

# I. Bauordnung für Wien

## Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch

### (Bauordnung für Wien – BO für Wien)

LGBI 1930/11 idF LGBI 1930/12, GBl d St Wien 1935/1, 1936/33, LGBI 1947/17, 1949/45, 1954/24, 1955/16, 1956/28, 1958/14, 1960/7, 1960/31, 1961/16, 1964/3, 1964/10, 1967/9, 1968/13, 1970/6, 1970/15, 1971/25, 1972/16, 1974/28, 1976/18, 1981/11, 1984/30, 1985/5, 1985/13, 1985/30, 1986/1, 1986/12, 1986/19, 1987/28, 1987/29, 1990/7, 1991/15, 1991/32, 1991/37, 1992/8, 1992/28, 1992/31, 1992/34, 1992/48, 1993/49, 1994/11, 1995/2, 1995/37, 1995/40, 1995/78, 1996/10, 1996/21, 1996/42, 1996/43, 1996/44, 1996/45, 1996/55, 1997/40, 1998/46, 1998/61, 2001/14, 2001/36, 2001/37, 2001/75, 2001/90, 2001/91, 2002/18, 2002/20, 2003/10, 2004/33, 2005/41, 2006/10, 2006/61, 2007/19, 2007/31, 2007/42, 2008/24, 2008/39, 2008/41, 2009/25, 2010/46, 2012/64, 2013/35, 2013/46, 2014/25, 2015/8, 2016/21, 2016/27, 2018/37, 2018/69, 2018/71, 2020/60, 2020/61, 2021/70 und 2023/37

**Zum Titel:** In Wien gibt es kein eigenes Raumplanungsgesetz.

**Art I.** (1) An die Stelle der Landesgesetze vom 17. Jänner 1883, n.ö. L.G. u. V. Bl. Nr. 35, vom 26. Dezember 1890, n.ö. L.G. u. V. Bl. Nr. 48, vom 17. Juni 1920, n.ö. L.G. u. V. Bl. Nr. 547, vom 4. November 1920, n.ö. L.G. u. V. Bl. Nr. 808, und vom 9. Dezember 1927, L.G.Bl. für Wien Nr. 1 ex 1928, die, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, zugleich ihre Wirksamkeit verlieren, hat die nachfolgende Bauordnung zu treten.

(2) Dieses Gesetz hat insoweit keine Geltung, als eine Angelegenheit in die Zuständigkeit des Bundes fällt.

*IdF LGBI 1930/11.*

**1 Zu Abs 1:** Die BO ist am 3. 5. 1930 in Kraft getreten.

Die BO 1883, aber auch die früheren baurechtlichen Vorschriften (insb das Regierungs-Circulare vom 13. 12. 1829, PGS 307, die V des Innenministeriums RGBL 1859/176 und die BO LGBL f NÖ 1868/24 idF LGBL 1870/3) sind auch heute noch bedeutsam, insb zur Beurteilung der Konsensmäßigkeit des Baubestandes aus ihrer Geltungszeit (s § 129 Abs 10).

