänzungen des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes nicht überschreiten. Eine sachliche Zuständigkeit des Bauausschusses besteht daher nur hinsichtlich solcher Entscheidungen, wo der Rahmen derartiger Abänderungen oder Ergänzungen eingehalten wird. Langt bei der Baupolizei ein Bauansuchen ein, so hat sie zu beurteilen, ob es den genannten Plänen widerspricht. Bejahendenfalls hat die Baupolizei sodann festzustellen, ob bei Bewilligung des Bauansuchens nur eine unwesentliche Abweichung von den Bauvorschriften erforderlich wäre. Kommt sie zu dem Schluß, daß dies der Fall ist, so hat sie nach § 69 vorzugehen und den Antrag zur Entscheidung hierüber dem örtlich zuständigen Bauausschuß weiterzuleiten. Findet sie jedoch, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung überschritten wird, hat sie das Bauansuchen aus eigenem von vornherein abzuweisen, zumal

eine Baubewilligung grundsätzlich für jedes Bauvorhaben zu versagen ist, das dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan nicht entspricht. Nur dann, wenn eine sachlich zuständige Behörde zur Bewilligung von Abweichungen besteht, also in concreto nur bei unwesentlichen Abweichungen, ist an diese (schon nach § 6 Abs. 1 AVG. 1950) das darauf bezogene Ansuchen weiterzuleiten; erst nach deren Genehmigung kommt in weiterer Folge auch eine Baubewilligung in Frage, zumal sie die Bewilligung der unwesentlichen Abweichung von den Bebauungsvorschriften zur Voraussetzung hat. Sollte ein ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von Abweichungen gestellt werden, obwohl es sich um wesentliche Abweichungen handelt, so gilt jedoch nach dieser Bestimmung die unwiderlegliche Rechtsvermutung, daß dieser Antrag dem Bauansuchen nicht angefügt ist. Die zuletzt genannte praesumptio iuris et de iure gilt auch, wenn mangels Anwendbarkeit eines Abweichungstatbestandes nach § 69 eine sachliche Zuständigkeit des Bauausschusses gar nicht gegeben ist oder wenn die Baubewilligung aus anderen Gründen in der beantragten Form ohnedies nicht erteilt werden kann. In diesen Fällen ist daher der Ausnahmeantrag an den Bauausschuß nicht weiterzuleiten. Diese Regelung dient vor allem der Verwaltungsökonomie; die zuletzt getroffene Regelung ist zusätzlich dadurch gerechtfertigt, daß eine Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von den Bebauungsvorschriften ohne Baubewilligung inhaltlich ins Leere ginge.

Zu Absatz 6:

Vor Rechtskraft der Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von den Bebauungsvorschriften darf eine Baubewilligung, für die diese Ausnahme erforderlich ist, nicht erteilt werden, wodurch der sachliche Zusammenhalt mit einem konkreten Bauvorhaben besonders untermauert wird. Die Rechtsfolge, die zugleich der Rechtssicherheit dient, ist, daß im Baubewilligungsverfahren Einwendungen gegen die erteilte Ausnahmebewilligung nicht rechtswirksam erhoben werden können, weil sie nicht mehr Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind; sie sind prozessual als unzulässig zurückzuweisen. Unbeschadet des Grundsatzes, daß erst nach einem einheitlich durch-

geführten Ermittlungsverfahren über das Ansuchen um Baubewilligung und über das Ansuchen um Bewilligung unwesentlicher Abweichungen die Entscheidung des Bauausschusses ergehen soll, sollen auch nach Bewilligung der Abweichungen Änderungen des Bauvorhabens - und insofern ein weiteres Ermittlungsverfahren - zulässig sein. Sofern sich das geänderte Bauvorhaben im selben Rahmen hält wie das ursprüngliche und auch die Umstände, die zur Erteilung der Bewilligung unwesentlicher Abweichungen von den Bebauungsvorschriften geführt haben, gleich geblieben sind, soll die bereits erteilte Bewilligung auch für das geänderte Bauvorhaben weitere Gültigkeit haben.

Zu Artikel II Zif. 2 (§ 133):

In dieser Bestimmung wird die sachliche Zuständigkeit des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung begründet. Er wird als Behörde ausdrücklich zur Entscheidung über unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften berufen. Aus formalen Überlegungen wird bestimmt, daß der Vorsitzende des Bauausschusses die schriftlichen Bescheide (vgl. § 69 Abs. 3) zu unterfertigen hat.

