

# Gesamtübersicht

Vorwort zur neunten Auflage .....	V
Vorwort zur ersten Auflage .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXV

## Teil I

Einführung.....	1
-----------------	---

## Teil II

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien) .....	13
--	----

## Teil III

### Durchführungsverordnungen zur Bauordnung für Wien

1. Wiener Bautechnikverordnung mit Richtlinien des OIB .....	881
2. Bauplanverordnung .....	1086
3. Spielplatzverordnung.....	1088
4. Gehsteigverordnung .....	1095

## Teil IV

### Nebengesetze

1. Gesetz über die Befreiung von Anliegerbeiträgen .....	1103
2. Wiener Aufzugsgesetz .....	1105
3a. Wiener Kanalgesetz .....	1165
3b. Kanalgrenzwertverordnung .....	1183
3c. Kaltreinigerverordnung .....	1185
4a. Wiener Garagengesetz .....	1187
4b. Durchführungsverordnung zum Garagengesetz .....	1267
5. Wiener Kleingartengesetz .....	1268
6. Wiener Ölfeuerungsgesetz .....	1303
7a. Wiener Baulärmgesetz.....	1328
7b. Wiener Baulärm-Emissionsgrenzwertverordnung .....	1336
8. Wiener Baumschutzgesetz .....	1338
9a. Wiener Bauproduktegesetz .....	1365
9b. Wiener Bauprodukte-Registrierungsstelle- und OIB-Tarif ....	1402
10. Wiener Heizungs- und Klimaanlagengesetz .....	1405
10a. Wiener Brennstoffverordnung .....	1481
10b. IG-L-Maßnahmenkatalog 2005 .....	1485
11. Wiener Feuerpolizeigesetz .....	1489
12. Wiener Reinhaltgesetz .....	1509

Geuder/Fuchs, Wiener Baurecht<sup>9</sup>, Linde

IX

**Teil V**  
**Annexvorschriften**

1.	Bauarbeitenkoordinationsgesetz .....	1515
2.	Energieausweis-Vorlage-Gesetz .....	1526
3.	Verordnung des Gemeinderates betreffend Feststellung der Hauptstraßen und Nebenstraßen .....	1531
4.	Gebrauchsabgabegesetz (auszugsweise) .....	1533
5.	Richtlinie (EU) 2018/2001 .....	1569
6.	Notverordnung erneuerbare Energien .....	1618
7.	Erneuerbare-Wärme-Gesetz .....	1626
	Stichwortverzeichnis .....	1631

# Inhaltsverzeichnis

Artikel I .....	13
Artikel II .....	38
Artikel III .....	40
Artikel IV .....	44
Artikel V .....	45
Artikel Va .....	52
Artikel Vb .....	53
Artikel VI .....	53
Artikel VIa .....	53
Artikel VII .....	53

## 1. Teil

### Stadtplanung

§ 1 Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	54
§ 1a Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten .....	69
§ 2 Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne .....	74
§ 2a Grundlagen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung .....	88
§ 2b Energieraumpläne .....	90
§ 3 Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe .....	92
§ 4 Inhalt der Flächenwidmungspläne .....	94
§ 5 Inhalt der Bebauungspläne .....	101
§ 6 Zulässige Nutzungen .....	113
§ 7 Schutzzonen .....	139
§ 7a Wohnzonen .....	141
§ 7b Zonen für Großbauvorhaben .....	146
§ 7c Einkaufszentren .....	150
§ 7d Mehrzweckbauvorhaben .....	153
§ 7e Geschäftsstraßen .....	154
§ 7f Hochhäuser .....	154
§ 8 Bausperre .....	155
§ 9 Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen .....	159
§ 10 Rechtliche Wirkungen der Bebauungsbestimmungen .....	162
§ 11 Gültigkeitsdauer der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen .....	163
§ 12 Aussteckung der Fluchtlinien .....	163

