NÖ SANIERUNGS-VEREINFACHUNGS-GESETZ

Umbauen | Ausbauen | Wiedererrichten | Erleichtern



Leitfaden zur Novelle der NÖ Bauordnung 2014 LGBl. Nr. 9/2026

INHALT

Vorwort 03

Einleitung und Überblick 05

1. Einfache Bewilligung statt Anzeige 06

1.1 Das vereinfachte Bewilligungsverfahren nach § 15 08

1.2 Die Tatbestände des vereinfachten Bewilligungsverfahrens 08

1.3 Verfahrensvorschriften für das vereinfachte Bewilligungsverfahren 12

1.4 Unterschiede zwischen vereinfachtem und „normalem“ Bewilligungsverfahren 12

1.5 Übergangsbestimmungen 14

1.6 Prüfungsschema der Verfahrensarten 14

2. Ausweitung der bewilligungs- und meldefreien Tatbestände 16

2.1 Mehr bewilligungs- und meldefreie Vorhaben 19

2.2 Nur mehr melden statt bewilligen 21

3. Erleichterungen für Bauwerke im Bestand (§ 48a) 22

3.1 In welchen Fällen darf abgewichen werden? 25

3.2 Wovon darf abgewichen werden? 25

3.2.1 Bautechnikverordnung – rechtliche und technische Bestimmungen 26

3.2.2 Nebengesetze zur Bauordnung 26

3.2.3 Bautechnische Bestimmungen in der Bauordnung 26

3.3 Vorraussetzungen für die Abweichung 29

3.4 In sechs Schritten zur Abweichung 30

4. Überschreitung der Gebäudehöhe 32

5. Wiedererrichtung von Gebäuden 36

5.1 Wiedererrichtung in Gebieten ohne Bebauungsplan 38

5.2 Wiedererrichtung in Gebieten mit Bebauungsplan 39

6. Erleichterungen für Gebäude im Bauwich 40

7. Indexierung der Abgaben und Gebühren 46

8. Erleichterungen hinsichtlich der Stellplatzverpflichtung 50

9. Weitere relevante Änderungen 54

9.1. Erleichterungen für die Belichtung 57

9.2. Grenzvermessung durch eine gewerbebehördlich befugte Person 57

9.3. Änderungen von Auflagen 57

9.4. Ausnahmen von der Bebauungsdichte 57

9.5. Entfall der Geschoßbeschränkung 57

9.6. Ausweitung des Umkreises für öffentliche Spielplätze 57

9.7. Nebenfenster in Brandwänden 58

9.8. Ausweitung der Bewilligungsmöglichkeit 58

9.9. Entfall der Mindestraumhöhe 58

VORWORT

Mit der Reform der NÖ Bauordnung wollen wir das Leben für unsere Landsleute, für Häuslbauerinnen und Häuslbauer sowie für Unternehmen der Baubranche einfacher machen. Wir reduzieren gesetzliche Vorgaben, um neue Investitionen zu ermöglichen, das Bauen kostengünstiger zu machen und dadurch auch das Wohnen leistbarer zu gestalten.



Dieser Leitfaden soll eine wichtige Unterstützung für alle sein, die sich täglich mit diesen Themen beschäftigen – etwa für Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker, Sachverständige, Architektinnen und Architekten, Bauunternehmen sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baubehörden.

Auch mit einer einfacheren Bauordnung bleiben viele Fragen in der Praxis bestehen. Dieser Leitfaden soll die wichtigsten Änderungen verständlich erläutern und eine Orientierung für ihre Anwendung bieten.

Im Mittelpunkt der Reform steht das Ziel, beim Bauen und Sanieren wieder mehr Augenmaß, Pragmatismus und Praxistauglichkeit in den Vordergrund zu rücken. Damit schaffen wir bessere Rahmenbedingungen für die Menschen in Niederösterreich und legen zugleich ein solides bauliches Fundament für kommende Generationen.

J. Mikl-Leitner

Johanna Mikl-Leitner
Landeshauptfrau





© Adobe Stock

EINLEITUNG UND ÜBERBLICK

Auf Grundlage eines Initiativantrags hat der NÖ Landtag in seiner Sitzung am 20. November 2025 mit breiter Mehrheit eine umfassende Novelle der NÖ Bauordnung beschlossen. Ziel war es, das Bauen und Sanieren in Niederösterreich einfacher und günstiger zu machen.

Mit dem NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz sollen zeitgemäße rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, um effizienteres Bauen zu ermöglichen, die Bodenversiegelung zu reduzieren und Ortskerne zu beleben und zu stärken. Denn günstiges und effizientes Bauen spielt eine zentrale Rolle für die nachhaltige Entwicklung Niederösterreichs.

Der Gesetzesänderung ging ein umfangreicher Prozess voran: Der Erstentwurf zum NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz wurde im Mai 2025 präsentiert. Im Rahmen einer – anschließend stattfindenden – Ausschussbegutachtung wurden über 100 Stellungnahmen von Gemeinden, Stakeholderinnen und Stakeholdern sowie Bürgerinnen und Bürgern abgegeben. Diese wurden im Rahmen der Beratungen des Verhandlungsgegenstandes im Ausschuss eingearbeitet und im Landtag beschlossen.

Durch das NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz werden wesentliche Änderungen in der NÖ Bauordnung vorgenommen. Diese betreffen beispielsweise die Verfahrensarten und die Verfahrensabwicklung, die Prüfung von technischen Vorschriften sowie die Gebäudehöhen und die Bebauungsarten (Bauweisen).

Im gegenständlichen Leitfaden sollen **die wesentlichen Änderungen des NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetzes dargestellt, kommentiert, sowie erläutert werden.** Die Ausführungen sollen dabei vor allem als Hilfestellung für die Praxis – beispielsweise Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Bauämter, nichtamtliche Sachverständige und Planer – dienen.

Gegebenenfalls kann in einzelnen Gemeinden auch die Anpassung von Bebauungsplänen notwendig sein. Auch vor diesem Hintergrund soll der Leitfaden Hilfestellung bieten.

Wir hoffen mit diesem Leitfaden einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetzes und seiner Ziele zu leisten und stehen für offene Fragen und Hilfestellungen jederzeit gerne zur Verfügung!



© NLK Jürgen Buchhart

1

EINFACHE BEWILLIGUNG STATT ANZEIGE

1.
EINFACHE BEWILLIGUNG STATT ANZEIGE

Mit dem NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz wurde das bisherige Anzeigeverfahren aus der NÖ Bauordnung gestrichen und durch ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren ersetzt.

Die NÖ Bauwerberinnen und Bauwerber erhalten einen Bewilligungsbescheid für ihr geplantes Bauvorhaben und damit deutlich höhere Rechtssicherheit als im bisherigen Anzeigeverfahren. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kommt auf sie ein deutlich geringerer Aufwand für die Erstellung der Antragsunterlagen zu, als im „normalen" Bewilligungsverfahren.

§! *Im bisher in der Bauordnung vorgesehenen Anzeigeverfahren nach § 15 löste ein Nicht-Handeln der Behörde eine Rechtsfolge aus. Dies führte in der Praxis wiederholt zu Schwierigkeiten und schwer zu lösenden Fragestellungen. Beispielsweise war oft unklar, welche Rechtsfolge es hatte, wenn unvollständige Unterlagen vorgelegt wurden und die Baubehörde dies nicht mitteilte. Für den Anzeigenleger bzw. die Anzeigelegerin war dabei oftmals nicht erkennbar, welche Bedeutung einer ausbleibenden Reaktion der Behörde beizumessen war und ob es einen Vertrauensschutz bei Schweigen der Behörde gab (vgl. VwGH 2000/05/0059, VwGH 2003/05/0181 uvw.).*

1.1 Das vereinfachte Bewilligungsverfahren nach § 15

Schon bisher waren für die Tatbestände nach § 18 Abs. 1a vereinfachte Bewilligungsverfahren vorgesehen. Diese wurden im Zuge der Sanierungsvereinfachungsnovelle der Bauordnung deutlich ausgeweitet. Dem Willen des Gesetzgebers nach sollen an das vereinfachte Bewilligungsverfahren deutlich niedrigere Voraussetzungen geknüpft sein, als an ein „normales" Bewilligungsverfahren nach § 14. Es gelten weitestgehend dieselben Voraussetzungen wie bisher beim Anzeigeverfahren – insbesondere hinsichtlich der Antragsunterlagen, der Nachbarrechte und der Bescheinigungen.

1.2 Die Tatbestände des vereinfachten Bewilligungsverfahrens

Vorhaben, die im vereinfachten Bewilligungsverfahren zu behandeln sind, werden taxativ in § 15 aufgezählt. § 15 ist dabei als Spezialbestimmung konzipiert. Fällt daher ein Vorhaben unter einen Tatbestand gemäß § 15, ist jedenfalls ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren durchzuführen.

NÖ Bauordnung 2015: Bewilligungsverfahren im Vergleich

Die Reform der NÖ Bauordnung 2015 ersetzt das alte Anzeigeverfahren durch das vereinfachte Bewilligungsverfahren (§ 15). Ziel ist es, Bauen und Sanieren durch geringeren Aufwand und höhere Rechtssicherheit (durch einen formellen Bescheid) effizienter zu gestalten.

	Vereinfachtes Verfahren (§ 15)	Normales Verfahren (§ 14)
Parteistellung für Nachbarn	Nein (Ausnahme Z 11)	Ja
Einreichunterlagen	Maßstäbliche Darstellung reicht	Vollständige Pläne und Unterlagen
Bautechnische Unterlagen	Entfällt	Erforderlich
Fachbescheinigungen	Nicht notwendig (§ 25 Abs. 1)	Erforderlich
Bauführer	Nicht notwendig (§ 25 Abs. 2)	Erforderlich
Bescheid	Baubewilligungsbescheid	Baubewilligungsbescheid

Zentrale Vorteile der Reform

Höhere Rechtssicherheit
Bauwerber erhalten nun einen rechtskräftigen Bescheid anstatt einer bloßen Anzeige-Bestätigung.

Einheitliche Entscheidungsfrist
Die Baubehörde muss hinkünftig über Anträge einheitlich innerhalb von 3 Monaten entscheiden.

Spezialbestimmung § 15
Fällt ein Vorhaben unter § 15, ist zwingend das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

NotebookLM

erstellt mit Google Gemini Notebook, KI-generiert

§! *In die Aufzählung des § 15 wurden die Tatbestände des bisherigen Anzeigeverfahrens und des bisher vereinfachten Verfahrens (§ 18 Abs. 1a) weitestgehend unverändert übernommen. Bei einigen Tatbeständen (bspw. Z 1, Z 3, Z 4, Z 6, Z 11 und Z 12) erfolgten kleinere legistische Anpassungen, ohne inhaltliche Änderungen. Einige Tatbestände wurden neu ins vereinfachte Bewilligungsverfahren aufgenommen. Gleichzeitig entfallen von den bisherigen anzeigepflichtigen Vorhaben einige Tatbestände, die sich nun unter den bewilligungs- und meldefreien Vorhaben nach § 17 befinden (siehe dazu Kapitel 2).*

In einem vereinfachten Verfahren sind demnach folgende Vorhaben zu bewilligen:

1. die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen, wenn hiedurch

   - Festlegungen im Flächenwidmungsplan,
   - Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
   - der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge oder für Fahrräder,
   - der Spielplatzbedarf,
   - die Festigkeit und Standsicherheit,
   - der Brandschutz,
   - die Barrierefreiheit,
   - die Belichtung,
   - die Trockenheit,
   - der Schallschutz oder
   - der Wärmeschutz

   betroffen werden könnten;

§! *Hinweis: Die bereits bisher vorgesehene Anzeigepflicht (nunmehr Bewilligungspflicht) bei Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen, bleibt unverändert bestehen.*

Der – rein deklaratorische – Hinweis (Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen) konnte entfallen, da bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen ohnehin in eigenen Tatbeständen erfasst sind (§ 14 Z 3 bzw. § 15 Z 11). Inhaltlich bleibt die Bestimmung jedoch unverändert.

2. die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;

3. die regelmäßige Verwendung eines Grundstücks oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger oder die Herstellung und Veränderung von Grundstückszein- und -ausfahrten im Bauland;

4. die Verwendung eines Grundstücks als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß § 3 Z 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBl. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;

5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;

NEU *Hinweis: Neu in den Katalog des § 15 aufgenommen wurde die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1.000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen.*

Für die baubehördliche Beurteilung der Lagerung brennbarer Flüssigkeiten sind keine besonderen Anforderungen an die Antragsunterlagen erforderlich. Daher entfällt das bisher vorgesehene „normale" Bewilligungsverfahren. Vielmehr kann eine Bewilligung zukünftig im vereinfachten Verfahren erteilt werden.

6. die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (z.B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume);

7. die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² oder von mobilen Geflügelställen jeweils auf demselben Grundstück;

8. die Aufstellung einer Photovoltaikanlage mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan;

NEU *Hinweis: Bisher unterlag die Aufstellung von Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW im Grünland einer Anzeigepflicht im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan.*

Artikel 16d Abs 2 der RED III Richtlinie sieht gesonderte Verfahrensbestimmungen und Entscheidungsfristen für Anlagen mit einer Kapazität von höchstens 100 kW vor. Um neue (zusätzliche) Verfahrensvorschriften für ebenjene Anlagen zu vermeiden, wurde die Grenze der Engpassleistung von 50 kW auf 100 kW angepasst.

Zukünftig unterliegen daher nur mehr Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW im Grünland einer Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren. Photovoltaikanlagen mit einer Engpassleistung von maximal 100 kW können im Grünland bewilligungsfrei errichtet werden.

Im Übrigen bleiben die Voraussetzungen unverändert (Prüfung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan, Ausnahmen für die Anbringung auf Bauwerken, etc.)

9. die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;

10. die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m;

NEU *Hinweis: Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, sind fortan weder bewilligungs- noch meldepflichtig und können daher frei errichtet werden, auch wenn sie gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet sind und innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden.*

Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind, waren bisher ausschließlich deshalb anzeigepflichtig, da sie eine Straßengrundabtretung auslösen konnten. Fortan ist weder eine Bewilligung noch eine (daraus resultierende) Grundabtretung vorgesehen.

Einfriedungen mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m, die bauliche Anlagen darstellen, sind hingegen künftig gemäß § 15 Z 10 im vereinfachten Verfahren zu bewilligen.

