

# **1. Gesetz über Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz 1996 – WKIG 1996)**

LGBL. 57/1996 idF LGBL. 36/1998, 61/1998, 12/1999, 91/2001, 10/2003, 13/2006, 61/2006, 24/2008, 25/2009, 47/2010, 35/2013,, 25/2014, 69/2018, 71/2018, 61/2020 und 37/2023.

## **Anwendungsbereich**

**§ 1.** (1) Dieses Gesetz ist auf Flächen mit der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzte Flächen anzuwenden.

(2) Soweit dieses Gesetz nicht anderes bestimmt, gilt die Bauordnung für Wien.

## **Anmerkungen:**

### **Zu Abs 2:**

Das Gesetz ist eine lex specialis zur BO, die subsidiär anzuwenden ist. Das Kleingartengesetz des Bundes, BGBl. 6/1959 idgF, enthält privatrechtliche Regelungen, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Pachtverhältnisse an Kleingärten.

## **Judikatur:**

### **Zu § 1:**

§ 1 WKIG enthält unter dem Titel „Anwendungsbereich“ die Festlegung, auf welche Flächen das WKIG anzuwenden ist und dass die BO anzuwenden ist, soweit das WKIG selbst nicht anderes bestimmt. Weder aus der Definition des Anwendungsbereiches des WKIG noch aus der subsidiären Geltung der BO ergibt sich für den Normunterworfenen ein bestimmtes Gebot oder Verbot, sodass § 1 WKIG keine Bauvorschrift darstellt, die iVm § 129 Abs 10 1. Satz BO eine Übertretungsnorm darstellen könnte (VwGH 7.10.2021, Ro 2021/05/0001).

## Begriffsbestimmungen

§ 2. (1) Kleingärten sind vorwiegend gärtnerisch genutzte und ausgestaltete Grundflächen, die der individuellen Erholung oder dem Wohnen dienen, jedoch nicht erwerbsmäßig genutzt werden.

(2) Kleingartenanlagen sind alle Flächen, die mindestens zwei Kleingärten umfassen, die unmittelbar aneinandergrenzen oder durch Wege beziehungsweise Gemeinschaftsflächen miteinander verbunden sind. Wege und Gemeinschaftsflächen gehören zur Kleingartenanlage.

(3) Gemeinschaftsflächen sind Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

(4) Gemeinschaftsanlagen sind Einrichtungen, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen, kulturellen, gesundheitlichen oder sportlichen Bedürfnissen der Bewohner und Benützer der umliegenden Kleingärten oder dem Abstellen von Fahrzeugen dienen und allenfalls auch öffentlich zugänglich sind.

(5) Aufschließungswege sind die zur Verbindung von Kleingärten und Gemeinschaftsflächen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Wege.

(6) Weggrundstücke sind die den Kleingärten und Gemeinschaftsflächen vorgelagerten Teilflächen der Aufschließungswege, die einem Kleingarten, einer Gemeinschaftsfläche oder einer eigenen Einlage zugeschrieben sind.

(7) Kleingartenhäuser sind Gebäude in Kleingärten oder auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen, die nicht der Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen und in Kleingärten zumindest einen Aufenthaltsraum haben.

(8) Kleingartenwohnhäuser sind Gebäude in Kleingärten mit der Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“, die zumindest einen Aufenthaltsraum haben und zur Befriedigung eines ständigen Wohnbedürfnisses dienen sollen.

(9) Nebengebäude sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume von höchstens 5 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche und mit einem obersten Abschluss von höchstens 3 m.

(10) Haupteinfriedungen sind Einfriedungen an Straßenfluchtlinien, Verkehrsfluchtlinien, Grenzfluchtlinien oder Grenzlinien zu anderen Widmungskategorien. Nebeneinfriedungen sind alle sonstigen Einfriedungen.

**Anmerkungen:****Zu Abs 3:**

Die „Bestimmung“ einer Gemeinschaftsfläche für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen erfolgt nicht zivilrechtlich, sondern durch einen planerischen Hoheitsakt (vgl. § 3).

**Zu Abs 6:**

Vgl. § 5 Abs 7.

**Zu Abs 7 und 8:**

1. Zum Aufenthaltsraum siehe § 87 Abs 3 BO.
2. Kleingartenhäuser können auch im Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen errichtet werden (vgl. § 7 Abs 2).

**Zu Abs 10:**

Zu den Fluchtlinien siehe § 5 Abs 6 BO.

**Judikatur:****Zu Abs 1:**

§ 2 Abs 1 WKIG ist dahingehend auszulegen, dass es sich dabei um eine bloße Begriffsbestimmung handelt, der darüber hinaus keine eigenständige normative Wirkung zukommt. Eine Übertretung dieser Bestimmung (hier in Verbindung mit § 129 Abs 10 Z 1 BO) und eine darauf basierende Bestrafung kommen daher nicht in Betracht (VwGH 7.10.2021, Ro 2021/05/0001).

**Inhalt der Bebauungspläne**

**§ 3. Über die Festsetzungen nach § 5 Abs 1 und 2 der Bauordnung für Wien hinaus können die Bebauungspläne nur enthalten:**

1. Gemeinschaftsflächen und die der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche sowie Grundflächen und Räume, die zur Errichtung und

Duldung von öffentlichen Durchgängen und öffentlichen Aufschließungsleitungen durch die Gemeinde von jeder Bebauung frei zu halten sind und Bestimmungen über die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung;

2. Bestimmungen über die Beschränkung der baulichen Ausnützbarkeit;
3. Bestimmungen über die Größe der Kleingärten und Gemeinschaftsflächen;
4. Bestimmungen über die Errichtung nicht-automatisch bewegter Parkeinrichtungen auf Gemeinschaftsflächen des Widmungsgebietes „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“, wobei der oberste Abschluss maximal 4 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes liegen darf.

### Anmerkungen:

#### Zu § 3:

1. Insbesondere können also Festsetzungen nach § 5 Abs 4 BO nicht getroffen werden.
2. Z 4 ermöglicht eine Abweichung von der Vorschrift des § 7 Abs 4.

### Vorübergehende kleingärtnerische Nutzung

§ 4. (1) Die vorübergehende kleingärtnerische Nutzung ist nur im Bauland oder Verkehrsband und nur über Antrag des Magistrats auf Beschluß des Bauausschusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zulässig. Dieser Beschluß ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen.

(2) Ein Antrag auf Beschlußfassung über die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung darf nur gestellt werden, wenn öffentliche Rücksichten einer derartigen Nutzung nicht entgegenstehen. Öffentliche Rücksichten stehen insbesondere dann nicht entgegen, wenn für ein Verkehrsband noch kein Ausbaubeschluß vorliegt.

(3) Der Beschluß über die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung tritt nach zehn Jahren außer Kraft. Eine Verlängerung ist zulässig; Abs 1 und 2 gelten sinngemäß.

**Anmerkungen:****Zu Abs 1:**

Vgl. aber § 23 Abs 1.

**Anforderungen an Kleingärten**

**§ 5.** (1) Kleingärten müssen unmittelbar oder über Aufschließungswege mit einer öffentlichen Verkehrsfläche in Verbindung stehen; die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche darf auch über Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von baulichen Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben (§ 5 Abs 4 lit t) oder über einen im Widmungsgebiet „Bauland – Gartensiedlungsgebiet“ liegenden Aufschließungsweg erfolgen. Eine Abteilungsbewilligung auf Kleingärten ist zu versagen, wenn durch die beantragten Aufschließungswege Teile des Widmungsgebietes „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Verbindung gebracht werden können.

(2) Die seitlichen Grenzen von Kleingärten sollen möglichst senkrecht zur Achse der Aufschließungswege verlaufen. Kleingärten müssen eine solche Gestalt und Größe haben, daß auf ihnen Gebäude, die den gesetzlichen Anforderungen und den Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechen, errichtet werden können.

(3) Die Größe eines Kleingartens soll mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt. In berücksichtigungswürdigen Fällen sind Abweichungen zulässig, wenn dies die zweckmäßige Aufteilung der Grundflächen erfordert und der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht. Der Fläche des Kleingartens sind die vorgelagerten Weggrundstücke der Aufschließungswege nicht zuzurechnen.

(4) Die Breite von Kleingärten soll mindestens 10 m betragen.

(5) Die bei Kleingärten bestehende Verpflichtung zur Grundabtretung zu Verkehrsflächen gilt bei Gemeinschaftsflächen sinngemäß.

(6) Bei vorübergehender kleingärtnerischer Nutzung sind die Flächen grundsätzlich nach den Bestimmungen der Abs 1 bis 4 zu gestalten, doch ist keine Abteilung, sondern nur eine Aufteilung der Grundflächen

zulässig; eine behördliche Aufteilungsbewilligung (§ 21 der Bauordnung für Wien) ist nicht erforderlich.

(7) Bei Schaffung von Kleingärten sind die Aufschließungswege bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse des Weges, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite senkrecht zur Achse und von dieser aus zu den seitlichen Grenzen des Kleingartens gemessen, gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung in selbständige Weggrundstücke zu legen, die der Einlage des angrenzenden Kleingartens zuzuschreiben sind. Bei Bruchpunkten und bei Eckbildungen erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Über Antrag der Eigentümer der Kleingärten ist es auch zulässig, die Weggrundstücke der Aufschließungswege in ein oder mehrere Grundstücke zu vereinigen und einer eigenen Einlage für Weggrundstücke beziehungsweise Gemeinschaftsanlagen zuzuschreiben.

#### **Anmerkungen:**

##### **Zu Abs 5:**

Zu der bei Kleingärten bestehenden Abtretungsverpflichtung zu Verkehrsflächen siehe § 18 Abs 2 BO.

##### **EB:**

##### **Zu Abs 1 (LGBl. 57/1996):**

Um nicht die Basis für Rechtsstreitigkeiten zu legen, wird in Abs 1 normiert, dass Kleingärten zumindest mittelbar über Nebenwege und Aufschließungswege mit den öffentlichen Verkehrsflächen in Verbindung stehen müssen; eine sonstige Aufschließung mit Servituten oder sonstigen Nutzungsberechtigungen ist daher nicht mehr möglich.

##### **(LGBl. 25/2009):**

In der Praxis kommt es öfters vor, dass Aufschließungswege nicht unmittelbar, sondern nur über einen im Bebauungsplan vorgesehenen Parkplatz oder einen im Gartensiedlungsgebiet bereits geschaffenen Aufschließungsweg mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sind. Die Ergänzung

in Abs 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass es unsachlich wäre, allein aus einem solchen Grund die Bewilligung einer Grundabteilung zu verweigern.

