

# Kurzzusammenfassung NÖ Baurecht

Stand: 21.11.2023



*Liebe Bauwerber und Bauwerberinnen,*

*das Baurecht ist eine sehr komplexe Materie, die häufigen gesetzlichen Änderungen und Anpassungen unterworfen ist. Als eine kleine Hilfestellung finden Sie auf den nächsten Seiten eine Zusammenfassung der wichtigsten aktuellen gesetzlichen Grundlagen.*

*Bitte nehmen Sie aber das Angebot an und wenden Sie sich zeitgerecht vor Beginn der Planungsphase an das Bauamt der Marktgemeinde Türnitz und erkundigen Sie sich über die Voraussetzungen, Kosten, Dauer des Verfahrens und die gesetzlichen Rahmenbedingungen, v.a. was die Bewilligungs-, Anzeige- und Meldepflicht Ihres Bauvorhabens betrifft.*

*Damit sparen Sie sich in Summe viel Zeit und unliebsame Überraschungen. Eine erforderliche nachträgliche Bewilligung ist nicht nur kostenintensiver, sondern oft auch gar nicht möglich, was bis hin zu einem Abbruchauftrag führen kann.*

*Ich wünsche Ihnen einen reibungslosen Verlauf und viel Erfolg bei Ihrem Bauvorhaben!*

*Ihr Bürgermeister Christian Leeb*

## Wer ist die Baubehörde und welche Rechtsmittel gibt es?

- Die Baubehörde 1. Instanz ist der **Bürgermeister**
- Die Baubehörde 2. Instanz bei Inanspruchnahme des Rechtsmittels der **Berufung** ist der **Gemeindevorstand**
- Danach besteht noch das Rechtsmittel der **Beschwerde** beim **Landesverwaltungsgericht**

## Was darf ich bauen, was sind die Rechtgrundlagen?

Was und wie gebaut werden darf ist für jedes Grundstück genau geregelt. Hierbei sind vor allem 3 Landesgesetze relevant:

- **NÖ Bauordnung** (NÖ BO 2014 mit der aktuellen Novelle)
- **NÖ Raumordnungsgesetz** (NÖ ROG 2014)
- **NÖ Bautechnikverordnung** inkl. der OIB-Richtlinien (NÖ BTV 2014)

Der **Flächenwidmungsplan**, dessen rechtliche Grundlage im NÖ ROG geregelt ist, wird durch die Gemeinde mit Hilfe eines Ortsplaners erstellt. Änderungen müssen dem **Prinzip der Erforderlichkeit** entsprechen und müssen vom Land genehmigt werden. Der Grundeigentümer hat bei der Flächenwidmung keine Parteienstellung.

Man unterscheidet 3 Gruppen von Widmungen (die dann noch weiter untergliedert sind):

- ⇒ **Bauland**
- ⇒ **Grünland**
- ⇒ **Verkehrsflächen**

**Tip:** Die Widmung entscheidet maßgeblich was und wie dort gebaut werden darf und sollte daher immer bereits im Vorfeld der Planungen abgeklärt werden.

#### **Ausnahmen vom Geltungsbereich der NÖ Bauordnung:**

- ⇒ Güterwege, Straßenbauwerke von Land und Gemeinden
- ⇒ Unterirdische bauliche Anlagen (Rohrleitungen, Schächte)
- ⇒ Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie über 200 kW

## Wichtige Begriffe des NÖ Baurechts

### • **Bauwerk:**

Ein **Bauwerk** erfordert ein **wesentliches Maß** an bautechnischen Kenntnissen für die fachgerechte Herstellung und ist mit Boden **kraftschlüssig** verbunden. Bauwerke werden unterteilt in:

⇒ **Gebäude:** Folgende Kriterien machen aus einem Bauwerk ein Gebäude:

- Es ist zumindest teilweise **oberirdisch**
- Es hat ein **Dach**
- Es hat mindestens **2 Wände** mit >50% flächig (wirkender) Bauteile
- Es ist **begehbar**
- Es dient einem **Schutzzweck** für Personen, Tiere oder Sachen