11. die Abänderung eines Bauwerks, wenn der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte;

12. die Aufstellung und der Austausch von Heizkesseln – ausgenommen jener, die nach § 16 Abs. 1 Z 3 und 3a meldepflichtig sind – mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung;

NEU *Hinweis: Die Abschaffung des Anzeigeverfahrens und die Ausweitung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens machte eine Umstrukturierung und Trennung der Tatbestände für die Aufstellung und den Austausch von Heizkesseln notwendig. Bisher unterlagen alle Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW einer Bewilligungs- oder Meldepflicht (z.B. § 14 Z 4 und § 16 Abs. 1 Z 3a alt), wobei die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW im vereinfachten Verfahren abgewickelt werden konnten.*

Fortan gilt:

1) **Der Meldepflicht gemäß § 16 Z 3, 3a und 3b unterliegt:**
   - *die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welcher an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen ist, sowie der Austausch eines solchen Heizkessels, wenn dabei der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden;*
   - *der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleichbleiben, die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist und die Art der Abgasführung beibehalten wird; und*
   - *die Änderung des Brennstoffs eines Heizkessels.*

2) **Der Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 15 Z 12 unterliegt:**
   - *die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung, sofern dieser nicht unter die Meldepflicht gemäß Pkt. 1) fällt.*

3) **Der Bewilligungspflicht gemäß § 14 Z 4 unterliegt:**
   - *die Aufstellung und der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW.*

§! *Es ist daher zuerst zu prüfen, ob ein Heizkessel die Kriterien des § 16 Abs. 1 Z 3 oder 3a erfüllt. Diese bleiben meldepflichtig. Alle übrigen Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW sind im vereinfachten Verfahren zu bewilligen; alle übrigen Heizkessel mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW sind im „normalen" Verfahren zu bewilligen.*

13. Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung):

   a) der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen, soweit sie nicht unter § 14 Z 7 fallen;
   b) an von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
   aa) die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;
   bb) die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlagen;
   cc) die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten;
   c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke, Sonnenschutzeinrichtungen) oder der Gestaltung der Dächer.

NEU *Hinweis: Bereits bisher unterlag die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlagen nur dann einer Anzeigepflicht, wenn diese an einer von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassade oder einem Dach angebracht wurden.*

Diese Einschränkung wurde nun für alle Tatbestände in § 15 Z 13 lit. b festgehalten. Umfasst davon sind daher zukünftig auch die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten. Auch sie unterliegen nur dann einer Bewilligungspflicht gemäß § 15 Z 13, wenn sie an von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen angebracht werden.

Einsehbar von allgemein zugänglichen Bereichen ist ein Objekt dann, wenn es von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus (Straße, Parkplatz, etc.) ohne besondere Hilfsmittel mit freiem Auge physisch wahrnehmbar ist.

Die Prüfung im Bewilligungsverfahren erfolgt stets nur im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes.

Im Übrigen bleibt die Bestimmung – trotz Änderung des Terminus – inhaltlich unverändert.

Diese Änderung gilt auch für bereits bestehende verordnete Schutzzonen und Altortgebiete. Die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Aufstellung von freistehenden Rankgerüsten außerhalb der von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen unterliegt daher fortan keiner Bewilligungspflicht gemäß § 15 Z 13.

§ ***Auflassung von Pflichtstellplätzen***
§ 15 Abs. 1 Z 1 lit. c sah bisher eine Anzeigepflicht bei der Auflassung von Pflichtstellplätzen vor. Dieser Tatbestand wurde nicht in den Katalog des § 15 (neu) übernommen. Pflichtstellplätze sind Teil des baurechtlichen Konsenses. Eine Abänderung oder Auflassung ist daher ohne Änderung des Konsenses nicht bewilligungsfähig bzw. handelt es sich nicht um Pflichtstellplätze, wenn die Abänderung oder Auflassung bewilligt werden kann. Daher kann die Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht entfallen.

§ ***Fassadengestaltung***
Bisher sah § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c eine Anzeigepflicht bei Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung vor. Die Sanierung von Fassaden einschließlich der Änderung von Fassadensystemen wurde neu in § 16 geregelt und unterliegt zukünftig einer Meldepflicht, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit. c unterliegen.


© Adobe Stock

1.3 Verfahrensvorschriften für das vereinfachte Bewilligungsverfahren

Durch Abschaffung des Anzeigeverfahrens und Einführung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens kommt es zu wesentlichen Änderungen bei den Verfahrensvorschriften. Die Entscheidungsfrist der Baubehörde beträgt hinkünftig einheitlich 3 Monate. Der Gesetzgeber hat an das vereinfachte Bewilligungsverfahren deutlich niedrigere Voraussetzungen geknüpft als an das „normale" Bewilligungsverfahren.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen vereinfachtem und „normalem" Bewilligungsverfahren werden in Kapitel 1.4 detailliert dargestellt.

Wird von einem Bauwerber bzw. einer Bauwerberin ein Projekt eingereicht, welches teilweise im vereinfachten und teilweise im „normalen" Bewilligungsverfahren zu bewilligen ist, kann die Behörde ein einheitliches Verfahren führen. Die Nachbarrechte beziehen sich dabei jedoch stets nur auf jene Teile des Projekts, die nicht unter die Bestimmung des § 6 Abs. 1 letzter Satz fallen.

Führt die Baubehörde ein gemeinsames Verfahren kann über den Antrag in einem einheitlichen Bewilligungsbescheid entschieden werden (§ 23 Abs. 2a). Der Bescheid kann entweder in Spruchpunkte gegliedert werden oder es kann in einem Spruch entschieden werden.

Eine getrennte Verfahrensführung ist weiterhin zulässig, wenn diese im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit oder Kostenersparnis gelegen ist. Es kann z.B. in mehreren Bewilligungsbescheiden entschieden werden, wenn sich eine der Entscheidungen wegen Nachbareinwänden verzögert und Rechtsmittel zu erwarten sind und das andere Vorhaben mangels Nachbarparteistellung wesentlich schneller abgeschlossen werden kann.

1.4 Unterschiede zwischen vereinfachtem und „normalem" Bewilligungsverfahren

Nachfolgend werden die Unterschiede und Gemeinsamkeiten des vereinfachten Bewilligungsverfahrens nach § 15 der NÖ Bauordnung im Vergleich zum „normalen" Bewilligungsverfahren nach § 14 übersichtlich dargestellt.

§ 5 Allgemeine Verfahrensbestimmungen, aufschiebende Wirkung

Die Entscheidungsfrist der Baubehörde beträgt hinkünftig einheitlich 3 Monate.

§! *Wie bereits bisher sieht § 5 Abs. 2a abweichende Regelungen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie vor. Bei Anträgen auf Bewilligung ebenjener Anlagen hat die Baubehörde die Vollständigkeit des Antrages innerhalb von 45 Tagen nach Eingang zu bestätigen. In Beschleunigungsgebieten beträgt die diesbezügliche Frist 30 Tage.*
Über den Antrag hat die Baubehörde binnen 3 Monaten ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrages zu entscheiden. Ist für das Vorhaben eine Bewilligung nach einem anderen Gesetz erforderlich, beträgt die Entscheidungsfrist 6 Monate.

§ 6 Parteistellung

Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kommt **den Nachbarn keine Parteistellung zu** *(§ 21 Abs. 3).*

§! *Die einzige Ausnahme davon bildet die Bewilligung gemäß § 15 Z 11 („die Abänderung eines Bauwerks, wenn der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen könnte"), da diese Bestimmung explizit auf Nachbarrechte Bezug nimmt und nur dann, wenn Nachbarrechte tatsächlich verletzt werden könnten.*
Im Falle einer Bewilligung nach dieser Bestimmung kann der Nachbar auf seine Parteistellung verzichten, wenn er, unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung, dem Projekt nachweislich auf den Planunterlagen zustimmt (§ 6 Abs. 6).

§ 18 Antragsunterlagen

Im vereinfachten Bewilligungsverfahren reicht **eine maßstäbliche Darstellung des Vorhabens.**

§! *Die Vorlage von bautechnischen Unterlagen bzw. der Nachweis der Fahr- und Leitungsrechte entfällt. Wie bereits bisher im Anzeigeverfahren reicht die Vorlage einer maßstäblichen Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung. Diese muss vom Verfasser unterfertigt sein. Bei Abweichungen von bautechnischen Bestimmungen (§ 48a) ist eine Beschreibung erforderlich. Die Vorlage eines Energieausweises ist nur bei Verfahren gemäß § 15 Z 6, also der Konditionierung oder deren Änderung erforderlich. Eine Vorlage ist dabei nur in zweifacher Ausfertigung notwendig. Hinweis: Vorzulegen sind maßstäbliche Darstellungen und Beschreibungen, beispielsweise Skizzen, Pläne, etc., aus denen das Vorhaben nachvollziehbar hervorgeht.*

§ 20 Vorprüfung

Eine Vorprüfung der Unterlagen ist durchzuführen.

§! *Nachforderung von Unterlagen: Sind für die Beurteilung des Vorhabens weitere Unterlagen notwendig, steht es der Behörde frei, deren Vorlage zu verlangen.*
Dabei darf jedoch nicht auf die Intention des Gesetzgebers vergessen werden: Aufgrund der geringen Auswirkung von Vorhaben im vereinfachten Bewilligungsverfahren hat der Gesetzgeber bewusst weniger hohe Anforderungen an die Antragsunterlagen geknüpft.

WICHTIG: Die Aufforderung, ergänzende Unterlagen vorzulegen, ist daher nur denkbar, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens notwendig ist!

§ 21 Verfahren mit Parteien und Nachbarn

Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kommt **den Nachbarn keine Parteistellung zu.**

§! *Die einzige Ausnahme davon bildet die Bewilligung gemäß § 15 Z 11 (siehe dazu § 6 Vereinfachtes und „normales" Bewilligungsverfahren).*
Wird von einem Bauwerber bzw. einer Bauwerberin ein Projekt eingereicht, welches teilweise im vereinfachten und teilweise im „normalen" Bewilligungsverfahren zu bewilligen ist, und von der Behörde ein einheitliches Verfahren geführt, beziehen sich die Nachbarrechte stets nur auf jene Teile des Projekts, die nicht unter die Bestimmung des § 6 Abs. 1 letzter Satz fallen.

§ 23 Baubewilligung

Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden. Die Baubehörde stellt auch im vereinfachten Bewilligungsverfahren einen **Baubewilligungsbescheid** aus.

§! ***WICHTIG:** Auch im vereinfachten Verfahren können Auflagen erteilt werden. Auflagen sind jedoch nur dann zulässig, wenn sie erforderlich und verhältnismäßig sind. Überbordende Auflagen im vereinfachten Verfahren sollten daher jedenfalls vermieden werden.*

§ 24 Ausführungsfristen

Die Ausführungsfristen gelten auch im vereinfachten Bewilligungsverfahren.

§ 25 Beauftragte Fachleute und Bauführer

Im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist **keine Bescheinigung von Fachleuten** (§ 25 Abs. 1 erster Satz) und **kein Bauführer** notwendig (§ 25 Abs. 2).

§! *Klarstellung: Werden in Auflagen des Baubewilligungsbescheides Befunde und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder befugten Gewerbeberechtigten zum Nachweis der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln gefordert, sind diese trotzdem zu erbringen.*

§ 26 Baubeginn

Das Datum des Baubeginns ist anzuzeigen. Die Anzeige des Baubeginns erlischt binnen vier Wochen bei faktischem Nichtbeginn.

§ 27 Behördliche Überprüfung

Eine behördliche Überprüfung ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – auch im vereinfachten Bewilligungsverfahren möglich.

§ 28 Behebung von Baumängeln

Eine behördliche Anordnung zur Behebung von Baumängeln ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – auch im vereinfachten Bewilligungsverfahren möglich.

§ 29 Baueinstellung

Eine behördliche Untersagung der Fortsetzung von Arbeiten ist – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – auch im vereinfachten Bewilligungsverfahren möglich.

§ 30 Fertigstellung

Die Fertigstellung von bewilligten Bauvorhaben ist der Baubehörde vom Bauherrn anzuzeigen. Dies gilt auch für – im vereinfachten Verfahren bewilligte – Bauvorhaben.

§! *Hinweis: Sollten keine Unterlagen gemäß § 30 Abs. 2 vorgelegt werden müssen, reicht eine formlose Fertigstellungsanzeige an die Baubehörde. Eine Anzeige per E-Mail ist zulässig.*

Abweichungen vom Bauverfahren
Für Abweichungen vom im Baubescheid bewilligten Projekt ist eine (neuerliche) Bewilligung von der Baubehörde einzuholen. ***Handelt es sich dabei um Abweichungen, die im vereinfachten Verfahren behandelt werden können, ist dieses zu führen.***

AUF EINEN BLICK:
Die drei wichtigsten Unterschiede sind:

1. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kommt **den Nachbarn keine Parteistellung zu** (§ 21 Abs. 3).
2. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren reicht **eine maßstäbliche Darstellung des Vorhabens.** Die Vorlage von bautechnischen Unterlagen bzw. der Nachweis der Fahr- und Leitungsrechte entfällt.
3. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist **keine Bescheinigung von Fachleuten** (§ 25 Abs. 1 erster Satz) und **kein Bauführer notwendig** (§ 25 Abs. 2).

1.5 Übergangsbestimmungen

Die vor dem Inkrafttreten des NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetzes (1. März 2026) rechtmäßig angezeigten Bauvorhaben gelten als bewilligte Vorhaben. Auf sie sind daher nunmehr die Regelungen für bewilligte Vorhaben anzuwenden. Dies betrifft beispielsweise die Bestimmungen über die Behebung von Baugebrechen (§ 34), von Sicherungsmaßnahmen (§ 35) und der Sofortmaßnahmen (§ 36).

