

E N T W U R F

(Stand: 17. März 1992)

Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Garagengesetz geändert werden (Bauordnungsnovelle 1992)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBL. für Wien Nr. 11/1930, in der Fassung der Gesetze LGBL. für Wien Nr. 12/1930, GBl. der Stadt Wien Nr. 1/1935 und 33/1936, LGBL. 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, 19/1986, 28/1987, 29/1987, 7/1990, 15/1991, 32/1991 und 37/1991 sowie der Kundmachungen LGBL. für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986 und 12/1986 wird wie folgt geändert:

1. Dem Artikel III wird folgender Abs. 7 angefügt:

"(7) § 90 Abs. 5 ist auf bestehende Baulichkeiten anzuwenden, wenn bewilligungspflichtige Bauführungen mehr als die Hälfte der im Gebäude befindlichen Wohnungen und Betriebseinheiten betreffen."

2. § 2 Abs. 5 lautet:

"(5) Der Magistrat hat die Entwürfe für die Festsetzung und für wesentliche Abänderungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne der örtlich zuständigen Bezirksvertretung mit der Einladung zu übermitteln, innerhalb einer gleichzeitig festzusetzenden Frist, die drei Monate nicht überschrei-

ten soll, dazu Stellung zu nehmen. Danach hat der Magistrat die Entwürfe und die gutächtlliche Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung durch vier Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen."

3. § 5 Abs. 4 lit. h lautet:

"h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur innerhalb deren Grenzen, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Haupt- und Dachgeschosse;"

4. § 5 Abs. 4 lit. w lautet:

"w) in Wohngebieten die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern (§ 118), die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen für Wohngebäude die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzfläche der Hauptgeschosse, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten;"

5. § 9 Abs. 2 lautet:

"(2) Der Antrag ist mit einer Grundbuchsabschrift zu belegen. Ist der Antragsteller nicht Eigentümer (Miteigentümer), hat er die Zustimmung des Eigentümers (mindestens eines Miteigentümers) anzuschließen; ausgenommen sind hievon Anträge zum Zweck der Umlegung oder Grenzberichtigung. Dem Antrag ist ein Lage- und Höhenplan, der den gesetzlichen Bestimmungen über die Verfassung von Teilungsplänen entsprechen muß (§ 15 Abs. 2), in zwei Gleichstücken anzuschließen. Dieser Plan muß die betroffenen Grundstücke und die anrainenden Grundstücke soweit darstellen, daß die planlich richtige Eintragung der Fluchtlinien und Höhenlagen zusammen mit den üb-

rigen Bebauungsbestimmungen möglich ist; die Höhen müssen von im Höhenfestpunktverzeichnis der Stadt Wien enthaltenen Festpunkten abgeleitet sein. In den Fällen, in denen eine Änderung der Grenzen der anrainenden Grundstücke durch Einbeziehung von Grundflächen in ein zu schaffendes Grundstück oder einen zu schaffenden Bauplatz oder durch das Vorbehalten von Grundflächen zur Einbeziehung durch den Nachbarn (Vorbehaltsflächen) erforderlich ist, hat der Plan auch die Namen und Anschriften aller Eigentümer aller betroffenen Liegenschaften zu enthalten."

6. § 9 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

"In allen anderen Fällen hat die Behörde unter Beiziehung des Antragstellers, aller Miteigentümer und der Anrainer eine mündliche Verhandlung durchzuführen und einen Vorschlag über etwa einzubeziehende oder abzutretende Grundflächen zu erstatten."

7. § 18 samt Überschrift lautet:

"Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder  
Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten

§ 18. (1) Bei Errichtung von Sport- und Spielplätzen, Freibädern und Zeltplätzen gelten hinsichtlich der Verpflichtung zur Abtretung der nach den Straßenfluchtlinien zu den Verkehrsflächen entfallenden Grundflächen die gleichen Bestimmungen wie bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze.

(2) Bei Neu- oder Zubauten in Parkschutzgebieten, ländlichen Gebieten und Sondergebieten sowie bei der Errichtung von Badehütten und bei Abteilung einer Grundfläche auf Kleingärten und Teile von solchen besteht dieselbe Verpflichtung mit der Einschränkung, daß sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung zu Verkehrsflächen bloß bis zu einer Breite

von 5 m erstreckt. In ländlichen Gebieten und Sondergebieten besteht diese Verpflichtung jedoch nur, wenn das Gebäude, die Gebäudegruppe oder die bauliche Anlage 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; diese Abtretungsverpflichtung entlang der Straßenfluchtlinie umfaßt das Ausmaß der projizierten Strecke."

8. § 44 Abs. 4 lautet:

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

9. § 59 Abs. 4 lautet:

"(4) Dem Einlösungsantrag sind in jenen Fällen, in denen ganze Grundstücke eingelöst werden sollen, Grundbuchsabschriften der einzulösenden Grundstücke, eine Mappenkopie und der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) und aller dinglich Berechtigter anzuschließen. In allen übrigen Fällen sind an Stelle der Mappenkopie Grundeinlösungspläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, in acht Gleichstücken anzuschließen."

10. § 59 Abs. 6 lautet:

"(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."

11. § 60 Abs. 1 lit. a samt Einleitungssatz lautet:

"(1) Bei folgenden Bauführungen ist, soweit nicht § 62 zur Anwendung kommt, 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 Baulichkeiten die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist eine raumbildende bauliche Anlage, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist. 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 zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muß allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 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 waagrechtlicher oder lotrechtlicher Richtung. Unter Umbau sind jene Änderungen eines Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, daß nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschoß betreffen."

12. § 62 samt Überschrift lautet:

"Bauanzeige

§ 62. (1) Bei Bauführungen innerhalb von Wohnungen oder Betriebseinheiten, die nicht von Einfluß auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage sind, weder eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder der baulichen Anlage bewirken noch gemeinsame Teile des Hauses, der baulichen Anlage oder der Liegenschaft in Anspruch nehmen noch die Umwidmung von Wohnungen auf Arbeitsräume, Büroräume, Verkaufsräume, Versammlungsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion sowie Lagerräume betreffen, ist vor Beginn die Kenntnisnahme einer Bauanzeige zu erwirken.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in dreifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber, vom Planverfasser und vom Bauführer oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen.

(3) Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige hat innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab Einlangen bei der Behörde mit schriftlichem Bescheid zu erfolgen oder ist mit schriftlichem Bescheid zu verweigern, wenn die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder Gründe dafür sprechen, daß die Baumaßnahmen einer Baubewilligung bedürfen.

(4) Nach der Erlassung des Bescheides, mit dem eine Bauanzeige zur Kenntnis genommen wird, darf mit den Baumaßnahmen begonnen werden."

13. § 63 Abs. 1 lit. c lautet:

"c) die Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer der Liegenschaft ist;"

14. § 64 Abs. 1 lit. a letzter Halbsatz lautet:

"ferner sind im Lageplan die Grundstücke der benachbarten Liegenschaften (§ 134 Abs. 3), deren Nummern, die Zahlen der Einlagen und Orientierungsnummern, die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer sowie die Umrisse des Baubestandes auf diesen Liegenschaften, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen samt deren Abmessungen und Höhenlagen unter maßgerechter Eintragung von Gleisen, Alleebäumen, Gehsteigen, Banketten und Masten sowie die Nordrichtung einzutragen;"

15. § 67a entfällt.

16. § 68 samt Überschrift lautet:

"Ausnahmen von den gesetzlich  
festgelegten Bauvorschriften

§ 68. (1) Änderungen und Instandsetzungen an 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.

(2) Die Bestimmungen über den Lichteinfall (§ 78) für einzelne Hauptfenster sind nicht anzuwenden, wenn ihre Einhaltung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führte, sofern es sich um Bauführungen

- a) auf Bauplätzen, die bereits bebaut waren, oder
  - b) auf Bauplätzen, die auch zwangsweise durch das Einbeziehen von angrenzenden Grundflächen nicht vergrößert werden können,
- handelt.

(3) Die Bestimmungen über die natürliche Belichtung von Aufenthaltsräumen (§ 88 Abs. 1) für Hauptfenster sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die natürliche Belichtung ausschließt. Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden ist nachträglich zur Vermeidung von Immissionen die Verglasung von Balkonen oder Loggien auch dann zulässig, wenn den Anforderungen des § 88 Abs. 3 nicht entsprochen wird.

(4) Die Bestimmungen über die Lage des Fußbodens von Arbeitsräumen zum anschließenden Gelände (§ 87 Abs. 4) sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die Ausnahme rechtfertigt und einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen durch die besondere Ausgestaltung des Raumes vorgebeugt wird.

(5) Die Bestimmungen über die Schaffung von feuerbeständigen Brandmauern in den in § 101 Abs. 4 genannten Abständen sind nicht anzuwenden, wenn die Zweckbestimmung des Raumes die Ausnahme erfordert und eine Beeinträchtigung der Feuersicherheit durch die besondere Ausgestaltung des Raumes, allenfalls auch durch andere geeignete Maßnahmen, hintangehalten wird.

(6) Die Bestimmungen über die Trennung der Wohnungen, Aufenthaltsräume und Hauswaschküchen sowie deren Zugänge und Maschinenräume von Dachböden durch feuerbeständige Brandmauern



(§ 101 Abs. 6) und die konstruktive Trennung der Tragkonstruktion der Decken und Wände von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß von hölzernen Dachkonstruktionen (§ 103 Abs. 4) sind bei nachträglichem Einbau dieser Räume in ein Dachgeschoß nicht anzuwenden, wenn den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Gesundheit und des Brandschutzes auf andere Weise ausreichend Rechnung getragen wird; die Umfassungswände und Decken dieser Räume müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein.

