

Gesamte Rechtsvorschrift für Wiener Kleingartengesetz 1996, Fassung vom 07.02.2024

Langtitel

Gesetz über Kleingärten in Wien (Wiener Kleingartengesetz 1996 - WKIG 1996)

Änderung

LGBL. Nr. 36/1998
 LGBL. Nr. 61/1998
 LGBL. Nr. 12/1999
 LGBL. Nr. 91/2001
 LGBL. Nr. 10/2003
 LGBL. Nr. 13/2006
 LGBL. Nr. 61/2006
 LGBL. Nr. 24/2008, CELEX-Nr.: 32002L0091
 LGBL. Nr. 25/2009, CELEX-Nrn.: 393L0076, 395L0016, 396L0082, 32001L0042 und 32002L0091
 LGBL. Nr. 47/2010
 LGBL. Nr. 35/2013
 LGBL. Nr. 25/2014
 LGBL. Nr. 69/2018
 LGBL. Nr. 71/2018
 LGBL. Nr. 61/2020
 LGBL. Nr. 37/2023

Präambel/Promulgationsklausel

Der Wiener Landtag hat beschlossen:

Text

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.

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 m² 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.

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.

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.

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 m² 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.

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.

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

zuständigen 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 AufschlieBungsweg 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 AufschlieBungswege hindern.

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“ 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 hierzu 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.

(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.

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.

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

(5) entfällt; LGBI Nr. 91/2001 vom 23.10.2001

(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 Baubewilligung 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.

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 Prüfingenieurs 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.

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 Grundmitemeigentümer) schriftlich zu melden. Dieser Meldung ist eine Erklärung des Bauführers anzuschließen, dass der Kanal oder die Senkgrube entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden 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 m², im „Grünland - Erholungsgebiet - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ nicht mehr als 50 m² 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 m² 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 m² 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 m² zulässig und werden der bebauten Fläche des Kleingartens dann nicht zugerechnet, wenn sie höchstens zur Hälfte ihres Umfangs 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.

Gebäudegröße

§ 13. (1) Kleingartenhäuser dürfen eine Gesamtkubatur von höchstens 160 m³ 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 m³ 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 m³ 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; hierbei 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.

Abstände

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

(2) Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäuser haben, soweit im Bebauungsplan durch Baufuchtlinien 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.

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 m³, bei Kleingartenwohnhäusern von mindestens 6 m³, 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.

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, Traufenpflaster 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 m² 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.

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.

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.

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.

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.

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 m³ 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 m³ 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 Stadtsenat 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 Nebenwegen 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 m³ über dem anschließenden Gelände haben.

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.