

Behörden

- Der **Bürgermeister** bzw. der **Magistrat** (in Städten mit eigenem Statut) ist die **Baubehörde I. Instanz** und somit zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen, baupolizeilichen Aufträgen, Abbruchbewilligungen.
- Der **Gemeindevorstand** (Stadtrat) bzw. **Stadtsenat** (in Städten mit eigenem Statut) ist die **Baubehörde II. Instanz**.
- Die **Bezirkshauptmannschaft** ist als Baubehörde I. Instanz zuständig für Baubewilligungen bzw. baupolizeiliche Angelegenheiten für
 - Bauwerke, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken;
 - gewerbliche Betriebsanlagen, die von den Gemeinden im Rahmen der NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl 1090/2, an sie übertragen wurden.

Erstreckt sich ein Bauvorhaben über mehrere Bezirke so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, an deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll.

Zugleich ist sie **Aufsichtsbehörde I. Instanz** für die Gemeinden.

- Die **NÖ Landesregierung** (überörtliche Baupolizei) ist Baubehörde II. Instanz für
 - Bauwerke, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken;
 - gewerbliche Betriebsanlagen, die von den Gemeinden im Rahmen der NÖ Bau-Übertragungsverordnung, LGBl 1090/2, an die Bezirkshauptmannschaften übertragen wurden.

Sie ist **Aufsichtsbehörde II. Instanz**.

Das **Landesverwaltungsgericht** ist zuständig für **Beschwerden gegen zweitinstanzliche Bescheide**.

Kategorien von Bauvorhaben

Die NÖ Bauordnung 2014 unterscheidet folgende Kategorien von (Bau-)Vorhaben:

- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 14):**

Alle baulichen Anlagen - daher **entfällt die Anzeigemöglichkeit** (§ 16 alt)
Neue Gliederung: umfasst nunmehr auch ehemals anzeigepflichtige z.B. **Einfriedungen,**

Carports, Bauwerke mit max. 10 m²/3 m, Sammelgruben
aber: **Erleichterungen** (§ 18 Abs. 1a)

1. Neu- und Zubauten von Gebäuden;
2. die Errichtung von baulichen Anlagen
3. die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, 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;
4. die Aufstellung von:
 - a) Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW,
 - b) Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
 - c) Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
 - d) Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
5. die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
6. die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland sowie im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 auf einem Grundstück im Bauland;
7. die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken;
8. der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten;
9. die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

- **Anzeigepflichte Vorhaben (§ 15)**

Neue Gliederung:

1. *Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen*
wie z.B. Änderung des Verwendungszwecks, neu: straßenseitige Einfriedung, welche keine bauliche Anlage ist (bis 7 m Tiefe)
 2. *Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen*
z.B. nachträgliche Wärmedämmung, Folientunnel
 3. **Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten**
z.B. thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, TV-Satellitenantennen, straßenseitig einsehbare Pergolen, Änderung der Fassadengestaltung (Fenstertausch, Farbgebung, Werbemaßnahmen)
- **Vorhaben ohne bauliche Maßnahmen:**
 - a) die Änderung des Verwendungszweckes von Bauwerken oder deren Teilen oder

die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderung, 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 Belichtung,
- die Trockenheit,
- der Schallschutz oder
- der Wärmeschutz

betroffen sein könnten;

b) Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind (z. B. Hecken) und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet werden, innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundstücksgrenze;

c) die Abänderung oder ersatzlose Auflassung von Pflichtstellplätzen (§ 63 und § 65);

d) die Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern ohne bauliche Anlagen in Ortsbereichen;

e) die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder -teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger;

f) die Verwendung eines Grundstückes als Lagerplatz für Material aller Art, ausgenommen Abfälle gemäß Anhang 1 des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes 1992, LGBL. 8240, über einen Zeitraum von mehr als 2 Monaten;

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

• **Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen:**

- a) die Aufstellung von begehbaren Folientunnels für gärtnerische Zwecke;
- b) die temporäre Aufstellung von nicht ortsfesten Tierunterständen mit einer überbauten Fläche von insgesamt nicht mehr als 50 m² auf demselben Grundstück;
- c) die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland;
- d) die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung bei Gebäuden

- **Vorhaben in Schutzzonen und Altortgebieten** (30 Abs. 2 Z 1 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 8 fallen;
 - b) die Aufstellung von thermischen Solaranlagen und von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden; die Aufstellung von Pergolen straßenseitig und im seitlichen Bauwich;
 - c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z.B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke) oder der Gestaltung der Dächer.