### Aufschließung von Kleingärten

§ 6. (1) Aufschließungswege sollen mindestens 1,20 m breit sein. Befahrbare Aufschließungswege müssen mindestens 3 m breit sein und bei Richtungsänderungen einen äußeren Radius von 10 m zulassen. Die Herstellung, die Erhaltung, eine etwaige Beleuchtung und die Reinigung der Aufschließungswege sowie die Herstellung und Erhaltung von Kanälen und sonstigen Einbauten obliegen den Nutzungsberechtigten der anliegenden Kleingärten und Gemeinschaftsflächen. Jeder Nutzungsberechtigte hat die hierfür erforderlichen Maßnahmen auf dem seinem Kleingarten vorgelagerten Weggrundstück (§ 5 Abs 7) beziehungsweise künftigen Weggrundstück zu dulden.

(2) Von Baulichkeiten im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ sowie „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ müssen alle Schmutzwässer unterhalb der Verkehrsflächen in den Kanal geleitet werden, wenn ein einzelner Kleingarten oder eine Kleingartenanlage von einem bei der Bauführung bereits bestehenden Straßenkanal ohne Verbindung über eine andere Liegenschaft nicht mehr als 30 m entfernt ist. Liegenschaften in derselben Kleingartenanlage gelten nicht als andere Liegenschaften und werden in das Maß von 30 m nicht eingerechnet. Dieselbe Verpflichtung zur Einmündung tritt ein, wenn der Straßenkanal nach Errichtung der Baulichkeit hergestellt wird.

(3) Die Behörde kann die Einleitung der Schmutzwässer in den Straßenkanal verlangen, soweit öffentliche, insbesondere gesundheitliche Rücksichten dies erfordern und nicht schon eine Einleitungspflicht nach Abs 2 besteht.

(4) Besteht keine Verpflichtung zur Einleitung der Schmutzwässer in einen öffentlichen Straßenkanal, sind die Schmutzwässer in einer Senkgrube zu sammeln. Sobald eine rechtmäßige Einleitung der Schmutzwässer in den Straßenkanal erfolgt, sind die bisherigen Anlagen zur Ableitung und Sammlung der Schmutzwässer aufzulassen.

(5) Kleingartenwohnhäuser müssen eine frostsichere Trinkwasserversorgung haben.

(6) Bauführungen in den Widmungsgebieten „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet –

Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sind von der Entrichtung des Anliegerbeitrages befreit.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu Abs 1:**

1. Um einen befahrbaren Aufschließungsweg handelt es sich dann, wenn er die im zweiten Satz genannten Maße aufweist.
2. Eine Verpflichtung zur Schaffung befahrbarer Aufschließungswege besteht nicht. Nicht befahrbare Aufschließungswege müssen jedenfalls so breit sein, dass sie auch mit Rollstühlen und Kinderwägen benützt werden können sowie im Notfall ein Eingreifen der Feuerwehr und der Rettung ermöglichen.
3. Vgl. § 16 Abs 2 BO.

#### **Zu Abs 2:**

Vgl. § 2 Abs 1 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren (unter III.4.).

#### **Zu Abs 6:**

Zum Anliegerbeitrag siehe § 51 BO.

### **EB:**

#### **Zu Abs 1 (LGBl. 57/1996):**

Zu Abs 1 ist festzuhalten, dass die Aufschließungswege und Nebenwege der Aufschließung der anliegenden Kleingärten dienen, sodass die Herstellung und Wartung dieser Wege im Interesse der jeweils Nutzungsberechtigten gelegen ist. Die Aufteilung der tatsächlichen Kosten bleibt dem Zivilrecht vorbehalten; sie könnte, je nach Vereinbarung, z.B. im Verhältnis der Frontlängen, aber auch der Flächen vorgenommen werden. Wieweit die Nutzungsberechtigten ihre Belastungen den Eigentümern überbinden können, ergibt sich gleichfalls aus den Bestimmungen des Zivilrechtes. Die Vorschriften bezüglich der Herstellung der Aufschließungs- und Nebenwege sind jedenfalls nicht so zu verstehen, dass die Gemeinde letztlich



Verpflichtungen der Nutzungsberechtigten einmahnt und im Wege der Ersatzvornahme ausführt.

### **Zu Abs 3 (LGBl. 57/1996):**

Abs 3 betrifft jene Fälle, die in Abs 2 nicht erfasst sind, also insbesondere Bauten, bei denen im Zeitpunkt der Errichtung des Straßenkanals konsensgemäß eine Senkgrube besteht; die Bestimmung ist dem § 2 Abs 2 des Gesetzes über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren nachgebildet.

### **Judikatur:**

#### **Zu Abs 2:**

Bei der Bemessung der Leistungsfrist in einem Auftrag zur Einleitung hat die Behörde auf die objektiven Gegebenheiten (technische Machbarkeit) abzustellen, nicht aber auf wirtschaftliche Erwägungen dahingehend Bedacht zu nehmen, dass dem Beschwerdeführer Zeit und Gelegenheit eingeräumt werde, das für ihn wirtschaftlich günstigste Projekt zu planen und auch (allenfalls gegen die Widerstände des Kleingartenvereines) durchzusetzen (VwGH 29. 4. 2005, 2004/05/0126).

### **Zulässige Bauführungen**

**§ 7. (1)** In Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist die Errichtung von Kleingartenhäusern und Nebengebäuden, in Kleingärten im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ darüber hinaus auch die Errichtung von Kleingartenwohnhäusern zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes setzt nicht das Vorhandensein oder die gleichzeitige Errichtung eines Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses voraus.

(2) Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist auf den im Bebauungsplan hierfür vorgesehenen Grundflächen und auf anderen Flächen der Kleingartenanlage, mit Ausnahme der Aufschließungswege, zulässig. Als Gebäude errichtete Gemeinschaftsanlagen müssen dem § 13 Abs 4 entsprechen. § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(3) Stellplätze dürfen nur in Gemeinschaftsanlagen errichtet werden. Auf anderen Flächen können Stellplätze auf Antrag des Grundeigentümers (aller Miteigentümer) vom Bauausschuss der örtlich zustän-

digen Bezirksvertretung mit Bescheid bewilligt werden, wenn für den Nutzungsberechtigten des Kleingartens auf Grund seiner persönlichen Verhältnisse, insbesondere einer Behinderung, das Erreichen des Kleingartens nicht anders zumutbar ist. Die Bewilligung erlischt 10 Jahre nach ihrer Erteilung. Fallen die für die Erteilung der Bewilligung maßgeblichen persönlichen Verhältnisse vor Ablauf der 10 Jahre weg, ist die Bewilligung zu widerrufen. Der Wegfall dieser persönlichen Verhältnisse ist der Behörde schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Der Stellplatz muss über einen befahrbaren Aufschließungsweg oder direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche mit einem mehrspurigen Kraftfahrzeug bis zu einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von 3.500 kg erreichbar sein. Dem Antrag ist eine Stellungnahme der Bezirks-Kleingartenkommission anzuschließen. Solche Stellplätze sind auf die Stellplatzverpflichtung nicht anzurechnen.

(4) Eine Überdachung von Stellplätzen ist nur im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ zulässig und darf nur mit höchstens 2,50 m hohen Flugdächern erfolgen.

(5) Auf Weggrundstücken dürfen keine Baulichkeiten oder Anlagen errichtet werden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der Aufschließungswege hindern.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu Abs 1:**

Zum zweiten Satz vgl. § 82 Abs 2 BO.

#### **Zu Abs 3:**

1. Zum befahrbaren Aufschließungsweg siehe § 6 Abs 1; zum Bauausschuss siehe § 133 BO.
2. Die Stellungnahme der Bezirks-Kleingartenkommission stellt nur einen Beleg des Antrages dar, ist aber für die Behörde nicht bindend. Neben dieser Stellungnahme wird dem Antrag regelmäßig eine Unterlage, aus der die Lage des Stellplatzes sowie die Zu- und Abfahrt ersichtlich ist, anzuschließen sein.
3. Ein Stellplatz in einem Kleingarten bedarf – anders als ein Stellplatz in einer Gemeinschaftsanlage – gemäß § 8 Abs 1 keiner gesonderten Baubewilligung.

5. Zur Stellplatzverpflichtung siehe § 48 ff Wiener Garagengesetz (unter III.2.).

**EB:**

**Zu Abs 1 (LGBl. 57/1996):**

Um die ursprüngliche Nutzung eines Kleingartens mit bloß einem Geräthäuschen zu ermöglichen, setzt nach den Abs 1 bis 3 die Errichtung eines Nebengebäudes nicht die Errichtung eines Kleingartenhauses bzw Kleingartenwohnhauses voraus.

**Zu Abs 3 (LGBl. 47/2010):**

Da sich die Widmungskategorien „Kleingartengebiet“ und „Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ im „Grünland“ befinden und hier der Erholungsfaktor der Bevölkerung im Vordergrund steht, dürfen Stellplätze nur auf Gemeinschaftsflächen errichtet werden. Nur in Ausnahmefällen soll die Errichtung von Stellplätzen auf anderen Flächen zulässig sein. Daher soll Abs 3 insofern geändert werden, als Ausnahmemöglichkeiten nicht mehr auf Grund einer Interessenabwägung, sondern nur aus persönlichen Gründen des Nutzungsberechtigten bestehen. Da sich diese persönlichen Gründe des Nutzungsberechtigten ändern können, soll neben der Widerrufsmöglichkeit auch eine Befristung dieser Bewilligung vorgesehen werden, wobei nach Fristablauf die Möglichkeit einer neuerlichen Genehmigung besteht.

**Judikatur:**

**Zu Abs 3:**

1. Aus der Begriffsbestimmung der Gemeinschaftsanlagen im § 2 Abs 4 WKIG ergibt sich, dass solche für das Abstellen von Fahrzeugen vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen auch öffentlich zugänglich sein können und damit nicht nur für Bewohner und Benützer der umliegenden Kleingärten genutzt werden können. Daraus folgt, dass bei Prüfung der Fahrbewegungen auf den bewilligten Stellplätzen nicht nur von „Dauerparkern“ ausgegangen werden kann, vielmehr ist die zu erwartende Immissionsbelastung bei der Liegenschaft der Nachbarn auf Grund der gegebenen Projektsunterlagen unter Berücksich-

tigung einer Nutzung öffentlich zugänglicher Stellplätze zu prüfen (VwGH 21. 12. 2010, 2009/05/0307).