⇒ **Bauliche Anlagen:** alle Bauwerke, die kein Gebäude sind: zb. Einfriedung, Carport



### • **Unterscheidung Haupt- und Nebengebäude und Zubau**

⇒ **Nebengebäude:** Kriterien, die aus Gebäude ein Nebengebäude machen:

- bebaute Fläche bis zu **100m<sup>2</sup>**
- **nur 1 oberirdisches Geschoss**
- **kein** Aufenthaltsraum (Wohn-, Schlafzimmer, Büro etc.)
- dem Hauptgebäude **untergeordneter Zweck**
- **konstruktive Trennung** vom Hauptgebäude (+ eigener Zugang)

⇒ Trifft einer dieser Punkte nicht zu, handelt es sich um ein **Hauptgebäude**.

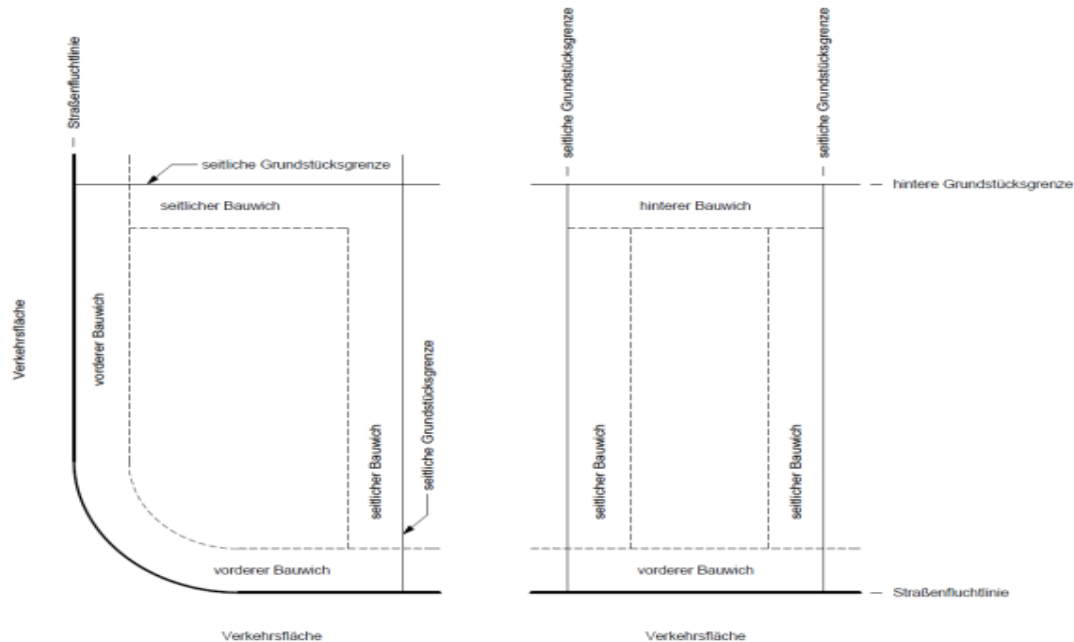
⇒ **Zubau** zu bestehendem Hauptgebäude: Ein Zubau verfügt über einen **gemeinsamen Dachstuhl** mit dem Hauptgebäude, verfügt über einen **Eingang** über das Hauptgebäude und ist mit diesem **konstruktiv verbunden**.

- **Bauwich:**

Der Bauwich ist der **vorgeschriebene Mindestabstand** eines **Hauptgebäudes** zur Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenfluchtlinie.

⇒ **Vorderer Bauwich:** nur dann relevant, wenn es einen Bebauungsplan gibt (in Türnitz nicht der Fall).

⇒ Für den **seitlichen und hinteren Bauwich** gelten: entspricht der **halben Gebäudehöhe** des Hauptgebäudes, **mindestens aber 3 Meter**.



## Welche Arten von Bauvorhaben gibt es?

In der NÖ Bauordnung ist genau geregelt, welche Bauvorhaben eine Bewilligung durch die Baubehörde benötigen, welche der Baubehörde anzuzeigen sind, welche meldepflichtig sind bzw. welche bewilligungs-, anzeige- und meldefrei sind.