- **Meldepflichtige Vorhaben (§ 16):**

Sie sind der Baubehörde innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens schriftlich zu melden:

1. die ortsfeste Aufstellung und die Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
2. der Austausch von Klimaanlage nach Z. 1, wenn die Nennleistung verändert wird;
3. die Aufstellung von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind;
4. die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 17 Z 6);
5. der Abbruch von Bauwerken, soweit sie nicht unter § 14 Z 8 und § 15 Abs. 1 Z 3 lit. a fallen;
6. die Herstellung von Ladepunkten und Ladestationen für beschleunigtes Laden von Elektrofahrzeugen;
7. die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
8. die Herstellung von Hauskanälen.

- **Bewilligung-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

1. die Herstellung von Anschlussleitungen;
2. die Herstellung von Schwimmteichen, Naturpools und Gartenteichen mit natürlicher Randgestaltung ohne Veränderung des umliegenden Geländes mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 200 m², die Auf- oder Herstellung von sonstigen Wasserbecken und -behältern mit einem Fassungsvermögen von nicht mehr als 50 m³, Schwimmbeckenabdeckungen mit einer Höhe von nicht mehr als 1,5 m und Brunnen;
3. die Instandsetzung von Bauwerken, wenn
 - die Konstruktionsart beibehalten sowie
 - Formen und Farben von außen sichtbaren Flächen nicht wesentlich verändert werden;

4. Abänderungen im Inneren des Gebäudes, die nicht die Standsicherheit und den Brandschutz beeinträchtigen; Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden;
5. die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. c anzeigepflichtig sind;
6. die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht unter § 16 Abs. 1 Z 4 fallen;
7. die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen sowie die Aufstellung und Entfernung von Klimaanlage mit einer Nennleistung von nicht mehr als 12 kW, ausgenommen jener, die nach § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b anzeigepflichtig sind;
7a. der Austausch von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW, wenn der eingesetzte Brennstoff und die Bauart gleich bleiben und die Nennwärmeleistung gleich oder geringer ist;
8. 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 bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland, ausgenommen Bauland-Sondergebiet, außerhalb von Schutzzonen und außerhalb des vorderen Bauwichts;
9. die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, Pergolen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Abs. 1 Z 3 lit. b), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z.B. Maibäume, Weihnachtsbäume);
10. die Aufstellung oder Anbringung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für
 - die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung oder
 - die Wahl des Bundespräsidenten oder
 - Volksabstimmungen, Volksbegehren oder Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher VorschriftenBeteiligen, innerhalb von 6 Wochen vor bis spätestens 2 Wochen nach dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens;
11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z.B. Freiluftbühnen u.dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z. 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, welche jedoch dem NÖ Veranstaltungsgesetz nicht unterliegen, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z.B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u.dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;
12. die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, wenn sie einer gewerberechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, weiters von Musterhütten auf hiezu behördlich genehmigten Flächen in Baumärkten sowie die dauerhafte Aufstellung von Marktständen auf Flächen, die einer Marktordnung im Sinne des § 293 Gewerbeordnung 1994 in der geltenden Fassung unterliegen;
13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z. 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), , soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist

14. die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs. 1 Z 3 lit. b unterliegen;
15. der Austausch von Maschinen oder Geräten, wenn der Verwendungszweck gleich bleibt und die zu erwartenden Auswirkungen gleichartig oder geringer sind als die der bisher verwendeten, die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z.B. Röntengeräten);
16. die Lagerung von Brennholz für ein auf demselben Grundstück bestehendes Gebäude und von land- und forstwirtschaftlichen Produkten auf Grundstücken mit der Flächenwidmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft sowie Grünland-Freihalteflächen;
17. die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen bei Gastgärten, wenn sie einer gewerberechtigten Genehmigungspflicht unterliegen;
18. Trockensteinmauern aus Naturstein mit regionaltypischem Erscheinungsbild, auf Grundstücken im Grünland, die tatsächlich landwirtschaftlich verwendet werden;
19. Treppenschrägaufzüge innerhalb einer Wohnung;
20. die Errichtung baulicher Anlagen in Zusammenhang mit der Bereitstellung öffentlicher Kommunikationsnetze (physische Infrastrukturen im Sinne des § 4 Z 12a wie z.B. Verteilerkästen, Leitungsrohre);
21. die Errichtung und Aufstellung von Wartehäuschen und Telefonzellen;
22. die kleinräumige Veränderung der Höhenlage des Geländes in einem Ausmaß von zusammenhängend höchstens 20 m² außerhalb des Bauwuchs, bei der die vor der Veränderung bestehende Höhenlage des Geländes auch nachträglich feststellbar ist (z.B. lokale Anschüttung oder Abgrabung);
23. die Herstellung von teichbautechnischen Anlagen (z.B. Dämme, Stauanlagen, Becken, Mönche, Wartungsstege), ausgenommen Gebäude.

Nachbarn - Parteien

In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren haben **Parteistellung**

1. der oder die Bauwerber/in und/oder Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind **Nachbarn**), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den oben angeführten Grundstücken, (z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang - ebenfalls **Nachbarn**).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3

beeinträchtigt werden können.

Keine Parteistellung gibt es in den **Bewilligungsverfahren (mit Verfahrenserleichterungen nach § 18 Abs. 1a)** für:

- Gebäude bis 10 m² / 3 m im Bauland
- oberirdische bauliche Anlagen mit gebäudegleicher Verwendung bis 50 m² / 3 m (z. B. Carports, Flugdächer etc.) im Bauland
- Heizkessel bis 400 kW (Typenprüfbericht)
- Maschinen u. Geräte in baulicher Verbindung mit Bauwerk

Konkret sind dies:

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und der Brandschutz der der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs.1 Z.4) sowie
2. der Schutz vor Immissionen (§ 48), wobei man jedoch solche Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu ergeben, hinnehmen muss;
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, der Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken und deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 3 und 21) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.

Aus dieser Bestimmung ergibt sich der Rahmen der festgelegten Nachbarrechte und somit jener Einwendungen, welche in einem Baubewilligungsverfahren von einem Nachbarn ggf. mit Erfolg geltend gemacht werden können.

Generell gibt es jedoch keine Bauverhandlung mehr!

Alle Parteien und Nachbarn sind nachweislich vom Bauvorhaben zu informieren und auf die Einsichtsmöglichkeit in die Einreichunterlagen hinzuweisen und aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben **schriftlich** binnen einer **Frist von 2 Wochen** ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Werden Einwendungen nicht rechtzeitig vorgebracht, geht die **Parteistellung verloren**.

Das **Ortsbild**, die bloße Beeinträchtigung der Besonnung, eine allfällige Wertminderung sind jedoch **keine Nachbarrechte** und können allenfalls **nur** auf dem **Zivilrechtsweg** verfolgt werden.

Neu ist auch das **Bezugsniveau gemäß § 12a**, das die Gebäudehöhenberechnung erleichtern soll:

Es ist

1. das in der Natur vorhandene Gelände
2. das von der Gemeinde im Bebauungsplan oder in einer eigenen Verordnung festgelegte Gelände (und ist beim Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder der Errichtung einer baulichen Anlage vom Grundeigentümer herzustellen)
oder

3. ein vor dem 1. Februar 2017 bewilligtes oder bewilligungsfrei abgeändertes Gelände.

Es muss bei der Errichtung eines Vorhabens dokumentiert werden.

→ Die Bauordnung ist jedoch keine "Baumordnung" -

Hecken und Bäume an der Grundstücksgrenze lassen sich daher nicht im Wege der NÖ Bauordnung regeln, sondern ist hierfür das **Bezirksgericht** zuständig,

wenn zeitlich und räumlich überwiegend, also zu mehr als 50 %,

- kein Sonnenlicht in Wohnräume oder Garten dringt oder
- durch die Pflanzen des Nachbarn größere Teile des Gartens versumpfen bzw. vermoosen oder
- selbst zu Mittag eines hellichten Sommertages künstliche Beleuchtung im Haus erforderlich wird.

Bauplatz

Ein Neu- oder Zubau eines Gebäudes auf einem Grundstück im Bauland ist nur dann zulässig, wenn dieses als Bauplatz gilt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung zum Bauplatz erklärt wird.