2. § 7 Abs 3 und 4 WKlG regelt die eingeschränkte Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen und deren Überdachung. Aus dieser Regelung kann nicht der Schluss gezogen werden, dass alle Überdachungen („Flugdächer“) in der genannten Größenordnung in Kleingärten zulässig und in die maximal bebaubare Fläche des § 12 Abs 1 dieses Gesetzes nicht einzuberechnen wären (VwGH 13. 4. 2010, 2008/05/0133).
3. Das WGarG ist auch im Geltungsbereich des WKlG anzuwenden (VwGH 26. 9. 2017, Ra 2017/05/0228).

### Baubewilligungen

**§ 8.** (1) Im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist für Neu-, Zu- und Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern sowie für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen eine Baubewilligung erforderlich. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige; das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers nach Maßgabe zivilrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt. Für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen gelten ausschließlich die Bestimmungen der Bauordnung für Wien.

(2) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern sowie von Kleingartenhäusern im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ sind der Behörde nur vorzulegen:

1. Baupläne in zweifacher Ausfertigung; die Baupläne sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften hiezu Berechtigten zu verfassen und von diesem gemäß der Bestimmung des § 65 Abs 1 Bauordnung für Wien zu unterfertigen;
- 1a. Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer), wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder nur Miteigentümer des Kleingartens ist;
2. der Nachweis der Bewilligung des Kleingartens, wenn die erforderliche Abteilungsbewilligung noch nicht verbüchert ist;

3. bei der Errichtung von Kellergeschoßen eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubenumschließungskonzeptes oder ein Gutachten, dass bei dem Bauvorhaben aus statischen Belangen keine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen sowie das Eigentum zu besorgen ist; diese Unterlagen sind von einem nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet zu erstellen.

Für das elektronische Baubewilligungsverfahren hat der Bauwerber die in Abs 2 genannten Unterlagen in elektronischer Form über das von der Behörde im Internet bekanntgegebene Portal einzureichen. Zusätzlich muss er eine Erklärung abgeben, dass er oder sein bevollmächtigter Vertreter an der elektronischen Zustellung im Sinne des § 1b E-GovG, BGBl. I Nr. 10/2004 idF BGBl. I Nr. 104/2018, teilnimmt.

(2a) Bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenwohnhäusern ist zusätzlich zu den Unterlagen gemäß Abs 2 über Aufforderung der Behörde jeweils in elektronischer Form vorzulegen:

1. den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis über den Wärme- und Schallschutz (Bauphysik) und
2. den Nachweis, dass die technische, ökologische und wirtschaftliche Einsetzbarkeit hocheffizienter alternativer Systeme berücksichtigt wird (§ 118 Abs. 3, 3a und 3e der Bauordnung für Wien),
3. einen gültigen Energieausweis (§ 118 Abs 5 der Bauordnung für Wien) und
4. eine Erklärung über den sommerlichen Wärmeschutz.

(3) Die Baupläne haben folgende Angaben zu enthalten:

1. die Lage und Größe des Kleingartens innerhalb des Widmungsgebietes; ferner die Lage der benachbarten Liegenschaften, deren Einlagezahlen sowie die Namen und Anschriften aller ihrer Eigentümer;
2. die Lage und Größe des Gebäudes unter Angabe der Abmessungen und der Abstände zu den Kleingartengrenzen sowie der Nebengebäude, der Dachvorsprünge, der Balkone, der Lichtschächte, der Kellerabgänge und der anderen baulichen Anlagen, die der bebauten Fläche des Kleingartens zugerechnet werden;
3. den Nachweis der Einhaltung des zulässigen obersten Abschlusses des Gebäudes über dem verglichenen Gelände und der zulässigen Gesamtkubatur unter Darstellung der Gebäudehöhen im Wege

der Fassadenabwicklung und der Dachform sowie der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen;

4. die Angabe über die Art der Beseitigung der Abwässer;
5. bei Kleingartenwohnhäusern Nachweise über den Wärmeschutz und den Schallschutz.
6. den Nachweis über das Ausmaß der gärtnerisch auszugestaltenden und der unversiegelten Fläche;
7. die Leistung (kWp) der aufgrund der Bauordnung für Wien verpflichtend zu errichtenden Fotovoltaikanlagen.

(4) Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen darf nach Anzeige des Baubeginns (§ 124 Abs 2 der Bauordnung für Wien) mit der Bauführung begonnen werden.

(5) *aufgehoben mit LGBL 91/2001.*

(6) Ergibt die Prüfung der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs 3, dass die Bauführung unzulässig ist, hat die Behörde binnen drei Monaten ab tatsächlicher Vorlage der vollständigen Unterlagen die Bauführung mit schriftlichem Bescheid unter Anschluss der Baupläne zu untersagen. Wird die Bauführung untersagt, ist sie einzustellen.

(7) Untersagungsbescheide gemäß Abs 6 gelten auch dann als rechtzeitig zugestellt, wenn sie der Behörde wegen Unzustellbarkeit zurückgestellt werden.

(8) Nachbarn (§ 134 Abs 3 der Bauordnung für Wien) können ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen und bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn (Abs 4) Einwendungen im Sinne des § 134a der Bauordnung für Wien vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird. Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs 4 der Bauordnung für Wien) ist ausgeschlossen. Bei nachträglichen Baubewilligungen hat der Bauwerber die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde nachweislich in Kenntnis zu setzen; dieser Nachweis ist den Einreichunterlagen anzuschließen. Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall mit dem Tag, an dem die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens nachweislich Kenntnis erhalten haben.

(9) Die Versagung der Baubewilligung hat mit schriftlichem Bescheid unter Anschluß der Baupläne zu erfolgen. Wird die Baubewilligung versagt, ist die Bauführung einzustellen.

(10) Erfolgt keine rechtskräftige Untersagung der Bauführung oder Versagung der Bewilligung oder erlangen die Nachbarn keine Parteistellung gemäß Abs 8, gilt das Bauvorhaben hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen gemäß Abs 3 als gemäß § 70 der Bauordnung für Wien bewilligt; § 70a Abs 11 der Bauordnung für Wien gilt sinngemäß. Maßgebend für die Beurteilung des Bauvorhabens ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Vorlage der vollständigen Unterlagen.

(11) Liegt ein bewilligter Kleingarten nicht vor, sind die Abs 1 bis 10 sinngemäß anzuwenden, wobei aber die Bewilligung nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilt gilt.

(12) § 69 der Bauordnung für Wien ist nicht anzuwenden.

(13) Die Einreichung von Unterlagen wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren ab vollständiger Vorlage bei der Behörde mit der Bauführung nicht begonnen oder der Bau nicht innerhalb zweier Jahre nach Baubeginn vollendet wird.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu § 8:**

Die Bestimmung wurde durch das Gesetz LGBL. 61/1998 neuerlich beschlossen und kundgemacht, um eine Derogation gemäß § 82 Abs 7 AVG zu vermeiden.

#### **Zu Abs 1:**

1. Für die Bewilligung der genannten Maßnahmen kommt ausschließlich das Verfahren nach § 8 dieses Gesetzes zur Anwendung.
2. Die Bewilligungspflicht für die Umwidmung eines Kleingartenhauses in ein Kleingartenwohnhaus ist insbesondere darin begründet, dass ein Kleingartenwohnhaus bestimmte Anforderungen hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes erfüllen muss.
3. Bewilligungsfrei sind insbesondere auch Geländeänderungen (die im Hinblick auf die flächenmäßige Begrenztheit der Kleingärten in der Praxis selten möglich sind), Flugdächer u.dgl.

**Zu Abs 2:**

Im Unterschied zu dem – ähnlich aufgebauten – Verfahren nach § 70a BO ist die Vorlage der Bestätigung eines Ziviltechnikers über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (§ 70a Abs 1 BO) nicht erforderlich.

**Zu Abs 3:**

1. Der Einhaltung des zulässigen obersten Gebäudeabschlusses gemäß Z 3 ist im Hinblick auf § 13 Abs 1 bis 3 nachzuweisen; zur Fassadenabwicklung (Z 3) vgl. § 81 Abs 2 BO.
2. Die Darstellung der Höhenlage des anschließenden Geländes einschließlich allfälliger Geländeänderungen ist erforderlich, um der Behörde die Beurteilung der Einhaltung des § 15 Abs 1 letzter Satz zu ermöglichen.
3. Wenngleich an den Inhalt der Baupläne geringere Anforderungen gestellt werden und sich die Baubewilligung auch nur im Rahmen der erforderlichen Angaben bewegt (Abs 10), sind doch alle Vorschriften der BO und des Wiener Kleingartengesetzes 1996 einzuhalten. Auch gelten für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Einreichunterlagen die Haftungsbestimmungen des § 65 Abs 2 BO.

**Zu Abs 4:**

Im Unterschied zum Verfahren nach § 70a BO ist der Baubeginn sofort, d.h. ohne Abwarten einer Frist, zulässig.

**Zu Abs 6:**

1. Die behördliche Prüfung des Bauvorhabens erfolgt auf der Basis der in den Bauplänen gemäß Abs 3 enthaltenen Angaben.
2. Vgl. § 70a Abs 4 BO.

**Zu Abs 7:**

Die Bestimmung lehnt sich an § 360 Abs 2 bis 4 der Gewerbeordnung 1994 an. Vgl. § 70a Abs 5 BO.



**Zu Abs 8:**

1. Im Unterschied zum Verfahren nach § 70a BO ist auch die nachträgliche Erteilung von Baubewilligungen möglich.
2. Vgl. § 70a Abs 8 BO.

**Zu Abs 9:**

Vgl. § 70a Abs 9 BO.

**Zu Abs 10:**

1. Vgl. § 70a Abs 10 BO.
2. Bei nachträglichem Eintritt einer Bausperre nach § 8 Abs 1 BO – etwa infolge der Aufhebung eines Plandokumentes durch den VfGH – wäre § 8 Abs 1 WKIG 1996 mangels des Vorliegens einer entsprechenden Widmung nicht anwendbar und wäre die Bauführung gemäß Abs 6 zu untersagen. Um diese unbefriedigende Situation zu vermeiden, ist für die Beurteilung des Bauvorhabens die Rechtslage im Zeitpunkt der vollständigen Vorlage der Unterlagen maßgebend.