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben:** § 14 NÖ Bauordnung 2014 – zum Beispiel:

- **Neu- oder Zubauten von Gebäuden**
- Errichtung von **baulichen Anlagen** (zb. Carport, Senkgrube, Einfriedungen)
- **Abänderung** von Bauwerken („Umbau“): wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte von Nachbarn verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte. So sind z.B. die Veränderung tragender Mauern, der Einbau eines Heizraums, WC, Bad, die Veränderung von Fenstern bewilligungspflichtig!!
- **Veränderung der Höhenlage** eines Grundstücks im Bauland
- die Aufstellung von Heizkesseln > 50kW bzw. von Heizkesseln, deren Abgasführung nicht über das Dach erfolgt und die Aufstellung von Feuerungsanlagen > 400kW
- Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab 1000 l
- **Veränderung der Höhenlage** eines Grundstücks im Bauland
- Abbruch von Bauwerken an der Grundstücksgrenze
- die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerk
- Windkraftanlagen bis 200kW

- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben:** § 15 NÖ Bauordnung 2014 – eine Auswahl der wichtigsten Fälle:
  1. Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen: z.B.
    - die **Änderung des Verwendungszwecks** von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen (ohne bewilligungspflichtige bauliche Änderungen)
    - **Einfriedungen**, die **keine baulichen Anlagen** sind und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden
    - die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als **Stellplatz** für Fahrzeuge oder Anhänger
    - die Verwendung eines Grundstückes als **Lagerplatz** für Material aller Art
  2. Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:
    - die Aufstellung von begehbaren **Folientunnels** für gärtnerische Zwecke
    - die temporäre Aufstellung von **nicht ortsfesten Tierunterständen** < 50 m<sup>2</sup>
    - die Herstellung und Veränderung von **Grundstücksein- und -ausfahrten** im Bauland
    - mobile Geflügelställe
    - die nachträgliche Herstellung einer **Wärmedämmung** bei Gebäuden
    - Aufstellung von **PV-Anlagen > 50kW im Grünland** (ausgenommen auf Gebäudedächern)
  
- **Meldepflichtige Bauvorhaben:** § 16 NÖ Bauordnung 2014 – hier die wichtigsten Fälle:
  - Aufstellung von **Heizkesseln** ≤ 50kW
  - **Austausch von Heizkesseln** (max. 400kW Nennwärmeleistung), wenn Brennstoff und Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist.
  - Aufstellung und Entfernung von und Wärmepumpen und Klimaanlage mit Nennleistung von mehr als 70 kW in baulicher Verbindung mit Gebäude.
  - Aufstellung von Klimaanlage über 12kW auf Bauwerken.
  - Aufstellung von **Öfen**
  - **Abbruch** von Bauwerken (sofern nicht an Grundgrenze)
  - Herstellung von **Ladepunkten** bzw. **Ladestationen** für E-fahrzeuge
  - Herstellung von **Hauskanälen**
  
- **Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Bauvorhaben:** § 17 NÖ Bauordnung 2014 – zb.
  - Herstellung von **Anschlussleitungen**
  - **Instandsetzung** von Bauwerken (wenn Konstruktionsart beibehalten wird und sichtbare Flächen nicht wesentlich verändert werden)
  - **Schwimmteiche bis 200m<sup>2</sup>, Becken bis 50m<sup>3</sup>**
  - Aufstellung von **Wärmepumpen**
  - **Aufstellung von Klimanlagen** (≤ 12kW)
  - Aufstellung von **Solaranlagen** und **PV-Anlagen**
  - Aufstellung von je **1 Gerätehütte** und **1 Gewächshaus** (im Bauland, max. **10m<sup>2</sup>/3m**) pro Wohnung mit zugeordneter Gartenfläche
  - kleinräumige **Veränderung der Höhenlage des Geländes < 20 m<sup>2</sup>** außerhalb des Bauwuchs (z. B. lokale Anschüttung oder Abgrabung)
  - Errichtung von **Pergolen** (Bauwerk ohne Dach), Hochständen, Spiel- und Sportgeräte

## Wie lange kann es dauern, bis ich eine Baubewilligung bekomme?

Die Baubehörde hat über ein **bewilligungspflichtiges Bauansuchen** nach § 14 NÖ BO 2014 binnen **3 Monaten** zu entscheiden, wobei die Frist **erst mit Einlangen aller erforderlichen Unterlagen** zu laufen beginnt.