**2. Teil**

**Änderung von Liegenschaftsgrenzen**

**A. ABTEILUNGEN**

§ 13	Abteilung .....	164
§ 14	Unbebaute Grundflächen, Begriffsbestimmung .....	167
§ 15	Erfordernisse der Anzeige und des Antrages .....	168
§ 16	Beurteilung des Abteilungsvorhabens .....	171
§ 17	Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen im Bauland .....	177
§ 18	Grundabtretungen zu Verkehrsflächen bei Abteilungen oder Bauführungen im Grünland oder in Sondergebieten .....	191
§ 19	Bauverbote .....	193
§ 20	Erlöschen der Wirksamkeit der Abteilungsbewilligung und der Kenntnisnahme .....	196
§ 21	Aufteilungen .....	198

**B. UMLEGUNGEN**

§ 22	Umlegungen .....	199
§ 23	Antrag auf Umlegung .....	200
§ 24	Änderungen im Grundbuch .....	201
§ 25	Einstellung des Verfahrens .....	201
§ 26	Allgemeine Bestimmungen über die Masseverteilung .....	201
§ 27	Besondere Bestimmungen über die Masseverteilung .....	202
§ 28	Umlegungsplan .....	204
§ 29	Belastungen .....	205
§ 30	Rechtsstreitigkeiten während des Umlegungsverfahrens .....	205
§ 31	Umlegungsbescheid .....	206
§ 32	Umlegungstag .....	207
§ 33	Rechtswirkungen .....	207
§ 34	Kosten des Umlegungsverfahrens .....	208
§ 35	(entfällt)	

**C. Grenzberichtigungen**

§ 36	Zweck und Voraussetzungen der Grenzberichtigung; Anmerkung .....	209
§ 37	Durchführung der Grenzberichtigung .....	209

**3. Teil**

**Enteignungen**

§ 38	Enteignungsfälle und Umfang der Enteignung .....	209
§ 39	Verkehrsflächen und öffentliche Aufschließungsleitungen ...	215
§ 40	Grundflächen für öffentliche Zwecke .....	218

## Inhaltsverzeichnis

§ 41	Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel .....	219
§ 42	Ergänzungsflächen .....	219
§ 43	Sonstige Enteignungen .....	222
§ 44	Enteignungsverfahren .....	226
§ 45	Sicherstellung des Enteignungszweckes; Rückübereignung ...	233
§ 46	Wirkung und Vollstreckung des Enteignungsbescheides .....	236

### 4. Teil

#### **Andere Eigentumsbeschränkungen**

§ 47	Technische Vorarbeiten .....	237
§ 48	Duldung öffentlicher Einrichtungen an Gebäuden oder auf Grundstücken .....	239
§ 49	Bauwerks- und Wohnungsnummerierung .....	240

### 5. Teil

#### **Anliegerleistungen**

§ 50	Ersatzleistung für Grundabtretungen zu Verkehrsflächen; Kostenersatz .....	241
§ 51	Beitrag zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen .....	247
§ 52	Ermäßigungen .....	252
§ 53	Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen .....	252
§ 54	Gehsteigherstellung .....	255
§ 55	Kostenersatz .....	270
§ 56	Ergänzungsbeträge .....	270

### 6. Teil

#### **Entschädigungen**

§ 57	Entschädigungsgrundsätze .....	271
§ 58	Besondere Bestimmungen bei Änderungen des Bebauungs- planes durch Verschmälerung, Verbreiterung, Auflassung oder Änderung der Verkehrsflächen .....	274
§ 59	Einlösung von Liegenschaften .....	286

### 7. Teil

#### **Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben**

§ 60	Ansuchen um Baubewilligung .....	294
§ 61	Bewilligung von Anlagen .....	336
§ 61a	Besondere Regelungen für Seveso-Betriebe .....	338