Zu Artikel II Zif. 3 (§ 134 Abs. 3):

§ 134 Abs. 3 ist korrespondierend zur obigen Bestimmung des § 63 Abs. 1 lit. c zu ändern. Im Falle des Wohnungseigentums soll nunmehr in jenen Fällen, in denen gemäß § 63 Abs. 1 lit. c die Zustimmung aller Wohnungseigentümer nicht mehr notwendig ist, auch ausschließlich der betreffende Wohnungseigentümer Parteistellung haben.

Zu Artikel II Zif. 4 (§ 136):

§ 136 ist entsprechend den Ausführungen des Verfassungsgerichtshofes im eingangs zitierten Erkenntnis zu ändern. Gegen die nunmehr ergehenden Bescheide der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen ist eine Berufung an die Bauoberbehörde für Wien zulässig.

Zu Artikel II Zif. 5 (§ 139 Abs. 3):

§ 139 Abs. 3 wird dahingehend modifiziert, daß nunmehr die im neuen § 133 festgelegten Zuständigkeiten von Gemeindeorganen - und zwar der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen - an Stelle des bisherigen § 69 zitiert werden. Ferner wird § 139 Abs. 3 durch die Regelung ergänzt, daß in allen genannten Angelegenheiten der Magistrat als Bezirksverwaltungsbehörde zuständig ist. Dies erscheint auch deshalb notwendig, weil andernfalls aus der Bestimmung geschlossen werden könnte, daß die hier zitierten Bestimmungen der Bauordnung für Wien bei Bundesbauten überhaupt nicht anwendbar seien, weil den Gemeindeorganen in der mittelbaren Bundesverwaltung keine Kompetenz zukommt. Durch diese Regelung wird gewährleistet, daß die Ausnahmetatbestände auch bei bundeseigenen, öffentlichen Zwecken dienenden Gebäuden Anwendung finden, jedoch von der Bezirksverwaltungsbehörde vollzogen werden.

Zu Artikel III:

Artikel III regelt das Inkrafttreten des Gesetzes nach den herrschenden Rechtsgrundsätzen. Darüber hinaus enthält Artikel III Abs. 2 eine Übergangsbestimmung im Sinne der Rechtskontinuität, wonach bereits anhängige Verfahren nach den bisher geltenden Bestimmungen fortzuführen und zu beenden sind. Da durch eine Übergangsbestimmung jedoch nicht ermöglicht werden soll, daß nach Bekanntwerden der vorgesehenen Regelung Umwidmungsanträge im Sinne des § 6 Abs. 17 verbunden mit § 69 lit. k eingebracht werden, um das angestrebte Ziel der Verdrängung der Wohnbevölkerung in Schutz-

zonen durch Büros und Geschäfte, insbesondere im Ersten Wiener Gemeindebezirk, zu vereiteln, war bezüglich der neuen Norm des § 6 Abs. 17, deren Inkrafttreten in Artikel III Abs. 1 geregelt ist, keine derartige Übergangsbestimmung zu schaffen. Hier soll schon ab Inkrafttreten die neue Bestimmung auch für bereits anhängige Verfahren maßgeblich sein. Dies soll auch für die neu geschaffenen Erleichterungen des § 63 Abs. 1 gelten.

TEXT GEGEN ÜBERSTELLUNG

Geltende Fassung

Fassung laut Entwurf

§ 6 Abs. 17

Als Wohnungen verwendete Aufenthaltsräume in Schutzzonen dürfen nicht als Büro- oder Geschäftsräume verwendet werden; in Gebäuden, in denen die Wohnungen die Büro- oder Geschäftsräume überwiegen, ist der Ausbau von Dachgeschossen nur für Wohnungen, Hauswaschküchen und die dazugehörigen Nebenräume sowie für Triebwerksräume zulässig.

§ 6 Abs. 17

Ein Aufenthaltsraum in einer Schutzzone, der bisher als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet wurde, darf weiterhin nur als Wohnung oder Teil einer Wohnung verwendet werden. 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. 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.

