

# Inhaltsverzeichnis

## A. Bauordnung für Wien

Novellenspiegel .....	11
Amtliche Erläuterungen .....	12
Artikel I .....	25
Artikel II .....	25
Artikel III .....	26
Artikel IV .....	27
Artikel V .....	28
Artikel Va .....	32
Artikel Vb .....	32
Artikel VI .....	33
Artikel VIa .....	33
Artikel VII .....	33

### 1. Teil Stadtplanung

§ 1. Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	35
§ 1a. Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten .....	39
§ 2. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	41
§ 2a. Grundlagen für die Stadtplanung und die Stadtentwicklung .....	45
§ 2b. Energieraumpläne .....	47
§ 3. Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Weiterbe .....	50
§ 4. Inhalt der Flächenwidmungspläne .....	52
§ 5. Inhalt der Bebauungspläne .....	54
§ 6. Zulässige Nutzungen .....	60
§ 7. Schutzzonen .....	66
§ 7a. Wohnzonen .....	67
§ 7b. Zonen für Großbauvorhaben .....	68
§ 7c. Einkaufszentren .....	70
§ 7d. Mehrzweckbauvorhaben .....	72
§ 7e. Geschäftsstraßen .....	72
§ 7f. Hochhäuser .....	72
§ 8. Bausperre .....	73
§ 9. Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen .....	74
§ 10. Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen .....	75
§ 12. Aussteckung der Fluchtlinien .....	76

### 2. Teil Änderung von Liegenschaftsgrenzen

#### A. ABTEILUNGEN

§ 13. Abteilung .....	77
§ 14. Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung .....	77
§ 15. Erfordernisse der Anzeige und des Antrages .....	77
§ 16. Beurteilung des Abteilungsvorhabens .....	80
§ 17. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland .....	83
§ 18. Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten .....	88
§ 19. Bauverbote .....	89

## Inhaltsverzeichnis

§ 20.	Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme ...	90
§ 21.	Aufteilungen .....	90
<b>B. UMLEGUNGEN</b>		
§ 22.	Umlegung .....	91
§ 23.	Antrag auf Umlegung .....	91
§ 24.	Änderung im Grundbuch .....	92
§ 25.	Einstellung des Verfahrens .....	92
§ 26.	Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung .....	92
§ 27.	Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung .....	93
§ 28.	Umlegungsplan .....	94
§ 29.	Belastungen .....	94
§ 30.	Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens .....	95
§ 31.	Umlegungsbescheid .....	95
§ 32.	Umlegungstag .....	95
§ 33.	Rechtswirkungen .....	96
§ 34.	Kosten des Umlegungsverfahrens .....	96
<b>3. Teil</b>		
<b>Enteignungen</b>		
§ 38.	Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung .....	97
§ 39.	Verkehrsflächen und öffentliche Anschließungsleitungen .....	98
§ 40.	Grundflächen für öffentliche Zwecke .....	99
§ 41.	Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel .....	99
§ 42.	Ergänzungsflächen .....	99
§ 43.	Sonstige Enteignungen .....	100
§ 44.	Enteignungsverfahren .....	101
§ 45.	Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rückübereignung .....	101
§ 46.	Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides .....	103
<b>4. Teil</b>		
<b>Andere Eigentumsbeschränkungen</b>		
§ 47.	Technische Vorarbeiten .....	104
§ 48.	Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken .....	104
§ 49.	Bauwerks- und Wohnungsnummerierung .....	105
<b>5. Teil</b>		
<b>Anliegerleistungen</b>		
§ 50.	Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz .....	107
§ 51.	Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen .....	108
§ 52.	Ermäßigungen .....	110
§ 53.	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen .....	110
§ 54.	Gehsteigerstellung .....	111
§ 55.	Kostenersatz .....	116
§ 56.	Ergänzungsbeträge .....	116
<b>6. Teil</b>		
<b>Entschädigungen</b>		
§ 57.	Entschädigungsgrundsätze .....	117
§ 58.	Besondere Bestimmungen bei Änderung des Bebauungsplanes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen .....	117
§ 59.	Einlösung von Liegenschaften .....	122

## Inhaltsverzeichnis

### 7. Teil

#### Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

§ 60.	Ansuchen um Baubewilligung .....	125
§ 61.	Bewilligung von Anlagen .....	137
§ 61a.	Besondere Regelungen für Seveso-Betriebe .....	138
§ 62.	Bauanzeige .....	141
§ 62a.	Bewilligungsfreie Bauvorhaben .....	146
§ 63.	Belege für das Baubewilligungsverfahren .....	157
§ 63a.	Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren .....	166
§ 64.	Baupläne .....	166
§ 65.	Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren ..	169
§ 66.	Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung .....	170
§ 67.	Überprüfung des Bauvorhabens .....	170
§ 68.	Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften .....	171
§ 69.	Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes .....	173
§ 70.	Bauverhandlung und Baubewilligung .....	178
§ 70a.	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren .....	180
§ 70b.	Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs .....	184
§ 71.	Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes .....	186
§ 71a.	Bewilligung für Bauten langen Bestandes .....	189
§ 71b.	Sonderbaubewilligungen .....	189
§ 71c.	Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen .....	191
§ 72.	Baubeginn .....	193
§ 73.	Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben .....	194
§ 74.	Gültigkeitsdauer .....	195