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 62	Bauanzeige .....	346
§ 62a	Bewilligungsfreie Bauvorhaben .....	354
§ 63	Belege für das Baubewilligungsverfahren .....	369
§ 63a	Besondere Bestimmungen für die Einreichunterlagen im elektronischen Baubewilligungsverfahren .....	393
§ 64	Baupläne .....	394
§ 65	Unterfertigung der Baupläne; Verantwortlichkeit im Baubewilligungsverfahren .....	398
§ 66	Schaffung des Bauplatzes, Bauloses oder des Kleingartens vor Erteilung der Baubewilligung .....	400
§ 67	Überprüfung des Bauvorhabens .....	401
§ 68	Ausnahmen von den gesetzlich festgelegten Bauvorschriften .....	405
§ 69	Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes .....	407
§ 70	Bauverhandlung und Baubewilligung .....	419
§ 70a	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren .....	442
§ 70b	Baubewilligungsverfahren für Bauwerke kleinen Umfangs ...	453
§ 71	Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes .....	457
§ 71a	Bewilligung für Bauten langen Bestandes .....	463
§ 71b	Sonderbaubewilligungen .....	466
§ 71c	Vorübergehende Einrichtungen zur Unterbringung von Personen .....	469
§ 72	Baubeginn .....	474
§ 73	Abweichungen von bewilligten Bauvorhaben .....	476
§ 74	Gültigkeitsdauer .....	480

### 8. Teil

#### Bauliche Ausnützbarkeit der Bauplätze

§ 75	Bauklasseneinteilung, zulässige Gebäudehöhe .....	485
§ 76	Bauweisen; bauliche Ausnützbarkeit .....	489
§ 77	Strukturen .....	497
§ 78	(entfällt)	
§ 79	Vorgärten, Abstandsflächen und gärtnerisch auszugestaltete Flächen .....	498
§ 80	Bebaute Fläche .....	517
§ 81	Gebäudehöhe und Gebäudeumrisse; Bemessung .....	519
§ 82	Nebengebäude .....	538
§ 82a	Nebengebäude für die Unterbringung der technischen Infrastruktur von hocheffizienten alternativen Systemen .....	543
§ 83	Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie .....	544

## Inhaltsverzeichnis

§ 84	Bauteile vor den Baufluchtlinien und in Abstandsflächen und Vorgärten .....	548
§ 85	Äußere Gestaltung von Bauwerken .....	555
§ 86	Einfriedungen .....	562

### 9. Teil

#### Bautechnische Vorschriften

##### 1. Abschnitt

###### Allgemeines

§ 87	Begriffsbestimmungen .....	567
§ 88	Allgemeine Bestimmungen .....	569
§ 88a	Gebäudeinterne Infrastrukturen für die elektronische Kommunikation .....	571

##### 2. Abschnitt

###### Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

§ 89	Allgemeine Anforderungen .....	573
§ 90	Holzdecken .....	574

##### 3. Abschnitt

###### Brandschutz

§ 91	Allgemeine Anforderungen .....	574
§ 92	Tragfähigkeit des Bauwerkes im Brandfall .....	575
§ 93	Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes .....	576
§ 94	Ausbreitung von Feuer auf andere Bauwerke .....	577
§ 95	Fluchtwege .....	578
§ 96	Erfordernisse für Rettung und Löscharbeiten im Brandfall .....	579

##### 4. Abschnitt

###### Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

§ 97	Allgemeine Anforderungen .....	580
§ 98	Sanitäreinrichtungen .....	580
§ 99	Abwässer und sonstige Abflüsse .....	580
§ 100	Abfälle .....	582
§ 101	Abgase von Feuerstätten .....	582
§ 102	Schutz vor Feuchtigkeit .....	582
§ 103	Nutzwasser .....	583

## Inhaltsverzeichnis

---

§ 104	Trinkwasser .....	583
§ 104a	Risikobewertung von Hausinstallationen .....	584
§ 104b	Laufende Überwachung von prioritären Örtlichkeiten in Bezug auf Legionella und Blei .....	585
§ 104c	Spezielle baubehördliche Maßnahmen in Bezug auf Legionella und Blei .....	588
§ 105	Schutz vor gefährlichen Immissionen .....	591
§ 106	Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung .....	591
§ 107	Niveau und Höhe der Räume .....	595
§ 108	Lagerung gefährlicher Stoffe .....	596

### 5. Abschnitt

#### Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

§ 109	Allgemeine Anforderungen an die Nutzungssicherheit .....	596
§ 110	Erschließung .....	597
§ 111	Aufzüge .....	598
§ 112	Schutz vor Rutsch-, Stolper- und Absturzunfällen .....	601
§ 113	Schutz vor Aufprallunfällen und herabstürzenden Gegenständen .....	603
§ 114	Schutz vor Verbrennungen; Blitzschutz .....	603
§ 115	Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken .....	604