**Zu Abs 12:**

Im Sinne des Abs 1 ist § 69 aber bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen anwendbar.

**Zu Abs 13:**

Vgl. § 74 BO.

**Aus den EB:****Zu Abs 2 (LGBl. 69/2018):**

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass bei Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern die Fundierung und die Baugrubensicherung oftmals mangelhaft ausgeführt werden. Dadurch entstehen den Bauwerbern nachträgliche Mehrkosten sowie Probleme mit den Nachbarn bzw dem Kleingartenverein. Nach Abs 2 ist daher künftig im Falle der Errichtung

von Kellergeschoßen bei der Einreichung eines solchen Bauvorhabens eine statische Vorbemessung einschließlich eines Fundierungs- und Baugrubensicherungskonzeptes vorzulegen.

**(LGBL. 61/2020):**

Auch das Baubewilligungsverfahren im Wiener Kleingartengesetz kann elektronisch geführt werden. Die besonderen Bestimmungen für das elektronische Verfahren im § 123a BO gelten auch sinngemäß im Verfahren gemäß § 8 Wiener Kleingartengesetz 1996).

**Zu Abs 8 (LGBL. 91/2001):**

Da sich in Folge der räumlichen Begrenztheit einer Kleingartenanlage eine Bauführungstätigkeit nicht verbergen lässt und daher stets von allen Nachbarn wahrgenommen wird, ist die Aufstellung einer Tafel mit dem Inhalt des § 70a Abs 7 der Bauordnung für Wien nicht erforderlich. Im Falle der Einreichung eines Bauvorhabens zwecks Erlangung einer nachträglichen Baubewilligung hat der Bauwerber hingegen die Nachbarn hievon ausdrücklich in Kenntnis zu setzen und dies der Behörde nachzuweisen.

**Zu Abs 11 (LGBL. 57/1996):**

Da der Bauwerber in der Regel nicht Eigentümer der Grundfläche ist, ist er nicht in der Lage, auf die Bewilligung des Kleingartens gemäß § 13 Abs 2 der Bauordnung für Wien Einfluss zu nehmen. Im Abs 11 wird daher geregelt, dass dort, wo ein bewilligter Kleingarten nicht vorliegt (auch wenn es sich um eine vorübergehende kleingärtnerische Nutzung handelt, bei der ein Kleingarten gar nicht geschaffen werden kann), die in den Abs 1 bis 10 enthaltenen Verfahrensgrundsätze ebenfalls anzuwenden sind, die Baubewilligung aber nur als gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilt gilt, und zwar entweder bis zur Schaffung eines Kleingartens oder bis zur Auflassung der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung.

**(LGBL. 25/2009):**

Nach dem geltenden Abs 11 erlischt im Falle der Schaffung eines Kleingartens die Bewilligung gemäß § 71 der Bauordnung für Wien und ist gemäß Abs 1 eine nachträgliche Baubewilligung zu erwirken. Da dies eine unan-

gemessene Härte darstellt, wird die Bestimmung dahingehend geändert, dass die Bewilligung gemäß § 71 der Bauordnung für Wien weiterhin gilt.

### **Judikatur:**

#### **Zu Abs 1:**

1. § 8 WKlG ordnet für bestimmte Bauvorhaben unter den dort genannten Tatbestandsvoraussetzungen eine Baubewilligungspflicht an. Alle anderen Bauführungen in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige. Diese Bewilligungsfreiheit nach dem WKlG bedeutet jedoch nicht, dass mit bewilligungsfreien Bauführungen dieses Gesetz nicht eingehalten werden müsste. Für nach diesem Gesetz nicht zulässige Bauten gilt infolge der Verweisungsbestimmung des § 1 Abs 2 WKlG die BO (VwGH 16. 5. 2006, 2006/05/0032).
2. Geländeänderungen in Kleingärten bedürfen auf Grund des § 8 WKlG weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige und gelten auch nicht als bewilligt, wenn sie im Plan dargestellt werden (VwGH 27. 8. 2014, 2013/05/0169). Abgesehen davon dürfen sie aber jedenfalls nur entsprechend dem Gesetz erfolgen. Auch bewilligungsfreie Bauführungen in Kleingärten sind nämlich, wenn sie nicht entsprechend dem Gesetz durchgeführt werden, unzulässig und auf Grund des § 129 Abs 10 BO zu beseitigen (vgl. § 1 Abs 2 WKlG und VwGH 21. 9. 2007, 2006/05/0185) (VwGH 15. 3. 2011, 2008/05/0024).
3. Im Hinblick darauf, dass das Kleingartengebiet nicht zum Bauland, sondern zum Grünland zählt (§ 4 Abs 2 BO), hat der VwGH keine Bedenken, wenn der Gesetzgeber im WKlG nur ganz bestimmte Bauführungen für zulässig erklärt und sich auch hinsichtlich Geländeänderungen Einschränkungen ergeben: Dies bedeutet weder eine Unsachlichkeit noch einen unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht. (VwGH 15. 3. 2011, 2008/05/0024).

#### **Zu Abs 2:**

1. Die Identität von Planverfasser und Bauwerber wird durch § 8 WKlG nicht ausgeschlossen (VwGH 30. 1. 2007, 2004/05/0191).
2. Die Zustimmung des Grundeigentümers muss jedenfalls zu Beginn und am Ende des dreimonatigen Zeitraums nach § 8 Abs 6 WKlG

liquid sein, das heißt sie muss zu diesen Zeitpunkten unzweifelhaft vorliegen. Liegt die Zustimmung des Grundeigentümers oder eines Grundmieteigentümers im Zeitpunkt der Vorlage der Baupläne nicht vor oder ist sie bei Beendigung des dreimonatigen Zeitraums nicht mehr gegeben, erscheinen die vorgelegten Baupläne als nicht (mehr) vollständig (VwGH 26. 2. 2009, 2006/05/0265).

3. § 8 WKlG enthält in seinen Abs 2 und 3 Regelungen über die Einreichunterlagen, sodass auch im Wege des § 1 Abs 2 WKlG die BO mit ihren Regelungen über die Einreichunterlagen nicht zum Tragen kommt (VwGH 28. 5. 2013, 2012/05/0055).

### **Zu Abs 3:**

Da § 8 Abs 3 WKlG bezüglich des Vorliegens von Fenstern keine Angaben erfordert, kann aus diesem Grund die Bauführung nicht untersagt werden. Sollte tatsächlich ein Bau ohne Fenster errichtet werden und dies § 15 WKlG widersprechen, bestünde allerdings eine Verpflichtung gemäß § 129 Abs 10 BO iVm § 1 Abs 2 WKlG diese Abweichung von den Bauvorschriften zu beheben. Einem derartigen Auftrag stünde auch die Rechtskraft einer Baubewilligung gemäß § 8 WKlG nicht entgegen, da sich diese gemäß § 8 Abs 10 WKlG nur auf die Angaben in den Bauplänen gemäß § 8 Abs 3 WKlG bezieht (VwGH 28. 5. 2013, 2012/05/0055).

### **Zu Abs 6:**

1. Beim Gebot, dem Untersagungsbescheid eine Ausfertigung der Unterlagen anzuschließen, handelt es sich um eine bloße Ordnungsvorschrift (VwGH 20. 12. 2002, 2000/05/0287).
2. Zu untersagen ist die Ausführung nach § 8 Abs 6 WKlG, wenn sie „unzulässig“ ist; ob eine solche Unzulässigkeit vorliegt, ist nach dem klaren Wortlaut des § 8 Abs 6 dieses Gesetzes allein hinsichtlich der Angaben in den Bauplänen zu prüfen. Eine darüber hinausgehende allgemeine Prüfung, ob die Baumaßnahmen den gesetzlichen Erfordernissen entsprechen, kennt das WKlG nicht (VwGH 31. 3. 2008, 2005/05/0328).

## Überprüfungen während der Bauführung

**§ 9.** (1) Der Bauwerber und der Bauführer sind verpflichtet, auf der Baustelle die genehmigten Baupläne sowie die nach dem Fortschritt des Baues erforderlichen statischen Unterlagen aufzulegen. Eine Bestellung eines Prüfenieurs ist nicht erforderlich.

(2) Die Behörde ist berechtigt, die Unterlagen auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu überprüfen. Diese Überprüfung schafft nicht die Vermutung, dass die Unterlagen vollständig und richtig sind. Die Behörde kann aus technischen oder organisatorischen Gründen im elektronischen Bewilligungsverfahren bis zur Erstattung der Fertigstellungsanzeige die Vorlage von Unterlagen in Papier verlangen.

### Anmerkung:

#### Zu § 9:

Vgl. § 127 Abs 2 BO.

## Baueinstellung

**§ 10.** Die Bauführung ist einzustellen, wenn der Bau entgegen den Bestimmungen des § 8 ausgeführt wird. Im übrigen gilt § 127 Abs 8 der Bauordnung für Wien sinngemäß.

## Fertigstellung von Bauwerken

**§ 11.** (1) Nach Fertigstellung von Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern ist der Behörde vom Bauwerber oder von einem Eigentümer der Baulichkeit eine Fertigstellungsanzeige unter Vorlage einer Erklärung des Bauführers, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt worden ist, sowie eines positiven Gutachtens über den Kanal oder die Senkgrube und über die vorhandenen Abgasfänge zu erstatten. Vor Erstattung der Fertigstellungsanzeige darf das Kleingartenhaus oder das Kleingartenwohnhaus nicht benützt werden.

(2) Bei sonstigen Bauvorhaben in Kleingärten und auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen ist eine Fertigstellungsanzeige nicht erforderlich.

(3) Die Fertigstellung von Hauskanälen oder Senkgruben ist, sofern nicht Abs 1 zur Anwendung kommt, der Behörde vom Bauwerber, vom Eigentümer (einem Miteigentümer) der Baulichkeit oder vom Grundeigentümer (einem Grundmiteigentümer) schriftlich zu melden. Dieser Meldung ist eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Kanal oder die Senkgrube entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden ist.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu Abs 1:**

Vgl. § 128 BO.