**2 Zu Abs 2:** Die Bestimmung verweist auf die Kompetenzverteilung nach der Bundesverfassung. **Insoweit** eine Angelegenheit in der Gesetzgebung dem Bund zukommt, gilt die BO nicht. Wenn es ihrem Wortlaut nach möglich ist, ist sie somit ggf verfassungskonform restriktiv zu interpretieren. Das Baurecht ist auf Grund der Generalklausel des Art 15 Abs 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache. Sein kompetenzmäßig zulässiger Regelungsbereich ergibt sich daher nur indirekt aus der Auslegung der Bundeskompetenzen. Der VfGH folgt vor allem der **Versteinerungstheorie**, wonach ein Kompetenzbegriff der Bundesverfassung anhand der zur Zeit seines Inkrafttretens (meist: 1. 10. 1925) geltenden unterverfassungsgesetzlichen Rechtslage auszulegen ist; Neuregelungen sind mitumfasst, wenn sie inhaltlich-systematisch zum Kompetenzgrund gehören (zur Kompetenzauslegung s *Mayer/Kucsko-Stadlmayer/Stöger*, Grundriss des österreichischen Bundesverfassungsrechts<sup>11</sup> [2015] Rz 295 ff; *Wiederin*, Theorien als Methoden der Kompetenzinterpretation, ZfV 1 A/2015, 236). Der VfGH geht davon aus, dass es zwar **keine konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen** gibt, dass es aber nicht ausgeschlossen ist, die Regelung ein und desselben Sachgebietes nach **verschiedenen Gesichtspunkten** vorzunehmen, woraus sich verschiedene Zuständigkeiten ergeben können, sofern nicht die Bundeskompetenz **auch** die in Frage kommenden Gesichtspunkte von Landeskompetenzen umfasst (vgl *Mayer*, Die Kompetenzen des Bundes zur Regelung des Eisenbahnwesens, ÖJZ 1996, 292). In der Vollziehung ist idZ das **Kumulationsprinzip** zu beachten: Eine Maßnahme (zB Bauführung) ist nur zulässig, wenn **alle** dafür geltenden Rechtsnormen (zB Baurecht, Gewerberecht, Zivilrecht [vgl VfSlg 14.783], aber auch Normen desselben Gesetzgebers wie zB Baumschutzrecht) eingehalten werden (vgl zB VwGH 4. 4. 1991, 90/05/0190), wobei aber grundsätzlich jede Behörde nur die für ihr Verfahren maßgebenden Bestimmungen zu vollziehen hat (vgl zB VwGH 26. 4. 2002, 2000/06/0057; 24. 4. 2007, 2004/05/0285; 1. 4. 2008, 2004/06/0104; 24. 6. 2009, 2008/05/0240).

Hervorzuheben sind folgende Kompetenzabgrenzungen (näher s zB Muzak, B-VG<sup>6</sup> [2020] zu Art 10 bis Art 15 B-VG, S 27 ff): Die **Raumplanung** ist insoweit Landessache, als nicht einzelne Planungsmaßnahmen, wie insb solche auf den Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechtes, der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes ausdrücklich vorbehalten sind (VfSlg 2674). Flächenwidmungen, die die Bebauung oder eine bestimmte Art der Bebauung verhindern, sind **Eigentumsbeschränkungen** öffentlich-rechtlichen Charakters und damit jenem Kompetenztatbestand zuzuordnen, dem auch die Hauptsache (Raumordnung als Landesmaterie) zuzuordnen ist; ein damit verbundener **Entschädigungsanspruch** folgt ebenfalls dieser Hauptmaterie (VfSlg 19.202). Rechtl Maßnahmen zur **Verwirklichung der Grundsätze einer geordneten Verbauung** gehören in die Landeskompetenz (Baurecht; VfSlg 6060; Kumulation – s oben – mit dem **Vermessungswesen** ist mögl, vgl VwSlgNF 14.365 A; zivilrechtl Annexregelungen iSd Art 15 Abs 9 B-VG betreffen va das Grundbuch, vgl §§ 130f und VwSlgNF 14.365 A). Die **Enteignung** einschließlich der Entschädigung kann nur iZm einer bestimmten Angelegenheit geregelt werden. Der Enteignungszweck ist soweit im G festzulegen, dass eine Zuordnung zu einem Kompetenztatbestand möglich ist (VfSlg 1809; 2217; 4605; 8981). Zur Abgrenzung des **Bergwesens** ist primär auf die angewendeten Methoden und bloß sekundär auf die zu gewinnenden Produkte abzustellen. Zum Bergwesen gehört die Abwehr von Gefahren, die spezifisch iZm dem Bergbau stehen und der Bevölkerung sowie den im Berg Arbeitenden drohen. Nicht dazu zählen Tätigkeiten, die keine speziellen bergbautechnischen, sondern bloß allgemeine technische Kenntnisse, Mittel und Methoden erfordern (VfSlg 13.299). Unter dem Gesichtspunkt des Baurechts haben die Länder auch Kompetenzen für Bergwerksanlagen (VfSlg 5672; vgl Rill/Madner, Bergwesen, Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie und die Raumplanungskompetenz der Länder, ZfV 1996, 209; Mayer, Die Kompetenzgrundlage des Mineralrohstoffgesetzes, ecolex 1999, 506; VfSlg 16.125; aM VwSlgNF 14.318 A; s auch VfSlg 2685). Die Regelung der Herstellung und Erhaltung des Straßenkörpers in allen seinen Bestandteilen (einschließlich der Gehsteige ua dazugehöriger Anlagen wie Tunnel, Brücken, Stützmauern, Radwege, Parkflächen, Lärmschutzwände, Grundstücke und Bauanlagen für die Erhaltung und Beaufsichtigung, nicht aber Anlagen zum Natur- und Landschaftsschutz) obliegt bei **Bun-**