### 6. Abschnitt

#### Schallschutz

§ 116	Allgemeine Anforderungen an Bauwerke und Bauteile .....	606
§ 117	Haustechnische Anlagen .....	606

### 7. Abschnitt

#### Energieeinsparung und Wärmeschutz

§ 118	Allgemeine Anforderungen .....	608
§ 118a	Energieausweisdatenbank .....	621
§ 118b	Kontrolle der Energieausweise .....	622

### 8. Abschnitt

#### Sonstige Anforderungen an Bauwerke, Bauteile und Anlagen

§ 119	Arten von Nutzungseinheiten in Gebäuden .....	623
§ 119a	Wohngebäude .....	630
§ 120	Büro- und Geschäftsgebäude .....	634
§ 121	Beherbergungsstätten und Heime .....	635

### 9. Abschnitt

§ 122	Einhaltung der bautechnischen Vorschriften .....	637
-------	--	-----

**10. Teil****Vorschriften betreffend die Ausführung,  
Benützung und Erhaltung von Bauwerken**

§ 123	Allgemeine Vorschriften .....	638
§ 123a	Besondere Bestimmungen für elektronische Verfahren .....	641
§ 124	Bauführer und Bauwerber .....	642
§ 125	Verantwortlichkeit bei der Bauausführung .....	649
§ 126	Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches .....	654
§ 127	Überprüfungen während der Bauführung .....	658
§ 128	Fertigstellungsanzeige .....	668
§ 128a	Bauwerksbuch; Überprüfung von Gebäuden .....	675
§ 128b	Gebäudedatenbank .....	679
§ 128c	Bauwerksbuchdatenbank .....	681
§ 129	Benützung und Erhaltung der Gebäude; vorschriftswidrige Bauwerke .....	682
§ 129a	Auflassung von Hauskanälen; Abbruch von Bauwerken .....	755
§ 129b	Dingliche Wirkung von Bescheiden; Verantwortlichkeit des Grundeigentümers; Vorzugspfandrecht .....	756

**11. Teil****Ersichtlichmachungen und Verlautbarungen**

§ 130	Ersichtlichmachungen im Grundbuch .....	761
§ 131	Lösung der Anmerkung oder Ersichtlichmachung .....	764
§ 131a	Verlautbarungen .....	765

**12. Teil****Behörden; Parteien und Beteiligte**

§ 132	Wirkungskreis des Magistrates .....	765
§ 133	Wirkungsbereich der Bauausschüsse der Bezirks- vertretungen .....	767
§ 134	Parteien .....	769
§ 134a	Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte .....	795
§ 135	Baustrafen .....	828
§ 136	Beschwerde .....	850
§ 137	Übermittlung von Daten .....	861
§ 137a	.....	861
§ 138	Bauoberbehörde .....	862
§ 139	Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde .....	862
§ 140	Umsetzung von Gemeinschaftsrecht .....	866

## Inhaltsverzeichnis

---

### **Übergangsbestimmungen (ab der Techniknovelle 2007)**

A.	BO-Novelle .....	868
B.	BO-Novelle .....	869
C.	BO-Novelle .....	869
D.	BO-Novelle .....	870
E.	BO-Novelle .....	870
F.	BO-Novelle .....	871
G.	BO-Novelle .....	871
H.	BO-Novelle .....	872
I.	BO-Novelle .....	873
J.	BO-Novelle .....	873
K.	BO-Novelle .....	873
L.	BO-Novelle .....	873
M.	BO-Novelle (Bauordnungsnovelle 2018) .....	876
N.	BO-Novelle .....	877
O.	BO-Novelle .....	877
P.	BO-Novelle (Bauordnungsnovelle 2020) .....	878
Q.	BO-Novelle (Bauordnungsnovelle 2021) .....	878
R.	BO-Novelle (Bauordnungsnovelle 2023) .....	879
	Stichwortverzeichnis .....	1631