§ 63 Abs. 1

Dem Ansuchen um Baubewilligung hat der Bauwerber anzuschließen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung (§ 64), wovon zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind;
- b) einen besonderen Grundbuchsatzug über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, der den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;

§ 63 Abs. 1

Dem Ansuchen um Baubewilligung hat der Bauwerber anzuschließen:

- a) Baupläne in dreifacher Ausfertigung (§ 64), wovon zwei Ausfertigungen mit dem Bescheid zurückzustellen sind;
- b) eine Grundbuchsabschrift über die von der Bauführung betroffenen Grundstücke, die den Eigentümer (alle Miteigentümer), die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die Dienstbarkeiten und die Reallasten auszuweisen hat;
- c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist. Im Falle des Wohnungseigentums ist die Zustimmung aller Miteigentümer nicht erforderlich, wenn das Bauvorhaben nicht von Einfluß auf die statischen Ver-

hältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage ist, oder wenn das Bauvorhaben weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirkt noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nimmt noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betrifft;

d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a).

d) die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen bei Bauführungen, für die eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 lit. a).

§ 69

Abweichungen vom Bebauungsplan

In sachlich gerechtfertigten Ausnahmefällen sind für das einzelne Bauvorhaben folgende Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu bewilligen, wenn der Umfang einer unwesentlichen Abänderung des Bebauungsplanes (§ 1) nicht überschritten wird, öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen für die Abweichung sprechen und die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn nicht vermindert wird:

a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen bei Umbauten, Zubauten, Errichtung von Nebengebäuden oder fundierten Einfriedungen, wobei die Beurteilung auf den gesamten nach § 70 bewilligten Baubestand abzustellen ist;

§ 69

Unwesentliche Abweichungen von Bebauungsvorschriften

(1) In sachlich gerechtfertigten Ausnahmefällen sind für das einzelne Bauvorhaben folgende Abweichungen von Bebauungsvorschriften zu bewilligen, wenn der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes (§ 1) nicht überschritten wird, öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen oder öffentliche Interessen für die Abweichungen sprechen und die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des Nachbarn nicht vermindert wird:

a) Abweichungen von den festgesetzten Fluchtlinien oder Höhenlagen für jede Art von Baulichkeiten; von Baulinien jedoch nur für den nach § 70 bewilligten Baubestand;

- b) gänzlich oder teilweises Abrücken von der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie in der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- d) das Unterschreiten der bauklassenmäßigen Mindesthöhe in allen Bauklassen;
- e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten;
- b) gänzlich oder teilweises Abweichen von den Baufluchtlinien zum Zwecke der Erhaltung schützenswerten Baumbestandes in allen Bauweisen für jede Art von Baulichkeiten, sofern die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird;
- c) Unterbrechungen der geschlossenen Bauweise für jede Art von Baulichkeiten;
- d) das Unterschreiten der gemäß § 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77 Abs. 4 lit. a bestimmten sowie der bauklassenmäßigen Mindestgebäudehöhe in allen Bauklassen für jede Art von Baulichkeiten;
- e) das Überschreiten der gesetzlichen Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit von Mittelbauplätzen in der Gruppenbauweise, um eine entsprechende Gebäudetiefe zu gewährleisten, oder auf Bauplätzen anderer Bauweisen zur Errichtung zeitgemäßer Zubauten an bestehende Gebäude für jede Art von Baulichkeiten;

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, i, m, n, o, p, q, r und y für jede Art von Baulichkeiten und nach § 5 Abs. 4 lit. s hinsichtlich der Ausgestaltung von Einfriedungen und nach § 5 Abs. 4 lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern;

g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;

h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden sind;

f) Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes nach § 5 Abs. 4 lit. d, e, i, k, m, n, o, p, q, r, s und y für jede Art von Baulichkeiten, nach lit. k jedoch nur bis zu einer Dachneigung von 45 Grad, und nach lit. w hinsichtlich der Errichtung von Geschäftshäusern;

g) von der Anlage der gemäß § 5 Abs. 4 lit. f festgesetzten Lage von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden unter der Voraussetzung, daß gleichzeitig eine rechtlich gesicherte, vom Standpunkt des öffentlichen Interesses aus gleichwertige andere Lösung verwirklicht wird;

h) Abweichungen von den festgesetzten Widmungen bei Umbauten, Zubauten oder Errichtung von Nebengebäuden, wenn mit dem Bau keine Vergrößerung der Nachteile oder Belästigungen der Nachbarn gegenüber dem bisherigen Zustand verbunden ist;

i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;

j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundfläche gefunden wird;

k) in Schutzzonen Ausnahmen vom Verbot der Verwendung von als Wohnungen verwendeten Aufenthaltsräumen als Büro- und Geschäftsräume (§ 6 Abs. 17);