(7) Innerhalb eines Wohnungsverbandes dürfen zur Vergrößerung des Raumes zur Unterbringung einer Waschgelegenheit sowie einer Dusche oder Badegelegenheit (des Badezimmers) oder des Abortes 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 körperbehinderten Menschen verbessert wird.

(8) Die Bestimmungen über die Kabinenmaße (§ 106a Abs. 10), über die Verbindung aller Geschosse sowie über die Anordnung der Aufzugsstationen in der Ebene des jeweiligen Geschosses (§ 108 Abs. 1) sind bei nachträglichen Aufzugseinbauten beziehungsweise Aufzugzubauten nicht anzuwenden, wenn andernfalls auf Grund örtlich gegebener Verhältnisse ein Aufzug nicht errichtet werden könnte oder durch den erforderlichen Aufzugsschacht Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden."

17. § 70 Abs. 1 lautet:

"(1) Können durch das Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden (§ 134a), ist eine mündliche Verhandlung durchzuführen, zu der auch der Planverfasser und der Bauführer, sofern nicht § 65 Abs. 1 anzuwenden ist, zu laden sind."

18. § 72 samt Überschrift lautet:

**"Verbot des Baubeginns vor Rechtskraft  
der Baubewilligung**

§ 72. Der Bau darf begonnen werden und weitergeführt werden, sobald die Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und jenen Personen, die spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen gemäß § 134 Abs. 3 erhoben haben, rechtskräftig ist."

19. § 73 erster Satz lautet:

"Beabsichtigte Abweichungen von rechtskräftigen, noch wirksamen Baubewilligungen sind nach den Bestimmungen der §§ 60 und 62 wie Änderungen an bereits bestehenden Baulichkeiten zu behandeln."

20. § 74 Abs. 1 lautet:

"(1) Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn binnen vier Jahren, Baubewilligungen gemäß § 71, wenn binnen einem Jahr, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird. Bei umfangreicheren Bauten oder wenn sich eine Baubewilligung auf mehrere Baulichkeiten bezieht, ist in der Baubewilligung eine längere Vollendungsfrist festzusetzen, die nach der Lage des Falles unter Bedachtnahme auf eine ordnungsgemäße Fortführung der Bauten als notwendig erkannt wird. In begründeten Ausnahmefällen kann die Bauvollendungsfrist verlängert werden, wenn öffentliche Rücksichten nicht entgegenstehen. Durch die Anrufung des Verfassungsgerichtshofes oder des Verwaltungsgerichtshofes wird der Lauf sowohl der Baubeginnsfrist als auch der Bauvollendungsfrist gehemmt."

21. Dem § 80 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

"Erker, Balkone und Loggien, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von mindestens 2,10 m gewährleistet ist, sind der bebauten Fläche voll zuzurechnen."

22. § 82 Abs. 3 zweiter Satz lautet:

"In Vorgärten und auf Abstandsflächen sind Nebengebäude unbeschadet des Abs. 4 und der Bestimmungen über die Errichtung von Garagen unzulässig."

23. § 82 Abs. 6 lautet:

"(6) Den Bestimmungen der Abs. 2 bis 5 unterliegen auch Flugdächer jeder Größe."

24. § 84 Abs. 1 lautet:

"(1) Über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten dürfen die im § 83 Abs. 1 genannten Vorbauten sowie Transport- und Einsteigschächte vorragen; diese Schächte dürfen das anschließende Gelände nicht überragen."

25. § 87 Abs. 3 lautet:

"(3) Als Aufenthaltsräume gelten Wohnräume, Arbeitsräume und Küchen. Für Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion müssen die Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung, die natürliche Belüftung und die Lage über dem anschließenden Gelände nicht eingehalten werden. Entsprechen solche Räume nicht den gesetzlichen Bestimmungen über den Lichteinfall und die natürliche Belichtung, müssen sie mit einer tageslichtähnlichen Beleuchtung ausgestattet sein; sind sie nicht natürlich be-

lüftet, müssen sie mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet sein. Räume, in denen ständig oder regelmäßig Arbeiten verrichtet werden, sind Arbeitsräume. 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."

26. § 87 Abs. 5 lautet:

"(5) Die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen muß mindestens 2,50 m betragen. Wird diese Höhe nicht an allen Stellen des Raumes erreicht, muß der Luftraum dennoch mindestens dasselbe Ausmaß haben wie bei einer waagrechten Decke mit 2,50 m Höhe. In Dachgeschossen genügt jedenfalls eine lichte Höhe der Aufenthaltsräume von 2,50 m über der Hälfte des Fußbodens des jeweiligen Aufenthaltsraumes."

27. § 106 Abs. 1 lautet:

"(1) Jede Wohnung oder Betriebseinheit muß unmittelbar, jeder Raum einer Wohnung oder Betriebseinheit unmittelbar oder mittelbar von den öffentlichen Verkehrsflächen sicher erreichbar sein. Verbindungswege, die der unmittelbaren Erreichbarkeit einer Wohnung oder Betriebseinheit oder der unmittelbaren oder mittelbaren Erreichbarkeit jedes Aufenthaltsraumes einer Betriebseinheit von den öffentlichen Verkehrsflächen dienen, sind notwendige Verbindungswege. Aufzüge können notwendige Verbindungswege nicht ersetzen. Räume, die nicht Bestandteil einer Wohnung oder Betriebseinheit sind, dürfen nicht ausschließlich über Wohnungen oder Betriebseinheiten erreichbar sein."

28. § 112 Abs. 1 zweiter Satz lautet:

"In jeder Wohnung muß mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß (Abgasfanganschluß) in einen Fang mit einem lichten Querschnitt von mindestens 14 cm Durchmesser haben; dies gilt nicht für Wohnungen in Hochhäusern."

29. Dem § 114 Abs. 6 werden folgende Sätze angefügt:

"Eilmündungen von Feuerstätten derselben Wohn- oder Betriebseinheit in denselben Rauchfang müssen, von Mitte zu Mitte der Eilmündung gemessen, einen lotrechten Abstand von mindestens 39 cm haben. Abgase von Gasfeuerstätten dürfen in Rauchfänge für andere Feuerstätten nur abgeleitet werden, wenn die Eilmündung einer solchen Ableitung die oberste ist und die nächste Eilmündung von Feuerstätten für flüssige und feste Brennstoffe mindestens 60 cm tiefer liegt; dies gilt auch für gemeinsame Eilmündungen der Abgase von Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe in einen Rauchfang. Jedenfalls müssen Eilmündungen für feste Brennstoffe an unterster Stelle liegen."

30. § 117 Abs. 2 lautet:

"(2) Für Industriebauten sind Abweichungen von den Vorschriften dieses Gesetzes über den Wärmeschutz, die feuerbeständige Ausführung von Wänden und Decken sowie deren Verbindung mit dem Dachstuhl und in Industriegebieten, Betriebsbaugebieten und Sondergebieten auch über den Schallschutz zulässig, wenn den Erfordernissen der Sicherheit, der Festigkeit, der Gesundheit und des Brandschutzes Rechnung getragen wird."

31. § 124 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Der Bauwerber hat sich zur Ausführung aller nach § 60 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Bau-

arbeiten eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist.

(2) Der Bauführer hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung mindestens drei Tage vorher der Behörde anzuzeigen. Wird mit dem Bau entgegen der Baubeginnsanzeige nicht begonnen, gilt diese als nicht erstattet."

32. § 125 Abs. 2 lautet:

"(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 genehmigten Bauplanes und der Auflagen der Baubewilligung eine Abweichung von den Bauvorschriften entsteht, sind der Bauführer, die selbständig tätigen Bauausführenden und der Prüflingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Überdies ist der Prüflingenieur verpflichtet, der Behörde anzuzeigen, wenn im Zuge der Bauausführung von den genehmigten Bauplänen in einer solchen Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß für die Abweichung eine Baubewilligung erforderlich ist (§ 73), oder bei der Bauausführung nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden oder Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden (§ 127 Abs. 8)."

33. § 127 Abs. 1 lit. b und c lauten:

"b) über die Festigkeit von Tragwerken, Fundamenten und sonstigen besonders beanspruchten Bauteilen mindestens einen Monat vor Beginn der Bauarbeiten eine statische Berechnung samt Konstruktionsplänen, die auch die allenfalls zu erwartenden Senkungen und Setzungen aufzeigen müssen; wird mindestens einen Monat vor Baubeginn eine statische

Vorbemessung aller Bauteile unter Berücksichtigung ihres Zusammenwirkens vorgelegt, müssen die statischen Berechnungen nur jeweils mindestens einen Monat vor Ausführung des betreffenden Bauteiles vorgelegt werden;

- c) über die Überprüfung der Probekörper bei Betongüten von B 400 und darüber ein Gutachten."

34. § 127 Abs. 3 lautet:

"(3) Bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen hat der Bauwerber grundsätzlich durch einen Ziviltechniker oder einen gerichtlich beeideten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet (Prüfingenieur) folgende Überprüfungen der Bauausführung vornehmen zu lassen:

- a) die Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen vor Beginn der Betonierungsarbeiten;
- b) die Beschau jener Bauteile, die nach deren Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u.ä.).

Der Prüfingenieur muß vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein und darf zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Er ist der Behörde vor Baubeginn namhaft zu machen. Ein Wechsel des Prüfingenieurs ist der Behörde vom Bauwerber unverzüglich anzuzeigen. Der Bauführer hat weiters bei den nach § 60 Abs. 1 lit. a, b und c bewilligungspflichtigen Bauführungen zur Ermöglichung der behördlichen Rohbaubeschau den Beginn des Anbringens des Verputzes beziehungsweise der Verkleidung mindestens drei Tage vorher der Behörde anzuzeigen. Dieser Anzeige sind die vom Prüfingenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte über die gemäß lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung anzuschließen. Wenn auf die Bestellung eines Prüfingenieurs

verzichtet wurde (Abs. 6), hat der Bauführer der Behörde überdies zur Ermöglichung der behördlichen Überprüfungen der Bauausführung mindestens drei Tage vorher den Beginn der Betonierungsarbeiten zwecks Beschau des Untergrundes für alle aufgehenden Tragkonstruktionen und den Beginn der Bauarbeiten an jenen Bauteilen, deren Beschau nach Fertigstellung nicht mehr möglich ist (Fundamente, Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen, Kanalleitungen u.ä.), anzuzeigen. In die dreitägige Frist sind Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage sowie der Karfreitag, der 24. Dezember und der 31. Dezember nicht einzurechnen."

35. § 127 Abs. 4 lautet:

"(4) Wurde eine ordnungsgemäße Beschau nicht durchgeführt beziehungsweise kann eine solche nicht durchgeführt werden oder werden Befunde über durchgeführte Beschauen über Anforderung 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."

36. § 127 Abs. 6 lautet:

"(6) In der Baubewilligung kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfsachverständigen (Abs. 3) verzichtet werden, wenn es sich um geringfügige Bauausführungen handelt. Der Behörde bleibt es darüber hinaus unbenommen, bei Erstattung einer Anzeige gemäß Abs. 3 auf die Durchführung der Beschau zu verzichten."



37. § 127 Abs. 8 lautet:

"(8) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfsingenieur und die beim Bau Beschäftigten sind verpflichtet, der Behörde alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen; außerdem sind Bauwerber und Bauführer verpflichtet, auf der Baustelle den Baubewilligungsbescheid, die genehmigten Baupläne, die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Berechnungen sowie einen Nachweis des Prüfsingenieurs über die gemäß Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen aufzulegen. Auf der Baustelle ist außerdem bis zur Vollendung des Baues eine baubehördliche Bestätigung darüber, daß es sich um eine befugte Bauführung handelt, so auszuhängen, daß sie von der Verkehrsfläche aus deutlich sichtbar und lesbar ist. Die Bauführung ist einzustellen, wenn

- a) ein Bau ohne Bewilligung beziehungsweise ohne Kenntnisnahme der Bauanzeige ausgeführt wird oder der Prüfsingenieur oder der Bauführer der Behörde nicht bekanntgegeben worden ist;
- b) von den genehmigten Bauplänen in solcher Art oder in solchem Umfang abgewichen wird, daß für die Abweichung die Einholung einer Baubewilligung erforderlich ist (§ 73);
- c) nicht entsprechende Baustoffe verwendet oder entsprechende Baustoffe unfachgemäß verwendet werden;
- d) Konstruktionen mangelhaft ausgeführt werden;
- e) Gerüste und Pölzungen mangelhaft sind;
- f) die erforderlichen statischen Berechnungen nicht rechtzeitig vorgelegt wurden oder Mängel dieser Berechnungen hervorgekommen sind.

Die Behörde hat hierüber binnen 24 Stunden an den Bauwerber und den Bauführer beziehungsweise an den sonst Verantwortlichen einen schriftlichen Bescheid zu erlassen."

38. § 128 Abs. 1 letzter Halbsatz lautet:

"in diesen Fällen ist jedoch die Vollendung der Bauführung der Behörde unter Anschluß der vom Prüfeningenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung sowie der Berichte über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge und die vorhandenen Kanäle beziehungsweise Senkgruben anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige)."

39. § 128 Abs. 3 und 4 lauten:

"(3) Dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung sind die vom Prüfeningenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte über die gemäß § 127 Abs. 3 lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung, soweit sie nicht bereits bei der Rohbaubeschau vorgelegt worden sind, sowie die Berichte über die vorhandenen Rauch- und Abgasfänge und die vorhandenen Kanäle beziehungsweise Senkgruben beizulegen. Ist die Verpflichtung zur Herstellung eines Gehsteiges bereits erfüllt, ist die behördliche Feststellung der vorschriftsmäßigen Herstellung des Gehsteiges anzuschließen. Sind während der Bauausführung Abänderungen vorgenommen worden, sind dem Antrag ungeachtet der hierfür erwirkten Bewilligung die der Ausführung entsprechenden Pläne in drei Gleichstücken beizuschließen. Die Pläne müssen den Bestimmungen der §§ 64 und 65 entsprechen.

(4) Die Benützungsbewilligung ist zu erteilen, wenn das Gebäude, die bauliche Anlage beziehungsweise der Gebäudeteil keine augenscheinlichen Konsenswidrigkeiten zeigt und keine

augenscheinlichen Mängel, die die sichere Benützbarkeit verhindern, aufweist. Unter diesen genannten Voraussetzungen ist sie auch dann zu erteilen, wenn nur untergeordnete Teile noch nicht ausgeführt beziehungsweise untergeordnete Verpflichtungen nicht erfüllt sind. In diesem Fall ist von der Behörde eine Frist für die Vollendung des Gebäudes, der baulichen Anlage beziehungsweise des Gebäudeteiles oder für die Erfüllung der Verpflichtungen festzusetzen. In allen übrigen Fällen ist die Benützungsbewilligung zu versagen; bei Nichterfüllung der aus dem Wiener Garagengesetz erfließenden Verpflichtungen ist die Benützungsbewilligung jedenfalls zu versagen. Für Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ist die Benützungsbewilligung zu erteilen (Teilbenützungsbewilligung), wenn die vorangeführten Grundsätze hiefür eingehalten sind und ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen das Betreten der nicht zur Benützung freigegebenen Teile des Gebäudes oder der baulichen Anlage getroffen worden sind. Für Wohnungen kann die Benützungsbewilligung nur erteilt werden, wenn die gesamte Wohnungseinheit benützbar ist. Ist eine Abteilungsbe- willigung (§ 13) erforderlich, darf die Benützungsbewilligung erst nach Durchführung der Abteilungsbe- willigung im Grundbuch erteilt werden; die Benützungsbewilligung ist jedoch unter Einräumung einer Nachfrist für die grundbücherliche Durchfüh- rung der Abteilungsbe- willigung zu erteilen, wenn die grund- bürgerliche Durchführung ohne Verschulden des Verpflichteten unterblieben und der Antrag beim Grundbuchsgericht einge- bracht ist. Durch die Erteilung der Benützungsbewilligung wird die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu behe- ben, nicht berührt."

40. § 134 Abs. 3, 4 und 5 lauten:

"(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Be- willigung von unwesentlichen Abweichungen von Bebauungsvor- schriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigen-

tümer (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 spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. 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 nur durch Fahnen 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 Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage 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 bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn (§ 124 Abs. 2) 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 hat.

(5) Im Verfahren zur Erwirkung der Kenntnissnahme einer Bauanzeige ist der Bauwerber Partei."

41. Der bisherige Wortlaut des § 134 Abs. 4 und 5 ist als "(6)" und "(7)" zu bezeichnen.

42. Nach § 134 wird folgender § 134a samt Überschrift eingefügt:

"Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134a. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, 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 Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebe-

nen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden."

43. § 138 Abs. 3 lautet:

"(3) Die Mitglieder der Bauoberbehörde sind zur Amtverschwiegenheit verpflichtet (Art. 20 Abs. 3 B-VG). Die Sitzungen sind vertraulich."

44. § 138 Abs. 8 lautet:

"(8) Dem Landesamtsdirektor oder dem von ihm bestellten Vertreter obliegt es, die Bescheide der Bauoberbehörde zu unterfertigen und im Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof oder Verwaltungsgerichtshof erforderlichenfalls ohne Einholung eines Beschlusses der Bauoberbehörde in deren Namen die Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen, Gegenschriften zu erstatten, Stellungnahmen abzugeben und einen Vertreter zu bestellen; der Beschluß der Bauoberbehörde ist nachträglich einzuholen. Mit der Unterfertigung von Bescheiden, Gegenschriften und Stellungnahmen kann der Landesamtsdirektor oder der von ihm bestellte Vertreter ein Mitglied der Bauoberbehörde beauftragen."

## Artikel II

Das Wiener Garagengesetz, LGBI. für Wien Nr. 22/1957, in der Fassung der Gesetze LGBI. für Wien Nr. 40/1969 und 7/1975 wird wie folgt geändert:

§ 4 Abs. 4 lautet:

"(4) Wenn das Einstellen im Hausinneren oder auf anderen der Bebauung offenstehenden Teilen der Liegenschaft im Hinblick auf die Gestalt oder Größe des Bauplatzes, die Gelände-

verhältnisse oder andere, die zweckmäßige Nutzung der Liegenschaft beeinträchtigende Umstände nicht zumutbar ist und keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt, sind darüber hinaus, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, Kleinanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Bodenfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> auch auf den seitlichen Abstandsflächen oder auf anderen Teilen der Liegenschaft zulässig; im Vorgarten sind solche Anlagen jedoch nur dann zulässig, wenn ihre Errichtung auch auf den seitlichen Abstandsflächen oder auf anderen Teilen der Liegenschaft im Hinblick auf die Geländeverhältnisse oder wegen des vorhandenen Baubestandes nicht zumutbar ist. Wird bei Zutreffen der oben genannten Voraussetzungen eine solche Anlage an einer seitlichen Liegenschaftsgrenze errichtet und besteht an dieser Grenze bereits eine solche Anlage auf der Nachbarliegenschaft, so ist die neu zu schaffende Anlage nur in gekuppelter Bauweise zulässig."

### Artikel III Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit 1. Oktober 1992 in Kraft.

### Artikel IV Übergangsbestimmung

Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.

Der Landeshauptmann:

Der Landesamtsdirektor:

Abänderungsantrag zur  
Bauordnungsnovelle 1992

Wien, am 17.4.1992

Zum Beschluß der Wiener Landesregierung vom 7.4.1992 betreffend die Regierungsvorlage eines Gesetzes, mit dem die Bauordnung für Wien und das Wiener Garagengesetz geändert werden (Bauordnungsnovelle 1992), wird bezüglich des Artikel IV, der §§ 5 Abs. 4 lit. w und 79 Abs. 3 sowie bezüglich der Übergangsbestimmungen des Art. 3 - Inkrafttreten folgender Abänderungsantrag gestellt:

.) Dem Art. IV wird folgender Art. 4 angefügt:

"(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 (verlautbart im Amtsblatt der Stadt Wien vom 22.11.1990, Nr. 47) 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)."

Diese Regelung wäre als Punkt 2 in den vorliegenden Novel-  
lierungsentwurf aufzunehmen; die übrigen Punkte wären sinn-  
gemäß umzunummerieren.

.) § 5 Abs. 4 lit. w lautet:

"w) die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Ge-  
schäftshäusern (§ 118), die Beschränkung des Rechtes, Fen-  
ster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen  
Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen die Ver-  
pflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflä-



chen der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten;"

Diese Regelung sollte Punkt 4 des vorliegenden Novellierungsentwurf ersetzen.

.) Dem § 79 Abs. 3 wird folgender Satz angefügt:

"Darüber hinaus dürfen Schwimmbecken, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen errichtet werden; sie müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt."

Diese Regelung wäre als Punkt 22 in den vorliegenden Novellierungsentwurf aufzunehmen; die übrigen Punkte wären sinngemäß umzunummerieren.

.) Artikel III - Inkrafttreten

"(1) Art. IV Abs. 4 und § 5 Abs. 4 lit. w treten mit dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag in Kraft.

(2) Unbeschadet des Abs. 1 tritt dieses Gesetz mit 1. Oktober 1992 in Kraft."

Diese Übergangsbestimmung sollte den Art. III des vorliegenden Entwurfes ersetzen.

### B e g r ü n d u n g :

#### Zu Art. IV Abs. 4, § 5 Abs. 4 lit. w und Art. III - Inkrafttreten

Im Hinblick auf die Tatsache, daß seit einiger Zeit ein übermäßig großes Interesse an der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern in den inneren Bezirken besteht, erscheint es notwendig, gesetzliche Regelungen zu treffen,

die in Wohnzonen die Errichtung solcher Büro- und Geschäftshäuser in übergroßer Anzahl ausschließen.

Im bisherigen Entwurf gibt die Bestimmung des § 5 Abs. 4 lit. w dem Gemeinderat bei der Festsetzung des Bebauungsplanes lediglich die Möglichkeit, in Wohngebieten die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern festzusetzen. Diese Möglichkeit sollte jedenfalls auch im gemischten Baugebiet bestehen. Für die laufende Bearbeitung der Bebauungspläne sollen somit grundsätzlich drei Möglichkeiten offen stehen:

1. Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern auch ohne Festsetzung einer Wohnzone.
2. Festsetzung einer Wohnzone und zusätzlich die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftshäusern.
3. Festsetzung einer Wohnzone und zusätzlich die Bestimmung, daß 80 % der Geschoßflächen der Gebäude (ausgenommen Erdgeschoß) dem Wohnen vorbehalten bleiben müssen.

Zusätzlich bleibt auch die Möglichkeit offen, keine weiteren Bestimmungen bei Festsetzung einer Wohnzone zu erlassen, d.h. daß im Neubaufall auch Büro- und Geschäftshäuser errichtet werden dürfen.

Angesichts des akuten Erfordernisses, solche Bestimmungen für die Bezirke 1-9 und 20 möglichst rasch wirksam werden zu lassen, wird als Übergangsbestimmung eine zusätzliche Regelung im Art. IV Abs. 4 der Bauordnung geschaffen, die - analog zur Wohnzonenregelung - die Rechtswirksamkeit einer Bestimmung, welche den Bau von Büro- und Geschäftshäusern in diesem Gebiet entscheidend einschränkt, mit Kundmachung des Gesetzes sicherstellt. Art. IV Abs. 4 einschließlich der Bestimmungen des § 5 Abs. 4 lit. w sollen daher mit Kundmachung des Gesetzes - und nicht wie allgemein vorgesehen mit 1. Oktober 1992 - in Kraft treten.

V O R B L A T T  
zur Bauordnungsnovelle 1992  
(Stand: 17.3.1992)

Problem:

Bedingt durch die Bewilligungspflicht kommt es auch für kleine und kleinste Bauführungen zu langwierigen Baubewilligungsverfahren. Manche subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sind durch den Gesetzeswortlaut nicht zweifelsfrei definiert und führen zu Unsicherheiten bei der Beurteilung des Eintritts der materiellen Rechtskraft von Baubewilligungsbescheiden. Der Behörde sind im Zuge der Bauüberwachung Aufgaben der Bauüberwachung zugewiesen, die sie nur schwer bewältigen kann. Die technische Entwicklung soll berücksichtigt werden.

Ziele:

- \* ) Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens zur Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen.
- \* ) Lockerung der Baubewilligungspflicht durch die Einführung einer Bauanzeige.
- \* ) Umschreibung der Nachbarrechte.
- \* ) Zweifelsfreie Überprüfbarkeit des Eintritts der materiellen Rechtskraft.
- \* ) Bauüberwachung auch durch Prüffingenieure.
- \* ) Angleichung einzelner Bestimmungen an die technische Entwicklung.

Lösung: Novellierung der einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

Alternativen: Keine.

Kosten: Für die Behörde können Einsparungen erwartet werden, insbesondere durch die Einsetzung von Prüfüngenieuren, die jedoch den Bauwerbern Mehrkosten verursachen werden.

. . .

E R L Ä U T E R N D E    B E M E R K U N G E N  
zur Bauordnungsnovelle 1992  
(Stand: 17.3.1992)

Allgemeines:

Die vorliegende Novelle zur Bauordnung für Wien beinhaltet vor allem Regelungen, die der Entbürokratisierung, der Beschleunigung von Verfahrensabläufen, sowie der Privatisierung von Behördenleistungen dienen sollen.

Zur rascheren Abwicklung der Verfahren zur Festsetzung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen wird die Möglichkeit vorgesehen, Stellungnahmen verschiedener anörungsberechtigter Gremien unabhängig voneinander und damit gleichzeitig einzuholen.

Die mit der Wohnzonen-Novelle des Jahres 1991 begonnenen Maßnahmen gegen eine sukzessive Verdrängung der Wohnfunktion aus Wohngebieten sollen durch ein weiteres Planungsinstrument ergänzt werden. So sollen für Wohngebäude in Wohnzonen durch gesonderte Bebauungsbestimmungen gebietsweise bestimmte Mindestquoten an Wohnflächen festgelegt werden können.

Bei der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen soll zwecks Verfahrensvereinfachung künftig das Ansuchen bzw. die Vollmacht auch nur eines Miteigentümers genügen.

Durch die Bauordnungsnovelle 1976 ist das Rechtsinstitut der Bauanzeige entfallen, wodurch auch kleinere Bauführungen bewilligungspflichtig wurden und auch für diese relativ aufwendige Baubewilligungsverfahren notwendig wurden. Für Bauführungen untergeordneten Umfangs, bei welchen öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden, reicht jedoch ein vereinfachtes Prüfverfahren aus. Aus diesen Gründen soll für derartige Bauführungen das Rechtsinstitut der Bauanzeige wieder eingeführt werden.

Der vorliegende Novellierungsentwurf bringt weiters eine taxative Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, wodurch der Umfang dieser Rechte näher bestimmt wird. Es soll damit für die Zukunft eine größere Rechtssicherheit sowohl für den Bauwerber als auch für die Nachbarn gewährleistet werden.

Damit verbunden wird eine Modifizierung des Eintrittes in die Parteistellung als Anrainer eingeführt. Die rechtliche Stellung als Verfahrenspartei wird nur dann erlangt, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begründete Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben werden. Diese Lösung wurde dem gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nachgebildet, ohne dessen Nachbar-(Anrainer)begriff zu übernehmen.

Die Überwachung der Bauausführung (Beschauten), die derzeit zur Gänze von der Behörde selbst durchgeführt wird, soll zum Teil Ziviltechnikern oder gerichtlich beeideten Sachverständigen übertragen werden. Dem Bauwerber soll in diesem Zusammenhang bei größeren Neu-, Zu- und Umbauten verpflichtend die Bestellung eines Prüfsachverständigen für die Durchführung dieser Beschauten vorgeschrieben werden, wobei die dem Bauwerber dadurch erwachsenden Mehrkosten durch die Vorteile einer projektangepassteren und damit rascheren Abwicklung der Beschauten aufgewogen werden; durch die Übertragung dieser Aufgaben auf einen besonders qualifizierten Personenkreis ist die Gewähr gegeben, daß der bisherige hohe Sicherheitsstandard auch weiterhin gewährleistet bleibt.

Endlich sollen durch die vorliegende Novelle eine Reihe technischer Bestimmungen einer Überprüfung und Modifizierung unterzogen werden. Unter anderem sollen hier die Erleichterungen beim Schallschutz für Industriebauten und bei der nachträglichen Verglasung von Loggien aus Gründen des Lärmschutzes sowie die präzisere Umschreibung der Anforderungen an Rauchfänge im Gesetz genannt werden.

Letztlich sollen sowohl im Wiener Garagengesetz als auch in der Bauordnung für Wien die auf die Schaffung einzelner PKW-Abstellplätze bzw. kleinerer Garagen in Vorgärten oder auf Abstandsflächen bezughabenden Vorschriften neu akkordiert werden.

#### Zu den einzelnen Bestimmungen:

##### Zu Art. III:

Der angefügte Abs. 7 soll die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder nach § 90 Abs. 5 auch auf bestehende Gebäude ausdehnen, allerdings nur bei größeren baulichen Änderungen. Im Neu-, Zu- und Umbaufall sind nämlich Kinderwagen- und Fahrradabstellräume bereits seit der Bauordnungsnovelle 1976 verpflichtend vorzusehen. Die diesbezügliche Verbesserung des Althausbestandes soll sukzessive im Zuge umfangreicherer Baumaßnahmen geschehen. Maßgebend für die Frage, ob mehr als 50 % der Wohn- oder Betriebseinheiten von Baumaßnahmen betroffen sind, wird immer ein konkretes Bauvorhaben sein.

##### Zu § 2:

Nach der bisherigen Rechtslage mußte den Entwürfen für wesentliche Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die der Bezirksvertretung zur Stellungnahme übermittelt wurden, zwingend das Gutachten des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung

angeschlossen werden. Der Anschluß dieser gutächtlichen Stellungnahme an den der Bezirksvertretung zu übermittelnden Planentwurf bleibt zulässig und wird durch die Änderung des § 2 Abs. 5 nur nicht mehr als zwingend vorgesehen. Dadurch wird eine Beschleunigung des Verfahrens ermöglicht. Im übrigen wird die Stellungnahme des Fachbeirates weiterhin zur öffentlichen Einsicht aufgelegt.

Zu § 5:

Im Bebauungsplan kann nunmehr zusätzlich die Zahl der Haupt- und Dachgeschosse begrenzt werden, um so in einzelnen Stadtteilen eine weitere Wohnverdichtung hintanhaltend zu können (Abs. 4 lit. h). Diese Regelung wird insbesondere mit dem Schutz des öffentlichen Stadtbildes begründet. Die Möglichkeit einer Ausnahme von dieser Bestimmung im § 69 (lit. f) wurde nicht geschaffen, da andernfalls die Gefahr besteht, daß diese Ausnahme stets mit der Begründung in Anspruch genommen wird, daß wirtschaftliche Argumente für eine höhere Geschoßanzahl sprechen.

Im Interesse des Immissionsschutzes kann es vorteilhaft sein, entlang stark verkehrsbelasteter Straßenzüge im Wohngebiet zwar eine Wohnverbauung zuzulassen, dann aber die Orientierung von Wohnräumen mit Fenstern zu diesem Straßenzug hin im Erdgeschoß oder auch in Obergeschossen durch besondere Bebauungsbestimmungen (Abs. 4 lit. w) zu unterbinden.

Um der Verdrängung der Wohnfunktion aus Wohngebieten vorzubeugen, soll durch besondere Bebauungsbestimmungen in Wohngebäuden eine Mindestquote der Wohnfläche von wenigstens 80 % der Geschoßflächen festgelegt werden können. Bei der Berechnung ist von der Summe der Nutzflächen aller Hauptgeschosse außer dem Erdgeschoß auszugehen. Diese Regelung dient zur Abrundung der bereits mit der Wohnzonen-Novelle, LGBl. für Wien Nr. 37/1991, getroffenen Maßnahmen. Sie wird nicht auf Büro- und Arbeitsräume ausgedehnt, weil die Stadt innerhalb der zur Verfügung stehenden Nutzungsmöglichkeiten von



Gebäuden Prioritäten setzen muß; diese Prioritäten beziehen sich vorwiegend auf Wohnungen, da diese erforderlich sind, um die Erholung des Menschen zu gewährleisten.

Zu § 9:

Für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen genügt nunmehr der Antrag bzw. die Zustimmung eines Miteigentümers. Durch die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen können den anderen Miteigentümern keinerlei Nachteile erwachsen, da gemäß § 63 BO. für Wien für die Bewilligung eines Bauvorhabens auf ihrer Liegenschaft ohnehin ihre ausdrückliche Zustimmung nachgewiesen werden muß. Es erscheint daher vertretbar, daß auch die Zustimmung eines einzigen Miteigentümers die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ermöglicht. Die Vorschriften über die Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen werden hiedurch nicht berührt. Auch wenn mehrere Miteigentümer einer Liegenschaft in zeitlichen Abständen um die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen ansuchen, so gilt die jeweilige Bekanntgabe auf die Dauer eines Jahres. Der Fristenlauf der Wirksamkeit einer Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen wird daher unabhängig von einer bereits früher erfolgten ersten Bekanntgabe berechnet und es wird somit die Rechtsstellung der anderen Miteigentümer nicht beeinträchtigt. Wenn sich aber eine Verhandlung als notwendig erweist, sind gemäß § 9 Abs. 3 alle Miteigentümer beizuziehen.

Zu § 18:

Bei der Errichtung von Badehütten besteht zur Zeit die Verpflichtung zu unentgeltlichen Abtretungen für Verkehrsflächen bis maximal 20 m senkrecht zur Straßenfluchtlinie (§ 18 Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BO. für Wien). Da dies in der Vergangenheit zu Härtefällen geführt hat, wird nunmehr bei der Errichtung von Badehütten, ebenso wie in ländlichen Gebieten, Sondergebieten und Kleingärten die Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung auf 5 m

beschränkt. Da hingegen Neu- oder Zubauten in Parkschutzgebieten bisher nicht erfaßt waren, aber nicht einzusehen ist, warum diese Bauten im Grünland keine Straßengrundabtretung erbringen sollten, wurde eine entsprechende Regelung eingefügt. Allerdings wird die Abtretungsverpflichtung entlang der Straßenfluchtlinie in ländlichen Gebieten und Sondergebieten, je nach Abstand des Baues (bis 30 m), auf das Ausmaß der projizierten Strecke eingeschränkt, um überschneidende Abtretungsverpflichtungen zu vermeiden; diese Regelung bezieht sich nicht auf Kleingärten und Badehütten.

Zu § 44:

Die Bezeichnung der für Entschädigungsgutachten heranzuziehenden Sachverständigen war der zivilgerichtlichen Terminologie ("gerichtlich beeidete Sachverständige") anzupassen.

Zu § 59:

Durch die Erfassung der Grundstücksdaten im zentralen Datenspeicher des Bundesrechenzentrums sowie infolge der Bestimmungen des Grundbuchsumstellungsgesetzes weisen seit dem Jahre 1982 Grundbuchsabschriften auch die Grundstücksflächen aus. Der früher vom Vermessungsamt ausgestellte Grundbesitzbogen wurde daher aufgelassen. Im § 59 Abs. 4 hatte somit der Grundbesitzbogen bei der Aufzählung der Beilagen zum Einlösungsantrag zu entfallen. Im Abs. 6 wird die im § 44 Abs. 4 angeführte Terminologie fortgeführt.

Zu § 60:

Der Einleitungssatz wird unter Bedachtnahme auf den neuen § 62 neu gefaßt. In lit. a wird lediglich die Bewilligungspflicht für Flugdächer neu geregelt. Nunmehr gelten Flugdächer nur dann als Gebäude, wenn sie eine bebaute Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> oder eine Höhe von mehr als 2,50 m aufweisen. Kleinere Flugdächer bleiben nach

lit. b bewilligungspflichtig. Die Höhe von 2,50 m korrespondiert mit der im § 86 Abs. 2 festgesetzten Maximalhöhe von Einfriedungen.

Der Vorteil für solche kleinere Flugdächer liegt somit darin, daß bei ihrer Errichtung weder eine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erforderlich ist, noch die Gehsteigerstellungsverpflichtung bzw. andere Verpflichtungen (Anliegerbeitrag und ähnliches) ausgelöst werden.

In diesem Zusammenhang ist noch auf die Erläuterungen zu § 82 und zu § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes hinzuweisen. So sind in Hinkunft Flugdächer in Abstandsflächen und bisweilen in Vorgärten zur Überdachung von PKW-Einstellplätzen erlaubt.

Zu § 62:

In Anlehnung an den § 61 der Bauordnung in der Fassung vor der Novelle 1976 wird im § 62 die Bauanzeige wieder eingeführt. Diese wird jedoch auf bauliche Änderungen, sofern sie sich nur innerhalb von Wohnungen oder nur innerhalb von Betriebseinheiten auswirken, beschränkt. Dabei werden dieselben Kriterien, die bisher im § 63 Abs. 1 lit. c Erleichterungen innerhalb von Wohnungseigentumsobjekten zuließen, herangezogen. Diese gelten aber nun auch für Bauanzeigen betreffend Mietobjekte. Im Falle des Kenntnisnahmeverfahrens wird dem Antragsteller auch auf Grund seines rechtlichen Interesses die Einsichtnahme in den Bauakt bei der Baupolizei zu gewähren sein, um ihn in die Lage zu versetzen, alle rechtserheblichen Umstände für die von ihm beabsichtigte Baumaßnahme feststellen zu können. Die Bauanzeige verpflichtet zur Vorlage von Bauplänen, die lediglich vom Bauwerber, vom Planverfasser und vom Bauführer unterfertigt sein müssen. Ziel dieser Bestimmung soll es sein, für geringfügige Baumaßnahmen ein einfaches und schnelles Behördenverfahren zu schaffen. Aus diesem Grund wird vom Zustimmungserforder-

nis des Grundeigentümers in diesem Verfahren Abstand genommen; das zivilrechtliche Erfordernis einer Zustimmung des Eigentümers bleibt unberührt.

Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige bzw. deren Verweigerung hat jedenfalls innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab deren Einlangen durch schriftlichen Bescheid zu erfolgen. Die Kenntnisnahme wird insbesondere dann zu verweigern sein, wenn die Bauanzeige bewilligungspflichtige Maßnahmen gemäß § 60 BO. für Wien enthält. Mit den geplanten Baumaßnahmen darf jedenfalls erst nach der Erlassung eines positiven Bescheides begonnen werden; dies gilt auch für den Fall, daß eine Reaktion der Behörde innerhalb der genannten Frist von sechs Wochen nicht erfolgt ist.

Die im bisherigen § 62 enthaltene abrundende Aussage, daß im Gesetz nicht erfaßte Baumaßnahmen ohne Bewilligung zulässig sind, kann als entbehrlich entfallen.

Zu § 63:

Im Hinblick auf die Erleichterungen für bloß anzeigepflichtige Baumaßnahmen nach § 62 erübrigen sich die Sonderregelungen für Eigentumswohnobjekte.

Zu § 64:

Zur Umschreibung der benachbarten Liegenschaften ist auf den neu gefaßten § 134 zu verweisen.

Zu § 67a:

Dieser Ausnahmebestimmung, die durch die Novelle LGB1. Nr. 28/1956 eingeführt wurde, wurde durch die Bestimmung des § 68, in der Fassung der Novelle LGB1. Nr. 18/1976, inhaltlich derogiert. Diese Bestimmung konnte daher nunmehr ausdrücklich aufgehoben werden.

Zu § 68:

Im Abs. 1 tritt an die Stelle der auf Bauten aus der Zeit vor der Bauordnungsnovelle 1976 bezogenen Ermächtigung der Behörde, von der Einhaltung der Bestimmungen des VIII. - XI. Abschnittes der Bauordnung abzusehen, eine allgemein gültige Regel, wonach Änderungen und Instandsetzungen immer dann bewilligungsfähig sind, wenn sie zwar dem Gesetz nicht oder nicht voll entsprechen, aber eine Verringerung des Abstandes zwischen dem vom Gesetz gewollten und dem bisherigen Zustand bewirken oder aber auch wenn die Einhaltung der aktuellen Bauvorschriften eine derart aufwendige Änderung des Altbestandes erfordern würde, daß diese mit dem eigentlich beantragten Bauvorhaben in keinem Verhältnis steht. Unter dem Begriff "Aufwand" ist sowohl ein technischer als auch ein wirtschaftlicher Aufwand zu verstehen. Dadurch bleibt die Interessensabwägung gewährleistet.

Der Grundsatz, daß sämtliche Bauvorschriften bei Bauführungen einzuhalten sind, erfährt somit eine Durchbrechung, welche die schrittweise Annäherung eines konsentierten Altbestandes an die neue Rechtslage erleichtert.

Die Absätze 2, 4, 5 und 6 wurden sprachlich vereinfacht.

Im Abs. 3 wurde die Möglichkeit aufgenommen, Balkone oder Loggien auch dann nachträglich zu verglasen, wenn die Bestimmungen des § 88 Abs. 3 über den gesetzlichen Lichteinfall nicht eingehalten werden; eine solche Möglichkeit besteht jedoch nur dann, wenn die nachträgliche Verglasung zur Vermeidung von Immissionen - etwa aus Lärmschutzgründen - vorgenommen wird.

Zu § 70:

Nach der Neufassung des Abs. 1 wird eine Bauverhandlung künftighin immer dann durchgeführt werden müssen, wenn durch das geplante Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte im Sinne des neugefaßten § 134a in dem durch den neugefaßten § 134 Abs. 3 umschriebenen Nachbarschaftskreis berührt werden können.

Zu § 72:

§ 72 wird insofern neu gefaßt, als nunmehr auf die Rechtskraft der Baubewilligung gegenüber dem Bauwerber und den im erstinstanzlichen Verfahren bis zum Ende der mündlichen Verhandlung mit Einwendungen aufgetretenen Personen, die im Sinne des neugefaßten § 134 Abs. 3 dadurch Parteistellung erworben haben, Bezug genommen wird. Auf später auftretende Personen, die als allenfalls Beteiligte zB behaupten, übergangene Parteien zu sein, braucht mit dem Beginn der Bauführung nicht gewartet zu werden.

Die vorliegende Regelung soll dazu dienen, wirtschaftliche Nachteile für den Bauwerber, die durch eine zu lange Verzögerung des Baubeginns auftreten würden, zu vermeiden.

Zu § 73:

In dieser Bestimmung wird lediglich die notwendige Ergänzung im Hinblick auf die Wiedereinführung der Bauanzeige (§ 62) vorgenommen.

Zu § 74:

Die Baubeginnsfrist wird von bisher 2 Jahren auf nunmehr 4 Jahre verlängert. Es wird jedoch die Möglichkeit, die Baubeginnsfrist über Antrag zu verlängern, ausgeschlossen. Dies soll vor allem der Reduzierung des Verwaltungsaufwandes dienen. Für Bauvorhaben, die

unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauförderung errichtet werden, war die bisherige Baubeginnsfrist nämlich zu kurz; die dadurch regelmäßig bedingten Verfahren zur Fristverlängerung, zu denen alle Anrainer beizuziehen waren, haben bisher einen nicht unbeträchtlichen Verwaltungsaufwand erfordert.

Die Regelung hinsichtlich der Bauvollendungsfrist wurde im wesentlichen inhaltlich unverändert, aber sprachlich gestrafft, übernommen, da auch in Zukunft strikt darauf geachtet werden soll, daß die eigentliche Baudauer so kurz wie möglich bleibt. Eine generelle Verlängerung der Bauvollendungsfrist konnte daher nicht in Betracht gezogen werden.

Für Bewilligungen gemäß § 71 scheinen die kürzeren Fristen im Hinblick auf die in der Regel einfachere Bauausführung von nach dieser Gesetzesstelle bewilligten Gebäuden sachlich gerechtfertigt.

Zu § 80:

Erker, unter denen nicht überall eine freie Durchgangshöhe von 2,10 m gewährleistet ist, werden nunmehr der bebauten Fläche voll zugerechnet. Durch diese Regelung soll der Anreiz wegfallen, die Raumausnutzung dadurch auf die Spitze zu treiben, daß Erker bereits in geringer Höhe vor die Gebäudefront ragen. Nunmehr werden diese jedenfalls, auch wenn sie das im § 84 genannte Ausmaß einhalten, der bebauten Fläche voll zugerechnet.

Zu § 82:

Die Neufassung der Abs. 3 und 6 ist im Zusammenhang mit der gleichzeitig erfolgten Novellierung des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes zu sehen. Es soll jedenfalls die Rechtslage, wie sie vor der Bauordnungsnovelle 1976 gegeben war, wiederhergestellt werden.

Zu § 84:

In Analogie zur Bestimmung des § 83 Abs. 2 lit. c dürfen nunmehr auch Transport- und Einsteigschächte über die Baufluchtlinien in die Abstandsfläche und in den Vorgarten ragen, sofern diese das anschließende Gelände nicht überragen. Abgänge für Tiefgaragen fallen aber jedenfalls nicht unter diesen Ausnahmetatbestand.

Zu § 87:

Im Abs. 3 werden die drei verschiedenen Kategorien der Lagerräume aus dem Gesetz genommen, zumal ihre Unterscheidung bei der Raumwidmung nicht von Belang ist. Es wurde nunmehr auch eine positive Definition des Begriffes Arbeitsraum im Gesetz aufgenommen.

Im Abs. 5 wird die Ausnahmeregelung zur Mindesthöhe von Aufenthaltsräumen insofern klargestellt, als die durch die Bauordnungsnovelle 1989, LGBI. für Wien Nr. 7/1990, bedingte alleinige Bezugnahme auf Dachgeschoßausbauten durch die teilweise Wiederherstellung der früheren Regelung (aus der BO-Novelle 1976) ergänzt wird. Damit wird für alle anderen Geschosse als Dachgeschosse der bewährte Volumenausgleich wieder ermöglicht, der größere innenarchitektonische Gestaltungsfreiheit gestattet.

Zu § 106:

Durch die Neufassung des Abs. 1 wird klargestellt, daß Verbindungswege innerhalb einer Wohnung nicht als notwendige Verbindungswege (mit der sich aus Abs. 6 ergebenden Mindestbreite) gelten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, daß schon die Bauordnungsnovelle 1990, LGBI. für Wien Nr. 15/1991, innerhalb von Wohnungen Mindestbreiten in Wohnangsvorräumen und Badezimmern (§ 90 Abs. 3) verlangt.



Zu §§ 112 und 114:

Mit der BO-Novelle 1976 wurde der Großteil der Regelungen der Verordnung der Wiener Landesregierung über Rauchfänge, Lüftungs- und Dunstschläuche sowie Drosselklappen, LGB1. für Wien Nr. 25/1954, in den Gesetzestext der §§ 112 bis 114a BO für Wien aufgenommen. Von dem noch nicht durch materielle Derogation erfaßten § 1 Abs. 4 der genannten Verordnung werden die Bestimmungen über Mindestquerschnitte von Rauchfängen und Mindestabstände von Einmündungen in § 112 Abs. 1 und § 114 Abs. 6 BO für Wien übernommen. Die genannte Verordnung wird damit vollends entbehrlich.

Zu § 117:

Neben diversen für Industriebauten zulässigen Erleichterungen sollen, wenn solche Bauten in Industriegebieten, Betriebsbaugebieten oder Sondergebieten liegen, unter den schon bisher geltenden Voraussetzungen auch Abweichungen bezüglich des Schallschutzes zulässig sein. Damit sind unter anderem, soweit nötig, auch gesundheitliche Erfordernisse gewahrt.

Zu § 124:

Im Abs. 1 wird lediglich die notwendige Ergänzung im Hinblick auf die neu geschaffene Bauanzeige (§ 62) vorgenommen. Dazu wird angemerkt, daß für die Bekanntgabe des "Zeitpunktes des Beginns der Bauführung" auch die Angabe der Arbeitswoche - wie branchenüblich - genügt.

Abs. 2 wird dahingehend ergänzt, daß eine Bauanzeige als nicht erstattet gilt, wenn mit dem Bau nicht zum angegebenen Zeitpunkt begonnen wird. Diese Ergänzung erweist sich als erforderlich, da einerseits oftmals nur formell Baubeginnsanzeigen (Scheinanzeigen) erstattet werden, um den Ablauf der Baubeginnsfrist zu verhindern

und andererseits gemäß § 134 Abs. 4 Nachbarn ihre Einwendungen bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn vorbringen können.

Zu § 125:

Dem Prüfsingenieur - der Begriff wurde im § 127 Abs. 3 neu in die Bauordnung aufgenommen - wird durch eine Ergänzung im Abs. 2 ebenso wie dem Bauführer und dem selbständig tätigen Bauausführenden die Verpflichtung auferlegt, der Behörde zu melden, wenn trotz konsensgemäßer Ausführung des Gebäudes eine Verletzung der Bauvorschriften erfolgt. Überdies wird ihm auch die Verpflichtung auferlegt, der Behörde Abweichungen vom genehmigten Bauplan, für die die Einholung einer Baubewilligung erforderlich ist (§ 73), sowie die Verwendung nicht entsprechender Baustoffe anzuzeigen; ohne die Normierung einer solchen Verpflichtung erscheint eine effektive Prüftätigkeit nicht möglich.

Zu § 127:

Der § 127 Abs. 1 lit. b wird dahingehend abgeändert, daß die Vorlage der statischen Berechnungen und der dazugehörigen Konstruktionspläne auch dann in Teilen erfolgen kann, wenn im Zuge der ersten Teilvorlage, das heißt vor Baubeginn, eine statische Vorbeurteilung aller Bauteile unter Berücksichtigung ihres Zusammenwirkens vorgelegt wird. Durch diese Änderung wird eine bewährte Verwaltungspraxis im Gesetz ausdrücklich verankert und der gleiche Sicherheitsstandard wie bisher gewährleistet.

§ 127 Abs. 1 lit. c wird dahingehend geändert, daß ein Nachweis über die Überprüfung der Probekörper erst ab einer Betongüte von B 400 erforderlich ist. Die bisherige Forderung eines solchen Nachweises ab einer Betongüte von B 300 ist nicht mehr aktuell, da sie aus einer Zeit stammt, in welcher derartige Betongüten nur von Betonspezialisten hergestellt und erreicht wurden. Heute sind

solche Betongütern in Lieferbetonwerken und auf Baustellen ohne besondere zusätzliche Aufwendungen von dem am Baugeschehen beteiligten Fachpersonal erzielbar. Die Überprüfung der Probekörper ist daher erst ab einer Betongüte von B 400 sinnvoll.

Die Neuerung im Abs. 3 besteht darin, daß alle Beschauten mit Ausnahme der Rohbaubeschau durch einen vom Bauwerber zu bestellenden Zivilingenieur ("Prüfingenieur"), der der Behörde vor Baubeginn namhaft zu machen ist, vorzunehmen sind. Durch die Zunahme der Bauverfahren und die dadurch bedingte Vielzahl von kleinen Baustellen ist die Behörde trotz ihrer Organisation nicht immer in der Lage, die Beschauten im gewünschten Ausmaß selbst vorzunehmen. Um eine Entlastung der Behörde auf diesem Gebiet herbeizuführen, wurde daher ein Teil der Beschauten an die Zivilingenieure übertragen. Um dennoch die Kontrolle über die Bauausführung nicht gänzlich aus der Hand zu geben, verbleibt die Rohbaubeschau jedenfalls bei der Behörde. Zur Ermöglichung der behördlichen Rohbaubeschau ist das Anbringen des Verputzes bzw. der Verkleidung wie bisher mindestens 3 Tage vorher der Behörde anzuzeigen, wobei dieser Anzeige zwingend die vom Prüfingenieur aufgenommenen Überprüfungsbefunde beizulegen sind.

Die Rohbaubeschau wurde auch deshalb bei der Behörde belassen, da an den Begriff des Rohbaus rechtserhebliche Fragen geknüpft sind; so ist etwa meist nur bis zur Fertigstellung des Rohbaus die Nichtigerklärung einer Baubewilligung möglich (§ 137 Abs. 1), und ist mit der Fertigstellung des Rohbaus die Baubewilligung als konsumiert anzusehen. Sofern auf die Bestellung eines Prüfingenieurs verzichtet wurde, haben der Bauwerber und der Bauführer wie bisher die zur Ermöglichung der Beschauten erforderlichen Anzeigen an die Behörde zu richten.

Gegenstand der Überprüfung durch den Prüffingenieur wird nicht nur die technische Ausführung, sondern die Überprüfung der gesamten Bauführung auf ihre Übereinstimmung mit den Bauvorschriften sein; dies ergibt sich im übrigen auch aus der Verpflichtung des Prüffingenieurs gemäß § 125 Abs. 2 BO. für Wien.

Die Funktion eines Prüffingenieurs kann nur einem Ziviltechniker oder einem gerichtlich beeideten Sachverständigen (Abs. 3 erster Satz) übertragen werden. In diesem Zusammenhang ist auf § 6 Abs. 1 des Ziviltechnikergesetzes hinzuweisen, wonach Gutachten eines Ziviltechnikers als öffentliche Urkunden anzusehen sind und von den Verwaltungsbehörden in derselben Weise zu berücksichtigen sind, wie wenn sie von behördlichen Organen ausgefertigt wären. Eine gleichartige Stellung haben die gerichtlich beeideten Sachverständigen. Eine ähnliche Regelung hinsichtlich des Berechtigungsumfanges ist aber bei anderen Gewerbetreibenden (z.B. Baumeister) nicht gegeben.

Um dem bestellten Prüffingenieur eine völlig unvoreingenommene und unabhängige Durchführung der Beschauten zu ermöglichen, darf dieser in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis zum Bauwerber und Bauführer stehen (Abs. 3 zweiter Satz). Dies haben Ziviltechniker und gerichtlich beeidete Sachverständige pflichtgemäß selbst wahrzunehmen, was von der Behörde nur in Zweifelsfällen zu überprüfen ist.

Im Abs. 4 wurde die Verpflichtung des Bauwerbers, in bestimmten Fällen Bauteile freilegen zu lassen, der nach Änderung des Abs. 3 bestehenden Rechtslage angepaßt.

Im Abs. 6 wurde der Behörde die Möglichkeit eingeräumt, auf die Bestellung eines Prüffingenieurs zu verzichten, um bei kleineren Bauvorhaben die für den Bauwerber kostengünstigere behördliche Beschau durchführen zu können. Es besteht aber wie bisher die Möglichkeit, von seiten der Behörde auf sämtliche Beschauten zu verzichten.

Im Abs. 8 wird die Verpflichtung des Prüfindgenieurs aufgenommen, der Behörde die erforderlichen Auskünfte zu erteilen; auf der Baustelle ist überdies eine Bestätigung des Prüfindgenieurs über die durchgeführten Beschauten aufzulegen.

§ 127 Abs. 8 lit. a wird dahingehend erweitert, daß die Behörde eine Baueinstellung verfügen kann, wenn der Prüfindgenieur bzw. der Bauführer nicht bekanntgegeben wurde oder entgegen den Bestimmungen der §§ 62 und 72 Bauführungen vorgenommen werden.

Der Tatbestand des § 127 Abs. 8 lit. f wird dahingehend präzisiert, daß eine Baueinstellung nach dieser Gesetzesstelle auch dann vorgenommen werden kann, wenn die statischen Berechnungen nicht rechtzeitig vorgelegt wurden; dadurch wird eine bisher bestehende Gesetzeslücke im Bereich der Baueinstellung geschlossen.

Die Baueinstellungsverfügung ist im Falle einer ohne Befassung der Behörde begonnenen Bauführung - wie schon bisher die Rechtsprechung klargestellt hat - nicht an den "Bauwerber", sondern an den Verantwortlichen (Bauherm) zu richten.

Zu § 128:

Bedingt durch die teilweise Übertragung der Beschauten an einen Prüfindgenieur wird in Abs. 1 die Verpflichtung neu aufgenommen, der Fertigstellungsanzeige auch die vom Prüfindgenieur erstellten Überprüfungsbefunde beizulegen; im Abs. 3 besteht dieselbe Verpflichtung hinsichtlich des Antrages auf Erteilung der Benützungsbewilligung.

Die Bestellung eines Prüfindgenieurs ermöglicht es, Bauvorhaben laufend und im Detail auf deren konsensgemäße Ausführung zu überprüfen. Diese Tatsache ermöglicht auch jene Änderung im § 128 Abs. 4, wonach die Behörde nunmehr bei Erteilung der Benützungsbewilligung lediglich darauf zu achten hat, daß das Gebäude keine

augenscheinlichen Konsenswidrigkeiten zeigt und keine augenscheinlichen Mängel, die die sichere Benützbarkeit verhindern, aufweist. Dies entspricht im übrigen auch den tatsächlichen Möglichkeiten der Behörde; es ist der Behörde sowohl aus Zeit- als auch aus Personalgründen nicht möglich, anlässlich der Erteilung der Benützungsbewilligung ein Bauwerk bis in jedes kleinste Detail zu überprüfen.

Zu § 134:

Nach der bisher geltenden Rechtslage war die Parteistellung für die Eigentümer benachbarter Liegenschaften schon dann gegeben, wenn eine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte durch ein Bauvorhaben bloß denkbar war.

Als benachbarte Liegenschaften sollen außerhalb des Baulandes - dem Beispiel der Salzburger Baugesetzgebung folgend - nur mehr solche berücksichtigt werden, die weniger als 20 m vom geplanten Bauwerks-umriß entfernt sind. Im Bauland sind den unmittelbar benachbarten (anrainenden) Liegenschaften auch jene gleichgehalten, die von der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft nur durch schmale Grundstreifen von Fahnenbauplätzen oder eine maximal 20 m breite Verkehrsfläche getrennt sind. Hier gelten nur die senkrecht auf die Baulinie gegenüberliegenden Liegenschaften als berührt. Auch können die diesen Nachbarn zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte nur mehr im Umfang des § 134a (siehe unten) geltend gemacht werden.

Diese Lösung wurde gewählt, da im Baubewilligungsverfahren die Parteistellung auf jene Nachbarn beschränkt sein sollte, deren Interessen bei einer Durchschnittsbetrachtung der typischerweise vom Bauwerk selbst und seiner bestimmungsgemäßen Verwendung ausgehenden Gefahren und Belästigungen betroffen werden. Es muß in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen werden, daß es im Bauverfahren bloß auf die Wahrung baurechtlicher, nicht aber sonstiger, insbesondere im gewerberechtlichen Verfahren zu berücksichtigender Interessen ankommt. Es ist Aufgabe anderer Rechtsvor-

schriften, Immissionen aus dem Gebäude für einen weiteren Nachbarkreis zu regeln. In diesen gesetzlichen Regelungen (vgl. z.B. Gewerbeordnung, Luftreinhaltegesetz für Kesselanlagen) ist der Nachbarbegriff weiter gefaßt. Die vorliegende Lösung soll damit auch der Beschleunigung der Bauverfahren dienen.

Es ist daher sachlich gerechtfertigt, wenn der Gesetzgeber den zunächst betroffenen Nachbarn eine stärkere Rechtsposition einräumt, als den Eigentümern weiter weg gelegener Liegenschaften. Vom Verfassungsgerichtshof wurde eine derartige Regelung in der Salzburger Bauordnung für verfassungskonform erachtet (VfGH vom 21.3.1986, B 179/84).

Hervorzuheben ist, daß nach der geltenden Rechtslage in so gut wie allen Fällen derselbe Nachbarschaftskreis zugezogen wird, der auch nach der vorgesehenen Neuregelung beizuziehen sein wird. Die Neuregelung dient also im wesentlichen der klareren Abgrenzung im Sinne der Rechtssicherheit.

Die nunmehrige Regelung im Abs. 3 sieht überdies vor, daß die Eigentümer benachbarter Liegenschaften die Parteistellung nur dann erlangen, wenn sie spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen ein Bauvorhaben erheben. Diese Lösung ist dem gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nachgebildet.

Im neu eingefügten Abs. 4 wird den Eigentümern benachbarter Liegenschaften, die ohne ihr Verschulden daran gehindert waren, die Parteistellung zu erlangen, die Möglichkeit eingeräumt, auch nach Abschluß der mündlichen Verhandlung bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn Einwendungen zu erheben und damit die Parteistellung zu erlangen. Eine spätere Erlangung der Parteistellung wird jedenfalls ausdrücklich ausgeschlossen, um zu verhindern, daß Übergangene Nachbarn etwa noch Jahre nach Erteilung der Baubewilligung auftreten und durch ihre Einwendungen die Aufhebung von

bereits konsumierten Baubewilligungen bewirken. Dieser Lösung liegt die Auffassung zugrunde, daß der Eigentümer einer Liegenschaft auch die Pflicht hat, bei längerer Abwesenheit oder sonstiger Verhinderung, Vorsorge dafür zu treffen, daß die aus seinem Eigentum erwachsenden Rechte durch einen Vertreter wahrgenommen werden; andernfalls muß er hinnehmen, daß während seiner Verhinderung auf den Nachbarliegenschaften Bauführungen stattfinden, gegen die er sich nicht mehr aussprechen kann. Es wurde daher aus Gründen der Rechtssicherheit eine absolute Frist - drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn - in das Gesetz aufgenommen, nach deren Ablauf jedwede Einwendungsmöglichkeiten und demgemäß sämtliche Parteienrechte untergegangen sind. Der Baubeginn wurde als Bezugspunkt herangezogen, da dadurch eine erteilte Baubewilligung auch für die Nachbarn in erkennbarer Weise nach außen in Erscheinung tritt.

Die Regelungen über die Parteistellung in Enteignungs- und Auftragsverfahren (bisher Abs. 4 und 5; neu Abs. 6 und 7) bleiben aufrecht.

Zu § 134a:

Der Gesetzgeber hat bisher nicht ausgeführt, welche Bestimmungen der Bauordnung für Wien dem Schutz der Nachbarn dienen. Es war daher Sache der Lehre und der Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes, diese Frage zu beantworten. Um für die weitere Zukunft auf diesem Gebiet eine größere Rechtssicherheit zu gewährleisten, werden nunmehr die Bestimmungen taxativ aufgezählt, die geeignet sind, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu begründen.

Durch diese Aufzählung soll die Rechtssicherheit insofern erhöht werden, als einerseits der Bauwerber weiß, welche Rechte der Nachbarn er zu beachten hat und andererseits den Nachbarn die Wahrung ihrer Rechte erleichtert wird. Die Aufzählung der Bestimmungen, die



geeignet sind, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu begründen, orientiert sich im wesentlichen an der bisherigen Judikatur der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes.

Zu § 138:

Die im Abs. 3 enthaltene Regelung über die Amtsverschwiegenheit der Mitglieder der Bauoberbehörde übernimmt die bundesverfassungsrechtliche Vorschrift des Art. 20 Abs. 3 B-VG, aus der sich diese Verpflichtung ergibt. Überdies wurden die Sitzungen der Bauoberbehörde für vertraulich erklärt; dies erscheint erforderlich, um es den Mitgliedern der Bauoberbehörde zu ermöglichen, ihre Diskussionsbeiträge zur Entscheidungsfindung möglichst unbefangen abgeben zu können.

In Abs. 8 wird in verfassungskonformer Weise vorgesehen, für die Genehmigung von Gegenschriften und Stellungnahmen einen Beschluß der Bauoberbehörde nachträglich einzuholen. Der Verfassungsgerichtshof hat nämlich in seinem Erkenntnis VfSlg. 10.598 ausgesprochen, daß nur eine landesgesetzliche Bestimmung, welche ein von der für die Willensbildung des Kollegiums sonst maßgeblichen Regelung nicht etwa bloß vorübergehendes, sondern endgültig weitergehendes - abweichendes Vorgehen erlaubt, verfassungswidrig in die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers eingreift. Da im Entwurf ausdrücklich vorgesehen ist, daß der Beschluß der Bauoberbehörde nachträglich einzuholen ist, und somit keine endgültige, sondern eine bloß vorübergehende Abweichung von den generellen Beschlußerfordernissen vorliegt, greift der vorgeschlagene Text nicht in die Zuständigkeit des Bundes (Kompetenztatbestand "Verfassungsgerichtsbarkeit") ein. Die Zurechnung der Gegenschriften zur Bauoberbehörde ist damit stets gewährleistet.

Zu § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes:

Durch die Formulierung des § 82 Abs. 6 der Bauordnung für Wien, i.d.F. der BO-Novelle 1976, wonach die Bestimmungen über Nebengebäude auch für Garagen gelten sollen, wurde nach der Rechtsmeinung des Verwaltungsgerichtshofes den einschlägigen Regelungen im § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes derogiert. Das Wiener Garagengesetz soll jedoch weiterhin als *lex specialis* für den Bau und den Betrieb einer Garage gelten, weshalb die Bestimmung des § 82 Abs. 6 mit dieser Novelle entfällt und der Wortlaut des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes, wie er vor der Novelle 1976 bestanden hat, ausdrücklich in das Wiener Garagengesetz wieder aufgenommen wird. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, daß die Bestimmung des § 4 Abs. 4 des Wiener Garagengesetzes ohnehin die Errichtung von Garagen im Vorgarten und auf seitlichen Abstandsflächen strengen Voraussetzungen unterwirft. Dies gilt auch für jegliches Flugdach über einem Einstellplatz.