#### **EB:**

#### **Zu Abs 1 (LGBI. 57/1996):**

Aus den Bestimmungen über ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ergibt sich, dass die Baubehörde zu keinem Zeitpunkt Überprüfungen im Gebäudeinneren vorzunehmen hat, zumal davon auszugehen ist, dass der verantwortliche Planer sein Projekt gesetzeskonform erstellt und der verantwortliche Bauführer es gesetzes- und plankonform ausgeführt hat, wofür sie auch haften. Bemerkt wird, dass die Bauausführung jedenfalls gemäß § 124 Abs 1 der Bauordnung für Wien durch einen befugten Bauführer zu erfolgen hat. Weiters folgt aus diesen Bestimmungen, dass die Behörde eine plan- und sachgerechte Ausführung bzw die sichere Benützbarkeit des Objektes nicht festzustellen hat. Die plangemäße Ausführung kann schon allein deswegen nicht festgestellt werden, weil der Behörde Detailpläne nicht vorliegen. Durch die Erstattung einer Fertigstellungsanzeige unter Vorlage eines positiven Gutachtens über den Kanal oder die Senkgrube sowie über die vorhandenen Abgasfänge wird die Behörde in die Lage versetzt, vom Abschluss einer Bauführung Kenntnis zu erlangen. Der Bauwerber selbst erhält damit die Befugnis, das Kleingartenhaus bzw Kleingartenwohnhaus einschließlich der Kanalanlage ohne jeden weiteren behördlichen Schritt in Benützung zu nehmen. Das Verbot, ohne ordnungsgemäß belegte Fertigstellungsanzeige das Gebäude zu benützen, stellt sich als Straftatbestand dar und führt auch zu Vollstreckungsmaßnahmen.

**Zu Abs 3 (LGBl. 91/2001):**

Die Anfügung des Abs 3 erfolgt zwecks Vermeidung der mit fehlerhaften Kanalanlagen verbundenen gesundheitlichen Gefahren in Analogie zu der Regelung des § 62a Abs 6 der Bauordnung für Wien in der Fassung der Stadtplanungsnovelle.

**(LGBl. 13/2006):**

Die Vorschrift des Abs 3, wonach der Erklärung des Bauführers über die gesetzeskonforme Herstellung des Hauskanals oder der Senkgrube ein Plan anzuschließen ist, hat sich in der Praxis als nicht erforderlich erwiesen, da auch bei späteren Änderungen dieser Anlagen die Vorlage eines Planes nicht vorgesehen ist.

**Ausnützbarkeit des Kleingartens**

**§ 12.** (1) Das Ausmaß der bebauten Fläche gemäß § 80 Abs 1 der Bauordnung für Wien darf im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ nicht mehr als 35 m<sup>2</sup>, im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen. Die bebaute Fläche darf 25 vH der Fläche des Kleingartens nicht überschreiten.

(2) Auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen darf die bebaute Fläche nicht mehr als 16 m<sup>2</sup> betragen.

(3) Nebengebäude sind in die bebaute Fläche einzurechnen.

(4) Zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten u.dgl. ist zusätzlich ein freistehendes, fensterloses, nicht unterkellertes Nebengebäude zulässig, dessen Bodenfläche 5 m<sup>2</sup> und dessen oberster Abschluß 2,20 m nicht übersteigen darf; dieses Nebengebäude ist in die bebaute Fläche nicht einzurechnen.

(5) Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von höchstens 70 cm, Lichtschächte in der Größe der unmittelbar vorhandenen Fensteröffnungen und höchstens 1,0 m vor die Kelleraußenwand ragend, Balkone bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m und Kellerabgänge bis zu einer Breite von höchstens 1,20 m werden der bebauten Fläche des Kleingartens nicht zugerechnet; Überdachungen von Kellerabgängen sind bis zu einer Ausladung von höchstens 1,20 m sowie auf einer Fläche von bis zu 7 m<sup>2</sup> zulässig und werden der

bebauten Fläche des Kleingartens dann nicht zugerechnet, wenn sie höchstens zur Hälfte ihres Umfanges von Wänden umschlossen sind. Werden diese Maße überschritten, sind diese Bauteile im Ausmaß der Überschreitung der bebauten Fläche des Kleingartens zuzurechnen. Erker sind der bebauten Fläche zuzurechnen.

### **Aus den EB:**

#### **Zu Abs 4 (LGBl. 69/2018):**

Das gemäß Abs 4 zulässige nicht unterkellerte Nebengebäude ist nach der bisherigen Rechtslage dann in die bebaute Fläche nicht einzurechnen, wenn es lediglich zur Unterbringung von Fahrrädern dient. Die Einschränkung auf den Zweck der Unterbringung von Fahrrädern entspricht jedoch nicht mehr den Erfordernissen der Praxis. Es soll daher gemäß Abs 3 Z 3 künftig möglich sein, dieses Nebengebäude auch zur Unterbringung von Garten-geräten, Spielgeräten, Werkzeugen u. dgl. zu verwenden.

#### **Zu Abs 5 (LGBl. 69/2018):**

Außen liegende Kellerabgänge werden bei Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern häufig zur Erschließung des Kellergeschoßes errichtet, damit die für die kleingärtnerische Nutzung erforderlichen Geräte und Gegenstände direkt vom Garten aus im Keller versorgt werden können. Zudem haben außen liegende Kellerabgänge den Vorteil, dass nicht wertvolle Nutzfläche im Gebäudeinneren verloren geht. Grundsätzlich ist auch bei Kellerabgängen eine dem Stand der Technik entsprechende Entsorgung oder Speicherung der Niederschlagswässer zu gewährleisten. Um bei Starkregenereignissen eine Überflutung des Kellergeschoßes zu verhindern, können auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Beschränkung der Einleitungsmenge der Niederschlagswässer, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Art und Höhenlage des Kanalsystems) technisch aufwändige Baumaßnahmen erforderlich sein. Eine technisch einfache und kostengünstige Lösung ist die Überdachung des Kellerabganges. Dadurch kann nicht nur das Niederschlagswasser wirksam vom Kellerabgang abgehalten werden, sondern auch eine höhere Nutzungssicherheit erzielt werden.



## Gebäudegröße

**§ 13.** (1) Kleingartenhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 160 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses nicht mehr als 5 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(2) Kleingartenwohnhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(3) Kleingartenhäuser auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 50 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses nicht mehr als 4,20 m über dem verglichenen Gelände liegen darf.

(4) Bei Gebäuden auf Gemeinschaftsflächen darf die Summe der Flächeninhalte aller Gebäudefronten nicht größer als das Produkt aus der Summe der Längen aller Gebäudefronten und der zulässigen Gebäudehöhe von 5,50 m sein; hiebei darf die Gebäudehöhe an keiner Stelle mehr als 7,50 m über dem tiefsten Punkt des anschließenden Geländes liegen. Der oberste Abschluß der Gemeinschaftsanlagen darf nicht höher als 1,50 m über der tatsächlichen Gebäudehöhe liegen.

**EB:**

### **Zu § 13 (LGBI. 57/1996):**

In dieser Bestimmung wird die Gebäudegröße mittelbar über die Kubatur geregelt. Auf Grund dieser Angaben ist dem Architekten die Gestaltung des Kleingartenhauses bzw Kleingartenwohnhauses unter Beachtung der jeweils größtmöglichen bebauten Fläche völlig freigestellt; insbesondere sind alle Dachformen, auch die Herstellung eines Flachdaches, möglich. Durch die Regelungen der Abs 1 bis 3 bestehen für die einzelnen Widmungskategorien „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“, „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“, „Gartensiedlungsgebiet“ und „Wohngebiet, Bauklasse I, offene oder gekuppelte Bauweise“ unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten, wobei die Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke mit der höherwertigen Widmungskategorie steigt. Die bebaubare Fläche der Gemeinschaftsanlagen

kann im Bebauungsplan mit Baufluchtlinien ausgewiesen werden; zufolge der Bestimmung des § 3 Z 2 kann auch das bebaubare Flächenausmaß bestimmt werden.

### **Zu Abs 2 (LGBl. 24/2008):**

Um der Ausnutzbarkeit der Kleingärten in Bezug auf den gemäß § 118 der Bauordnung für Wien für Kleingartenwohnhäuser erforderlichen erhöhten Wärmeschutz Rechnung zu tragen, wird in Abs 2 die maximal zulässige Kubatur solcher Gebäude von 250 m<sup>3</sup> auf 265 m<sup>3</sup> angehoben.

### **Abstände**

**§ 14.** (1) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgesetzt ist, von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

(2) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufluchtlinien nicht anderes festgesetzt ist, von der Achse befahrbarer Aufschließungswege einen Abstand von mindestens 3,50 m, von der Achse sonstiger Aufschließungswege einen Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Ist der Aufschließungsweg breiter als 3 m, hat der Abstand vom Aufschließungsweg mindestens 1 m zu betragen.

(3) Gebäude dürfen nur an eine Nachbargrenze angebaut werden. Wird das Gebäude nicht unmittelbar an eine Nachbargrenze angebaut, muss es von dieser einen Abstand von mindestens 2 m einhalten. Für das Anbauen eines Gebäudes an eine Nachbargrenze bedarf es nicht der Zustimmung des Nachbarn, wenn das Gebäude bis zu einem Abstand von 2 m von der Nachbargrenze eine Höhe von 3 m nicht überschreitet. Für den Nachbarn ergibt sich daraus keine Verpflichtung zum Anbauen. Beträgt die Breite eines Kleingartens oder einer vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Fläche weniger als 10 m, darf das Gebäude unbeschadet des § 13 Abs 1 bis 3 auch ohne Zustimmung des Nachbarn in der vollen Gebäudehöhe entweder unmittelbar an eine Nachbargrenze angebaut werden oder muss einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Nebengebäude dürfen auf dem Kleingarten frei angeordnet werden.

**Anmerkungen:****Zu Abs 2 und 3:**

1. Zu befahrbaren Aufschließungswegen siehe § 6 Abs 1.
2. Vgl. § 79 Abs 5 BO und die Anm hiezu.

**Aus den EB.****Zu Abs 3 (LGBl. 13/2006):**

Im ersten Satz des Abs 3 wird normiert, dass Gebäude nur an eine (einzige) Nachbargrenze angebaut werden dürfen; mit dem Wort „eine“ in der Wendung „eine Nachbargrenze“ ist somit das Zahlwort und nicht der unbestimmte Artikel gemeint.

Im letzten Satz dieser Bestimmung kommt zum Ausdruck, dass sich Abs 3 nur auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser, nicht aber auf Nebengebäude bezieht.

**Gestaltung der Baulichkeiten**

**§ 15. (1)** Das Äußere von Baulichkeiten in Kleingärten und auf Gemeinschaftsflächen muß nach Bauform, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass dadurch der Charakter des kleingärtnerisch genutzten Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Baustoffe zur Abdichtung, wie Dachpappe und ähnliches, dürfen äußerlich nicht in Erscheinung treten. Balkone dürfen nur an einer Front des Kleingartenhauses oder des Kleingartenwohnhauses errichtet werden. Darüber hinaus sind Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen.