**desstraßen** dem Bund, bei anderen Straßen den Ländern (VfSlg 4349; 13.369). Planende Maßnahmen, die Angelegenheiten der Bundesstraßen betreffen, fallen in die Zuständigkeit des Bundes. Für einen Verkehrskontrollplatz an einer Bundesstraße und die darauf befindlichen Gebäude oder Bauwerke besteht daher keine raumordnungsrechtliche Planungskompetenz des Landes oder der Gemeinde (VfGH 26. 6. 2018, G 254/2017). Der Landesgesetzgeber kann die Gemeinden ermächtigen, bei Bauverböten oder -beschränkungen auch auf Projekte oder Planungen Bedacht zu nehmen, die Bundesstraßen betreffen (VfSlg 7658). Einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw der Genehmigungsfähigkeit einer Grundabteilung nach der BO kommt im Enteignungsverfahren nach dem BundesstraßenG keine Relevanz zu (VwGH 20. 10. 2005, 2004/06/0191 ua). Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, die in keinem Zusammenhang mit dem Straßenkörper für eine Bundesstraße stehen, auf Grundstücken, die den Zwecken einer Bundesstraße mittelbar dienen und nahe zu dieser gelegen sind (hier: Streusalzsilos bei einer Autobahnmeisterei), unterliegen nicht allein dem Kompetenztatbestand für Bundesstraßen, sondern auch dem Baurecht (VwGH 31. 1. 2008, 2007/06/0197). Werbeanlagen fallen nicht unter die Bundesstraßenkompetenz (VwGH 17. 11. 2009, 2009/06/0158). **Ortsbildschutz** ist nicht von der Bundeskompetenz „**Denkmalschutz**“ erfasst (VfSlg 7759), ebenso nicht Regelungen über die Umgebung von Denkmalen, um deren Erscheinungsbild zu schützen (VwSlg 14.266; vgl aber auch den Umgebungsschutz gem § 7 DenkmalschutzG idF BGBl I 1999/170). Felder, Alleen, Parkanlagen udgl sind keine Denkmale (VfSlg 4680; vgl nun aber § 1 Abs 12 DenkmalschutzG idF BGBl I 1999/170). Baurechtliche Belange (etwa Bebauungsplan, Abbruchbescheid) sind im Unterschutzstellungsverfahren nach dem DenkmalschutzG nicht maßgeblich, umgekehrt sind Bestimmungen des DenkmalschutzG im Baubewilligungsverfahren nicht zu beachten (VwGH 29. 4. 2011, 2010/09/0230; 27. 4. 2016, 2013/05/0205). Die Baubehörde darf keine Vorschriften erteilen, die dem Denkmalschutz und nicht (auch) baurechtlichen Aspekten dienen, insb auch nicht das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt anordnen (VwGH 14. 4. 2016, Ro 2014/06/0013; die Verpflichtung zur Herstellung eines Einvernehmens widerspricht auch dem Konkretisierungsgebot). **Eisenbahnanlagen** (das sind nur solche, die ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar der Abwicklung oder Sicherung des Eisenbahnbetriebes oder -verkehrs