**Achtung:** Zu diesen Unterlagen gehört auch der **Nachweis der Grundgrenzen** (sofern Grundstück noch nicht im Grenzkataster ist), wenn das bewilligungspflichtige Gebäude näher wie 4m zu einer Grundgrenze gebaut werden soll (und die Verfahrenserleichterung nach § 18 Abs 1a nicht angewendet werden kann). Dh. es muss vom Bauwerber vor der Einreichung ein Vermessungsbüro beauftragt werden. Auch ein **Überbauen einer Grundgrenze ist nicht erlaubt**, dh. auch hier muss im Vorfeld ein Teilungsplan erstellt werden oder eine Zusammenlegung der Grundstücke beantragt werden. Dies kann mehrere Wochen bzw. Monate dauern!

Bei einem **anzeigepflichtigen Bauvorhaben** nach § 15 NÖ BO 2014, hat die Baubehörde die Anzeige **binnen 6 Wochen** zu prüfen. Auch hier beginnt die Frist zu laufen wenn alle Unterlagen der Baubehörde vorliegen.

Natürlich ist die Baubehörde bemüht, diese Fristen nicht auszuschöpfen und die Bauvorhaben so rasch wie möglich zu bearbeiten, **bitte planen Sie aber bei der Einreichung des Bauvorhabens genug Vorlaufzeit vor dem geplanten Baubeginn ein**, da es auch aufgrund Tatsachen, die außerhalb des Einflussbereichs der Baubehörde liegen, zu Verzögerungen kommen kann: zB. erforderliche Vermessung, Grundstückszusammenlegung, Nachreichung von Unterlagen, Terminressourcen der Sachverständigen, etc.

## Das Bewilligungsverfahren

Die für die Einreichung eines Bauvorhabens notwendigen Pläne und Berechnungen sind von **Fachleuten** zu erstellen, die dazu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker **befugt** sind.

Notwendige **Antragsbeilagen** im Bewilligungsverfahren gem. § 18 NÖ BO sind:

- **Bauansuchen** (Unterschrift Bauwerber/Eigentümer)
- **3 x Baupläne** (Unterschrift Verfasser):  
Lageplan 1:500, Grundrisse 1:100, Schnitte 1:100, Ansichten 1:100
- **3 x Baubeschreibung** (Unterschrift Verfasser)
- **3 x Energieausweis** bei Neubauten bzw. größeren Renovierungen (> 25% der Gebäudehülle), ausgenommen: Neu- und Zubauten bis 50m<sup>2</sup>, Gebäude, die nur frostfrei gehalten werden
- **Nachweis der Grundgrenzen** (wenn erforderlich: im Bauland nicht wenn Abstand zu Grundstücksgrenzen > Bauwich + 1m)
- **GWR-Daten** (sind durch Planverfasser elektronisch zu übermitteln)
- Weitere Unterlagen auf Verlangen der Baubehörde

**Erleichterungen (§ 18 Abs. 1a)** bei den Antragsbeilagen gibt es für **bestimmte Vorhaben**:

- Errichtung eines **Bauwerks** von **max. 10 m<sup>2</sup>** und **3m** Höhe.
- Die **Abänderung von Bauwerken**, sofern nicht Standsicherheit tragender Bauteile beeinträchtigt werden oder Rechte nach § 6 verletzt werden können.
- Errichtung einer **Einfriedung bis 3m** Höhe oder einer oberirdischen **baulichen Anlage** (zb. **Carport**), bis max. **50 m<sup>2</sup>** und **3 m** Höhe.
- Aufstellung eines **Heizkessels** bis 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälliger automatischen Brennstoffbeschickung (wenn Typenprüfbericht vorhanden ist).
- Aufstellung einer **Maschine** oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk

Hier sind folgende Unterlagen für das Ansuchen erforderlich:

- **Bauansuchen** (Unterschrift Bauwerber/Eigentümer)
- **2 x maßstäbliche Darstellung** (muss nicht von befugten Fachleuten kommen)
- **2 x Beschreibung** des Vorhaben (muss nicht von befugten Fachleuten kommen)
- **Typenprüfbericht** für den Heizkessel und die automatische Beschickung
- 

Nachbarn haben im Verfahren nach § 18 Abs. 1a keine Parteienstellung, es ist keine Bauplatzerklärung erforderlich, keine Grenzvermessung und es ist kein Bauführer erforderlich!

Nachdem alle geforderten Unterlagen bei der Baubehörde eingelangt sind erfolgt die **Vorprüfung**, wo die Einreichunterlagen auf Rechtskonformität und Flächenwidmungsplan geprüft werden.

Führt die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu informieren. Diese können in die Antragsbeilagen und allfällige Gutachten **Einsicht** nehmen und werden aufgefordert eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben **schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen** ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung findet nicht statt!

Wer eine **Parteienstellung** hat, regelt § 6 NÖ BO 2014: der Bauwerber, der Eigentümer des Bauwerks bzw. des Baugrundstücks und unter gewissen Voraussetzungen auch die Nachbarn im Bauland (wenn sie durch fertiggestelltes Bauvorhaben bzw. dessen Benutzung in ihren „subjektiv-öffentlichen“ Rechten beeinträchtigt werden können) bzw. der Straßenerhalter und Inhaber von Fahr- und Leitungsrechten (zb. Netz NÖ GmbH).

Die Baubehörde hat über eine Antrag nach § 14 NÖ BO binnen **3 Monaten** zu entscheiden, wobei die Frist erst mit Einlangen aller erforderlichen Unterlagen zu laufen beginnt.

**Erteilung der Baubewilligung:** Wurden keine berechtigten Einwände eingebracht und liegen sonst keine Gründe vor, die zu einem Versagen der Baubewilligung führen, hat die Baubehörde die Baubewilligung mit **schriftlichem Bescheid** zu erlassen.

Die Baubewilligung umfasst das Recht auf:

- **Ausführung** des Vorhabens und
- **Benützung** nach bewilligungsgemäßer Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige mit Bauführerbescheinigung und sämtliche im Bescheid geforderten Unterlagen)

## Das Anzeigeverfahren

Notwendige **Antragsbeilagen** im Anzeigeverfahren gem. § 15 Abs. 3 NÖ BO 2014 sind:

- Schriftliche **Bauanzeige** (mit Unterschrift des Bauwerbers)
- **2 x maßstäbliche Darstellung** des Bauvorhabens
- **2 x Baubeschreibung**
- ev. **2x Energieausweis** (wenn erforderlich)

Nachbarn haben im Anzeigeverfahren keine Parteienstellung! Wenn alle Unterlagen, die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich sind, der Baubehörde vorliegen, hat die Baubehörde die Anzeige **binnen 6 Wochen** zu prüfen.

Der Anzeigenleger darf das Vorhaben **ausführen**, wenn die Baubehörde,

- innerhalb der Frist das Vorhaben **nicht untersagt** oder
- zu einem früheren Zeitpunkt eine **Mitteilung** schickt, dass mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden darf.

Der **Beginn des Vorhabens** ist der **Baubehörde schriftlich anzuzeigen!**

## Das Meldeverfahren

Meldepflichtige Vorhaben nach § 16 NÖ BO 2014 sind innerhalb von **4 Wochen nach Fertigstellung** des Vorhabens **schriftlich zu melden**. Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 1 bis 3 und 6 bis 7 sind eine **Darstellung** und eine **Beschreibung** anzuschließen, die das Vorhaben ausreichend dokumentieren.