(2) Kleingartenhäuser, Kleingartenwohnhäuser, Nebengebäude und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen dürfen, wenn sie an Nachbargrenzen angebaut werden, an diesen keine Öffnungen aufweisen. Diese Wände sind, mit Ausnahme jener von Nebengebäuden, zumindest feuerhemmend herzustellen.

(3) Kleingartenhäuser und Gebäude auf Gemeinschaftsflächen müssen den Erfordernissen der Bauordnung für Wien hinsichtlich des Wärmeschutzes nach § 118 Abs 1 der Bauordnung für Wien und des Schallschutzes nicht entsprechen. Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser müssen unbeschadet des Abs 2 den Erfordernissen des Brandschutzes nicht entsprechen.

(4) Dachkonstruktionen dürfen auf Holzdecken abgestützt werden. Die oberste Decke muß das bei Bränden auffallende Dachgehölz und Mauerwerk nicht tragen. Die Dachhaut muß gegen Flammeneinwirkung (Flugfeuer, Wärmestrahlung und ähnliches) ausreichend widerstandsfähig sein; dies gilt nicht bei Nebengebäuden.

(5) Auf Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser sind die Bestimmungen der Bauordnung für Wien über

1. die lichte Höhe von Räumen,
2. die Breite und Höhe der nutzbaren Durchgangslichte von Türen,
3. die lichte Durchgangsbreite von Gängen,
4. die Ausmaße und die lichte Durchgangshöhe von Treppen sowie
5. die Ausmaße und die Ausführung der Stufen

nicht anzuwenden. Für Fenster, die gegen Nachbargrenzen gerichtet sind, gilt der gesetzliche Lichteinfall als gewährleistet.

(6) Keller von Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern dürfen sich über das Kleingartenhaus und das Kleingartenwohnhaus hinaus auch unter die mit diesem verbundene Terrasse erstrecken. Sofern sie im Bereich der Terrasse geländebedingt über das anschließende Gelände ragen und die Terrasse beim Anschluss an das Kleingartenhaus oder Kleingartenwohnhaus an keiner Stelle mehr als 10 cm über dem anschließenden Gelände liegt, sind sie nicht auf die bebaute Fläche und die Gesamtkubatur anzurechnen.

(7) Die Errichtung von Abgasanlagen für feste oder flüssige Brennstoffe ist verboten. Abgasanlagen für gasförmige Brennstoffe sind zulässig. Gasfeuerstätten mit einer Frischluftzufuhr und Abgasabfuhr durch die Außenwand (Außenwand-Gasfeuerstätten) sind nach Maßgabe des Wiener Gasgesetzes zulässig.

(8) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben eine Toilette zu enthalten, die auch von außen zugänglich sein kann.

(9) Senkgruben müssen einen Fassungsraum von mindestens 3 m<sup>3</sup>, bei Kleingartenwohnhäusern von mindestens 6 m<sup>3</sup>, haben und dürfen auch an Nachbargrenzen errichtet werden. Sie dürfen vom Aufstellplatz für Räumfahrzeuge nicht weiter als 35 m entfernt sein. Ortsfeste Saugleitungen sind in diese Entfernung nicht einzurechnen.

**Anmerkungen:****Zu Abs 1:**

Vgl. § 85 BO; zu den Balkonen vgl. § 84 Abs 2 BO.

**Zu Abs 2:**

Als lex specialis geht die Bestimmung den Regelungen der BO betreffend Feuermauern vor; § 94 Abs 4 BO ist daher nicht anwendbar.

**Zu Abs 3:**

1. Zum Wärme- und Schallschutz bei Kleingartenwohnhäusern siehe auch § 8 Abs 3 Z 5; vgl. weiters § 23 Abs 5. Kleingartenhäuser müssen gemäß § 118 Abs 4 Z 7 BO bestimmte Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) einhalten.
2. Zu den Aufenthaltsräumen siehe § 87 Abs 3 BO.

**Zu Abs 7:**

1. Rauch- und Abgasfänge werden in § 101 BO nunmehr unter dem Begriff der „Abgasanlagen“ zusammengefasst.
2. Im Unterschied zu § 68 Abs 3 BO sind nach dem WKlG 1996 Außenwand-Gasfeuerstätten auch bei einem Neubau zulässig.
3. Vgl. das Wiener Gasgesetz (unter IV.2.).

**EB:****Zu Abs 2 (LGBl. 69/2018):**

Die Ergänzung des Abs 2 soll verhindern, dass das Höchstausmaß der bebauten Fläche durch die Verbindung von an der Nachbargrenze angebauten Nebengebäuden umgangen wird.

**Zu Abs 6 (LGBl. 13/2006):**

Keller, die sich unter Terrassen erstrecken, werden unter den weiteren Voraussetzungen des – ergänzten – Abs 6 nur dann nicht auf die bebaute

Fläche und die Gesamtkubatur angerechnet, wenn sie im Bereich der Terrasse geländebedingt über das anschließende Gelände ragen; ein Ausgraben des Kellers, auch nur an einer Front, erfüllt diesen Tatbestand daher nicht.

### Judikatur:

#### Zu Abs 1:

1. Da § 15 Abs 1 WKlG das äußere Erscheinungsbild der Baulichkeiten in Kleingärten regelt und dafür auch den Beurteilungsmaßstab durch die Anführung des kleingärtnerisch genutzten Gebietes vorgibt, kommt § 85 BO in diesem Bereich nicht mehr zum Tragen (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0012).
2. Zur Beurteilung der Frage der Beeinträchtigung des Charakters des kleingärtnerisch genutzten Gebietes (§ 15 Abs 1 erster Satz WKlG) bedarf es einerseits Feststellungen, was den Charakter des konkreten (arg.: „des“) kleingärtnerisch genutzten Gebietes ausmacht. Dazu sind die Baulichkeiten in diesem Gebiet zu erfassen und näher zu beschreiben und die entsprechenden Charakteristika daraus abzuleiten. Ausgehend davon ist darzulegen, worin sich das konkrete Vorhaben gegebenenfalls von den sonstigen Baulichkeiten des kleingärtnerisch genutzten Gebiets unterscheidet und daher allenfalls insofern den Charakter desselben beeinträchtigt (VwGH 27.8.2014, 2013/05/0169).
3. Im Erk. vom 15.3.2011, 2008/05/0024, wurde zur „unbedingten Erforderlichkeit“ von Geländeänderungen ausgeführt, dass Voraussetzung für eine zulässige Geländeänderung jedenfalls ist, dass eine für sich rechtmäßige Baulichkeit errichtet wird. Dies bedeutet im gegebenen Zusammenhang vor allem, dass die Baulichkeit an die vor ihrer Errichtung bestehende Höhenlage im Sinn des § 15 Abs 1 letzter Satz WKlG möglichst angepasst sein muss (VwGH 27.8.2014, 2013/05/0043).
4. Wenn § 15 Abs 1 letzter Satz WKlG bestimmt, dass „Baulichkeiten“ der „bestehenden Höhenlage“ möglichst „anzupassen“ sind, so kann schon nach dem Wortlaut und dem Zusammenhang der Worte kein Zweifel bestehen, dass mit der „bestehenden Höhenlage“ jenes Niveau gemeint ist, das ohne diese Baulichkeiten und vor ihrer Errichtung vorhanden ist, und dass somit jede Geländeänderung unter der und rund um die Baulichkeit im Zusammenhang mit der Frage der „Anpassung“ von maßgeblicher Bedeutung ist (VwGH 27.8.2014, 2013/05/0043).

5. Die Fragen, ob ein Bauwerk an das bestehende Gelände möglichst angepasst ist und ob Geländeänderungen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß vorliegen, stellen Rechtsfragen dar, die nicht mit Sachverständigenbeweis zu klären sind (VwGH 17.12.2018, Ra 2017/05/0293).

### **Zu Abs 2:**

Der Verwaltungsgerichtshof hat keine Bedenken einer Gleichheitswidrigkeit bzw Unsachlichkeit, wenn durch § 15 Abs 2 WKlG eine Herstellung von Öffnungen in der Außenwand von Kleingartenhäusern an der Nachbargrenze ausnahmslos untersagt wird. Es liegt im Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ein absolutes Öffnungsverbot von derartigen Außenwänden zu schaffen, zumal das Ziel, auf vorwiegend gärtnerisch genutzten Flächen – wie im vorliegenden Fall auf Flächen mit der Widmung „Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet“ – das Ausmaß der bebauten Fläche (vgl. §§ 12 Abs 1 und 13 Abs 1 WKlG) zu beschränken, die Regelung, mit der die Umgehung des Höchstausmaßes der bebauten Fläche verhindert wird, rechtfertigt (VwGH 16.5.2006, 2006/05/0032).

### **Zu Abs 6:**

1. Die mit § 15 Abs 6 WKlG erlaubte Erstreckung eines Kellers unter die Terrasse betrifft selbstverständlich nur genehmigte Terrassen (VwGH 4.3.2008, 2005/05/0316).
2. Nach den Materialien des WKlG zur Novelle LGBL 13/2006 ist der begünstigende Tatbestand des § 15 Abs 6 WKlG schon bei Ausgraben des Kellers auch nur an einer Front nicht erfüllt (vgl. BlgWrLT Nr. 41/2005, S. 3). Abgesehen davon haben Geländeänderungen an einer Gebäudedefront auch Auswirkungen auf die Gebäudehöhe (VwGH 27.8.2014, 2013/05/0169).
3. Im gegenständlichen Fall wurde der Erdkern auf das Niveau des Kellerzugangs abgegraben und an Stelle des Erdkerns eine Freitreppe errichtet. Dies kann jedoch nicht dazu führen, dass das „anschließende Gelände“ dem obersten Abschluss der Freitreppe entspricht, weil an die Außenwände eines Gebäudes anschließende weitere bauliche Anlagen, wie Stützmauern oder Freitreppen, grundsätzlich nicht bewirken können, dass sich der relevante Geländeverlauf verändert (VwGH 27.8.2014, 2013/05/0169).

## Gestaltung des Kleingartens

**§ 16.** (1) Mindestens zwei Drittel des Kleingartens müssen gärtnerisch ausgestaltet sein. Ein Drittel des Kleingartens darf nicht versiegelt werden und muss als bepflanzte, wasseraufnahmefähige Grünfläche mit direktem Bodenanschluss ausgestaltet sein und erhalten werden.

