

Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 1992

Ausgegeben am 24. Juli 1992

30. Stück

34. Gesetz: Bauordnung für Wien und Wiener Garagengesetz (Bauordnungsnovelle 1992); Änderung

34.

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, 37/1991, 28/1992 und 31/1992 sowie der Kundmachungen LGBL für Wien Nr. 7/1960, 13/1985, 1/1986, 12/1986 und 8/1992 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. Dem Art. IV wird folgender Abs. 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. November 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).“

3. § 2 Abs. 5 erster Halbsatz lautet:

„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 überschreiten soll, dazu Stellung zu nehmen;“

4. § 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;“

5. § 5 Abs. 4 lit. w lautet:

„w) 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 die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzfläche der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluß des Erdgeschosses, Wohnzwecken vorzubehalten;“

6. § 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 übrigen 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

den 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.“

7. § 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.“

8. § 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.“

9. § 44 Abs. 4 lautet:

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

10. § 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 dersel-

ben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, in acht Gleichstücken anzuschließen.“

11. § 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 beideter Sachverständiger einzuholen.“

12. § 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 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter 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 Geschloß betreffen.“

13. § 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 gemein-

same 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.“

14. § 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;“

15. § 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 Umriss 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;“

16. § 67 a entfällt.

17. § 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 (§ 106 a 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 Aufzugszubauten 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.“

18. § 70 Abs. 1 lautet:

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

19. § 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.“

20. § 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.“

21. § 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.“

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

„Darüber hinaus dürfen Schwimmbecken, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, auf gärtnerisch auszustaltenden Grundflächen errichtet werden; sie

müssen von Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3 m haben, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt.“

23. 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.“

24. § 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.“

25. § 82 Abs. 6 lautet:

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

26. § 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.“

27. § 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 belüftet, 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.“

28. § 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.“

29. § 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.“

30. § 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.“

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

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

32. § 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.“

33. § 124 Abs. 1 und 2 lauten:

„(1) Der Bauwerber hat sich zur Ausführung aller nach § 60 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Bauarbeiten 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.“

34. § 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 Prüfingenieur (§ 127 Abs. 3) verpflichtet, dies der Behörde unverzüglich anzuzeigen. Überdies ist der Prüfingenieur verpflichtet, der Behörde anzuzeigen, wenn im Zuge der Bauausführung von den genehmigten Bauplänen in einer solchen Art und 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).“

35. § 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 Betongütern von B 400 und darüber ein Gutachten.“

36. § 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 Prüfmgenieur 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 Prüfmgenieurs 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 Prüfmgenieur aufgenommenen Überprüfungsberichte über die gemäß lit. a und b vorgenommenen Überprüfungen der Bauausführung anzuschließen. Wenn auf die Bestellung eines Prüfmgenieurs 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.“

37. § 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 Aufforderung 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.“

38. § 127 Abs. 6 lautet:

„(6) In der Baubewilligung kann auf alle oder einzelne Überprüfungen der Bauausführung beziehungsweise auf die Bestellung eines Prüfmgenieurs (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.“

39. § 127 Abs. 8 lautet:

„(8) Den Vertretern der Behörde ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten. Bauwerber, Bauführer, Planverfasser und Prüfmgenieur 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 Prüfmgenieurs 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 Prüfmgenieur 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.“

40. § 128 Abs. 1 letzter Halbsatz lautet:

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

41. § 128 Abs. 3 und 4 lauten:

„(3) Dem Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung sind die vom Prüfmgenieur 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 Befunde 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 vor-

schriftsmäßigen 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 hierfür 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 Abteilungsbevolligung (§ 13) erforderlich, darf die Benützungsbewilligung erst nach Durchführung der Abteilungsbevolligung im Grundbuch erteilt werden; die Benützungsbewilligung ist jedoch unter Einräumung einer Nachfrist für die grundbücherliche Durchführung der Abteilungsbevolligung zu erteilen, wenn die grundbücherliche Durchführung ohne Verschulden des Verpflichteten unterblieben und der Antrag beim Grundbuchgericht eingebracht ist. Durch die Erteilung der Benützungsbewilligung wird die nach anderen Bestimmungen dieses Gesetzes bestehende Verpflichtung, Abweichungen von den Bauvorschriften zu beheben, nicht berührt.“

42. § 134 Abs. 3, 4 und 5 lauten:

„(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen von Bauvorschriften sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (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 § 134 a erschöpfend festgelegten

subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Abs. 4, bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134 a 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 § 134 a 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 Kenntnisnahme einer Bauanzeige ist der Bauwerber Partei.“

43. Der bisherige Wortlaut des § 134 Abs. 4 und 5 ist als „(6)“ und „(7)“ zu bezeichnen.

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

„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. 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 vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.“

45. § 138 Abs. 3 lautet:

„(3) Die Mitglieder der Bauoberbehörde sind zur Amtsverschiegenheit verpflichtet (Art. 20 Abs. 3 B-VG). Die Sitzungen sind vertraulich.“

46. § 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 Geländeverhältnisse 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 m² 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

(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.

Artikel IV

Übergangsbestimmung

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

Der Landeshauptmann: Der Landesamtsdirektor:
Zilk Bandion