dienen, vgl VwGH 19. 12. 1995, 95/05/0237; 16. 3. 2012, 2009/05/0237 – entscheidend ist also letztlich die Zweckwidmung, VwGH 31. 1. 2012, 2009/05/0137; ebenso aber auch Räumlichkeiten, die für sich gesehen nicht unverzichtbar für den Eisenbahnbetrieb bzw -verkehr sind, die aber mit solchen Bauteilen in bautechnischem Zusammenhang stehen und nach der Verkehrsauffassung eine bauliche Einheit bilden, vgl VwSlgNF 14.414 A; eine Stützmauer bzw Stahlbetonwand, die bei einem Teilabbruch anlässlich des Eisenbahnbaues den verbleibenden Gebäudeteil von der Eisenbahntrasse abgrenzt und absichert, steht in unlösbarem Zusammenhang mit der Bauführung zur Errichtung der Trasse, dies vor dem Hintergrund, dass der Teilabbruch ohne die Errichtung der Stützmauer nicht möglich wäre und damit mit ihr bautechnisch eine Einheit darstellt; ohne die Stützmauer wäre offensichtlich ein sicherer Eisenbahnbetrieb nicht möglich – VwGH 16. 9. 2009, 2006/05/0150; ein Lüftungsbauwerk zur Brandrauchentlüftung des Bahnsteiges, auch wenn es über andere Grundstücke führt – das Eigentum an der Liegenschaft ist nicht relevant –, dient der Sicherung des Eisenbahnverkehrs und -betriebes – VwGH 25. 3. 2010, 2007/05/0141) unterliegen in baurechtlicher Hinsicht (nicht der BO – VwGH 25. 3. 2010, 2007/05/0141, sondern) dem **Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen** (VfSlg 2685; 5019; 5578; vgl aber auch *Wiederin*, Eisenbahnanlagen und Landesbaurecht, ZfV 2013, 163; *Bußjäger/Sonntag*, Eisenbahnanlagen und Baurechtskompetenzen der Länder, ZfV 2014, 641; *Wiederin*, Die Behandlung von Anlagen zur Eisenbahnherstellung im Verwaltungsrecht, RdU 2015, 93), und zwar einschließlich der Abwasserbeseitigung (VfSlg 17.424), **Luftfahrtanlagen** (abgegrenzt wie Eisenbahnanlagen, vgl VwSlgNF 14.265 A; VwGH 4. 3. 1999, 98/06/0214 – ohne die Anlage wäre ein geordneter Luftverkehr nicht möglich) dem **Verkehrswesen bezüglich der Luftfahrt** (VfSlg 2685; VwSlgNF 12.095 A), Schifffahrtsanlagen dem **Verkehrswesen bezüglich der Schifffahrt** (VfSlg 2685). Für nicht öffentliche **Schifffahrtsanlagen** hat der VwGH allerdings die Geltung der BO bejaht (VwGH 16. 10. 1990, 89/05/0023). Unter dem Gesichtspunkt des Baurechts (insb des Ortsbildschutzes oder der Standsicherheit – VwGH 24. 4. 2007, 2006/05/0224) darf der Landesgesetzgeber Regelungen für **Antennenanlagen** treffen (VwSlgNF 13.563 A), ebenso für Gebäude, in denen Fernmeldeanlagen aufgestellt werden (VwSlgNF 13.790 A), nicht aber für Fernmeldeanlagen selbst unter dem Gesichtspunkt des Schutzes des Lebens und der Gesundheit,