### 8. Teil

#### Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 75.	Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe .....	198
§ 76.	Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit .....	199
§ 77.	Strukturen .....	203
§ 79.	Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltende Flächen .....	204
§ 80.	Bebaute Fläche .....	208
§ 81.	Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung .....	209
§ 82.	Nebengebäude .....	218
§ 82a.	Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen .....	219
§ 83.	Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie .....	220
§ 84.	Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten .....	221
§ 85.	Äußere Gestaltung von Bauwerken .....	224
§ 86.	Einfriedungen .....	227

### 9. Teil

#### Bautechnische Vorschriften

##### 1. Abschnitt

##### Allgemeines

§ 87.	Begriffsbestimmungen .....	229
§ 88.	Allgemeine Bestimmungen .....	230
§ 88a.	Gebäudeinterne Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation .....	231

## Inhaltsverzeichnis

---

### 2. Abschnitt Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

§ 89.	Allgemeine Anforderungen .....	233
§ 90.	Holzdecken .....	233

### 3. Abschnitt Brandschutz

§ 91.	Allgemeine Anforderungen .....	234
§ 92.	Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall .....	234
§ 93.	Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes .....	234
§ 94.	Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke .....	235
§ 95.	Fluchtwege .....	236
§ 96.	Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall .....	236

### 4. Abschnitt Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

§ 97.	Allgemeine Anforderungen .....	237
§ 98.	Sanitäreinrichtungen .....	237
§ 99.	Abwässer und sonstige Abflüsse .....	237
§ 100.	Abfälle .....	238
§ 101.	Abgase von Feuerstätten .....	238
§ 102.	Schutz vor Feuchtigkeit .....	238
§ 103.	Nutzwasser .....	239
§ 104.	Trinkwasser .....	239
§ 104a.	Risikobewertung von Hausinstallationen .....	239
§ 104b.	Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei .....	240
§ 104c.	Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei .....	242
§ 105.	Schutz vor gefährlichen Immissionen .....	244
§ 106.	Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung .....	244
§ 107.	Niveau und Höhe der Räume .....	245
§ 108.	Lagerung gefährlicher Stoffe .....	245

### 5. Abschnitt Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

§ 109.	Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit .....	246
§ 110.	Erschließung .....	246
§ 111.	Aufzüge .....	246
§ 112.	Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen .....	249
§ 113.	Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen .....	249
§ 114.	Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz .....	250
§ 115.	Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken .....	250

### 6. Abschnitt Schallschutz

§ 116.	Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile .....	252
§ 117.	Haustechnische Anlagen .....	252

### 7. Abschnitt Energieeinsparung und Wärmeschutz

§ 118.	Allgemeine Anforderungen .....	253
§ 118a.	Energieausweisdatenbank .....	257
§ 118b.	Kontrolle der Energieausweise .....	258

## Inhaltsverzeichnis

8. Abschnitt	
Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen	
§ 119.	Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden ..... 259
§ 119a.	Wohngebäude ..... 261
§ 120.	Büro- und Geschäftsgebäude ..... 263
§ 121.	Beherbergungsstätten und Heime ..... 264
9. Abschnitt	
§ 122.	Einhaltung der bautechnischen Vorschriften ..... 265
10. Teil	
Vorschriften betreffend die Ausführung, Benützung und Erhaltung der Bauwerke	
§ 123.	Allgemeine Vorschriften ..... 266
§ 123a.	Besondere Bestimmungen für elektronische Verfahren ..... 267
§ 124.	Bauführer und Bauwerber ..... 268
§ 125.	Verantwortlichkeit bei der Bauausführung ..... 271
§ 126.	Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches .. 272
§ 127.	Überprüfungen während der Bauführung ..... 274
§ 128.	Fertigstellungsanzeige ..... 278
§ 128a.	Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden ..... 282
§ 128b.	Gebäudedatenbank ..... 283
§ 128c.	Bauwerksbuchdatenbank ..... 285
§ 129.	Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke ..... 285
§ 129a.	Auflassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken ..... 311
§ 129b.	Dingliche Wirkung von Bescheiden; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht ..... 311
11. Teil	
Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen	
§ 130.	Ersichtlichmachungen im Grundbuch ..... 313
§ 131.	Löschung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung ..... 315
12. Teil	
Behörden; Parteien und Beteiligte	
§ 132.	Wirkungskreis des Magistrates ..... 316
§ 133.	Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirksvertretungen ..... 316
§ 134.	Parteien ..... 317
§ 134a.	Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte ..... 323
§ 135.	Baustrafen ..... 339
§ 136.	Beschwerde ..... 344
§ 137.	Übermittlung von Daten ..... 344
§ 137a.	..... 344
§ 139.	Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde ..... 346
§ 140.	Umsetzung von Gemeinschaftsrecht ..... 348
B. Verordnungen	
B.1.	Fachbeirat-Geschäftsordnung ..... 351
B.2.	Gehsteigverordnung ..... 354
B.3.	Einheitssatz-Verordnung ..... 358
B.4.	Bauplanverordnung ..... 359
B.5.	Spielfplatzverordnung ..... 361

## Inhaltsverzeichnis

---

B.6.	Wiener Bautechnikverordnung 2020 .....	366
Stichwortverzeichnis .....		367