i) Abweichungen vom Bebauungsplan oder von gesetzlichen Beschränkungen der zulässigen Gesamtbebauung, die eine Folge von Bestimmungen des Bebauungsplanes sind, bei Errichtung von Industriebauten (§ 117 Abs. 1), Sonderbauten (§ 121 Abs. 1) und landwirtschaftlichen Nutzbauten, wenn diese Abweichungen durch die Funktion des Gebäudes beziehungsweise der baulichen Anlage sachlich gerechtfertigt sind;

j) Abweichungen vom Bebauungsplan hinsichtlich der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen in Gartensiedlungsgebieten (§ 4 Abs. 2 lit. C Punkt b), sofern die hierfür festgesetzten Grundflächen mit Gemeinschaftsanlagen nicht bebaut werden sollen und eine gleichwertige Lösung innerhalb derselben als Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen gefunden wird;

k) in Schutzzonen Ausnahmen vom Verbot der Verwendung einer Wohnung oder eines Teiles einer Wohnung ausschließlich oder überwiegend für andere als Wohnzwecke

beziehungsweise vom Verbot
des Ausbaues der Dachgeschosse
für andere Zwecke als für
Wohnungen, Hauswaschküchen und
die dazugehörigen Nebenräume
sowie für Triebwerksräume
(§ 6 Abs. 17);

1) Ausnahmen vom Verbot der An-
ordnung des Fußbodens aller Auf-
enthaltsräume oberhalb der für
die Beurteilung der zulässigen
Gebäudehöhe maßgebenden Ebene
(§ 87 Abs. 7).

1) Ausnahmen vom Verbot der An-
ordnung des Fußbodens von Auf-
enthaltsräumen oberhalb der für
die Beurteilung der zulässigen
Gebäudehöhe maßgebenden Ebene
(§ 87 Abs. 7);

m) das Überschreiten der gemäß
§ 5 Abs. 4 lit. h und gemäß § 77
Abs. 4 lit. a bestimmten sowie
der bauklassenmäßigen Gebäude-
höhe in allen Bauklassen, wenn
das öffentliche Interesse an der
Gestaltung des örtlichen Stadt-
bildes überwiegt; hiebei darf
das vom Bebauungsplan beabsichtigte
örtliche Stadtbild weder gestört
noch beeinträchtigt werden;

n) in Schutzzonen Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch von der festgesetzten Baulinie, 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;

o) das Überschreiten des Ausmaßes der gemäß § 76 Abs. 10 und 11 zulässig bebauten Fläche einzelner Gebäude, soweit dies deren bestimmungsgemäßer Verwendungszweck erfordert.

(2) Die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist nur auf Antrag zulässig; das Ansuchen um Baubewilligung gilt zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauvorhaben erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften.

(3) Über den Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften hat die Behörde schriftlich durch Bescheid unter Bezugnahme auf ein bestimmtes Bauvorhaben nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 zu erkennen; die Behörde 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. Sind Einwendungen erhoben worden, ist über sie zu erkennen, wenn deren gütliche Ausgleichung nicht gelungen ist; privatrechtliche Einwendungen sind anzuführen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

(4) Der Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften ist

nach Abschluß des Ermittlungsverfahrens über das Ansuchen um Baubewilligung unbeschadet des Abs. 6 an die örtlich zuständige Behörde (§ 133) weiterzuleiten.

(5) Widerspricht ein Ansuchen um Baubewilligung den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes derart, daß der Umfang einer unwesentlichen Abänderung oder Ergänzung des Flächenwidmungsplanes beziehungsweise des Bebauungsplanes überschritten wird, ist es abzuweisen; ein mit dem Ansuchen um Baubewilligung verbundener ausdrücklicher Antrag auf Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften gilt in diesem Falle als dem Ansuchen um Baubewilligung nicht beigelegt.

Dies gilt auch, wenn der Bau-
werber mit dem Ansuchen um
Baubewilligung ausdrücklich
einen Antrag auf Bewilligung
von unwesentlichen Abweichungen
von Bebauungsvorschriften
stellt, ohne daß sein
Bauvorhaben einer solchen
Bewilligung bedarf, beziehungs-
weise wenn das Ermittlungsver-
fahren über das Ansuchen um Bau-
bewilligung ergibt, daß die Bau-
bewilligung ohne Änderung des
Bauvorhabens oder der Baupläne
versagt werden muß.

