

Was Wien bewegt. Die Stadt informiert.

# Info für NachbarInnen

Wichtige Informationen und  
Formulare auch im Internet:

[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

## Wer ist NachbarIn?

Unter NachbarInnen versteht die Bauordnung für Wien (BO) die GrundeigentümerInnen oder GrundmieteigentümerInnen einer Nachbarliegenschaft. Benachbarte Liegenschaften sind jene, die mit dem Bauplatz eine gemeinsame Grenze haben, oder nur durch „Fahnen“ (schmäler Streifen eines Bauplatzes, der zur Straße führt) oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und (in diesem Fall) dem Bauplatz gegenüberliegen.

Keine NachbarInnen sind MieterInnen oder PächterInnen einer Nachbarliegenschaft.

## Welche Einwendungen können von NachbarInnen im Baubewilligungsverfahren zulässigerweise erhoben werden?

NachbarInnen steht das Recht zu, gegen die Bauführung Einwendungen zu erheben, die sich auf **subjektiv-öffentliche Nachbarrechte** stützen müssen.

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte sind **nur solche Rechte** der NachbarInnen, auf deren Einhaltung sie einen Rechtsanspruch haben und die in § 134a Bauordnung f. Wien (BO) geregelt sind.

Es handelt sich dabei um Bestimmungen

- über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen (ausgenommen sind Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche)
- über die Gebäudehöhe
- über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten
- hinsichtlich der Fluchtlinien (über die das Bauwerk grundsätzlich nicht ragen darf)
- Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen bei widmungsgemäßer Benützung eines Bauwerkes zum Inhalt haben (sofern nicht dieser Schutz durch das Betriebsanlagenrecht wahrgenommen wird oder es sich um Emissionen durch die Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken oder durch Pflichtstellplätze gemäß Wiener Garagengesetz handelt) und
- Bestimmungen, die die NachbarInnen auf Grundlage eines behördlichen Bescheides (z.B. Betriebsanlagengenehmigung) zu Emissionen berechtigen.

Es können aber nur solche Rechte geltend gemacht werden, aufgrund deren Verletzung die/der NachbarIn selbst betroffen wäre (z.B. kann sie/er nur eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der ihrer/seiner Liegenschaft zugekehrten Front einwenden).

## In Bezug auf welche Angelegenheiten stehen keine Nachbarrechte zu?

**Keine Nachbarrechte** sind **beispielsweise:**

Rechte aus Servituten; Wertminderung der eigenen Liegenschaft; freier Ausblick; keine Einsehbarkeit von vis-a-vis; Immissionen, die nur mit der *Ausführung* des Bauvorhabens verbunden sind (z.B. Baulärm); Fragen des Ortsbildes; Fragen der schönheitlichen Rücksichten; Einhaltung des Baumschutzgesetzes; Fragen des Grundwasserhaushaltes; Fragen des Landschaftsbildes, der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes; Gewährleistung einer bestimmten Besonnung oder eines bestimmten Lichteinfalls oder einer bestimmten Belüftung für das neue oder eigene Gebäude etc.

## **Bis wann können Einwendungen spätestens erhoben werden?**

Als NachbarIn ist zu beachten, dass Einwendungen gegen den Gegenstand der Verhandlung, die nicht **spätestens bei der mündlichen Bauverhandlung** vorgebracht werden, keine Berücksichtigung finden und diesfalls die/der NachbarIn auch keine Parteistellung im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren erlangt.

Wenn ein/e AnrainerIn jedoch nachweislich ohne ihr/sein Verschulden (z.B. Verkehrsunfall) daran gehindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, kann sie/er gegebenenfalls auch nach dem Abschluss der mündlichen Verhandlung bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn noch Einwendungen im Sinne des § 134a BO vorbringen. Hinzuweisen ist darauf, dass eine spätere Erlangung der Parteistellung jedoch ausgeschlossen ist und die Einwendungen binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen sind.

Im **vereinfachten Baubewilligungsverfahren** (§ 70a BO), bei dem keine Bauverhandlung stattfindet, können NachbarInnen bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn Einwendungen im Sinne des § 134a BO vorbringen.

Im **Baubewilligungsverfahren gemäß dem Gesetz über Kleingärten** (§ 8 Wr KleingartenG) – auch in diesem findet keine Bauverhandlung statt - können NachbarInnen ebenfalls bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn Einwendungen im Sinne des § 134a BO erheben.

## **Muss man als NachbarIn zur Bauverhandlung kommen, wenn man keine Einwendungen gegen den Gegenstand der Verhandlung hat?**

Wenn man keine Einwendungen erheben möchte, ist die Anwesenheit des/der NachbarIn bei der Bauverhandlung nicht erforderlich.

## **Muss man als NachbarIn zur Bauverhandlung persönlich erscheinen oder kann man sich auch vertreten lassen? Wer kann Bevollmächtigte/r sein?**

Ein/e NachbarIn braucht nicht persönlich kommen, sondern kann eine/n Bevollmächtigte/n entsenden. Bevollmächtigte/r und NachbarIn können auch gemeinsam an der Bauverhandlung teilnehmen.

Als Bevollmächtigte kommen eigenberechtigte natürliche Personen, juristische Personen oder eingetragene Personengesellschaften in Betracht. Personen, die unbefugt die Vertretung anderer zu Erwerbszwecken betreiben, dürfen nicht bevollmächtigt werden.

Die/Der Bevollmächtigte muss mit der Sachlage vertraut sein und hat sich durch eine schriftliche, auf Namen oder Firma lautende Vollmacht auszuweisen.

Eine schriftliche Vollmacht ist nicht erforderlich, wenn sich die/der NachbarIn

- durch eine zur berufsmäßigen Parteienvertretung befugte Person – z.B. einen Rechtsanwalt, Notar, Baumeister oder Ziviltechniker – vertreten lässt.
- durch Familienmitglieder (bzw. Haushaltsangehörige, Angestellte, Funktionäre von Organisationen), die der Behörde bekannt sind, vertreten lässt und kein Zweifel an deren Vertretungsbefugnis besteht.
- gemeinsam mit der/m Bevollmächtigten zur Bauverhandlung begibt.