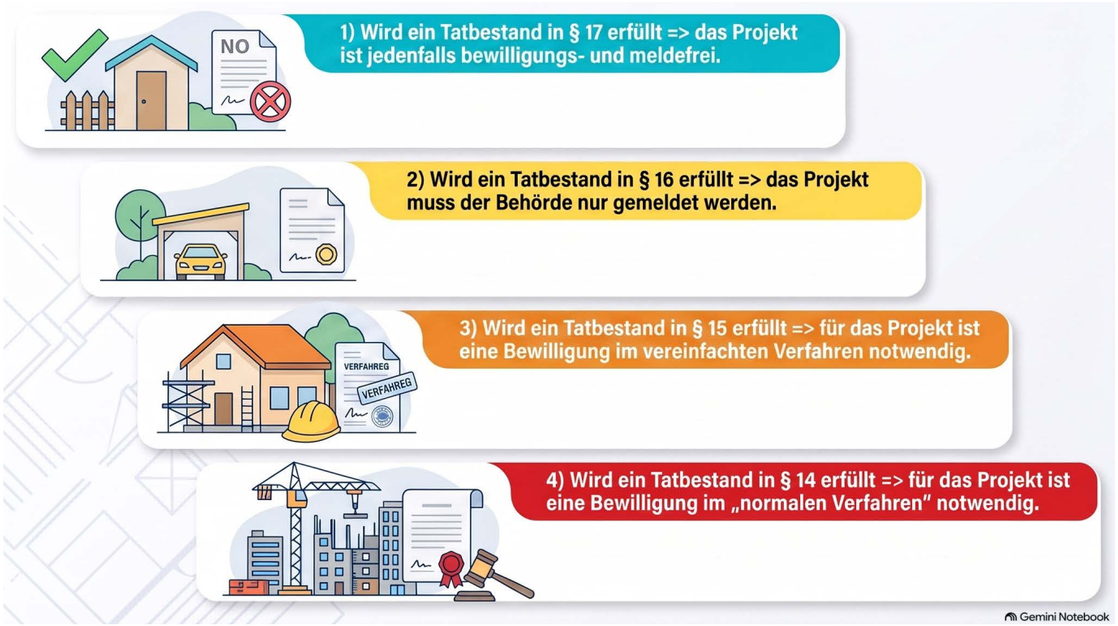
Die Grundlage für diese „fingierte" Bewilligung sind dabei stets die Unterlagen des Anzeigeverfahrens.

1.6 Prüfungsschema der Verfahrensarten

Für die Einordnung eines Verfahrens nach der NÖ Bauordnung 2015 gilt nachfolgendes Schema:

1) Wird ein Tatbestand in § 17 erfüllt, so ist das Projekt jedenfalls bewilligungs- und meldefrei.
2) Wird ein Tatbestand in § 16 erfüllt, so muss das Projekt der Behörde lediglich gemeldet werden.
3) Wird ein Tatbestand in § 15 erfüllt, so ist für das Projekt eine Bewilligung im vereinfachten Verfahren notwendig.
4) Wird ein Tatbestand in § 14 erfüllt, muss für das Projekt eine Bewilligung im "normalen" Verfahren eingeholt werden.

§! *Hinweis: Wenn das Projekt in keine der vier Bestimmungen fällt, ist es ebenso bewilligungs- und meldefrei.*





erstellt mit Google Gemini Notebook, KI-generiert

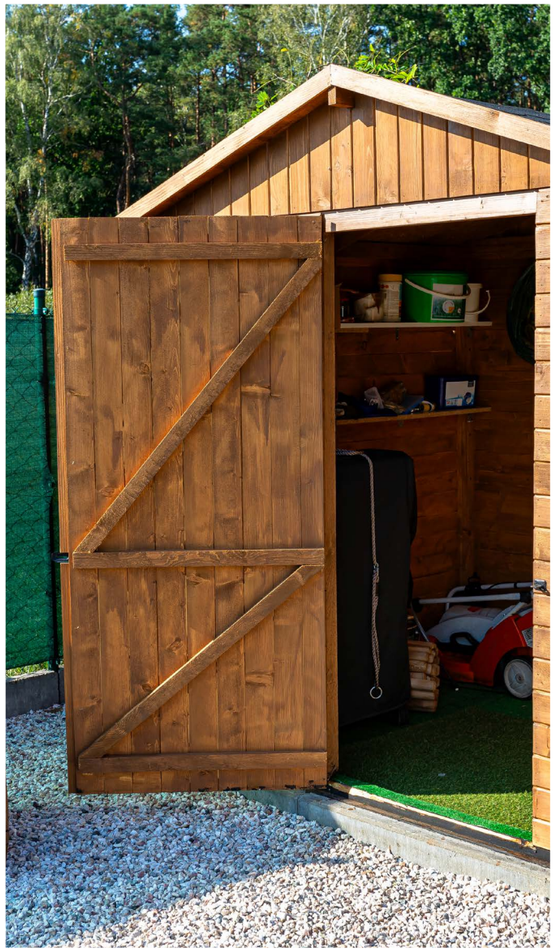


2

AUSWEITUNG DER BEWILLIGUNGS- UND MELDEFREIEN TATBESTÄNDE









© Adobe Stock

2. AUSWEITUNG DER BEWILLIGUNGS- UND MELDEFREIEN TATBESTÄNDE

Durch das NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz wurden neue Tatbestände in den Katalog der nunmehr bewilligungs- und meldefreien Vorhaben (bisher anzeige-, bewilligungs- und meldefreien Vorhaben) aufgenommen. Darüber hinaus wurden einige Tatbestände ihrem Umfang nach ausgeweitet.

Im Folgenden soll ein kurzer Überblick über ebenjene neuen Tatbestände gegeben werden.

2.1 Mehr bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben sind nunmehr jedenfalls:

NEU **§ 17 Z 3a Austausch von Türen und Fenstern**
Der Austausch von Türen und Fenstern einschließlich vertikaler, bodengerichteter Fensterflächenvergrößerungen, sofern sich der Austausch und die Vergrößerung nicht erheblich auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt des Bauwerks auswirken;

§! *Bereits bisher war der Austausch von Türen und Fenstern im Rahmen der Instandsetzung von Bauwerken (Z 3) bewilligungs- und meldefrei. Künftig soll darüber hinaus auch die vertikale, nach unten gerichtete Vergrößerung von Fensterflächen, beispielsweise durch Abbruch des Parapets, bewilligungs- und meldefrei möglich sein. In den meisten Fällen können Auswirkungen auf die Standsicherheit tragender Bauteile ausgeschlossen werden.*

Darüber hinaus gilt die Bewilligungs- und Meldefreiheit nur dann, wenn sich der Austausch oder die Vergrößerung nicht erheblich auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt des Bauwerks auswirken. Der Gesetzgeber hat dabei bewusst eine Einschränkung auf jene Teile des Bauwerks vorgenommen, die von allgemein zugänglichen Bereichen aus sichtbar sind. Die Voraussetzung wird daher stets nur auf ortsbildrelevante Themen zu prüfen sein. Der Austausch von Türen und Fenstern in nicht ortsbildwirksamen Bereichen ist jedenfalls ohne zusätzliche Voraussetzungen bewilligungs- und meldefrei.

Vertikale, nach oben gerichtete, Vergrößerungen von Fensterflächen oder Verbreiterungen im Allgemeinen können Auswirkungen auf die statische Integrität von umgebenden Wänden haben und sind daher bewilligungspflichtig.

NEU **§ 17 Z 6 Sonnenschutzeinrichtungen**
Die Herstellung von vertikalen Sonnenschutzeinrichtungen (Außenjalousien, Rollläden und dgl.) und horizontal wirkenden, flächigen Sonnenschutzeinrichtungen (Markisen, Sonnensegel und dgl.) bis 50 m² überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen;

§! *Die Herstellung von Sonnenschutzeinrichtungen (Außenjalousien, Rollläden, Markisen, Sonnensegel und dgl.) wurde ebenfalls in den Katalog der bewilligungs- und meldefreien Vorhaben aufgenommen. Vertikale Sonnenschutzeinrichtungen sind jedenfalls bewilligungs- und meldefrei, horizontal wirkende flächige Sonnenschutzeinrichtungen bis zu einer überbauten Fläche von 50 m².*

Die Aufzählung im Gesetz ist dabei demonstrativ und soll verdeutlichen, dass hiervon keine Gebäude oder massive bauliche Anlagen mit geschlossenen Dächern (Terrassenüberdachungen, Sommergärten, etc.) umfasst sind. Vielmehr gilt die Bewilligungsfreistellung für ausfahrbare und mobile Einrichtungen.

Eine Ausnahme ist für Einrichtungen in Schutzzonen vorgesehen: Hier ist im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf die Fassadengestaltung eine Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren vorgesehen.

NEU **§ 17 Z 8 Gartenhütte und Gewächshaus**
Die Aufstellung jeweils einer Gartenhütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichs bei Wohngebäuden pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche, ausgenommen im Bauland-Sondergebiet;

§! *Bereits bisher war die Aufstellung jeweils einer Gerätehütte und eines Gewächshauses mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m bewilligungs-, anzeige- und meldefrei.*

Durch die Novelle wird der Begriff „Gerätehütte“ durch den weiteren Begriff „Gartenhütte“ ersetzt. Bewilligungs- und meldefrei ist zukünftig die Aufstellung jeweils einer Gartenhütte und eines Gewächshauses unter denselben Voraussetzungen wie bisher (überbaute Fläche von nicht mehr als 10 m², Höhe von nicht mehr als 3 m). Die Nutzung ebenjener Gartenhütte ist damit nicht mehr – wie bisher – allein auf das Einstellen von Geräten beschränkt. Vielmehr kommen alle Verwendungen einer üblichen Gartenhütte in Betracht.

Gleichzeitig entfällt die Einschränkung auf Grundstücke im Bauland. Da bewilligungsfreie Gartenhütten nach wie vor ein Wohngebäude voraussetzen, kommen dafür im Wesentlichen nur landwirtschaftliche Hofstellen und erhaltenswerte Gebäude im Grünland in Frage. Durch den Entfall der Einschränkung ist nunmehr auch bei diesen die bewilligungsfreie Errichtung einer Gartenhütte und eines Gewächshauses zulässig. Da in Kleingärten keine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist die Ausnahme dort nicht anwendbar und gilt wie bisher, dass gemäß § 6 Abs. 1 NÖ Kleingartengesetz nur eine an die Kleingartenhütte angebaute Gerätehütte mit einer Fläche von maximal 4 m² und einer Höhe von maximal 2 m erlaubt ist.

§ 17 Z 8a Folientunnel, Schutz- und Stützvorrichtungen

NEU Die Aufstellung von begehbaren Folientunnel und sonstigen Schutz- und Stützvorrichtungen, jeweils für Pflanzen im Grünland, für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft oder der Gärtnerei;

§! *Die vormals anzeigepflichtige Aufstellung von begehbaren Folientunnels sowie sonstigen Schutz- und Stützvorrichtungen ist zukünftig ebenfalls bewilligungs- und meldefrei.*

Davon umfasst sind jedoch – dem klaren Wortlaut des Gesetzes § 17 Z 8a nach – nur Folientunnel

1) für Pflanzen,
2) im Grünland und
3) für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft oder der Gärtnerei.

Nicht umfasst ist die Errichtung von Folientunnels durch Private, die diese für ihren Eigenbedarf oder im Rahmen einer Hobbytätigkeit nutzen. Ebenso nicht umfasst sind Folientunnel für andere Zwecke (etwa Tierhaltung oder Lagerung von Gegenständen).

§ 17 Z 8b Lagercontainer

NEU Die eingeschossige Aufstellung von nicht konditionierten Containern zu Lagerzwecken mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m³ im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet;

§! *In Industrie- und Betriebsgebieten werden oftmals Container zur (kurzfristigen) Lagerung von Waren aufgestellt. Auch für ebenjene Fälle wurde ein neuer Tatbestand im Katalog des § 17 geschaffen.*

Bewilligungs- und meldefrei ist die eingeschossige Aufstellung von nicht konditionierten Containern zu Lagerzwecken mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m³ im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet.

Das maximale Volumen von insgesamt 260 m³ soll die Aufstellung von bis zu 3 Stück 45-Fuß-High-Cube Containern bzw. eine entsprechend höhere Stückzahl kleinerer Container ermöglichen. Aus Sicherheitsgründen dürfen diese ohne Bewilligung nur eingeschossig, also nebeneinander, aufgestellt werden.

Von der Ausnahme sind stets nur nicht konditionierte Container zu Lagerzwecken umfasst. Nicht umfasst sind daher beispielsweise Büro-, Sanitär- und Aufenthaltscontainer. Ebenso nicht umfasst sind Garagencontainer, die tatsächlich als Garage dienen sollen.

§ 17 Z 15 Baulich verbundene Maschinen oder Geräte

NEU Die Aufstellung und der Austausch von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken sowie die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z.B. Röntgengeräten);

§! *Ebenfalls in den Katalog der bewilligungs- und meldefreien Vorhaben aufgenommen wurden das Aufstellen und der Austausch von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken. Diese Vorhaben unterlagen bisher einer Bewilligungspflicht. Von dieser Vereinfachung umfasst sind insbesondere landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, wie beispielsweise Melkroboter, Schrotmühlen, Entmistungsanlagen, computergesteuerte Fütterungsanlagen, Weinpressen sowie Lüftungsanlagen, etc.. Damit entfällt die bisher in vielen Fällen notwendige Vorlage umfangreicher technischer Unterlagen sowie die häufig erforderliche Beurteilung durch den Sachverständigen für Maschinenbautechnik.*

Da generell die Aufstellung und der Austausch von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken bewilligungs- und meldefrei ist, kommt es auf die Abgrenzung in § 17 Z 4 NÖ BO 2014 (bis 2 Wohnungen) nicht mehr an. Die Aufstellung und der Austausch von Lüftungsanlagen in baulicher Verbindung mit Bauwerken ist daher ebenfalls bewilligungs- und meldefrei.

Für derartige Maschinen ist künftig keine Beurteilung mehr nach der NÖ Bauordnung vorgesehen. Den Baubehörden kommt daher auch keine Prüfbefugnis (Prüfung der Grundanforderung, etc.) mehr zu. Etwaige privatrechtliche Streitigkeiten (z.B. Nachbarschaftsstreitigkeiten) sind auf dem Zivilrechtsweg auszutragen.

Zu beachten ist jedoch, dass mit der Aufstellung der Maschinen oder Geräte die ursprünglichen Bewilligungsvoraussetzungen des Aufstellungsraumes oder -ortes gemäß § 34 Abs. 1 eingehalten werden müssen (z.B. die Einhaltung der Traglast von Decken, der Raumnutzung, des Schallschutzes und des Brandschutzes gegenüber anderen Gebäudeteilen).

§! *Hinweis: Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Bewilligung unterliegen, sind nach § 14 Z 6 zu behandeln.*

§ 17 Z 25 – Baustelleneinrichtung

NEU Erforderliche Baustelleneinrichtungen (Lagercontainer, Werkzeugcontainer, Baubüro, Sanitärcontainer, Pausenräume und dgl.) für den notwendigen Zeitraum der Bauführung.

§! *Ebenso bewilligungs- und meldefrei ist das Aufstellen der erforderlichen Baustelleneinrichtungen (Lagercontainer, Werkzeugcontainer, Baubüro, Sanitärcontainer, Pausenräume und dgl.) für den notwendigen Zeitraum der Bauführung.*

Unter Baustelleneinrichtung sind beispielsweise Gerüste, Lagercontainer, Werkzeugcontainer, Baubüros, Sanitärcontainer, Pausenräume und dergleichen zu verstehen. Etwaige Wohnmöglichkeiten für Arbeiter auf einer Baustelle fallen nicht unter den Ausnahmetatbestand.