(6) Vor Rechtskraft der Be-
willigung der erforderlichen un-
wesentlichen Abweichungen von
Bebauungsvorschriften darf eine
Baubewilligung nicht erteilt
werden. Nachträgliche Änderungen
des Bauvorhabens, durch die die
Bewilligung der unwesentlichen
Abweichungen von Bebauungsvor-
schriften nicht berührt wird,
steht die Rechtskraft der Be-
willigung der unwesentlichen Ab-
weichungen von Bebauungsvor-
schriften nicht entgegen.

§ 133

Aufgehoben mit Erkenntnis
des Verfassungsgerichtshofes
vom 11. Dezember 1984,
G 113/84-13, G 134/84-9,
G 135/84-10, G 151/84-8,
G 156/84-8, G 157/84-8.

§ 133

Wirkungsbereich der Bauaus-
schüsse der Bezirksvertretungen

Die Entscheidung über Anträge
auf Bewilligung von unwesent-
lichen Abweichungen von Be-
bauungsvorschriften gemäß § 69
obliegt dem Bauausschuß der
örtlich zuständigen Bezirks-
vertretung. Der Vorsitzende des
Bauausschusses hat die Bescheide
zu unterfertigen.

§ 134 Abs. 3

Im Baubewilligungsverfahren sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Ferner sind die Eigentümer (Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden durch jene Bestimmungen begründet, die dem Schutz der Nachbarn dienen; hiezu zählen jedenfalls alle Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Bebauung der Liegenschaft sowie alle jene Bestimmungen, die Rechte zum Schutz vor Gefahren und Belästigungen, die sich auf die Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten

§ 134 Abs. 3

Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien; im Falle des Wohnungseigentums ist nur der betreffende Wohnungseigentümer Partei, wenn das Bauvorhaben nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage ist, oder wenn das Bauvorhaben weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirkt, noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nimmt noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betrifft. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Ferner sind die Eigentümer

oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).

(Miteigentümer) der benachbarten Liegenschaften dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre in diesem Gesetz festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berühren. Solche Rechte werden durch jene Bestimmungen begründet, die dem Schutz der Nachbarn dienen; hiezu zählen jedenfalls alle Bestimmungen des Bebauungsplanes für die Bebauung der Liegenschaft sowie alle jene Bestimmungen, die Rechte zum Schutz vor Gefahren und Belästigungen, die sich auf die Nachbargrundstücke erstrecken können, zum Inhalt haben. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes).

§ 136

B e r u f u n g

(1) Gegen Bescheide des Magistrates steht, soweit in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt ist, den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.

(2) Die Entscheidung über Berufungen gegen Straferkenntnisse obliegt nach den Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes der Landesregierung.

(3) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Gemeinderatsausschusses und der Bezirksvertretungen findet eine Berufung nicht statt.

§ 136

B e r u f u n g

(1) Gegen Bescheide des Magistrates und der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen gemäß § 69 steht, soweit in diesem Gesetz nicht anderes bestimmt ist, den Parteien das Recht der Berufung an die Bauoberbehörde zu, die endgültig entscheidet.

(2) Die Entscheidung über Berufungen gegen Straferkenntnisse obliegt nach den Bestimmungen des Verwaltungsstrafgesetzes der Landesregierung.

(3) Gegen Beschlüsse des Gemeinderates, des Gemeinderatsausschusses und der Bezirksvertretungen mit Ausnahme der Beschlüsse der Bauausschüsse der örtlich zuständigen Bezirksvertretungen gemäß § 69 findet eine Berufung nicht statt.

§ 139 Abs. 3

Die in den §§ 13 Abs. 6, 47 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 5, 60 Abs. 1 lit. d, 69 lit. a bis l, 77 Abs. 2 und Abs. 5, 129 Abs. 4 und Abs. 8 und 136 Abs. 1 festgelegten Zuständigkeiten von Gemeindeorganen gelten nicht für Akte der Vollziehung, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG).

§ 139 Abs. 3

Die in den §§ 13 Abs. 6, 47 Abs. 2, Abs. 4 und Abs. 5, 60 Abs. 1 lit. d, 77 Abs. 2 und Abs. 5, 129 Abs. 4 und Abs. 8, 133 und 136 Abs. 1 festgelegten Zuständigkeiten von Gemeindeorganen gelten nicht für Akte der Vollziehung, die bundeseigene Gebäude betreffen, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG). In diesen Angelegenheiten ist der Magistrat als Bezirksverwaltungsbehörde zuständig.