(2) Stützmauern, Lichtschächte, Geländeänderungen, Stufenanlagen, Rampen, Wege, Traufpflaster und andere befestigte Flächen sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von zwei Dritteln des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses und Wasserbecken bis zu einer Gesamtfläche von 25 m<sup>2</sup> je Kleingarten errichtet werden. Überdachungen von Terrassen dürfen das Gesamtausmaß von einem Viertel des Ausmaßes der bebauten Fläche des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht überschreiten. Diese Flächen werden den bebauten Flächen des Kleingartens nicht zugerechnet.

(3) Haupteinfriedungen sind so herzustellen, daß sie das örtliche Stadtbild und die Gestaltung des Erholungsgebietes nicht beeinträchtigen; die Höhe einer baulichen Haupteinfriedung muß mindestens 1 m und darf höchstens 2 m, bei Anbringen von Spanndrähten jedoch höchstens 2,10 m, betragen.

(4) Bauliche Nebeneinfriedungen dürfen höchstens 1,50 m hoch sein.

### Anmerkungen:

#### Zu Abs 1:

Zur gärtnerischen Ausgestaltung siehe die Jud. zu § 79 Abs 6 BO.

#### Zu Abs 2:

Ein Teich (z. B. als „Biotop“) stellt kein „Wasserbecken“ im Sinne des Abs 2 dar, sondern ist als Teil der gärtnerischen Ausgestaltung anzusehen.

#### Zu Abs 3 und 4:

1. Zu den Haupt- und Nebeneinfriedungen siehe § 2 Abs 10.
2. Vgl. § 86 BO.



**EB:****Zu Abs 1 (LGBl. 37/2023):**

Die Änderung in § 16 dient der Definition und Bestimmung der gärtnerischen Ausgestaltung und legt das Ausmaß der unversiegelten Flächen fest.

Ein Drittel des Kleingartens muss jedenfalls unversiegelt bleiben und muss bodengebunden bepflanzt werden. Bauwerke gemäß § 16 Abs 2 sind auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im festgelegten Ausmaß zulässig, solange die Vorgabe, dass ein Drittel des Kleingartens nicht versiegelt wird, eingehalten ist.

**Zu Abs 2 (LGBl. 13/2006):**

Der erste Satz des Abs 2 wird zur Vermeidung von Unklarheiten, in welchen Fällen Stützmauern und dgl. in Kleingärten zulässig sind, in Anlehnung an § 79 Abs 6 der Bauordnung für Wien neu gefasst; gleichzeitig wird – korrespondierend zu § 15 Abs 1, wonach Baulichkeiten der bestehenden Höhenlage möglichst anzupassen sind – normiert, dass auch Geländeänderungen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß vorgenommen werden dürfen.

**Judikatur:****Zu Abs 2:**

1. Auch wenn ein Kleingarten dem Wind ausgesetzt ist, würde es den Sinn des Gesetzes überspannen, hielte man eine Mauer zur – behaupteten – Stützung eines Holzparavents für zulässig im Sinne des § 16 Abs 2 erster Satz WKlG. Die beklagte Beeinträchtigung der Erholung durch den Wind vermag daran nichts zu ändern (VwGH 18.2.2003, 2001/05/0122).
2. Auf Mauern des Kleingartenhauses, auch wenn diese eine Stützfunktion haben sollten, ist § 16 Abs 2 WKlG nicht anzuwenden (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0055).
3. Im Hinblick darauf, dass das Kleingartengebiet nicht zum Bauland, sondern zum Grünland zählt (§ 4 Abs 2 BO), hat der VwGH keine Bedenken, wenn der Gesetzgeber im WKlG nur ganz bestimmte Bauführungen für zulässig erklärt und sich auch hinsichtlich Geländeänderungen Einschränkungen ergeben: Dies bedeutet weder eine

Unsachlichkeit noch einen unzulässigen Eingriff in das Eigentumsrecht (VwGH 15.3.2011, 2008/05/0024).

4. Gemäß § 16 Abs 2 WKlG sind Geländeänderungen nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Geländeänderungen im Sinne des § 16 Abs 2 erster Satz leg. cit. sind als flankierende Maßnahmen für eine zulässige Baulichkeit, also eine, die jedenfalls auch § 15 Abs 1 letzter Satz WKlG entspricht, erlaubt (vgl. VwGH 27.8.2014, 2013/05/0043). Eine Anpassung hat dabei an jenes Niveau zu erfolgen, welches ohne diese Baulichkeit und vor ihrer Errichtung vorhanden ist (VwGH 7.10.2020, Ra 2020/05/0026).

### **Zugänglichkeit**

**§ 17. Eingänge von Kleingartenanlagen sind von Anfang Mai bis Ende September zumindest in der Zeit von 9.00 bis 19.00 Uhr offen zu halten. Gewidmete öffentliche Durchgänge sind ständig offen zu halten.**

### **Anmerkungen:**

1. Zu den öffentlichen Durchgängen siehe § 3 Z 1.
2. Aus § 17 ist nicht ableitbar, dass die Eingänge von Kleingartenanlagen von Anfang Oktober bis Ende April bzw von 19.00 bis 9.00 Uhr versperrt sein müssen.

### **Aus den EB (LGBl. 57/1996):**

Unter dem Aspekt der Sicherheit der Benützer der Kleingärten, etwa zur Ermöglichung von Rettungsmaßnahmen, muss die öffentliche Zugänglichkeit weitestgehend gewährleistet sein.

### **Kleingarten-Beirat**

**§ 18. (1) Zur Wahrung der mit der kleingärtnerischen Nutzung von Grundflächen verbundenen Interessen ist ein Kleingarten-Beirat zu schaffen.**

**(2) Der Kleingarten-Beirat besteht aus**

1. **drei Mitgliedern des Gemeinderates entsprechend dem Verhältnis der im Wiener Gemeinderat vertretenen Parteien,**

2. einem Vertreter des Zentralverbandes der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs,
3. zwei Vertreter des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
4. drei Beamten des Magistrates, von denen ein Mitglied ein rechtskundiger Beamter sein muß.

(3) Die Mitglieder des Kleingarten-Beirates werden von dem für die Verwaltung der städtischen Kleingärten zuständigen Gemeinderatsausschuß für die Dauer einer Funktionsperiode gewählt. Im Falle des Ausscheidens eines Mitgliedes ist eine Nachwahl vorzunehmen.

(4) Der Kleingarten-Beirat hat in allen Angelegenheiten des Kleingartenwesens die Verbindung zwischen dem Magistrat und den Kleingartenvereinen beziehungsweise deren Verbänden herzustellen sowie alle von ihm festgestellten oder ihm bekanntgewordenen Übertretungen dieses Gesetzes unverzüglich den zuständigen Behörden und dem Grundeigentümer zur Kenntnis zu bringen. Darüber hinaus kann er allgemeine Empfehlungen zu allen Angelegenheiten des Kleingartenwesens abgeben.

(5) Der Magistrat hat den Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und den Kleingarten-Beirat von der beabsichtigten Widmung von Grundflächen als Kleingartengebiete sowie von jeder beabsichtigten Änderung einer solchen Widmung vor der Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu benachrichtigen und ihnen die zur Verfügung stehenden Unterlagen zu übermitteln. Der Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und der Kleingarten-Beirat sind berechtigt, Vorschläge über die Aufschließung und Gestaltung der Kleingartenanlagen zu erstellen; diesen Vorschlägen können Gestaltungspläne angeschlossen werden. Der Magistrat hat dem Bauausschuß der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und dem Kleingarten-Beirat für die Erstellung der Vorschläge eine Frist von mindestens vier Wochen einzuräumen.

(6) Der Kleingarten-Beirat hat dem gemäß Abs 2 zuständigen Gemeinderatsausschuß jährlich einmal, längstens bis 31. März des folgenden Kalenderjahres, über seine Tätigkeit sowie über die Tätigkeit der Bezirks-Kleingartenkommissionen zu berichten.

**Bezirks-Kleingartenkommissionen**

**§ 19.** (1) Im Wirkungsbereich jener Bezirksvertretungen, wo kleingärtnerisch genutzte Grundflächen bestehen, ist eine Bezirks-Kleingartenkommission zu schaffen.

(2) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen bestehen aus

1. drei Mitgliedern der jeweiligen Bezirksvertretung, entsprechend dem Verhältnis der in der Bezirksvertretung vertretenen Parteien,
2. drei Vertretern des Landesverbandes Wien der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs und
3. drei Beamten des Magistrates.

(3) Die Mitglieder der Bezirks-Kleingartenkommission werden von der jeweils zuständigen Bezirksvertretung für die Dauer einer Funktionsperiode gewählt. Im Falle des Ausscheidens eines Mitgliedes ist eine Nachwahl vorzunehmen.

(4) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen unterstützen den Kleingarten-Beirat bei dessen Tätigkeit. Darüber hinaus geben sie Stellungnahmen gemäß § 7 Abs 3 ab. Im Grundabteilungsverfahren zur Schaffung von Kleingärten und Gemeinschaftsanlagen hat die Behörde der Bezirks-Kleingartenkommission Gelegenheit zu geben, binnen einer Frist von zwei Monaten eine Stellungnahme abzugeben.

(5) Die Bezirks-Kleingartenkommissionen haben dem Kleingarten-Beirat jährlich mindestens einmal, längstens bis 31. Jänner des folgenden Kalenderjahres, über ihre Tätigkeit zu berichten.

**Geschäftsordnung**

**§ 20.** Die Geschäftsordnung für den Kleingarten-Beirat und die Bezirks-Kleingartenkommissionen erlässt der Stadtsenat.

**Anmerkungen:**

Vgl. die Verordnung im ABl. der Stadt Wien Nr. 45/1983 idF Nr. 8/1998.

**Eigener Wirkungsbereich; Beschwerde**

**§ 21.** (1) Die Gemeinde hat die ihr nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zukommenden Aufgaben mit Ausnahme des Verwaltungsstrafverfahrens im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

(2) Gegen auf Grund dieses Gesetzes ergehende Bescheide steht den Parteien das Recht zu, eine Beschwerde beim Verwaltungsgericht Wien zu erheben.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu Abs 1:**

Vgl. § 139 BO und die Anm hiezu.

#### **Zu Abs 2:**

Vgl. § 136 BO und die Anm hiezu.