Bewilligungs- und meldefrei ist das Aufstellen der erforderlichen Baustelleneinrichtungen für den notwendigen Zeitraum der Bauführung, wobei hier durchaus ein Ermessenspielraum besteht. Davon umfasst ist auch die Bautätigkeit bei bewilligungs- und meldefreien Bauvorhaben.

2.2 Nur mehr melden statt bewilligen

Auch die meldepflichtigen Vorhaben wurden erweitert. Fassadensanierungen – ein früherer Tatbestand aus der „alten" Anzeigepflicht – sind nurmehr meldepflichtig.

§ 16 Abs. 1, Z 8 – Fassaden und Fassadensysteme

NEU die Sanierung von Fassaden einschließlich der Änderung von Fassadensystemen, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen;

§! *Zur Sanierung von Fassaden sind sämtliche Änderungen im Bereich der Fassadengestaltung zu zählen, einschließlich der Änderung der Fassadensysteme und der nachträglichen Wärmedämmung. Solche Maßnahmen sind gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 grundsätzlich meldepflichtig, wobei für die Meldung keine Pläne erforderlich sind. Die Vorlage einer kurzen Beschreibung über das Vorhaben wird jedoch empfohlen.*

Die Meldung einer Fassadensanierung zieht keine inhaltliche Prüfung durch die Behörde nach sich. § 34 Abs. 1 verlangt jedoch die Beibehaltung der Bewilligungsvoraussetzungen des bisherigen Gebäudes (an welchem die Fassade angebracht wird). Dies betrifft z.B. die Einhaltung der Lasten, die auf die Außenwand einwirken und die Einhaltung der Brandschutzqualifikation der Wand. Bei der Sanierung von Fassaden sind daher ebenfalls die Bewilligungsvoraussetzungen des Bauwerks zu berücksichtigen, auf welchem die Fassade angebracht ist. Die Sanierung der Fassade darf daher z.B. nicht gegen Vorschriften betreffend Brandschutz, Ortsbild oder Wärmedämmwert verstoßen. Verletzt die gemeldete Umsetzung den baubewilligten Konsens, kann die Behörde einen baupolizeilichen Auftrag erteilen.

Entsprechend der Systematik der NÖ Bauordnung ist die Sanierung von Fassaden einschließlich der Änderung von Fassadensystemen in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt, bewilligungspflichtig im vereinfachten Verfahren.



ERLEICHTERUNGEN FÜR BAUWERKE IM BESTAND (§ 48A)

3.
ERLEICHTERUNGEN FÜR BAUWERKE IM BESTAND (§ 48A)

Der § 48a ist die zentrale Bestimmung des NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetzes. Dieser erlaubt das Abgehen von den geltenden bautechnischen Bestimmungen und soll dadurch Sanierungen wesentlich erleichtern. Dadurch soll die Weiter- und Umnutzung des Bestandes attraktiver werden.

Bestehende Gebäude (und sonstige bestehende Bauwerke), die vor Inkrafttreten der OIB-Richtlinien als Anhänge zur Bautechnikverordnung bewilligt wurden, weichen in vielen Fällen von den derzeit geltenden bautechnischen Anforderungen des Baurechts ab. In der Vergangenheit mussten im Zuge von Umbauten, Zubauten und Aufstockungen oftmals Anpassungen des Bestandes an die OIB-Richtlinien in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 vorgenommen werden. Durch das Sanierungsvereinfachungsgesetz soll damit - unter bestimmten Voraussetzungen - Schluss sein.

Der bauliche Bestand muss nun nicht mehr an die aktuell geltenden bautechnischen Bestimmungen angepasst werden, solange bei Nicht-Anpassung die Sicherheit von Personen nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Erst die wesentliche Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen löst die Verpflichtung zur Anpassung des Bestandes an die aktuell geltenden bautechnischen Bestimmungen aus.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass die Ausgangsbasis für eine durch § 48a begünstigte Sanierung das Schutzniveau des rechtmäßigen Bestandes ist. Im Bestand dürfen bei Abänderungen somit keine wesentlichen Verschlechterungen dieses Schutzniveaus vorgenommen werden.



erstellt mit Google Gemini Notebook, KI-generiert

3.1 In welchen Fällen darf abgewichen werden?

Bei Bauwerken, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden, sind bei folgenden Vorhaben Abweichungen von den geltenden bautechnischen Bestimmungen zulässig, wenn ausgehend vom rechtmäßigen Bestand, die Sicherheit von Personen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird:

- vertikaler Zubau (Aufstockung),
- Abänderung des Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder
- Änderung des Verwendungszwecks des Bauwerks oder eines Teiles desselben.

Als vertikale Zubauten (Aufstockungen) sind Zubauten zu verstehen, durch die die bebaute Fläche nicht vergrößert wird. § 48a ermöglicht dabei auch für die neu hinzukommenden Bauwerksteile des vertikalen Zubaus Abweichungen von den aktuell geltenden bautechnischen Anforderungen. Für horizontale Zubauten gelten diese Erleichterungen hingegen nicht, da durch solche Zubauten die bebaute Fläche vergrößert und damit regelmäßig auch die Bodenversiegelung erhöht wird.

Die Erleichterungen des § 48a sind ausnahmslos nur auf Bauwerke anwendbar, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden. Darunter fallen beispielsweise auch Bewilligungen nach § 70 Abs. 6 oder Bauwerke für die ein vermuteter Konsens (Rechtssprechung des VwGH vom 13.12.1985, 83/17/0221) vorliegt.
Alle ab dem 1. Februar 2015 bewilligten Bauwerke müssen nach den aktuellen technischen Standards errichtet worden sein.

§ 48a gilt sowohl für Privatgebäude, als auch für Betriebsgebäude.

Beispiel:
Eine große Wohnungsanlage soll kernsaniert werden. Dabei sollen einige Wohungen geteilt und andere zusammengelegt werden. Eine Türe ist um 10 cm zu schmal. Das Bauvorhaben kann auch ohne Verbreiterung der Türe bewilligt werden. Wenn die Türe allerdings bereits jetzt die geforderte Breite hat, darf sie nicht um 10 cm schmäler errichtet werden.

3.2 Wovon darf abgewichen werden?

§ 48a erlaubt das Abgehen von bautechnischen Bestimmungen. Von baurechtlichen Bestimmungen kann auch bei der Sanierung nicht abgewichen werden.

3.2.1 Bautechnikverordnung – rechtliche und technische Bestimmungen.

Bautechnische Bestimmungen sind jedenfalls die Regelungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) samt Anlagen. Dies trifft somit auch auf die in das NÖ Landesrecht übernommenen OIB-Richtlinien zu.

Jedoch sind Anforderungen auf Grund EU-rechtlicher Vergaben (z.B. Anlage 6 bzw. OIB-Richtlinie 6, Vorgaben zu Zentralheizungsanlagen und Blockheizkraftwerken, Vorgaben zu Trinkwasser und ionisierender Strahlung) von den Erleichterungen des § 48a in jedem Fall ausgenommen.

§! *Exkurs: Bei den besonderen Vorgaben für **Kindergärten, Schulen** und Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit vergleichbarer Nutzung in § 6 BTV (Raumhöhe, Türen, Handläufe, Treppen und Absturzsicherungen) handelt es sich um bautechnische Vorschriften. Unberührt bleiben jedoch Vorgaben, die sich aus Förderrichtlinien des Bundes oder des Landes ergeben. Diese sind unabhängig von der Bestimmung des § 48a weiterhin einzuhalten.*

§! *Exkurs:* **Barrierefreiheit**
Wie aus den Materialien und dem parlamentarischen Prozess zur Sanierungsvereinfachungsnovelle hervorgeht, sind von den Erleichterungen des § 48a auch die Vorgaben hinsichtlich Barrierefreiheit umfasst. Unter den Voraussetzungen des § 48a Abs. 1 kann daher auch von diesen abgewichen werden.
Inwieweit ein Abgehen von diesen die Sicherheit von Personen beeinträchtigen kann, muss stets im Einzelfall entschieden werden.

Beispiel:
Eine bestehende Arztpraxis soll zu einem Ärztezentrum erweitert werden. Im Zuge des Vorhabens werden Umbauten im Inneren des Gebäudes vorgenommen und zusätzlich ein weiteres Geschoß augestockt. Das bestehende Gebäude entspricht nicht in allen Punkten den heute geltenden bautechnischen Anforderungen:
Es ist nicht barrierefrei, weist teilweise eine unzureichende Belichtung auf und verfügt über Raumhöhen von lediglich 2,40 m.
Eine unabhängige befugte Person bestätigt jedoch, dass die Sicherheit von Personen durch diese Abweichungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Daher ist eine Bewilligung auch bei Abgehen von den aktuellen bautechnischen Bestimmungen möglich. Da durch das Bauvorhaben keine Verschlechterung des bestehenden Niveaus eintritt, können die im Bestand vorhandenen Abweichungen von den Anforderungen an Barrierefreiheit, Belichtung und Raumhöhe auch im Bereich der Aufstockung berücksichtigt werden.

3.2.2 Nebengesetze zur Bauordnung

Unter anderem gelten folgende Regelungen als baurechtliche Bestimmungen. Sie sind unabhängig von § 48a NÖ BO 2014 einzuhalten:

- NÖ ROG 2014 samt den auf Grund des NÖ ROG 2014 erlassenen Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen, inkl. textliche Bebauungsbestimmungen;
- NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013 (auch EU-rechtliche Umsetzung laut § 25 leg. cit);
- NÖ Aufzugsordnung 2016 (auch EU-rechtliche Umsetzung laut § 21 leg. cit.)
- NÖ Kleingartengesetz (ausgenommen die bautechnischen Bestimmungen laut § 7 NÖ Kleingartengesetz, für welche § 48a NÖ BO 2014 anzuwenden ist, da das NÖ Kleingartengesetz eine Ergänzung zur NÖ BO 2014 darstellt)

3.2.3 Bautechnische Bestimmungen in der Bauordnung

Die §§ 43 bis 68 der NÖ BO 2014 befinden sich im Kapitel II „Bautechnik". Dies stellt zwar ein wesentliches Indiz dafür dar, dass es sich ausschließlich um bautechnische Bestimmungen handelt, jedoch sind in diesem Kapitel auch baurechtliche und EU-rechtliche Bestimmungen enthalten. § 48a lässt Abweichungen von der Bauordnung gemäß nachfolgender Tabelle zu:

		ABWEICHUNG ZULÄSSIG	
§ 43	**Allgemeine Ausführung, Grundanforderungen an Bauwerke**	JA	
§ 43a	**Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen**	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 44	**Anforderungen Energieeinsparungen und Wärmeschutz, Energieausweis**	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 44a	**Gebäudetechnische Systeme**	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 44b	**Einbeziehung erneuerbarer Energie**	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 44c	**Renovierungspass**	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 45	**Wasserver- und Entsorgung**		
	Abs. 1	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 4
	Abs. 2 bis Abs. 6	JA	bautechnische Bestimmung iSd § 48a
§ 45a	**Maßnahmen Hausinstallationen Wasser f. d. menschl. Gebrauch**	NEIN	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 4
§ 46	**Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken**	JA	bautechnische Bestimmung iSd § 48a
§ 47	**Wohnungen und Wohngebäude**	JA	bautechnische Bestimmung iSd § 48a
§ 48	**Immissionsschutz**	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 49	**Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück**		
	Abs. 1 und Abs. 2; Abs. 4 und Abs. 5	--	nicht zutreffend für Vorhaben nach § 48a, erster bis dritter Spiegelstrich (kein Neubau, keine horizontale Erweiterung / Zubau)
	Abs. 3 und Abs. 3a	JA	bautechnische Bestimmung zur Belichtung des "eigenen" Gebäudes ohne Auswirkungen auf Nachbarrechte iSd § 6 Abs. 2 Z 3
§ 50	**Bauwich**	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 51	**Bauwerke im Bauwich**	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 52	**Vorbauten über die Straßenfluchtlinie und in die Bauwiche**	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 53	**Ermittlung der Höhen von Bauwerken**	NEIN	rechtliche Bestimmung zur Festlegung eines Berechnungsmodus
§ 53a	**Begrenzung der Höhe von Bauwerken**		
	Abs. 1, Abs. 1a bis Abs. 7	NEIN	rechtliche Bestimmung im Kontext mit dem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes
	Abs. 8 - Belichtung Hauptfenster gegenüberliegende Straßenseite	JA	technische Bestimmung zur Belichtung von Gebäuden auf gegenüberliegender Straßenseite, kein Kontext zum Bebauungsplan
	Abs. 9	--	nicht zutreffend für Vorhaben nach § 48a, rechtliche Bestimmung für die Wiedererrichtung (Neubauten)
	Abs. 10	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 54	**Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan**	NEIN	rechtliche Bestimmung im Kontext mit § 30 Abs. 1 Z 3 des NÖ Raumordnungsgesetzes
§ 55	**Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen**		
	Abs. 1	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
	Abs. 1a	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
	Abs. 2	JA	bautechnische Bestimmung iSd § 48a (iVm § 55 Abs. 2 nur bei Aufstockung relevant)
	Abs. 3	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
	Abs.4	NEIN	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a

		ABWEICHUNG ZULÄSSIG	
§ 56	**Schutz des Ortbildes**	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 58	**Planungsgrundsätze**		
	Abs. 1	**NEIN**	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3 - Ökodesign-Verordnung
	Abs. 2	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
	Abs. 3	**NEIN**	Verordnungsermächtigung
§ 60	**Pflichten des Eigentümers einer Zentralheizungsanlage mit Heizkessel, eines Blockheizkraftwerkes, einer Zentralheizungsanlage mit elektrischer Widerstandsheizung sowie einer Wärmepumpe oder einer Klimaanlage**	**NEIN**	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 4
§ 61	**Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten**		
	Abs. 1	**NEIN**	Verordnungsermächtigung
	Abs. 2 – hochwassersicheres Lagersystem	**JA**	bautechnische Bestimmung iSd § 48a
§ 62	**Verwendung von Brennstoffen**	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
§ 63	**Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sowie Ein- und Ausfahrten**	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a, als "Spezialbestimmung" zu § 48a
§ 64	**Ausgestaltung der Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge**		
	Abs. 1 bis Abs. 2	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
	Abs. 3 bis Abs. 8a	**NEIN**	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
	Abs. 9 bis Abs. 10	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a
	Abs. 11	**NEIN**	Verordnungsermächtigung
§ 65	**Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Fahrräder**	**NEIN**	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 66	**Verpflichtung zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze**	**NEIN**	baurechtliche Bestimmung iSd § 48a und baurechtliche Bestimmung
§ 66a	**Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen**	**NEIN**	EU-rechtliche Regelung iSd § 48a Abs. 3
§ 67	**Veränderung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus**	**--**	nicht zutreffend für Vorhaben nach § 48a, da Neubauten
§ 68	**Abbruch von Bauwerken**	**--**	nicht zutreffend für Vorhaben nach § 48a

3.3 Vorraussetzungen für die Abweichung

§ 48a erlaubt das Abgehen von bautechnischen Bestimmungen, wenn die Sicherheit von Personen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Entscheidend ist dabei stets der Einzelfall.

Hierbei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Durch das konkrete Vorhaben kann keine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintreten: In diesem Fall sind die Voraussetzungen des § 48a jedenfalls erfüllt und die Baubehörde kann das Vorhaben trotz dem Abgehen von den aktuellen, zum Zeitpunkt der Einreichung geltenden bautechnischen Bestimmungen genehmigen.

Beispiel:
In einer Wohnhausanlage mit sechs Wohnungen verfügen derzeit nur vier über einen eigenen Abstellraum. Nun soll eine Wohnung – mit Abstellraum – auf zwei Wohnungen aufgeteilt werden. Aufgrund der Erleichterungen für Bestandsgebäude kann eine Bewilligung auch ohne die zwei zusätzlichen – gemäß § 47 Abs. 4 vorgeschriebenen – Abstellräume erteilt werden. Da die fehlenden Abstellräume bereits von vornherein denkunmöglich eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen darstellen können, ist eine Bewilligung ohne Bestätigung einer unabhängigen befugten Person möglich.

2. Wenn durch das konkrete Vorhaben eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintreten könnte, muss der Projektwerber bzw. die Projektwerberin eine Bestätigung einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Person vorlegen.
   Diese Person bestätigt, dass durch das Abgehen von den bautechnischen Bestimmungen die Sicherheit von Personen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zusammengefasst also: Dass durch die Abweichung keine wesentlich größere Gefahr für das Leben von Menschen besteht.

Beispiel:
Ein bisher zweigeschossiges Wohngebäude soll aufgestockt werden. Die im Bestand vorhandenen Wohnungseingangstüren weisen nicht die aktuell erforderliche brandschutztechnische Klassifikation auf.

Eine entsprechende Bestätigung einer unabhängigen befugten Person erklärt, dass die Sicherheit von Personen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Es werden dabei sowohl die Verschlechterung des Brandschutzes für die bestehenden Wohnungen durch den nach Aufstockung größeren Brandabschnitt als auch die Folgen der Nichtanwendung der aktuellen brandschutztechnischen Vorschriften im aufgestockten Bereich vollständig und schlüssig geprüft. Da bei der Behörde keine Zweifel an der Richtigkeit der Bestätigung bestehen, kann eine Bewilligung unter Abgehen von den aktuellen bautechnischen Bestimmungen erteilt werden.


© Adobe Stock

3.4 Prüfungsschema zur Anwendung des § 48a

Ob von den geltenden bautechnischen Bestimmungen abgewichen werden kann, entscheidet sich in sechs Schritten.

Schritt 1

Tritt bei einem Bauvorhaben im Bestand eine Abweichung von den geltenden bautechnischen Bestimmungen auf?
Wenn nein, dann ist die Anwendung des § 48a nicht möglich, es ist ein normales Verfahren im Bestand möglich.
Wenn ja, weiter mit Schritt 2!

Schritt 2

Wurde das Bestandsbauwerk vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt?
Wenn nein, dann ist die Anwendung des § 48a nicht möglich.
Wenn ja, weiter mit Schritt 3!

Schritt 3

Handelt es sich um ein begünstigtes Vorhaben im Bestand, also einen vertikalen Zubau (Aufstockung), eine Abänderung des Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder eine Änderung des Verwendungszwecks des Bauwerks oder eines Teiles desselben?
Wenn nein, dann ist die Anwendung des § 48a nicht möglich.
Wenn ja, weiter mit Schritt 4!

Schritt 4

Ist die im Vorhaben beabsichtigte bautechnische Abweichung auch im rechtmäßigen Bestand des Bauwerks vorhanden (also wurde das Bauwerk ursprünglich so bewilligt, ist eine Bewilligung nach § 70 Abs. 6 vorhanden oder liegt für das Bauwerk ein vermuteter Konsens vor)?
Wenn nein, dann ist die Anwendung des § 48a nicht möglich.
Wenn ja, weiter mit Schritt 5!

Schritt 5

Könnte durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen im konkreten Fall eintreten?
Wenn nein, dann ist trotz Abweichung eine Baubewilligung möglich!
Wenn ja, weiter mit Schritt 6!

Schritt 6

Liegt eine Bestätigung einer unabhängigen befugten Person (gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz) vor, aus der hervorgeht, dass die Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen nicht wesentlich ist?
Wenn nein, dann ist eine Baubewilligung für dieses Vorhaben nicht möglich.
Wenn eine solche Bestätigung vorliegt, kann eine Baubewilligung erteilt werden.


© Adobe Stock

4

ÜBERSCHREITUNG DER GEBÄUDEHÖHE

4.
ÜBERSCHREITUNG DER GEBÄUDEHÖHE

Neben den Erleichterungen für Sanierungen wurde durch das NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz auch die Möglichkeit geschaffen, die Bauklasse an jeder Stelle der Gebäudefronten um bis zu 1,5 m zu überschreiten (§ 53a Abs. 1a). Durch diese Maßnahme wird das dritte Vollgeschoß in der Bauklasse II ermöglicht, es ist kein Staffelgeschoß mehr nötig.

Möglich ist die Überschreitung bei allen Gebäudefronten und zwar sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen.

Durch das geringfügige Überbauen der Bauklasse soll mehr Flexibilität ermöglicht, die verbaute Fläche bei Gebäuden besser nutzbar gemacht und kein zusätzlicher Bodenverbrauch bewirkt werden.

Die Ausnahmebestimmung ist nur anwendbar,

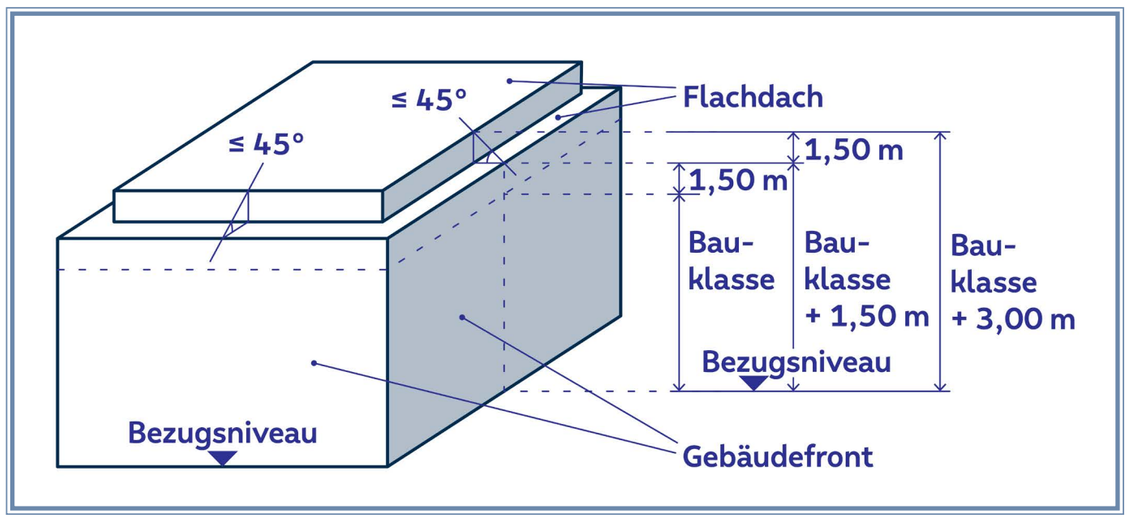
1. in Baulandbereichen ohne Bebauungsplan, oder wenn die Bebauungshöhe im Bebauungsplan in Form einer Bauklasse festgelegt ist;
2. wenn das Gebäude ein Flachdach hat oder ein solches errichtet werden soll (maximal 10 Grad Neigung) und
3. wenn kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe + 3 Meter über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt.

Durch die Einführung der neuen Bestimmung des § 53a Abs. 1a wird eine zusätzliche Möglichkeit geschaffen, die eine Gebäudehöhe von bis zu „Bebauungshöhe + 1,5 Meter“ zulässt. Gleichzeitig wird klargestellt, dass in diesen Fällen die Regelung des § 53a Abs. 4, welche eine Überschreitung bis „Bebauungshöhe + 6 Meter“ ermöglicht, nicht mehr zur Anwendung gelangen kann. Ebenso entfällt die Möglichkeit, die bereits vergrößerte Höhe in Teilbereichen gemäß § 53a Abs. 1 letzter Satz um einen weiteren Meter zu überschreiten. Die angeführten Bedingungen für das Überschreiten der Bebauungshöhe gemäß § 53a Abs. 1a gelten für das gesamte Gebäude. Für andere Fronten desselben Gebäudes ist auch die Anwendung der Umhüllenden-Regelung nach § 53a Abs. 2 denkbar. Dabei darf aber die Erfüllung der Randbedingungen für den Nachweis nach Abs. 1a (Dachneigung 10° und Bebauungshöhe h + 3 m absolut für das gesamte Gebäude) nicht verletzt werden. Somit ist eine Nachweisführung nach § 53a Abs 2 an anderen Gebäudefronten auf jeden Fall an die Voraussetzungen des Abs 1a geknüpft, wenn dieser bereits für eine Gebäudefront herangezogen wurde. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht über das beabsichtigte Maß hinaus anwächst.

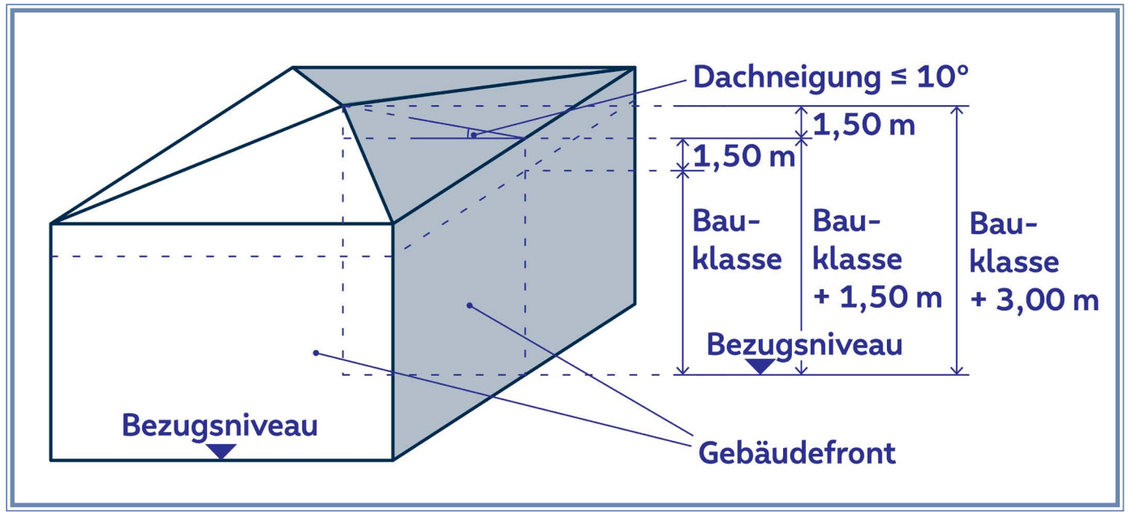
Bei im Bebauungsplan festgelegter höchstzulässiger Gebäudehöhe (z.B. 6,70 m) kann diese Ausnahmebestimmung des § 53a Abs. 1a nicht angewendet werden.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen beispielhaft die Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe zur Erlangung einer maximal möglichen Baukubatur.

Beispiel: *Maximal mögliche Baukubatur bei Nachweis der Gebäudefront über die Bebauungshöhe + 1,5 m bei Flachdächern.*



Beispiel: *Maximal mögliche Baukubatur bei Nachweis der Gebäudefront über die Bebauungshöhe + 1,5 m bei flach geneigten Dächern.*



§! *Exkurs: Aufschließungsabgabe*
§ 53a Abs. 1a ermöglicht die Überschreitung der bisher höchstzulässigen Bebauungshöhe einer Bauklasse – und somit das „Vordringen“ in eine neue Bauklasse. Dies ist auch für die Berechnung von Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben relevant.

Die Vorschreibung der Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe erfolgt dabei unverändert unter den in den §§ 38 und 39 genannten Voraussetzungen. Für die Berechnung der Aufschließungsabgabe ist jedoch der nächsthöhere Bauklassenkoeffizient heranzuziehen.

Bei einer Überschreitung der durch eine Bauklasse bestimmten Bebauungshöhe durch Ausnützung der Ausnahme ist daher für die Berechnung der Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgabe der Bauklassenkoeffizient der nächsthöheren Bauklasse anzuwenden.

5

WIEDERERRICHTUNG VON GEBÄUDEN

5.
WIEDERERRICHTUNG VON GEBÄUDEN

Durch die gegenständliche Novelle wird die Wiedererrichtung von Gebäuden innerhalb ihrer bisherigen Form und Größe erlaubt (für Bereiche mit Bebauungsplan in § 53a Abs. 9 und für Bereiche ohne Bebauungsplan in § 54 Abs. 3a). Entscheidend für die Wiedererrichtung ist, dass ein Gebäude innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes beantragt wird. Gemeint ist damit, dass neue Gebäude innerhalb der bestehenden Kubatur wiederhergestellt werden dürfen. Ein Überschreiten dieser Kubatur ist nur dann zulässig, wenn die aktuellen Bebauungsbestimmungen dies erlauben.
Der Antrag auf Wiedererrichtung muss grundsätzlich stets vor dem Abbruch des bestehenden Gebäudes erfolgen.

Bereits ihrem Wesen nach beziehen sich die Bestimmungen §§ 53a und 54 auf Gebäude im Bauland. Sie können daher nicht auf erhaltenswerte Gebäude im Grünland (§ 20 Abs. 4 Z 4 NÖ ROG 2014) angewendet werden.

Wiedererrichtungen sind nur dort möglich, wo dem keine Bestimmungen des Flächenwidmungsplans entgegenstehen. Nicht zulässig sind solche also beispielsweise bei Rückwidmungen (von Bauland auf Grünland) oder bei Überschreitung der sich aus dem Flächenwidmungsplan ergebenden Geschossflächenzahl.

Die Wiedererrichtung schützt den bisherigen Bestand eines Gebäudes seiner Form und Größe nach – inklusive allfälliger Außenfenster, -türen, Belüftungen, Belichtung etc. (Außenbereich). Im Rahmen der Wiedererrichtung soll daher ermöglicht werden, den bisher bestehenden Außenbereich bau- und funktionsgleich auch neu zu errichten.
Innerhalb der Form und Größe des Gebäudes (also im Innenbereich) müssen bei Planung und Ausführung jedoch die aktuellen technischen Bestimmungen eingehalten werden. Somit sind u.a. auch der Schallschutz, der Wärmeschutz usw. einzuhalten. Wird ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2 m unterschritten, darf der Istzustand im Hinblick auf den Brandschutz nicht verschlechtert werden.

Bei der Wiedererrichtung sind zwei Fälle zu unterscheiden: Die Wiedererrichtung von Gebäuden in Gebieten ohne Bebauungsplan und ebenjene in Gebieten mit Bebauungsplan.

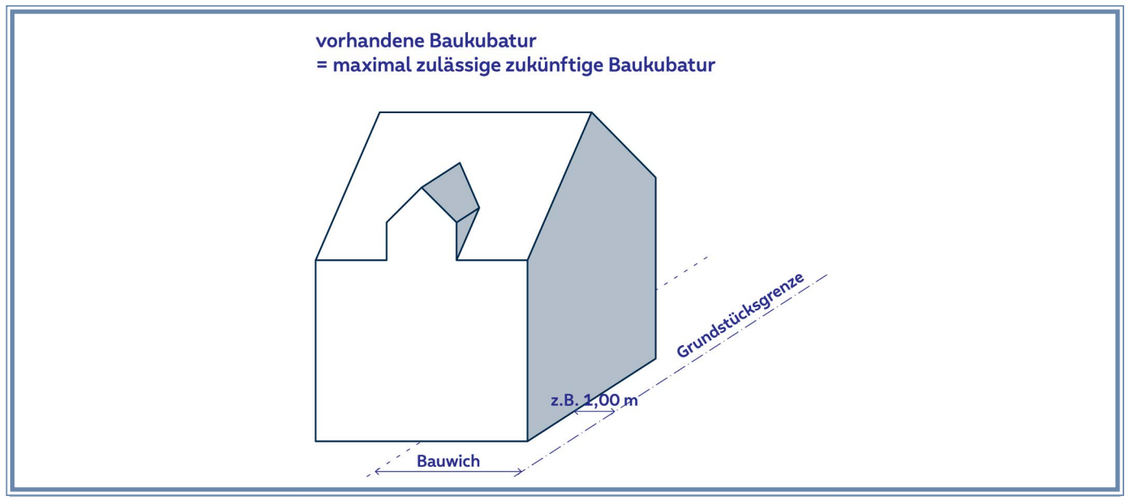
5.1 Wiedererrichtung in Gebieten ohne Bebauungsplan

In Gebieten ohne Bebauungsplan kann eine Wiedererrichtung ohne weitere Voraussetzungen beantragt werden.

Bei der Wiedererrichtung bleiben die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und der Bauwich außer Betracht. Entscheidend und Grenze ist stets nur die Grundrissfläche und die Gebäudehöhe des bestehenden Gebäudes.

Beispiel:
Ein desolates Gebäude steht mit einem Abstand von 1 m zur Grundgrenze und soll abgetragen und danach an gleicher Stelle wiedererrichtet werden. Dazu wird vor dem Abbruch ein entsprechendes neues Projekt eingereicht. Im bisherigen – desolaten – Gebäude waren auf der zur Grundgrenze gerichteten Gebäudefront drei Fenster rechtmäßiger Bestand. Diese drei Fenster werden größengleich wieder vorgesehen, sodass sich der Brandschutz nicht verschlechtert. Daher kann die Wiedererrichtung – sofern die übrigen aktuellen technischen Bestimmungen eingehalten werden – bewilligt werden.

Beispiel: *Mögliche Baukubatur bei Wiedererrichtung in Gebieten **ohne** Bebauungsplan*



5.2 Wiedererrichtung in Gebieten mit Bebauungsplan

Auch in Gebieten mit Bebauungsplan ist eine Wiedererrichtung von Gebäuden innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes möglich.

Hierbei darf jedoch nur die Gebäudehöhe außer Betracht gelassen werden, da Bebauungsweise und Bauwich stets wesentlich gestalterisch im Bebauungsplan vorgegeben sind.

Ein Abgehen vom Bebauungsplan bei der Wiedererrichtung ist nur dann möglich, wenn die später notwendige Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich den rechtlichen Bestimmungen und fachlichen Grundsätzen entsprechen wird. Die Änderung der Bebauungshöhe für ein einzelnes Grundstück ohne eine Erhöhung der Bebauungshöhe in einem abgrenzbaren Bereich, in welchem dieselben objektiven Voraussetzungen zutreffen, kann dabei gleichheitswidrig sein.

Für die Beurteilung, ob die Abweichung von der bisherigen Bebauungshöhe aus fachlicher Sicht zulässig ist, ist die Einholung eines Gutachtens eines Raumplaners erforderlich. Dieses ist notwendige Voraussetzung für ein solches Abgehen.

Das Abgehen vom Bebauungsplan in Form der Wiedererrichtung muss vom Gemeinderat im Einzelfall beschlossen werden. An den Beschluss sind dabei keine besonderen Anforderungen geknüpft. Allein die fachliche Zulässigkeit ist darzulegen.

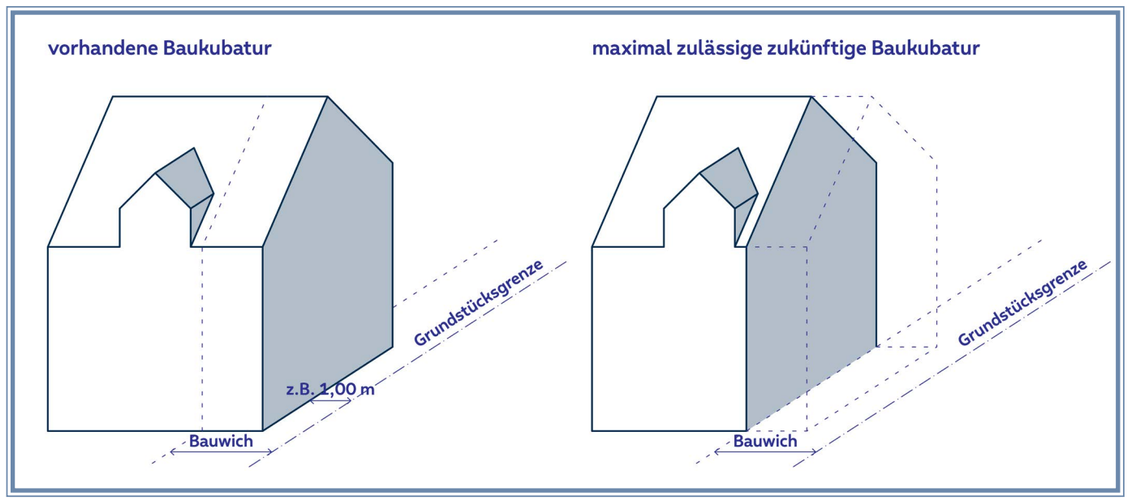
Beispiel:
Ein desolates Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 9 m steht mit einem Abstand von 1 m zur Grundgrenze und soll abgetragen und danach an gleicher Stelle wiedererrichtet werden. Von der Gemeinde wurde ein Bebauungsplan erlassen, der für das Grundstück eine offene Bebauungsweise und eine maximale Bebauungshöhe von 7 m vorsieht. Dazu wird vor dem Abbruch ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss begehrt.

Von der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungshöhe kann der Gemeinderat mittels Beschlusses im Einzelfall abgehen, wenn diese für einen nach objektiven Gesichtspunkten abgrenzbaren Bereich aus fachlicher Sicht zulässig ist. Das Abgehen von der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsweise ist jedoch nicht möglich. Eine Bewilligung wäre daher nur bei Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Eine Abweichung vom Bebauungsplan ist durch die Gemeinde für die nächste Änderung des Bebauungsplanes in Bearbeitung zu nehmen.

§! *Hinweis: Gegebenenfalls kann der Gemeinderat auch den – für diesen Teil – geltenden Bebauungsplan gänzlich oder teilweise aufheben. Dabei sind jedoch die raumplanerischen Vorgaben des NÖ ROG zu beachten.*

Beispiel: *Mögliche Baukubatur bei Wiedererrichtung in Gebieten **mit** Bebauungsplan*



6

ERLEICHTERUNGEN FÜR GEBÄUDE IM BAUWICH

6.
ERLEICHTERUNGEN FÜR GEBÄUDE IM BAUWICH

Durch die Änderungen der Bestimmungen über den Bauwich wurden zusätzliche Möglichkeiten für Gebäude in ebendiesem geschaffen.

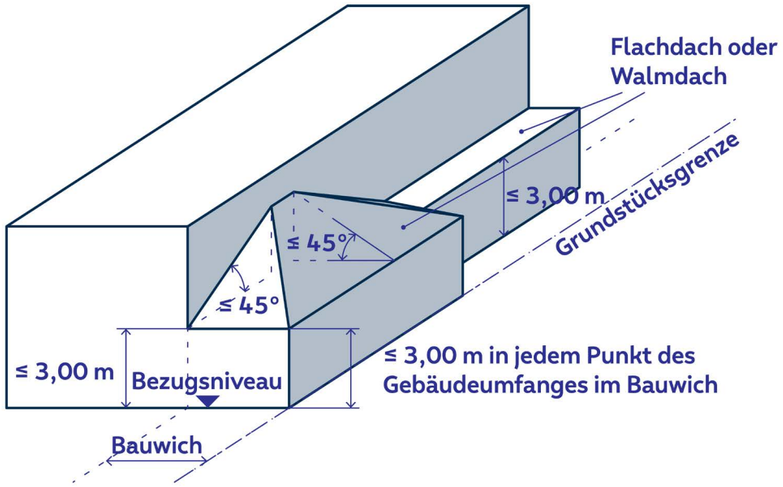
Möglich ist zukünftig,

- **dass auch Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden in den Bauwich reichen.**
  Damit sollen hauptsächlich Teile von Hauptgebäuden ohne Aufenthaltsräume im Bauwich ermöglicht werden (z.B. Garagen, welche keine statische Trennung zum Hauptgebäude aufweisen und daher zu diesem zählen). Grundsätzlich sind auch Hauptgebäudeteile mit Aufenthaltsräumen im Bauwich zulässig, wobei auch in Zukunft auf die notwendige Belichtung und den Brandschutz Bedacht zu nehmen ist.

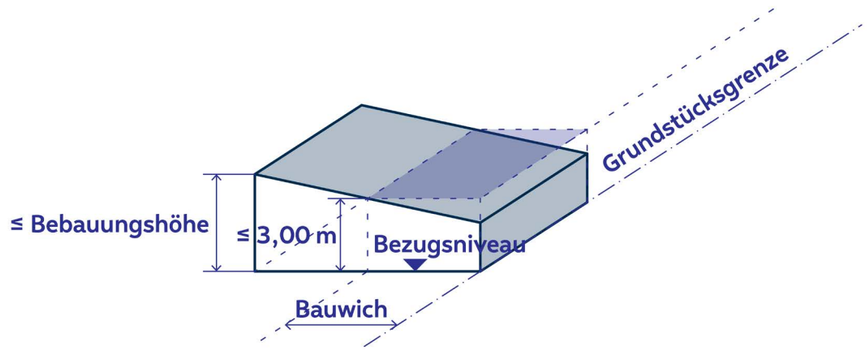
- **dass Gebäude und bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, in den seitlichen und hinteren Bauwichen insgesamt mit einer Fläche von bis zu 150 m² errichtet werden dürfen.**
  Bisher lag diese Grenze bei 100 m². Dies bewirkt eine bessere Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, insbesondere bei größeren Grundstücken bei der offenen Bebauungsweise.

- **dass alle Gebäudefronten, die nicht im Bauwich liegen, auch höher als 3 Meter sein dürfen.**
  Bisher war festgelegt, dass bei Bauwerken im Bauwich die Höhe der Fronten rundum an keiner Stelle mehr als 3 m betragen darf. Weiters mussten Nebengebäude im Bauwich eine statische Trennung zum Hauptgebäude aufweisen. Nunmehr gilt diese Höhenbeschränkung nur für jene Gebäudefronten, die im Bauwich liegen. Dadurch können Gebäudeteile im Bauwich und außerhalb des Bauwichs miteinander statisch verbunden sein. Durch die Änderung werden z.B. auch Pultdächer ermöglicht, deren höhere Teile bereits außerhalb des Bauwiches liegen.

