

**Bundesland**

Wien

**Kurztitel**

Bauordnung für Wien

**Kundmachungsorgan**

LGBL Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBL Nr. 37/2023

**Typ**

Gesetz

**§/Artikel/Anlage**

§ 60

**Inkrafttretensdatum**

14.12.2023

**Abkürzung**

BO für Wien

**Index**

10 Bau- und Bodenrecht sowie Recht der Technik (B); 10/10 Baurecht sowie Straßen- und Wegerecht

**Text****7. Teil****Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben****Ansuchen um Baubewilligung**

**§ 60.** (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, 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 Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, das in seiner Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. 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 zu mehr als der 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 m<sup>2</sup> 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, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des 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 Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschöß gilt nicht als Umbau.

- b) Die Errichtung aller sonstigen Bauwerke über und unter der Erde, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine kraftschlüssige Verbindung gebracht werden und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet sind, öffentliche Rücksichten zu berühren. Öffentliche Rücksichten werden, unbeschadet des § 62a Abs. 1 Z 21 zweiter Halbsatz, jedenfalls berührt, wenn Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Friedhöfe und Grundflächen für öffentliche Zwecke errichtet werden.
- c) Änderungen oder Instandsetzungen von Bauwerken, wenn diese von Einfluss auf die Festigkeit, die gesundheitlichen Verhältnisse, die Feuersicherheit oder auf die subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn sind oder durch sie das äußere Ansehen oder die Raumeinteilung geändert wird, sowie jede Änderung der bewilligten Raumwidmungen oder des bewilligten Fassungsraumes eines Bauwerks; im Falle einer Änderung der Verwendung von Aufenthaltsräumen in Wohnzonen die rechtmäßig bestehende Benützung der Aufenthaltsräume als Wohnungen oder Betriebseinheiten im gesamten Gebäude, sofern diese unter Berücksichtigung der beantragten Änderung nicht ausdrücklich als Wohnungen oder Betriebseinheiten bereits gewidmet sind.
- d) Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, wenn der Anzeige des Abbruchs gemäß § 62a Abs. 5a keine gültige Bestätigung des Magistrats angeschlossen ist, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht. Für Bauwerke in Schutzzonen und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, darf die Abbruchbewilligung nur erteilt werden, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder trotz Einbeziehung von öffentlichen Förderungen und der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Ertragsoptimierungspotentialen am Bauwerk nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Aufwendungen, die durch eine fahrlässige oder vorsätzliche Vernachlässigung der Erhaltungspflicht entstehen, bleiben bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Abbruchreife außer Betracht. Dies gilt auch für Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger der Eigentümerin oder des Eigentümers (Miteigentümerin oder Miteigentümer), wenn sie von der fahrlässigen oder vorsätzlichen Vernachlässigung der Erhaltungspflicht Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.
- e) Änderungen an Gebäuden in Schutzzonen, die die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen.
- f) Veränderungen oder Beseitigungen von das örtliche Stadtbild oder die äußere Gestaltung, den Charakter oder den Stil eines Gebäudes beeinflussenden baulichen Ziergegenständen in Schutzzonen und an Bauwerken, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden und an deren Erhaltung infolge ihrer Wirkung auf das örtliche Stadtbild ein öffentliches Interesse besteht.
- g) Die Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche, soweit sie von Einfluss auf bestehende Bauwerke auf eigenen oder benachbarten Grundflächen oder deren widmungsgemäße Verwendung ist.
- h) Das Anlegen von Steinbrücken, Schotter-, Sand-, Lehm- und Tongruben sowie anderer Anlagen zur Ausbeutung des Untergrundes, ferner das Anlegen von Schlacken-, Schutt- und Müllhalden.
- i) Die Aufstellung von Motoren und Maschinen mit motorischem Antrieb, wenn dadurch die Festigkeit des Bauwerkes beeinflusst wird.
- j) Die Errichtung von Fotovoltaikanlagen sowie die Anbringung von Fotovoltaikanlagen an Gebäuden
  - 1. im Grünland-Schutzgebiet oder in Gebieten mit Bausperre;
  - 2. in Schutzzonen nur dann, wenn sie keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht unterliegen;

3. außerhalb vom Grünland-Schutzgebiet oder Gebieten mit Bausperre, wenn sie eine Engpassleistung von mehr als 15 kW aufweisen und
- aa) keiner elektrizitätsrechtlichen Anzeige- oder Bewilligungspflicht oder
  - bb) nicht eisenbahnrechtlichen, gewerberechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schiffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen.

(2) Für die Beurteilung als Bauwerk ist es ohne Belang, auf welche Dauer es errichtet wird und ob es im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch sein Gewicht verbunden ist. Nicht als Bauwerk sind jedoch Wohnwagen und ähnliche rollende Einrichtungen anzusehen, wenn sie innerhalb gewidmeter Zeltplätze aufgestellt werden oder wenn sie ortsbeweglich ausgestaltet sind und nicht in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig auf derselben Liegenschaft benützt werden, die dem Verwendungszweck eines ortsfesten Bauwerkes gleichkommt.

(3) Bestimmungen des Bebauungsplanes stehen der Zulässigkeit von Bauführungen gemäß Abs. 1 lit. c nicht entgegen, wenn dadurch zusätzliche Abweichungen vom Bebauungsplan nicht bewirkt werden.

### **Schlagworte**

Bauordnung, Bau, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Baugesetz, BO, Bauen, Arbeit, Bauklasse, Haus, Wohnhaus, Pflegeheim, Krankenhaus, Krankenanstalt, Pensionistenwohnhaus, Garage, Tiefgarage, Wohnheim, Wohnhausanlage, Stadtbild, Flächenwidmung, Flächenwidmungsplan, Land, Grünland, Bauland, Industrieland, Parkanlagen, Sportanlagen, Kleingarten, Kleingartensiedlung, Sportplatz, Spielplatz, Grundfläche, Badehütte, Freibad, Erholungsgebiet, Friedhof, Friedhöfe, Steinbruch, Schottergrube, Sandgrube, Lehmgrube, Tongrube

### **Im RIS seit**

19.12.2023

### **Zuletzt aktualisiert am**

18.01.2026

### **Gesetzesnummer**

20000006

### **Dokumentnummer**

LWI40016441