### **Strafbestimmungen**

**§ 22.** (1) Übertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes sind gemäß § 135 der Bauordnung für Wien zu bestrafen.

(2) § 33a Verwaltungsstrafgesetz 1991 – VStG, BGBl. Nr. 52/1991, in der Fassung BGBl. I Nr. 57/2018, findet nur auf Übertretungen des § 17 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 135 Bauordnung für Wien Anwendung.

### **Anmerkungen:**

#### **Zu Abs 2:**

Vgl. Anm zu § 135 Abs 7 BO (unter I.1.).

### **Übergangsbestimmungen**

**§ 23.** (1) Grundflächen, für die im Flächenwidmungsplan nicht die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ festgelegt ist und die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes kleingärtnerisch genutzt sind, dürfen bis zum 31. Dezember 2005 wie Flächen verwendet und bebaut werden, für die die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Zulässigkeit einer vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung beschlossen hat. Für solche Flächen kann die örtlich zuständige Bezirksvertretung, unbeschadet der im Flächenwidmungsplan festgesetzten

Widmung, einen Beschluß auf Verlängerung fassen; § 4 gilt sinngemäß. Auf solchen Flächen bestehende Gebäude müssen die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zu den Achsen der Aufschließungswege und zu den Nachbargrenzen (§ 14) nicht einhalten.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes wird die Wirksamkeit aller gemäß § 71 der Bauordnung für Wien erteilten Baubewilligungen mit der Dauer der vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung gemäß Abs 1 begrenzt; solche Baubewilligungen treten mit diesem Zeitpunkt außer Kraft.

(3) Baulichkeiten, die gemäß § 71 der Bauordnung für Wien auf eine bestimmte Zeit bewilligt sind, gelten auf die Dauer des Beschlusses der örtlich zuständigen Bezirksvertretung über die Festsetzung einer vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Fläche oder auf Verlängerung der Wirksamkeit als bewilligt.

(4) Gebäude, die am 1. März 1991 bereits bestanden haben, sind im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ und im „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebenwegen nicht einhalten oder die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, sofern sie eine Gesamtkubatur von höchstens 250 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben, wobei der oberste Abschluß des Kleingartenhauses oder Kleingartenwohnhauses nicht mehr als 5,50 m über dem verglichenen Gelände liegen darf; ist die Gesamtkubatur größer als 250 m<sup>3</sup> oder liegt der oberste Abschluß höher als 5,50 m über dem verglichenen Gelände oder weist das Gebäude die Abstände zu den Nachbargrenzen (§ 14) nicht auf, bedarf es der Zustimmung des Nachbarn.

(5) Wird zusätzlich an ein Gebäude, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits bestanden hat oder bewilligt war, eine Wärmedämmung angebracht, ist das hierfür erforderliche Ausmaß weder auf die bebaute Fläche noch auf die zusätzliche Kubatur anzurechnen.

(6) Bebauungspläne, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehen, können auch Festsetzungen gemäß § 5 Abs 4 der Bauordnung für Wien und darüber hinaus Festsetzungen gemäß § 3 des Wiener Kleingartengesetzes, LGBL. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBL. für Wien Nr. 9/1996, enthalten.

(7) Der Stadtsenat kann über Abs 1 hinaus durch Verordnung Gebiete bestimmen, auf die folgende Voraussetzungen zutreffen:

1. Der Baubestand hat überwiegend keine Baubewilligung;

2. der Baubestand könnte weitgehend bewilligt werden, wenn die Widmung „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ oder „Gartensiedlungsgebiet“ oder „Wohngebiet – Bauklasse I“ festgesetzt wäre.

Der Kleingarten-Beirat kann die Erlassung solcher Verordnungen anregen. Der Stadtssenat kann solche Verordnungen nur bis 30. Juni 1997 erlassen; sie sind im Amtsblatt der Stadt Wien unter Anschluß eines Planes kundzumachen.

(8) In Gebieten, die mit Verordnung gemäß Abs 7 festgesetzt sind, dürfen Abtragungsaufträge bis 31. Dezember 1998 weder erteilt noch vollstreckt werden. Diese Gebiete sind vom Magistrat umgehend darauf zu überprüfen, ob eine der im Abs 7 Z 2 angeführten Flächenwidmungen festgesetzt werden soll. Der Magistrat hat bis zum 30. September 1998 dem Gemeinderat über das Ergebnis der Überprüfungen zu berichten, sofern er nicht bis dahin einen Antrag auf Festsetzung einer der im Abs 7 Z 2 genannten Flächenwidmungen gestellt hat.

(9) An zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Technikenovelle 2007 bereits bestehenden Kleingartenwohnhäusern sind Wärmedämmungen an Außenwänden sowie Änderungen des Daches zur Anbringung einer Wärmedämmung, zur Herstellung einer Hinterlüftungsebene oder einer Kombination dieser Maßnahmen auch dann zulässig, wenn sie die Abstände zu den Nachbargrenzen oder den Aufschließungs- und Nebewegen nicht einhalten, die zulässig bebaubare Fläche überschreiten, oder den zulässigen obersten Abschluss des Kleingartenwohnhauses über dem verglichenen Gelände um nicht mehr als 20 cm überschreiten, sofern diese Gebäude nach der Baumaßnahme eine Gesamtkubatur von höchstens 265 m<sup>3</sup> über dem anschließenden Gelände haben.

## **Anmerkungen:**

### **Zu Abs 1:**

Im Unterschied zu der gemäß § 4 Abs 1 von der Bezirksvertretung beschlossenen vorübergehenden kleingärtnerischen Nutzung erfasst die gegenständliche Übergangsbestimmung auch Flächen außerhalb des Baulandes und des Verkehrsbandes.

**Zu Abs 4:**

Vgl. Art V Abs 1 BO.

**Zu Abs 7 und 8:**

Zur Legalisierung von sog. „Schwarzbauten“ vgl. die Anm zu § 71b BO. Auch § 23 Abs 7 und 8 erscheinen verfassungsrechtlich zulässig, weil die Legalisierung nicht „schlechthin“ erfolgt (vgl. VfSlg. 14.681), sondern an bestimmte sachliche Gründe geknüpft ist.

**Zu Abs 9:**

Vgl. Art V Abs 5 BO.

**EB:****Zu Abs 1 (LGBl. 57/1996):**

Die Übergangsbestimmung des Abs 1 beruht auf dem Umstand, dass es insbesondere im Grünland – Schutzgebiet noch außerhalb der Rechtsordnung entstandene „Kleingartengebiete“ gibt. Da die Stadt Wien genügend Zeit zur Verfügung haben soll, um die erforderlichen Widmungsverfahren durchzuführen bzw eine Beschlussfassung über die Realisierung des Schutzgebietes herbeizuführen, soll eine entsprechend lange Frist, und zwar bis zum 31.12.2005, eingeräumt werden.

**Zu Abs 4 (LGBl. 57/1996):**

Die Bestimmung des Abs 4 trägt dem Erfordernis Rechnung, Gebäude in nachträglich als „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet“ oder „Grünland – Erholungsgebiet – Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ gewidmeten Gebieten, somit im Falle einer nachträglichen rechtlichen Sanierung, auch dann zulassen zu können, wenn zwar nicht alle Bestimmungen des § 8 bzw des § 13, insgesamt aber die höchstzulässige Kubatur und der zulässige oberste Abschluss des Gebäudes im Wesentlichen eingehalten sind. Diese nachträglich zulässigen Bauwerke sind jedoch dem vereinfachten Bewilligungsverfahren des § 8 zu unterwerfen. Festgehalten wird weiters, dass diese Übergangsbestimmung keine



Abstandnahme von den Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit des Kleingartens (§ 12) bedeutet; diese müssen daher jedenfalls eingehalten sein. Im Falle der Überschreitung der bebauten Fläche im Rahmen der zulässigen Kubatur dürfen jedenfalls keine weiteren Nebengebäude in dem Kleingarten errichtet sein.

### **Judikatur:**

#### **Zu Abs 4:**

1. Gegen § 23 Abs 4 Wiener Kleingartengesetz bestehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken. § 23 Abs 4 WKlG räumt die Möglichkeit ein, ausnahmsweise für bestehende Bauten nach Sanierung der widmungsrechtlichen Regelungen nachträglich Baubewilligungen zu erteilen. Voraussetzung für die nachträgliche Baubewilligung bildet die grundsätzliche Widmungskonformität. Lediglich hinsichtlich des Ausmaßes der Kleingartenhäuser wurden in Abweichung von den allgemeinen Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Kleingärten Bauten mit bis zu 50 m<sup>2</sup> bebauter Fläche für zulässig erklärt. Durch derartige Bauten, die an sich in eine Kleingartenanlage passen, wird der Grundcharakter einer solchen Kleingartenanlage nicht verändert (VfGH 11.10.2000, B 1466/98).
2. Dass Kleingartenhäuser, soweit sie 1991 noch nicht aufgestockt gewesen sind, auch nachträglich gemäß § 23 Abs 4 WKlG aufgestockt bzw sonst beliebig abgeändert werden könnten, ist dieser Bestimmung nicht zu entnehmen. Hätte der Gesetzgeber auch Zubauten nach dem 1. März 1991 von dieser Ausnahmeregelung erfasst sehen wollen, hätte er dies ausdrücklich zum Ausdruck gebracht. Gerade durch die zeitliche Komponente im Wortlaut dieser Bestimmung, dass Gebäude „am 1. März 1991 bereits bestanden haben“, wird klargestellt, dass auf den konkreten Zustand eines Gebäudes zum 1. März 1991 abzustellen und danach zu beurteilen ist, ob die Ausnahmeregelung anzuwenden ist oder nicht (VwGH 20.7.2004, 2001/05/1212).

### **Umsetzung von Gemeinschaftsrecht**

**§ 24.** § 15 Abs 3 in Verbindung mit § 1 Abs 2 dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.5.2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

**Schlußbestimmung**

**§ 25.** (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1997 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt das Gesetz vom 12. Dezember 1978 über die Schaffung von Kleingärten (Wiener Kleingartengesetz), LGBL. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert mit dem Gesetz LGBL. für Wien Nr. 9/1996, außer Kraft.

(2) Die bisherigen Bebauungspläne behalten, soweit sie sich auch auf das Wiener Kleingartengesetz, LGBL. für Wien Nr. 3/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. für Wien Nr. 9/1996, stützen, ihre Gültigkeit.

(3) Für alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängigen Verfahren gelten die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen.