

# Landesgesetzblatt für Wien

Jahrgang 2005

Ausgegeben am 15. Juli 2005

41. Stück

41. Gesetz: Bauordnung für Wien; Änderung (Verfahrensnovelle 2005)

## 41.

### Gesetz, mit dem die Bauordnung für Wien geändert wird (Verfahrensnovelle 2005)

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

#### Artikel I

Die Bauordnung für Wien, LGBl. für Wien Nr. 11/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. für Wien Nr. 33/2004, wird wie folgt geändert:

1. Im § 2 Abs. 9 erster Satz tritt nach dem Wort „geben“ an die Stelle des Strichpunktes ein Punkt und entfällt der zweite Halbsatz.

2. Im § 3 Abs. 2 zweiter Satz werden nach der Wendung „für den Fachmann auf dem Gebiet der Stadtökologie oder Volkshygiene der Universität Wien“ die Worte „gemeinsam mit der Medizinischen Universität Wien“ eingefügt.

3. Dem § 3 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Bei der Bestellung ist der Wechsel jeweils von mindestens einem Drittel der Mitglieder vorzusehen.“

4. Dem § 3 wird folgender Abs. 4 angefügt:

„(4) Der Fachbeirat hat das Recht, in begründeten Fällen externe Fachleute heranzuziehen.“

5. § 5 Abs. 4 lit. h lautet:

„h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur bis zu deren Grenzen, ferner über die Höhe von sonstigen Baulichkeiten, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen;“

6. § 8 Abs. 6 letzter Satz lautet:

„Sie tritt spätestens sechs Monate, wenn der Bezirksvertretung gemäß § 2 Abs. 9 neuerlich die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, sieben Monate nach diesem Zeitpunkt wieder außer Kraft.“

7. Im § 15 Abs. 1 treten folgende Sätze an die Stelle des zweiten Satzes:

„Dem Antrag ist die schriftliche Zustimmung der Eigentümer (aller Miteigentümer) der von der Grundabteilung erfassten Grundstücke, mit Ausnahme jener Flächen, für die gemäß § 17 Abs. 4a eine Geldleistung zu entrichten ist, und die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen anzuschließen. Im Falle des Bestehens einer Verpflichtung zur Übertragung von Grundflächen, die im Eigentum eines Dritten stehen, ins öffentliche Gut (§ 17 Abs. 4) ist weiters eine Erklärung des zur unentgeltlichen Abtretung verpflichteten Grundeigentümers (aller Grundmitemeigentümer) vorzulegen, ob diese Flächen von ihm erworben werden oder hierfür eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wird.“

8. Dem § 17 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Die Abtretungsverpflichtung entfällt, wenn eine im Eigentum eines Dritten stehende Grundfläche gegen Entschädigung (Abs. 5) abzutreten wäre.“

9. Im § 17 werden nach Abs. 4 folgende Abs. 4a und 4b eingefügt:

„(4a) Kann der Verpflichtung zur Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut gleichzeitig mit der Grundabteilung nicht oder nicht zur Gänze entsprochen werden, weil sie im Eigentum eines Dritten stehen, gilt die Abtretungsverpflichtung als erfüllt, wenn der Abteilungserber an die Gemeinde eine Geldleistung in der Höhe des vollen Grundwertes (§ 57 Abs. 3) sowie einen angemessenen Beitrag zu den Kosten, die der Gemeinde im Rahmen des Grundabteilungsverfahrens erwachsen, entrichtet. Zur Festsetzung dieser Geldleistung hat die Behörde das Gutachten eines Sachverständigen einzuholen. Diese Leistung ist durch Bescheid vorzuschreiben und innerhalb von drei Monaten nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Die Entrichtung dieser Leistung bildet eine Voraussetzung

für die Erteilung der Abteilungsbewilligung; hievon kann die Behörde Abstand nehmen, wenn die Einbringlichkeit außer Zweifel steht.

(4b) Wird eine Abteilungsbewilligung unwirksam (§ 20), so steht ein Anspruch auf zinsfreie Erstattung der entrichteten Geldleistung zu. Dieser Anspruch ist spätestens bis zum Ablauf des Kalenderjahres geltend zu machen, das auf das Unwirksamwerden der Abteilungsbewilligung folgt. Anspruchsberechtigt ist der Abteilungswerber. Andere Personen können diesen Anspruch nur geltend machen, wenn sie nachweisen, dass er auf sie übergegangen ist.“

10. § 17 Abs. 5 lautet:

„(5) Beträgt die abzutretende Grundfläche mehr als 30 vH des zu schaffenden Bauplatzes oder Bauloses, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß sowie für alle übrigen abzutretenden und nicht von Abs. 4 erfassten Grundflächen von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Hiebei finden die Bestimmungen der §§ 57 und 58 Anwendung; § 59 Abs. 8 gilt sinngemäß. Wird in weiterer Folge ein bestehender Bauplatz oder ein bestehendes Baulos so vergrößert, dass das Ausmaß der unentgeltlichen Abtretungsverpflichtung größer wäre als es bei der erstmaligen Schaffung des Bauplatzes oder Bauloses war, ist die von der Gemeinde geleistete Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes anteilmäßig an diese rückzuerstatten.“

11. § 19 Abs. 1 lit. b entfällt.

12. § 19 Abs. 2 lit. a entfällt.

13. § 26 Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Aus der Gesamtmasse sind die nach dem Bebauungsplan für Verkehrsflächen erforderlichen Grundflächen in dem Ausmaß, das sich nach den Bestimmungen des § 17 Abs. 4 ergibt, der Gemeinde unentgeltlich zuzuweisen.

(3) Die über dieses Ausmaß erforderlichen Verkehrsflächen und die nach Maßgabe der Straßenfluchtlinie abzutretenden Grundflächen sind der Gemeinde gegen Entschädigung zuzuweisen.“

14. § 39 Abs. 5 entfällt.

15. § 50 lautet:

„§ 50. Hat die Gemeinde zur Eröffnung von Verkehrsflächen von den Anrainern

1. unentgeltlich abzutretende (§§ 17 Abs. 1 und 4 und 18) oder
2. von § 17 Abs. 4a erfasste Grundflächen

gegen Entgelt erworben, besteht in allen Fällen, in denen nach § 9 Abs. 1 um die Bekanntgabe der Bauungsbestimmungen anzusuchen ist, die Verpflichtung zum Kostenersatz. Zu ersetzen sind im Falle der Z 1 die Kosten für den Erwerb und die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage, im Falle der Z 2 die Kosten für die Freimachung der Grundflächen sowie die Herstellung der Höhenlage. Wurden von der Gemeinde die Grundflächen vor mehr als fünf Jahren erworben oder die Höhenlage vor mehr als fünf Jahren hergestellt, ist der Kostenersatz neu zu bemessen.“

16. § 54 Abs. 9 lautet:

„(9) Die Auffahrten von der Fahrbahn auf den Gehsteig sowie die Gehsteigüberfahrten zur Einfahrt in eine Liegenschaft bzw. zur Ausfahrt aus einer Liegenschaft bedürfen einer Bewilligung oder Anzeige. Die Bewilligung gilt mit der Baubewilligung für die Errichtung von Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen oder von Tankstellen als erteilt. In anderen Fällen ist eine Anzeige unter Berücksichtigung des § 5 des Wiener Garagensgesetzes erforderlich, wobei die örtliche Lage der Gehsteigauf- und -überfahrt zu bezeichnen und die Zustimmung des Grundeigentümers (aller Grundmiteigentümer) der zu befahrenden Liegenschaft nachzuweisen ist. § 62 Abs. 3 bis 7 gelten sinngemäß. Werden auf der Liegenschaft alle Stellplätze aufgelassen und besteht kein Erfordernis für das Be- und Entladen, sind die entsprechenden Gehsteigauf- und -überfahrten vom Grundeigentümer (allen Grundmiteigentümern) zu beseitigen.“

17. § 58 Abs. 2 lit. a lautet:

„a) Dem Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses, der der Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung zu Verkehrsflächen voll Genüge geleistet hat (§ 17 Abs. 4) oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, hat die Gemeinde für die nach Maßgabe des neuen Bebauungsplanes für Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen eine Entschädigung in der Höhe des vollen Grundwertes zu leisten.“

18. § 58 Abs. 2 lit. b zweiter Satz lautet:

„In dem Ausmaß, in welchem der Eigentümer des Bauplatzes oder Bauloses durch die Abtretung nach dem neuen Bebauungsplan der Verpflichtung zur unentgeltlichen Abtretung der Ergänzungsstreifen

nachkommt oder eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet hat, ist gleichzeitig diese Verpflichtung erfüllt.“

19. § 58 Abs. 2 lit. d erster und zweiter Satz lauten:

„Der Eigentümer eines Bauplatzes oder Bauloses hat nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Anspruch auf Entschädigung für die Mehrleistung, die dadurch entstanden ist, dass das Ausmaß der zu Verkehrsflächen unentgeltlich abgetretenen Grundflächen bzw. solcher, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach dem zur Zeit der Abtretung in Geltung gestandenen Bebauungsplan größer war, als es sich nach dem neuen Bebauungsplan ergeben würde. Müssen für Verkehrsflächen seinerzeit unentgeltlich abgetretene Grundflächen bzw. solche, für die eine Geldleistung gemäß § 17 Abs. 4a entrichtet wurde, nach der neuen Baulinie als Baugrund einbezogen werden, sind diese Flächen im Ausmaß der seinerzeitigen Mehrleistung unentgeltlich und von oberirdischen Baulichkeiten geräumt zurückzustellen.“

20. § 62 lautet:

„§ 62. (1) Eine Bauanzeige genügt für

1. den Einbau oder die Abänderung von Badezimmern und Sanitäranlagen, auch unter Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit, soweit dies für eine ausreichende Be- und Entlüftung des Raumes und für die Herstellung einer Feuchtigkeitsisolierung erforderlich ist;
2. Loggienverglasungen;
3. den Austausch von Fenstern gegen solche anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) sowie den Austausch von Fenstern in Schutzzonen;
4. alle sonstigen Bauführungen, die keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, nicht die Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen.

(2) Der Bauanzeige sind Baupläne in zweifacher Ausfertigung anzuschließen; sie sind vom Bauwerber, vom Planverfasser und vom Bauführer oder deren bevollmächtigten Vertretern zu unterfertigen. Der Bauanzeige gemäß Abs. 1 Z 4 ist außerdem eine statische Vorbemessung oder ein Gutachten, dass auf Grund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens aus statischen Belangen keine Gefährdung des Lebens, der Gesundheit von Menschen oder des Eigentums gegeben ist, anzuschließen; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen.

(3) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen, bei Bauführungen gemäß Abs. 1 Z 1, 2 und 3 in Schutzzonen nach einem Monat, darf nach Anzeige des Baubeginns mit der Bauführung begonnen werden.

(4) Ergibt die Prüfung der Angaben in Bauplänen, dass die zur Anzeige gebrachten Baumaßnahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen oder einer Baubewilligung bedürfen, hat die Behörde binnen sechs Wochen ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss einer Ausfertigung der Unterlagen zu untersagen. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(5) Untersagungsbescheide gemäß Abs. 4 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(6) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen als gemäß § 70 bewilligt. Ist das betreffende Gebäude gemäß § 71 bewilligt, so gilt das Bauvorhaben ebenfalls als gemäß § 71 bewilligt.

(7) Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist der Baubehörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer unter Anschluss einer Erklärung des Bauführers, dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, zu melden.“

21. § 62a Abs. 6 zweiter und dritter Satz lauten:

„Dieser Meldung ist ein positives Gutachten über den Kanal, die Senkgrube bzw. die Hauskläranlage anzuschließen. § 128 Abs. 4 gilt sinngemäß.“

22. Im § 62a Abs. 7 entfallen die Worte „Kenntnisnahme der“.

23. § 69 Abs. 4 letzter Satz lautet:

„Wird die Bewilligung erteilt, ist damit über Einwendungen abgesprochen.“

## 24. § 73 Abs. 3 lautet:

„(3) Abweichungen von Bauplänen, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, bedürfen keiner Baubewilligung bzw. Bauanzeige, sofern diese Abweichungen nur bauliche Änderungen darstellen, die von der Baubewilligung erfasste Gebäudeteile betreffen und den Umfang des § 62 Abs. 1, in Schutzzonen den des § 62 Abs. 1 Z 4, nicht überschreiten. Dadurch wird die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht verlängert. Derartige Abweichungen sind der Behörde spätestens im Rahmen der Fertigstellungsanzeige zur Kenntnis zu bringen, wobei sie im Ausführungsplan farblich und der bewilligte Bestand grau darzustellen sind. § 62a Abs. 7 gilt sinngemäß.“

## 25. § 74 Abs. 1 erster Satz lautet:

„Baubewilligungen gemäß § 70 werden unwirksam, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage ihrer Rechtskraft gerechnet, Bauanzeigen nach § 62 und Einreichungen gemäß § 70a, wenn nicht binnen vier Jahren, vom Tage der vollständigen Vorlage der Baupläne und erforderlichen Unterlagen gerechnet, mit der Bauführung begonnen oder der Bau nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.“

## 26. § 127 Abs. 8 lit. a lautet:

„a) ein Bau ohne Baubewilligung oder entgegen den Bestimmungen des § 62 oder des § 70a ausgeführt wird;“

## 27. Im § 128 Abs. 2 Z 2 entfallen die Worte „oder Kenntnisnahme“.

## 28. Im § 128 Abs. 2 wird nach Z 2 folgende Z 2a eingefügt:

„2a. wenn während der Bauausführung Abänderungen erfolgt sind, die den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten, ein der Ausführung entsprechender Plan, der von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hierzu Berechtigten verfasst und von ihm, vom Bauführer sowie vom Bauwerber unterfertigt sein muss; der Ziviltechniker (Z 1) bzw. der Bauführer (Abs. 3 und 3a) haben zu bestätigen, dass die Abweichungen den Umfang des § 73 Abs. 3 nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind;“

## 29. § 129 Abs. 10 zweiter Satz lautet:

„Ein vorschriftswidriger Bau, für den eine nachträgliche Bewilligung nicht erwirkt oder eine Bauanzeige nicht rechtswirksam (§ 62 Abs. 6) erstattet wurde, ist zu beseitigen.“

## 30. Im § 130 Abs. 2 lit. e entfällt die Wortfolge „sowie die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten gemäß § 19 Abs. 2 lit. a“.

## 31. Im § 130 Abs. 2 tritt nach lit. j an die Stelle des Punktes ein Strichpunkt. Folgende lit. k wird angefügt:

„k) die Verpflichtung zum Ersatz der Kosten gemäß § 50 nach Eintritt der Fälligkeit (§ 55 Abs. 1).“

## 32. § 134 Abs. 3 fünfter Satz lautet:

„Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen 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.“

## 33. § 134 Abs. 5 lautet:

„(5) Im Verfahren gemäß § 62 ist der Bauwerber Partei.“

## 34. § 139 Abs. 1 lit. i letzter Halbsatz entfällt.

## Artikel II

### In-Kraft-Treten und Übergangsbestimmungen

- (1) Dieses Gesetz tritt drei Monate nach seiner Kundmachung in Kraft.
- (2) Auf zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bereits anhängige Verfahren finden die Bestimmungen der Z 7 bis 22, 25 bis 30 sowie 32 bis 34 keine Anwendung.

Der Landeshauptmann:

**Häupl**

Der Landesamtsdirektor:

**Theimer**