Zusätzliche erforderliche Unterlagen, je nach Bauvorhaben sind zb.:

- Bei **Heizkessel: Bescheinigung** über die **fachgerechte Aufstellung**, sowie ein **Befund über die Eignung der Abgasführung** für den angeschlossenen Heizkessel. Diese Bescheinigungen und Befunde sind von befugten Fachleuten (Heizungsmonteur, Rauchfangkehrer) auszustellen.
- Bei der Aufstellung eines **Ofens: Befund über die Eignung der Abgasführung**
- Bei **Ladestationen: ein Elektroprüfbericht**

Ist die Meldung nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet!

## Baubeginn und Fertigstellung (Ausführungsfristen) und Bauführer

### • Baubeginn:

- Frist: **innerhalb 2 Jahre** nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheids bzw. Ablauf der Untersagungsfrist/Mitteilung des angezeigten Vorhabens.
- Ist vom Bauherrn der Baubehörde **anzuzeigen**.
- **Achtung:** Wird nicht binnen 2 Jahren begonnen **erlischt** die Baubewilligung (§ 14 Vorhaben) bzw. das Recht zur Ausführung (§ 15 Vorhaben)!!

- **Fertigstellung:**
  - Frist: **innerhalb 5 Jahre** nach Baubeginn.
  - ist vom Bauherrn der Baubehörde **schriftlich anzuzeigen**.
  - **Achtung:** Wird nicht binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertiggestellt **erlischt** ebenfalls die Baubewilligung (§ 14 Vorhaben) bzw. das Recht zur Ausführung (§ 15 Vorhaben)!!
  - Ein Bauvorhaben **gilt erst dann** als fertiggestellt, wenn alle erforderliche Unterlagen der Baubehörde vorliegen: zb. Bauführerbestätigung bei § 14 Vorhaben
- **Bauführer:**
  - Erforderlich bei **bewilligungspflichtigen Bauvorhaben** (ausgenommen nach § 18 Abs. 1a)
  - **Befugter Fachmann** (nach Gewerbeordnung bzw. Ziviltechnikergesetz)
  - **Aufgaben:**
    - **Überwachung der Bauausführung** (v.a. bei Eigenleistungen)
    - Meldung des Ausscheidens aus der Funktion
    - **Bescheinigung der bewilligungsgemäßen Ausführung** des Vorhabens

## Kosten des Bauverfahrens

Neben Bundesgebühren für die Ansuchen bzw. Anzeigen und die Einreichunterlagen sind auch Verwaltungsgebühren, Kommissionsgebühren und Gebühren für nichtamtliche Sachverständige vom Bauwerber zu tragen. Die Höhe der Gebühren hängt vom Bauvorhaben ab. Beachten Sie bitte bei Ihrer Budgetplanung, dass das Bauvorhaben neben den Planungs- und Ausführungskosten auch weitere, teilweise erhebliche Kosten und Abgaben nach sich führen kann: z.B.

- Kosten für eine **Grenzvermessung**
- Kosten für einen **Energieausweis**
- **Aufschließungskosten** bzw. Ergänzungsabgabe bei Bauplatzerklärung, Grenzänderung
- **Standortabgabe** bei Erweiterung von Gebäuden mit Geb-Widmung.
- **Kanaleinmündungsgebühren** bzw. Ergänzungsabgabe
- **Wasseranschlussgebühren** bzw. Ergänzungsabgabe

## Weiterführende Informationen

- Informieren Sie sich persönlich im **Bauamt der Gemeinde**: Wir stehen Ihnen aber auch telefonisch oder per Mail für Anfragen zur Verfügung:

Email: [gemeinde@tuernitz.gv.at](mailto:gemeinde@tuernitz.gv.at) Telefon: 02769/8203-13

- **NÖ Bauberaterung** des Landes NÖ: [www.noegestalten.at](http://www.noegestalten.at) , Telefon: 02742/9005-15656

- Die **Rechtgrundlagen** und **Gesetztestexte** können Sie sich auch online <https://www.ris.bka.gv.at/>