was zur Bundeskompetenz **Fernmeldewesen** gehört (VwSlgNF 14.271 A; VwGH 16. 9. 1997, 97/05/0194; 19. 3. 2002, 2001/05/0031; 28. 2. 2006, 2006/06/0017; 28. 3. 2006, 2002/06/0165; 26. 2. 2009, 2006/05/0283; vgl idZ auch E EGMR 3. 7. 2007, 32015/02, *Gaida v Deutschland*; zur Bedachtnahme auf Erfordernisse der Telekommunikation bei der Raumplanung vgl VfSlg 18.582). Eine Trafostation unterliegt auch der BO, weil das **Elektrizitätsrecht** keine baurechtlichen Gesichtspunkte umfasst (VwSlgNF 14.303 A). Zum **Starkstromwegerecht** s *Berka*, Starkstromwegeplanung und örtliches Bau- und Raumordnungsrecht, ZfV 2006, 318. Die Behandlung elektromagnetischer Strahlungen bzw Kraftfelder („Elektrosmog“) fällt unter den Kompetenztatbestand des Art 10 Abs 1 Z 10 B-VG (Normalisierung und Typisierung **elektrischer Anlagen** und Einrichtungen, Sicherheitsmaßnahmen auf diesem Gebiet), von dem auch die Abwehr von Schäden der Gesundheit und des menschlichen Lebens durch elektrischen Strom umfasst ist; die Baubehörde hat Auswirkungen durch „Elektrosmog“ daher nicht zu prüfen (VwGH 19. 1. 2010, 2009/05/0020). Die Verpflichtung zur Anbringung von **Hausbrieffachanlagen** ist vom Bundesgesetzgeber zu regeln (VfSlg 6137). Die Regelung der Gewährung von Unterkunft, der Verwendung von zu Wohnzwecken benützten Räumen und der Haltung von Nutztieren in solchen Räumen gehört zum **Gesundheitswesen** (VfSlg 7582). Unter dem Gesichtspunkt des Baurechts darf der Landesgesetzgeber auch **gewerbliche Betriebsanlagen** regeln (VfSlg 2977; 7169; 8269). Die Sicherung der **Nahversorgung** kann als eines von mehreren Raumplanungszielen kompetenzneutral vom Landesgesetzgeber vorgesehen werden; es ist aber eine Angelegenheit des Gewerbes und der Industrie, wenn sie das *entscheidende* Zulassungskriterium für **Einkaufszentren** darstellt (VfSlg 9543; 10.483; 11.393; 11.626; 11.830; 12.068; 12.284; 12.918). Zum **Volkswohnungswesen** gehören die Enteignung von Klein- und Mittelwohnungen (VfSlg 2217; 7271) und Maßnahmen der Wohnraumbewirtschaftung, durch die verboten wird, solche Wohnungen oder Wohnräume ihrem Zweck zu entziehen (VfSlg 3421). Die Regelung der Abwässerbeseitigung, soweit sie deren Einwirkung auf fremde Rechte oder auf öffentliche Gewässer betrifft, unterliegt dem **Wasserrecht** (VfSlg 4387; s zur Grundwasserverschmutzung auch VwGH 6. 7. 2010, 2009/05/0016), ebenso die Regelung des Anschlusszwanges an Wasserleitungen (VfSlg 4883; s aber auch Anm zu § 104 Abs 4). Unter dem Aspekt des Baurechts darf der Landes-

gesetzgeber Bauten, die unmittelbar der Wassernutzung dienen, nicht regeln, wohl aber Bauten, die dies bloß mittelbar tun, bei denen also der wasserbauliche Nutzungszweck in den Hintergrund tritt (VfSlg 13.234; vgl VwGH 1. 4. 2008, 2007/06/0335, und Mayer, Wasserkraftwerke im Verwaltungsrecht [1991] 71 ff), ebenso zB Brücken (VwGH 23. 3. 1999, 98/05/0204). Zum Wasserrecht zählen auch Fragen einer möglichen Beeinträchtigung durch Hochwässer (VwGH 14. 10. 2003, 2002/05/1022; 21. 10. 2009, 2009/06/0163 – berücksichtigen kann der Baurechtsgesetzgeber den Hochwasserschutz aber) sowie solche betreffend Grundwasserveränderungen (VwGH 27. 2. 2002, 2001/05/0909). Die **Abwasserbeseitigung** innerhalb gewerbl Betriebe unter gewerberechtl Gesichtspunkten kann der Bund regeln, darüber hinausgehend obliegt die Regelung der Abwasserbeseitigung aus baurechtl Gesichtspunkten dem Landesgesetzgeber, der schlechthin Bedingungen für die Zulässigkeit der Ableitung in einen öff Kanal vorschreiben kann (VwGH 22. 10. 1998, 97/06/0272; vgl auch VfSlg 10.329; s aber auch oben zum Eisenbahnwesen), ebenso für eine Kanalanschlusspflicht, bei deren Vollziehung wasserrechtl Vorschriften nicht Gegenstand sein können (VwGH 30. 9. 1997, 97/05/0063; 16. 9. 2003, 2001/05/1086). Ob eine **Rodungsbewilligung** zu erteilen ist, ist keine Vorfrage in einem Bauverfahren (VwGH 31. 1. 2008, 2007/06/0144). Die Baubehörde hat keine Kompetenz, zur Herstellung eines gesetzmäßigen Zustandes auch die Wiederaufforstung aufzutragen (VwGH 15. 11. 2011, 2009/05/0200). Die **Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegt nach Maßgabe der Art 10 Abs 1 Z 9 und Art 11 Abs 1 Z 7 B-VG, das **Bürgerbeteiligungsverfahren** nach Maßgabe des Art 11 Abs 6 B-VG der Gesetzgebungskompetenz des Bundes (s die Anlagen und Vorhaben, die darunter fallen, im UVP-G, insb in dessen Anhängen 1 und 2). Hinsichtlich gefährlicher Abfälle ist die **Abfallwirtschaft** in Gesetzgebung und Vollziehung Bundessache, hinsichtlich anderer Abfälle nur, soweit ein Bedürfnis nach Erlassung einheitlicher Vorschriften vorhanden ist (Art 10 Abs 1 Z 12 B-VG; vgl VfSlg 13.019). Zur Abfallwirtschaft gehört auch die Festlegung des Standortes von Abfallbeseitigungsanlagen als fachliche Raumplanung, vgl Funk, Die neuen Umweltschutzkompetenzen des Bundes, in Walter (Hrsg), Verfassungsänderungen 1988 (1989) 63 (75). Nach der bundesverfassungsrechtlichen Bestimmung des § 38 Abs 2 AWG 2002 ist im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren eine baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich, die bautechnischen Bestimmungen des Bundes-



landes sind aber im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren anzuwenden. Die Baubehörde hat keine Kompetenz, gestützt auf abfallrechtliche Normen anzuordnen, das zu entfernende Material nach den entsprechenden Eluatklassen zu entsorgen (VwGH 15. 11. 2011, 2009/05/0200). Der Bund ist für die Gesetzgebung und Vollziehung von Vorschriften, die dem Bauherrn Pflichten zur besseren Wahrnehmung des **Arbeitnehmerschutzes** auferlegen, auf Grund der Verfassungsbestimmung des Art I BauKG zuständig (Regelung in Reaktion auf VfSlg 17.936). Die Baubehörde ist nicht zuständig, bundesrechtliche Regelungen des **Arbeitnehmerschutzes** zu vollziehen (OGH 16. 9. 2008, 1 Ob 64/08f).

- 4 Aus dem **Völkerrecht** ergibt sich schließlich die Exterritorialität der Räumlichkeiten diplomatischer Missionen und der Privatwohnung von Diplomaten. Die Geltung der BO und der DurchführungsV, insb des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, ist diesbzgl zwar zu bejahen, doch können bei Verletzung keine Hoheitsakte (insb baupolizeiliche Aufträge, Vollstreckungsmaßnahmen, Strafen gegen immune Personen) gesetzt werden.
- 5 Der Schutzbereich der **europarechtlichen Grundfreiheiten** ist nur bei Auslandsbezug des Sachverhalts eröffnet (VwGH 27. 7. 2016, Ra 2016/06/0003).

**Art II. (1) Die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalregulierungspläne bilden in ihrer Gesamtheit den ersten Flächenwidmungsplan (§ 4 dieser Bauordnung), die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes beschlossenen Generalbaulinienpläne den ersten Bebauungsplan (§ 5 dieser Bauordnung). Für ihre Kundmachung genügt, daß die Beschlüsse des Gemeinderates im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht worden sind, die dazugehörigen Pläne beim Magistrat der Stadt Wien zur Einsichtnahme aufliegen und jedermann verlangen kann, Ausfertigungen dieser Beschlüsse und der dazugehörigen Pläne zu erhalten.**

**(2) Für die Einteilung der Stadtgebiete in die Bauklassen (§ 75 dieser Bauordnung) und für die Widmung der zum Bauland gehörenden Gebiete (§ 4 dieser Bauordnung) gelten aber, soweit für diese Stadtgebiete ein Generalbaulinienplan besteht und entweder das Gesetz oder Beschlüsse des Gemeinderates Beschränkungen**



der Geschoßzahl der Wohngebäude festgesetzt haben, nachfolgende Übergangsbestimmungen:

- a) Zur Bauklasse IV gehören, soweit nicht nach dieser Bauordnung Bauklasse V zu gelten hat, jene Stadtgebiete, wo bisher die Wohngebäude nicht mehr als fünf Geschosse (vier Stockwerke) enthalten durften;
- b) zur Bauklasse III gehören jene Stadtgebiete, wo die Wohngebäude bisher nicht mehr als drei Stockwerke enthalten durften;
- c) zur Bauklasse II gehören jene Stadtgebiete, für die die zwei Stock hohe Bebauung festgesetzt war, und
- d) zur Bauklasse I gehören jene Stadtgebiete, für die eine ein Stock hohe oder bloß ebenerdige Bebauung vorgeschrieben war.
- e) Als Wohngebiete gelten jene Stadtgebiete, in denen für die Wohngebäude vorgeschrieben war, daß sie einzelstehend oder zu zweien gekuppelt zu erbauen sind, sowie alle bisher festgesetzten Siedlungsgebiete und jene Gebietsteile, für die durch besondere Beschlüsse des Gemeinderates die Bildung von Wohngebäudegruppen mit mehr als zwei Gebäuden zugelassen wurde.
- f) Alle übrigen zum Bauland gehörigen Stadtgebiete gelten als gemischte Baugebiete, insbesondere auch jene Stadtgebiete, die der Gemeinderat vorzugsweise für die Anlage von Industriebauten bestimmt hat; diese Stadtgebiete sind, wenn sie in den Bezirken I bis X und XX liegen, als zur Bauklasse IV, wenn sie in den übrigen Bezirken liegen, als zur Bauklasse III gehörig anzusehen, soweit nicht diese Gebietsteile mit Rücksicht auf die durch besondere Gemeinderatsbeschlüsse festgesetzte Beschränkung der Geschoßzahl in eine andere Bauklasse einzureihen sind.

(3) Für Grundflächen, für die vor der Bauordnungsnovelle 1976 die Bebauung mit Kleinhäusern, Einfamilienhäusern und Siedlungshäusern nach den Bestimmungen der §§ 117 und 118 festgesetzt war, gilt die Bebauung mit Kleinhäusern im Sinne dieses Gesetzes als festgesetzt.

*IdF LGBI 2018/69 [frühere Fassungen LGBI 1930/11, 1976/18, 1981/11, 2008/24].*

**Zu Abs 1:** Für die Abänderung der Pläne sind die einschlägigen Regelungen der BO maßgebend (vgl VwGH 18. 12. 2006, 2005/05/ **1**

0282). Als Teile des Generalregulierungsplanes wurden auch die Gemeinderatsbeschlüsse über den Wald- und Wiesengürtel und über Parkschutzgebiete (ABl der Stadt Wien 1905/43, 1924/22, 1926/14) in das Regime der geltenden BO übergeleitet. Zur Überleitung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen s auch Anm zu § 1 Abs 1.

**Art III. (1)** Die Bestimmungen der §§ 11, 20, 58 und 74 der Bauordnung gelten auch für bereits vor Wirksamkeit dieses Gesetzes ergangene Bescheide, Abteilungs- und Baubewilligungen aber, die nach den bisherigen gesetzlichen Vorschriften noch nicht erloschen sind, jedoch nach den Bestimmungen dieser Bauordnung schon erloschen wären oder innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen würden, behalten ihre Gültigkeit für den Rest ihrer bisherigen Dauer, längstens jedoch für ein Jahr vom Tage des Inkrafttretens des Gesetzes. Die im § 74 bestimmte Frist für die Vollendung von Bauwerken beginnt für die unter Wirksamkeit der bisherigen Gesetze begonnenen Bauwerke mit dem Tage des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

(2) Grundstücke, die nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen durch eine rechtswirksam gewordene behördliche Abteilungsbewilligung ausdrücklich zum Zwecke der Bebauung geschaffen worden sind, gelten auch im Sinne dieses Gesetzes als Bauplätze.

(3) Die Bestimmungen des § 13 haben auf Abteilungen keine Anwendung zu finden, die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes bereits von den Grundbuchsgerichten bewilligt worden sind.

(4) *[entfallen]*

(5) Auf bereits bestehende Bauwerke, für die vor Wirksamkeit dieses Gesetzes eine Baubewilligung erteilt worden ist, haben die Bestimmungen des § 48 und jene Bestimmungen Anwendung zu finden, die die Anwendung auf bestehende Bauwerke ausdrücklich vorsehen.

(6) Außerdem haben auch die Bestimmungen der §§ 93 Abs. 3, 96 Abs. 2, 101 Abs. 2, 107 Abs. 1 und 126 Abs. 4 in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 für bestehende Bauwerke zu gelten. Die auf Grund des X. und XI. Abschnittes in der Fassung vor der Techniknovelle 2007 zu erlassenden Verordnungen haben auch zu