



Merkblatt

Verfahren gem. §71a BO Wien

WAS REGELT § 71A DER BAUORDNUNG FÜR WIEN?

Dieses Verfahren ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die nachträgliche rechtliche Anerkennung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die ohne Baubewilligung errichtet wurden, aber bereits sehr lange bestehen.

WELCHE GEBÄUDE SIND BETROFFEN?

Die Regelung kann angewendet werden, wenn:

- das Gebäude (oder wesentliche Teile davon) seit mehr als 30 Jahren besteht
- keine Baubewilligung vorliegt
- das Gebäude nicht nachträglich im normalen Verfahren bewilligt werden kann
- auch eine Bewilligung als befristetes Bauwerk nicht möglich ist

VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE NACHTRÄGLICHE BEWILLIGUNG

Eine [Bewilligung nach § 71a BO Wien](#) ist nur möglich, wenn **alle folgenden Bedingungen** erfüllt sind:

1. **Vollständige Unterlagen:** Einreichung vollständiger Bestandspläne, die den tatsächlichen Zustand des Gebäudes zeigen
2. **Zustimmung der Eigentümer*innen:** Zustimmung aller Grundeigentümer*innen bzw. aller Miteigentümer*innen
3. **Keine andere Genehmigungsmöglichkeit:** Es ist weder eine Bewilligung nach dem regulären Verfahren noch als befristetes Bauwerk möglich

RECHTSWIRKUNG DER BEWILLIGUNG

Wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind, gilt das Gebäude als nachträglich bewilligt. Achtung: Die Bewilligung erfolgt jedoch „bis auf Widerruf“.

Einwendungen von Nachbar*innen stehen der Bewilligung in der Regel übrigens nicht entgegen. Auch mögliche Auswirkungen auf die Bebauungsmöglichkeiten von Nachbargrundstücken verhindern die Bewilligungsfähigkeit grundsätzlich nicht.

WICHTIG: BEFRISTETE GÜLTIGKEIT DER REGELUNG

Diese Möglichkeit der nachträglichen Bewilligung ist zeitlich befristet.

Gemäß der Bauordnungsnovelle 2023 (LGBl. für Wien Nr. 37/2023) gilt:

- Anträge nach § 71a BO Wien können nur **bis 31.12.2027** gestellt werden.
- Nach diesem Datum ist keine Antragstellung mehr möglich.
- Für bestehende Fälle besteht danach keine Anwendungsmöglichkeit dieser Bestimmung.