Beispiel: *Zulässiges Hauptgeböude im Bauwich*



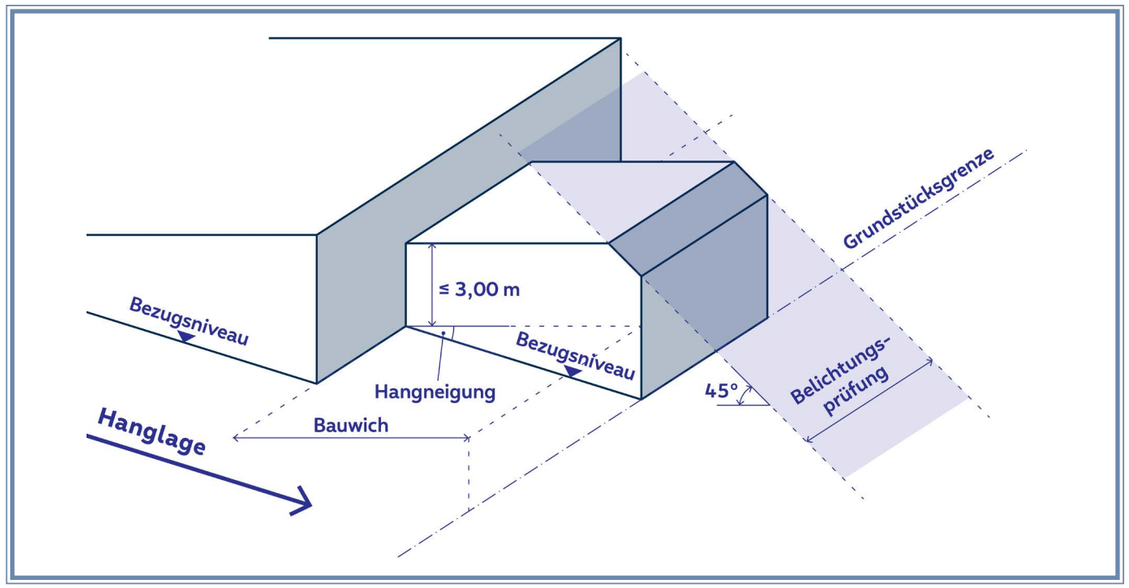
Beispiel: *Höhere Gebäudefronten außerhalb des Bauwichs zulässig.*



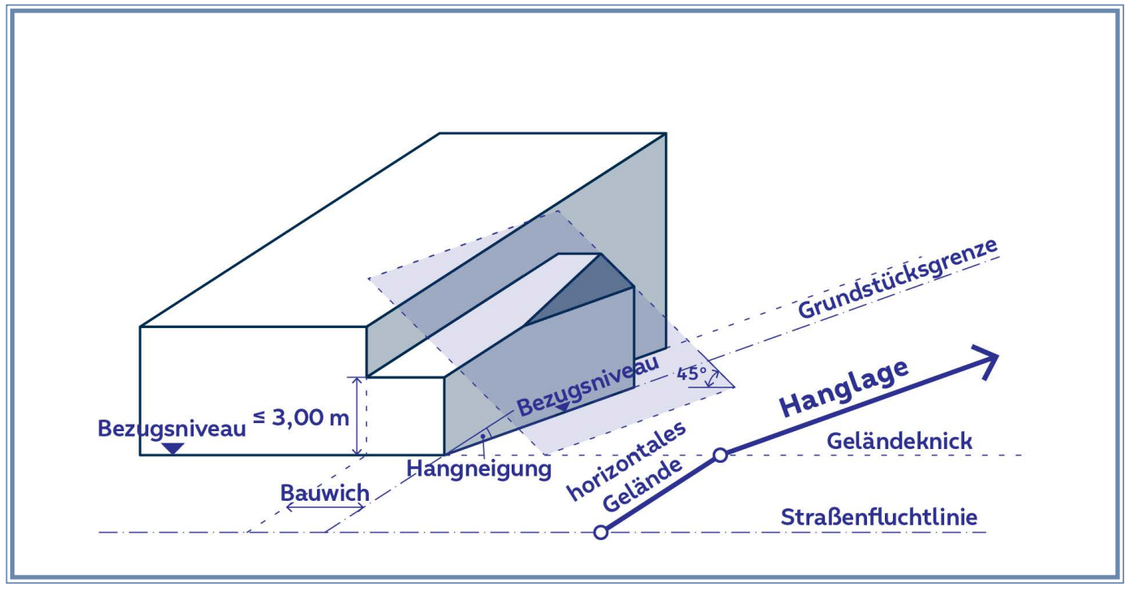
Höhe der Gebäudefronten in Hanglagen

Die Begrenzung der Höhe der Gebäudefronten im Bauwich bleibt mit 3 Metern an jeder Stelle der Gebäudefront unverändert. Diese Höhe darf hangabwärts weiterhin überschritten werden, wobei diese Überschreitung durch eine erforderliche Belichtungsprüfung auf die Hauptfenster der zulässigen Nachbargebäude beschränkt ist. Die Überschreitung der Höhe von 3 Metern ist weiterhin räumlich zu sehen und nicht auf einzelne Gebäudefronten beschränkt. Das bedeutet, dass zumindest ein Punkt des Umfangs eines im Bauwich liegenden Baukörpers maximal 3 Meter über dem dortigen Bezugsniveau liegen muss, alle anderen Teile der Gebäudefronten und alle anderen Gebäudefronten dieses Baukörpers dürfen die Höhe von 3 Metern entsprechend der Hangneigung und des Ergebnisses der Belichtungsprüfung überschreiten

Beispiel: *Begrenzung der Höhe der Gebäudefronten im Bauwich in Hanglage – Hangneigung normal zur Grundstücksgrenze*



Beispiel: *Begrenzung der Höhe der Gebäudefronten im Bauwich in Hanglage – Hangneigung parallel zur Grundstücksgrenze*



Absicherung der Bestandssituation von bewilligten Hauptgebäuden

Neu ist, dass sämtliche Bauwerke in den Bauwichen nur zulässig sind, wenn die ausreichende Belichtung der Hauptfenster bestehender bewilligter Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt wird.

S! *Achtung: Das bedeutet, dass bei der Bewilligung von neuen Bauwerken im Bauwich auch auf die Belichtung bestehender und bewilligter Gebäude auf Nachbargrundstücken Bedacht genommen werden muss.*
Dies dient der Absicherung der Bestandssituation von bewilligten Hauptgebäuden. Denn mit Blick auf die Sanierung von Altgebäuden muss sichergestellt sein, dass diesen bestehenden bewilligten Gebäuden nicht die Belichtung der Hauptfenster verbaut werden kann.



7

INDEXIERUNG DER ABGABEN UND GEBÜHREN

7.
INDEXIERUNG DER ABGABEN UND GEBÜHREN

Für die Gemeinden wird mit dem NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz die Möglichkeit geschaffen, den

- Einheitssatz der Aufschließungsabgabe (§ 38 Abs. 6) und
- die Ausgleichsabgaben für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (§ 41 Abs. 3 und 5)

an den Baukostenindex zu binden. Somit kann von der Gemeinde eine automatische jährliche Erhöhung (Indexanpassung) vorgesehen werden.

§ 42a Indexanpassung

NEU *Der Gemeinderat kann in der gemäß § 38 Abs. 6 und § 41 Abs. 3 und 5 erlassenen Verordnung eine automatische Erhöhung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben auf Basis des jeweils gültigen von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex vorsehen (Indexanpassung).*

§! *Hinweis: Die Indexanpassung ist in der Verordnung des Gemeinderates festzulegen und von diesem zu beschließen.*

Fasst der Gemeinderat einen Beschluss, erhöht sich der Einheitssatz bzw. die Ausgleichsabgabe jährlich mit Beginn eines jeden Kalenderjahres.
Für die Erhöhung ist das Ausmaß der Veränderung des Index vom Juni des vorvergangenen Jahres bis zum Juni des dem Zeitpunkt der Valorisierung vorangegangenen Kalenderjahres relevant (siehe Beispiel 1).

Darüber hinaus besteht für den Gemeinderat auch die Möglichkeit, mit Verordnung einen Schwellenwert festzulegen. Erst wenn dieser überschritten ist, tritt eine Anpassung des Einheitssatzes bzw. der Ausgleichsabgaben ein. Ausgangsbasis ist hier die Veränderung der Indizes von Juni des der Verordnung über die Indexierung vorangegangenen Jahres zu Juni des jeweils aktuellen Jahres. Die Änderung der Beträge tritt – nach Überspringen des Schwellenwertes – mit 1. Jänner des folgenden Jahres ein.
Wesen des Schwellenwertes ist, dass wenn dieser nicht überschritten wird, sich der Beobachtungszeitraum um ein weiteres Jahr verlängert und daher eine Fortschreibung über (möglicherweise) mehrere Jahre stattfindet (siehe Beispiel 2). Ausgangsbasis bleibt so lange das erste Jahr, bis der Schwellenwert überschritten wurde.

Das Ausmaß der Valorisierung ergibt sich aus dem von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex (§ 42a NÖ Bauordnung 2014).
Maßgeblich ist hier der **Wertsicherungsrechner der Statistik Austria**. Dieser ist über die Homepage unter www.statistik.at/indexrechner zu erreichen.

Es ist sodann der **„Baukostenindex“** und in weiterer Folge der Baukostenindex für **„Straßenbau Gesamt“** auszuwählen. Dann erfolgt die Eingabe des Index (Jahr muss nach dem jeweiligen Index liegen z.B. Valorisierung 2022 bedeutet Index 2020), des Ausgangs- und Vergleichsmonats (immer Juni!) sowie das Ausgangs- und Vergleichsjahr (mindestens ein Jahr).
Wurde vom Gemeinderat eine jährliche Indexierung vorgesehen, dann kann auch der Ausgangsbetrag in Euro angegeben werden. Ist ein Schwellenwert vorgegeben worden, ist die Eingabe eines Betrages nicht erforderlich.

Durch „Berechnen“ erfolgt sodann die Darstellung des Ergebnisses. Dieses ist zwingend die Grundlage für die Indexierung des Betrages. Das Ergebnis dieser Berechnung ist sodann als Nachweis zu dokumentieren und aufzubewahren.

§! *Vorsicht: Die Veränderungsrate ist nicht gleich absolute Änderung des Wertes (Beispiel 1 z.B. Veränderungsrate -0,6 bedeutet eine Änderung um -0,6% und nicht eine Reduzierung um 0,6 auf € 829,40!), sondern die Veränderung ausgedrückt in prozentualer Relation von Ausgangs- und Zielwert!*

§! *Hinweis: Die endgültigen Indexwerte stehen etwa zwei Monate nach dem jeweiligen Beobachtungszeitraum zur Verfügung. Für den Zeitraum Juni bedeutet dies, dass die Werte mit Ende August/Anfang September veröffentlicht werden.*

Der geänderte Betrag ist auf volle 10 Cent kaufmännisch zu runden und vom Bürgermeister an der Amtstafel kundzumachen.

§! *Hinweis: Als Ausgangsbasis für die Berechnung für die nächste Valorisierung dient stets der ungerundete, zwei Kommastellen umfassende Betrag.*
Neuer Indexwert ist jener des Junis, der der aktuellen Valorisierung folgt.

§! *Hinweis: Die nachfolgenden Beispiele stellen einen Zeitraum vor dem Inkrafttreten des NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetzes dar. Da die Beispiele mit Realwerten gerechnet werden und damit nachvollziehbar sein sollen, ist dies erforderlich, weil zukünftige Werte ab 2026 noch nicht zur Verfügung stehen. Für die Anwendung ist das Prozedere jedoch ident.*

Beispiel 1: *(jährliche Valorisierung)*
Der Gemeinderat setzt den Einheitssatz der Aufschließungsabgabe ab 1.1. 2025 mit € 830,00 neu fest und beschließt in der Verordnung:

„Der festgelegte Einheitssatz erhöht sich automatisch jährlich mit Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Maß, das sich aus der Veränderung des jeweils gültigen von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex im Zeitraum vom Juni des vorvergangenen Jahres bis zum Juni des dem Zeitpunkt der Valorisierung vorangegangenen Kalenderjahres ergibt. Der geänderte Betrag ist auf volle 10 Cent kaufmännisch zu runden und vom Bürgermeister an der Amtstafel kundzumachen.“

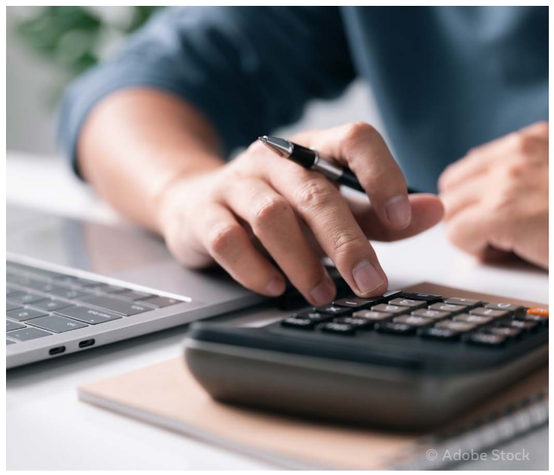
Der Baukostenindex lt. Statistik Austria beträgt
für Juni 2024 136,9 und
für Juni 2025 136,1.

Dadurch ergibt sich eine Veränderungsrate von -0,6%.
Da § 42a NÖ Bauordnung 2014 stets eine Erhöhung vorsieht, ergibt sich durch eine negative Veränderungsrate kein niedriger Einheitssatz. Der Einheitssatz beträgt daher ab 1.1. 2026 weiterhin € 830,--.
Berechnungsbasis für die weitere Valorisierung ist sodann der Juni 2025 (nächste mögliche Valorisierung zum 1.1. 2027) und der ungerundete Betrag von € 830,-- (jährliche Betrachtung)!

Gleicher Sachverhalt wie oben, nur Ausgangsdatum 1.1. 2023:

Der Baukostenindex lt. Statistik Austria beträgt
für Juni 2022 130,0 und
für Juni 2023 131,1.

Dadurch ergibt sich eine Veränderungsrate von 0,8 %, was einen Betrag von € 836,64 ergibt.
Der Einheitssatz der Aufschließungsabgabe erhöht sich daher ab 1.1. 2024 auf € 836,60.
Berechnungsbasis für die weitere Valorisierung ist sodann der Juni 2023 (nächste mögliche Valorisierung zum 1.1. 2025) und der ungerundete Betrag von € 836,64!


© Adobe Stock

Beispiel 2: *(Valorisierung mit Schwellenwert)*
Der Gemeinderat setzt den Einheitssatz der Aufschließungsabgabe ab 1.1. 2023 mit € 810,00 neu fest und beschließt in der Verordnung:

„Der festgelegte Einheitssatz erhöht sich mit Beginn eines Kalenderjahres automatisch, wenn sich aus der Veränderung des jeweils gültigen von der Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex im Zeitraum vom Juni des der letzten Erhöhung vorvergangenen Jahres und dem Juni des dem Zeitpunkt der Valorisierung vorangegangenen Kalenderjahres eine Veränderung von mehr als 5% ergibt.

Der Baukostenindex lt. Statistik Austria beträgt
für Juni 2022 130,0
für Juni 2023 131,1 (Veränderung 0,8%)
für Juni 2024 136,9 (Veränderung 5,3% im Vergleich zu Juni 2022).

Da im ersten Jahr der Schwellenwert nicht überschritten wurde, erfolgte keine Anpassung des Einheitssatzes. Ausgangsbasis bleibt der Juni 2022.
Erst zum Juni 2024 wird der Schwellenwert von 5% überschritten. Dadurch ergibt sich eine Veränderungsrate von 5,3% im Zeitraum Juni 2022 bis Juni 2024, was einen Betrag von € 852,93 ergibt.
Der Einheitssatz der Aufschließungsabgabe erhöht sich daher automatisch zum 1.1. 2025 auf 852,90.
Berechnungsbasis für die weitere Valorisierung ist sodann der Juni 2024 (nächste mögliche Valorisierung zum 1.1. 2026 wenn 5% überschritten) und der ungerundete Betrag von € 852,93!
Der geänderte Betrag ist auf volle 10 Cent kaufmännisch zu runden und vom Bürgermeister an der Amtstafel kundzumachen. Die Kundmachung des Bürgermeisters ist nur deklarativ. Der ungerundete, zwei Kommastellen umfassende Betrag bildet die Ausgangsbasis für die nächste Valorisierung.

In der Begründung der Abgabenbescheide sollte auf die angewandte Verordnung des Gemeinderates hingewiesen werden. Falls eine Indexanpassung vorliegt, wird auch die Angabe empfohlen, wann der geänderte Betrag gemäß § 42a Abs. 4 an der Amtstafel kundgemacht wurde.

§! *Hinweis: Der Bürgermeister vollzieht den Valorisierungsbeschluss des Gemeinderates und ist an diesen gebunden. Die Kundmachung der Valorisierung stellt keine Verordnung dar! Die Kundmachung ist daher auch der NÖ Landesregierung nicht nach § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973 zur Prüfung vorzulegen.*

Soll der Einheitssatz nicht angepasst oder abweichend vom Ergebnis der (automatischen) Valorisierung verändert werden, so ist zwingend ein neuer Gemeinderatsbeschluss samt Verordnung erforderlich!

8

ERLEICHTERUNGEN HINSICHTLICH DER STELLPLATZVER-PFLICHTUNG



8. ERLEICHTERUNGEN HINSICHTLICH DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Das NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz schafft wesentliche Erleichterungen und Ausnahmen von der notwendigen Anzahl von Pflichtstellplätzen.

Zum einen wird die Mindestanzahl von Stellplätzen bei Projekten „Begleitetes Wohnen", „Barrierefreies Wohnen" oder „Junges Wohnen" um die Hälfte reduziert. Davon umfasst sind lediglich jene Projekte, die im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich eine Förderung im Rahmen dieser drei Projektschienen erhalten.

§ 63 Abs. 1a

NEU *Die Mindestanzahl der Stellplätze bei Gebäuden für „Begleitetes Wohnen", „Barrierefreies Wohnen" oder „Junges Wohnen" gemäß § 30 Z 3 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 in der Fassung laut Beschluss der Landesregierung vom 6. Mai 2025 hat grundsätzlich die Hälfte der Mindestanzahl der Stellplätze für Wohngebäude zu betragen. Der Gemeinderat kann eine abweichende Anzahl festlegen (Abs. 2).*

Das bedeutet die Erleichterung ist beispielsweise nicht auf private Projekte anzuwenden, die sich ebenso an eine der Zielgruppen richten, jedoch keine Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich erhalten.

§! *Unabhängig von der vom Land vorgegebenen Mindestanzahl von Stellplätzen, kann der Gemeinderat für die jeweilige Gemeinde eine abweichende Anzahl festlegen.*

Zum zweiten werden Erleichterungen für bestehende Gebäude geschaffen, um Sanierungen zu erleichtern. Die Voraussetzungen knüpfen dabei an jene des § 48a an.
Abweichend dazu ist jedoch nicht jeder vertikale Zubau, sondern lediglich die Herstellung eines zusätzlichen Geschoßes durch Ausbau oder Erweiterung eines bestehenden, bisher nicht ausgebauten Dachraumes, begünstigt. Explizit begünstigt sein soll auch die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen (zum Beispiel durch Wohnungsteilung).

§! *Auch diese Ausnahmen gelten sowohl für Privat- als auch für Betriebsgebäude.*
Von den Erleichterungen erfasst ist beispielsweise auch die Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks oder eines Teiles, nicht nur bei Wohnungen.
Denkbar wäre beispielsweise, dass eine Wohnung in ein Büro oder einen Verkaufsraum umgebaut wird. Unter den Voraussetzungen des § 63 Abs. 1b würde es auch hier zu Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung kommen.

Je nach Dauer des Bestandes gibt es unterschiedliche Befreiungen von der Verpflichtung zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Wenn die ursprüngliche Baubewilligung für das Bauwerk vor zumindest 20 Jahren erteilt wurde, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze für Kraftfahrzeuge zur Gänze. Abzustellen ist bei der Berechnung der Frist stets auf die Erteilung der Baubewilligung und nicht die tatsächliche Ausführung.

Wurde die ursprüngliche Baubewilligung vor weniger als 20 Jahren, aber vor dem 1. März 2026 erteilt, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von bis zu zwei zusätzlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, wenn a) aufgrund des örtlichen Bedarfes die Stellplätze nur von untergeordneter Bedeutung sind und b) die Kosten für die Errichtung für den Eigentümer unverhältnismäßig wären.

Für die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten ist insbesondere auf umliegende öffentliche Parkflächen oder Parkhäuser Bedacht zu nehmen. Sind solche öffentlichen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden, sind die gesetzlich vorgesehenen Pflichtstellplätze von untergeordneter Bedeutung.

§! *Die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit hat stets auf Basis der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens und der Kosten zu erfolgen. Eröffnet beispielsweise jemand in einer Einfamilienhaussiedlung einen Massagesalon und müsste aufwändigste Umbauarbeiten oder teure Zukäufe tätigen, um die Stellplatzverpflichtung zu erfüllen, kann dies unter Umständen als unverhältnismäßig angesehen werden.*

Beispiel 1:
In einem Wohnhaus mit 21 Wohneinheiten, das vor mehr als 20 Jahren errichtet wurde, soll der Dachboden ausgebaut und so zusätzliche vier Wohneinheiten errichtet werden. Da das Wohnhaus vor mehr als 20 Jahren bewilligt wurde, entfällt die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze zur Gänze.

Beispiel 2:
In einem Wohnhaus mit 21 Wohneinheiten, das 2015 bewilligt wurde, soll der Dachboden ausgebaut und so zusätzliche vier Wohneinheiten errichtet werden. Die Errichtung der notwendigen Stellplätze wäre nur als Tiefgarage möglich. Direkt gegenüber dem Wohnhaus befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der selten ausgelastet ist.

Da das Wohnhaus vor weniger als 20 Jahren aber vor dem 1. März 2026 bewilligt wurde, sind für den möglichen Entfall von 2 zusätzlichen Stellplätzen der örtliche Bedarf und die Verhältnismäßigkeit der Kosten zu prüfen. Aufgrund des Erfordernisses der Tiefgarage und des öffentlichen Parkplatzes gegenüber ist die Errichtung unverhältnismäßig und von untergeordneter Bedeutung. Daher entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Für die übrigen Stellplätze ist die Errichtung auf anderen Grundstücken oder die Vorschreibung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe erforderlich.

9

WEITERE RELEVANTE ÄNDERUNGEN



9. WEITERE RELEVANTE ÄNDERUNGEN

9.1 Erleichterungen für die Belichtung

NEU **§ 4 Z 3**
Durch die gegenständliche Novelle wird eine Erleichterung geschaffen, sodass die Lichteintrittsfläche von Hauptfenstern unter dem Bezugsniveau liegen kann. Es ist dadurch in einem gewissen Rahmen auch die Errichtung von Aufenthaltsräumen unter dem Gelände möglich.

9.2 Grenzvermessung durch eine gewerbebehördlich befugte Person

§ 19 Abs. 1a
In § 19 Abs. 1a wurde nochmals klargestellt, dass auch Pläne von gewerberechtlich befugten Personen zur Beurteilung der genauen Lage der Grenzen des Baugrundstücks herangezogen werden können.

Diese Bestimmung bezieht sich insbesondere auf Ingenieurbüros des Fachgebiets „Vermessungswesen" bzw. „Vermessung und Geoinformation". Nicht jedoch auf sämtliche Ingenieurbüros, zumal die Bauordnung den berufsrechtlich festgelegten Tätigkeitsumfang nicht erweitern oder ändern kann.

§! *Achtung: Vermessungen einer gewerberechtlich befugten Person – die für die NÖ Bauordnung reichen – können in der Regel nicht in den Grenzkataster und das Grundbuch eingetragen werden. Dafür ist grundsätzlich der Plan eines Ziviltechnikers bzw. einer Ziviltechnikerin für Vermessungswesen erforderlich.*

9.3. Änderungen von Auflagen

NEU **§ 23 Abs. 4**
In der Praxis ergeben sich Probleme mit rechtskräftigen Auflagen in Baubewilligungsbescheiden, die auf Grund von Gesetzesänderungen obsolet werden oder nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen (z.B. Vorschreibung von Notkaminen oder Blitzschutzanlagen).
Im Zuge der gegenständlichen Novelle wurde daher eine Bestimmung aufgenommen, die die Aufhebung oder Abänderung von Auflagen auf begründeten Antrag des zur Erfüllung der Auflage Verpflichteten ermöglicht.

Antragsberechtigt ist dazu der Adressat des Baubewilligungsbescheides oder dessen Rechtsnachfolger, unabhängig von der bereits erfolgten Ausführung des bewilligten Bauvorhabens. Es sind dadurch auch nur Anträge zugunsten des Verpflichteten zu erwarten.

Sofern subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn berührt werden können, sind diese dem Verfahren im Rahmen eines Parteiengehörs beizuziehen und ihnen der Bescheid auch zuzustellen. Dies gilt unabhängig davon, ob sie im ursprünglichen Bewilligungsverfahren oder im Rahmen des Parteiengehörs Einwendungen erhoben haben.

9.4 Ausnahmen von der Bebauungsdichte

NEU **§ 49 Abs. 5**
Die NÖ Bauordnung kannte bereits bisher Fälle von Bauwerken oder Teilen, die von den Bestimmungen über die Bebauungsdichte ausgenommen waren (Personenaufzüge (§ 49 Abs. 5) und Wärmeschutzverkleidungen (§ 52 Abs. 4)).

Um Sanierungen zu erleichtern, wurde auch zur Errichtung oder Erweiterung von Abfallsammelräumen und Abstellanlagen für Fahrräder die Überschreitung der verordneten Bebauungsdichte ermöglicht.
Diese sind daher auch bei Überschreitung der festgelegten Bebauungsdichte zu genehmigen.

9.5 Entfall der Geschoßbeschränkung

§ 53 Abs. 5
Die Begrenzung der Anzahl der oberirdischen Geschoße mit Bauklasse + 1 wurde gestrichen. Somit dürfen nun in einem Gebäude so viele Geschoße untergebracht werden, wie es die Bebauungshöhe und die Beschränkung des Bauvolumens zulässt.

Davon zu unterscheiden ist jedoch die Geschossflächenzahl, die auch weiterhin einzuhalten ist.

9.6 Ausweitung des Umkreises für öffentliche Spielplätze

NEU **§ 66 Abs. 4**
Bereits bisher war es für Bauwerber bei der Errichtung einer Wohnhausanlage möglich, einen Vertrag mit der Gemeinde über eine Kostenbeteiligung an einem öffentlichen Spielplatz zu schließen. Wurde eine solche Vereinbarung geschlossen, entfiel die Verpflichtung zur Errichtung eines nicht öffentlichen Spielplatzes.
Die maximale Wegentfernung zwischen Wohnhausanlage und öffentlichem Spielplatz wurde von 400 m auf 500 m ausgeweitet.

§ 66 spricht dabei von der tatsächlichen Wegentfernung, also der Entfernung von einem Eingang des Gebäudes bis zum Eingang des öffentlichen Spielplatzes.

9.7 Nebenfenster in Brandwänden

§ 70 Abs. 4

Mit Zustimmung der Anrainer konnten im Rahmen der NÖ Bauordnung 1976 Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden bewilligt werden, wenn keine feuerpolizeilichen Bedenken bestanden.

Diese - zumindest 30 Jahre alten – Nebenfenster und Lüftungsöffnungen werden nun dauerhaft in ihrem Bestand geschützt.

9.8 Ausweitung der Bewilligungsmöglichkeit

§ 70 Abs. 6

§ 70 Abs. 6 erlaubt bereits bisher die Erlassung eines Feststellungsbescheides, dass das Bauwerk als bewilligt gilt,

1. *wenn ein Bauwerk ursprünglich eine Baubewilligung aufgewiesen hat,*
2. *von dieser vor mehr als 30 Jahren abgewichen wurde,*
3. *die Abweichungen ohne baubehördliche Beanstandung geblieben sind,*
4. *der Feststellungsbescheid unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diese Bestimmung beantragt wird,*
5. *der Behörde die Zustimmung des Grundeigentümers nachgewiesen wird und*
6. *vollständige Bestandspläne vorgelegt werden.*

Die bisherige Beschränkung auf Bauland und Gebäude wurde aufgehoben. Zukünftig sollen alle Bauwerke und auch solche im Grünland unter den Anwendungsbereich des § 70 Abs. 6 fallen (z.B. landwirtschaftliche Bauten im Glf und Bauwerke in der Widmung erhaltenswerte Bauwerke im Grünland). Unverändert bleibt jedoch, dass auch weiterhin ursprünglich eine Baubewilligung vorgelegen haben muss. Denkbar wäre – wie bereits bisher – die Genehmigung eines nachträglichen Zubaus zu einem ursprünglich bewilligten Bauwerk, auch wenn dieser Zubau ursprünglich nicht bewilligt wurde, oder auch die nachträgliche Bewilligung eines konsenslosen Dachboden-Ausbaus.

Klargestellt wurde darüber hinaus, dass eine baubehördliche Beanstandung einer Anwendung des § 70 Abs. 6 nicht entgegensteht, wenn die Abweichung 30 Jahre nicht beanstandet wurde. Maßgeblich ist ausschließlich der ununterbrochene Ablauf von 30 Jahren ohne baubehördliche Beanstandung der Abweichung. Eine erst nach Ablauf dieses 30-jährigen Zeitraums erfolgende Beanstandung oder Beanstandungen, die im Abstand von mehr als 30 Jahren erfolgen, stehen der Anwendung des § 70 Abs. 6 daher nicht entgegen.

9.9 Entfall der Mindestraumhöhe

§ 70 Abs. 24

Die OIB-Richtlinien kannten bisher detaillierte Vorgaben zu Mindestraumhöhen in Aufenthalts- und Nicht-Aufenthaltsräumen. Diese wurden gänzlich gestrichen. Nahezu alle konkreten Vorgaben zur Mindestraumhöhe in der NÖ Bautechnikverordnung sind daher entfallen. Die einzige Vorgabe ist sohin zukünftig, dass die lichte Raumhöhe entsprechend des Verwendungszweckes, der Raumfläche sowie der Anzahl der aufzunehmenden Personen ein ausreichend großes Luftvolumen gewährleisten muss.

Zukünftig gibt es nur mehr für Kindergärten, Schulen und Gebäude mit vergleichbarer Nutzung eine konkrete Regelung mit einer Mindestraumhöhe von 3,00 m. (NÖ Bautechnikverordnung 2014, § 6). Von dieser kann jedoch im Rahmen des § 48a abgegangen werden.



© Copyright folgt

Herausgeber und Redaktion:
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abteilung Umwelt- und Anlagentechnik
Landhausplatz 1, Haus 13
3109 St. Pölten

Telefon: 02742/9005-9005
E-Mail: post.bd4@noel.gv.at
Web: www.noel.gv.at

Gestaltung:
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abteilung Landesamtsdirektion
Bereich Öffentlichkeitsarbeit, Social Media
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Coverfoto:
NLK Jürgen Burchhart

Druck:
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt. Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Amtsdruckerei
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten