Das moderne Oö. Baurecht

Nützliche Hinweise und Tipps für „Häuslbauer“

Stand 11/2022

www.land-oberoesterreich.gv.at

Baurecht

ober österreich

Foto: © maxsim - stockadobe.com

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: Land Oberösterreich, Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Inneres und Kommunales, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz | Redaktion: Mag. Karlheinz Petermandl, Direktion Inneres und Kommunales und DI Harald Goldberger, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik | Grafik: Johannes Ortner/Abteilung Presse/DTP-Center (2022790) | Stand: November 2022 | Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz

Foto: © hailey copter - stock.adobe.com

Inhaltsverzeichnis

5 Vorwort

6 Wissenswertes auf einen Blick

7 Baubehörde, Begriffsbestimmungen

8 Bauplatzbewilligung, Anliegerleistungen

9 Bewilligungspflichtige / Anzeigepflichtige Bauvorhaben

10 Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben
Einreichunterlagen

11 Bauverfahren

12 Nachbarrecht; Baubeginn; Bauausführung
Erlöschen der Baubewilligung

13 Baufertigstellung; Benützungsrecht
Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht
Baupolizei; Übertretungen der Oö. Bauordnung

14 Abstandsbestimmungen

15 Energieausweis

16 Hochwassergeschütztes Bauen; Gefährdung durch Hangwässer

17 Trinkwasserversorgung; Abwasserentsorgung

18 Barrierefreier Wohnbau; Heizungsrecht
Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung

19 Oö. Bauvorschriften und Förderungen

20 Beratungsstellen

Foto: © Sergey Nivens - stock.adobe.com

Bauen **leicht gemacht** – ein **Leitfaden** zum **Oö. Baurecht**

Wir haben in Oberösterreich ein modernes Baurecht und überdies eines, das durch einfache Verfahren geprägt ist. Dennoch sind wir immer bestrebt, Bauverfahren noch einfacher und die gesetzlichen Bestimmungen noch übersichtlicher zu gestalten. Mit den am 1. September 2021 in Kraft getretenen Oö. Baurechtsnovellen 2021 war es daher notwendig, diese Broschüre auf den neuesten Stand zu bringen. Insbesondere die Schwerpunkte der Novelle in den Bereichen Deregulierung, Praxistauglichkeit und Rechtssicherheit bringen erhebliche Verbesserungen für Sanierinnen und Sanierer sowie Eigenheimerrichterinnen und Eigenheimerrichter in Oberösterreich.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen einen Überblick über die geltenden Vorschriften sowie nützliche, praktische Hinweise an die Hand geben, damit Sie Ihr Bauvorhaben einfach und reibungslos verwirklichen können.
Da jedes Bauvorhaben für sich einzigartig ist, können wir nicht jeden Aspekt und jede Einzelheit in dieser Broschüre beleuchten, aber dafür stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinden, Magistrate und des Amtes der Oö. Landesregierung gerne hilfreich zur Seite.

Wir wünschen Ihnen ein gutes Gelingen für
Ihre Bauvorhaben und viel Freude mit Ihrem Eigenheim.

Foto: © Land OÖ 2020

Landeshauptmann
Mag. Thomas Stelzer

Foto: © Hermann Wakolbinger

Landeshauptmann -Stv.
Dr. Manfred Haimbuchner

Baurecht ober österreich

Wissenswertes
auf einen Blick

1. Prüfen Sie vor dem Kauf, ob das **Grundstück lastenfrei** ist.
2. Informieren Sie sich bei der Gemeinde über die **Flächenwidmung**, einen allfälligen **Bebauungsplan** und mögliche **Gefahren** auf dem Grundstück (z. B. Hochwasser).
3. Informieren Sie Ihre Gemeinde rechtzeitig über Ihre **Bauabsichten** und lassen Sie sich beraten!
4. Erkundigen Sie sich, ob **zusätzliche Genehmigungen** (z. B. nach dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001) erforderlich sind.
5. Im Regelfall ist eine **Bauplatzbewilligung** erforderlich.
6. Lassen Sie Ihre Pläne durch eine **befugte Planerin** oder einen **befugten Planer** erstellen.
7. Die schriftliche **Zustimmung der Nachbarn** zu Ihrem Bauvorhaben spart Zeit und Nerven.
8. Reichen Sie Ihre Bauunterlagen **vollständig** bei der Gemeinde ein.
9. Beginnen Sie erst nach Rechtskraft der Baubewilligung mit der **Bauausführung**!
10. Nutzen Sie Ihr Gebäude nicht vor Einbringen der **Baufertigstellungsanzeige**!

Foto: © stockpics - stockadobe.com

Baubehörde

In Oberösterreich ist für Wohngebäude die **Gemeinde** Baubehörde. Konkret zuständig ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister, in den Städten Linz, Wels und Steyr der Magistrat.

Gegen Gemeindebescheide kann das Rechtsmittel der Beschwerde an das Oö. Landesverwaltungsgericht ergriffen werden.

Der Instanzenzug endet bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts (Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof in Wien).

Begriffsbestimmungen

- **Bauwerk:** eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind;
- **Gebäude:** überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann;
- **Schutzdach:** ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt;
- **Nebengebäude:** ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient;
- **Wintergarten:** ein unbeheizbarer, belüftbarer und zum angrenzenden beheizbaren Raum nicht dauernd geöffneter verglaster Vorbau;
- **Neubau:** die Herstellung eines neuen Gebäudes sowie eines Gebäudes, bei dem nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden;
- **Umbau:** eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (z. B. hinsichtlich eines Geschoßes) als ein anderes anzusehen ist;
- **Zubau:** die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen oder das Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung an den Außenwänden oder beim Dach.

Weitere Begriffe finden Sie im § 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013 und in den Begriffsbestimmungen zu den **OIB-Richtlinien, Ausgabe 2019.**

Auf einen **Blick**

Foto: © BilderBox.com

Bauplatzbewilligung

Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden dürfen nur auf Grundstücken bewilligt werden, die von der Baubehörde mit Bescheid **zum Bauplatz erklärt** werden. Dazu ist ein Antrag erforderlich, der die entsprechenden Grundstücksdaten enthält und dem - im Fall einer Grundteilung - auch ein Teilungsplan einer Ingenieurkonsulentin oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen anzuschließen ist.

Die Bauplatzbewilligung ist unter folgenden **Voraussetzungen** zu erteilen:

- Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers;
- kein Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans;
- Eignung als Bauplatz aufgrund der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Bodenbeschaffenheit, keine Hochwasser- oder Rutschungsgefahr);
- Bauplatzgröße in der Regel nicht kleiner als 500 m²;
- Aufschließungsmöglichkeit durch eine
  - öffentliche Verkehrsfläche oder
  - entsprechende, mindestens 3 m breite und grundbücherlich sichergestellte Verbindung (Zufahrtsweg) zum öffentlichen Straßennetz.

Die Bauplatzeigenschaft wird in der Folge auch im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung des Bauplatzes (z. B. Vergrößerung oder Teilung) bedarf grundsätzlich ebenfalls einer Bewilligung der Baubehörde.

Anliegerleistungen

Leistungen für die verkehrsmäßige Aufschließung von Grundstücken (z. B. Straßenherstellung) müssen zumeist von der öffentlichen Hand erbracht werden, damit es überhaupt zu einer Bebauung kommen kann. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, zumindest eine entsprechende Beitragsleistung zu verlangen. Das Oö. Baurecht kennt dabei drei Arten von Anliegerleistungen:

- die (kostenlose) **Grundabtretung** anlässlich einer Bauplatzbewilligung;
- den **Beitrag zu den Kosten des Grunderwerbs** für eine öffentliche Verkehrsfläche aus Anlass einer Bauplatzbewilligung;
- den Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen **(Verkehrsflächenbeitrag)** anlässlich einer Baubewilligung.
  Bei einer Durchschnittsparzelle von 800 m² beträgt der Verkehrsflächenbeitrag derzeit 2.749,23 Euro (ohne Berücksichtigung allfälliger Vorleistungen).

Foto: © by-studio - stock.adobe.com

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Vor der Errichtung ist um eine Baubewilligung anzusuchen für:

- den **Neu-, Zu-** oder **Umbau von Gebäuden**;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung **sonstiger Bauwerke**, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
- die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen (wie Lärm oder Abgase) zu erwarten sind;
- der **Abbruch von Gebäuden** (Gebäudeteilen), soweit sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Eine Bauanzeige ist - vor Beginn der Bauausführung - insbesondere einzubringen für:

- die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken unter bestimmten Voraussetzungen;
- die **größere Renovierung** von Gebäuden;
- die **sonstige Änderung** oder Instandsetzung von Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen;
- die Errichtung von **Hauskanalanlagen** (= Entsorgungsleitungen für häusliche Abwässer vom Objekt zur öffentlichen Kanalisation);
- die Errichtung von **Senkgruben**;
- die Errichtung von **Wintergärten** sowie die Verglasung von Balkonen und Loggien;
- die Herstellung von **Schwimm- und sonstigen Wasserbecken** sowie von **Schwimmteichen** mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 50 m²;
- die Anbringung oder Errichtung von **Photovoltaikanlagen** und **thermischen Solaranlagen**, soweit sie
  - freistehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem Gelände beträgt oder
  - die Oberfläche baulicher Anlagen (z. B. die Dachfläche) um mehr als 1,5 m überragen;
- die Veränderung der **Höhenlage im Bauland** um mehr als 1,5 m;
- die Errichtung von nicht Wohnzwecken dienenden eingeschossigen **Gebäuden bis 35 m²** (wie Gartenhütten oder Garagen); solche Gebäude sind überhaupt bewilligungs- und anzeige**frei**, wenn sie - neben anderen Voraussetzungen - im Bauland errichtet werden und höchstens 15 m² groß sind (siehe Seite 10);
- die Errichtung freistehender oder angebauter **Schutzdächer bis 50 m²** (wie Carports); solche Bauwerke sind überhaupt bewilligungs- und anzeige**frei**, wenn sie - neben anderen Voraussetzungen - im Bauland errichtet werden und höchstens 15 m² groß sind (siehe Seite 10);
- den **Abbruch** von freistehenden Gebäuden;
- **Stützmauern** und **freistehende Mauern** mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung oder Absturzsicherung von insgesamt mehr als 2,5 m.

Eine eigene Bauanzeige **entfällt** allerdings, wenn das Bauvorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mitbewilligt wird.

Foto: © Rido – stockadobe.com

Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen etwa:

- Baustelleneinrichtungen (wie Bauhütten) für die Dauer der Bauausführung;
- **Stützmauern** und **freistehende Mauern** bis zu einer Höhe von 1,5 m;
- **Einfriedungen**;
- Pergolen;
- **Schwimm- und sonstige Wasserbecken** sowie **Schwimmteiche** mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Wasserfläche bis zu 50 m²;
- die Anbringung oder Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie thermischen Solaranlagen, soweit sie nicht anzeigepflichtig sind (siehe oben);
- nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige, eingeschossige und freistehende **Gebäude bzw. Schutzdächer**, jeweils mit einer bebauten Fläche **bis zu 15 m²**, soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden (eine vorherige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde zur Abklärung ist daher empfehlenswert!);
- **Ladestationen** für Elektrofahrzeuge;
- bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, soweit sie ausschließlich privaten Zwecken dienen und es sich nicht um Gebäude oder Schutzdächer handelt.

Einreichunterlagen

Baubewilligungsansuchen

- **Bauplan** von einer befugten Person (z. B. Baumeisterin oder Baumeister, Holzbau-Meisterin oder Holzbau-Meister, Architektin oder Architekt);
- **Baubeschreibung**;
- **Energieausweis** beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie einer größeren Renovierung eines Gebäudes;
- aktueller Gefahrenzonenplan (soweit vorhanden);
- Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer des betroffenen Bauplatzes;
- Verzeichnis der Nachbargrundstücke;
- Befund über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser **(Wasserbefund)**, soweit kein Anschluss an eine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage oder wasserrechtlichen Vorschriften unterliegende Wassergenossenschaft erfolgt.

Bauanzeige

- je nach Art des Bauvorhabens ein Bauplan oder lediglich eine **zeichnerische Darstellung (Skizze)** sowie eine ausreichende Beschreibung.

Foto: © BilderBox.com/Retusche

Foto: Land OÖ

Bauverfahren

Baubewilligungsverfahren

- **Einreichung** des Baubewilligungsansuchens (mit Beilagen) bei der Baubehörde;
- **Vorprüfung** durch die Baubehörde (Erfordernis einer Bauplatzbewilligung, Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie zwingenden Bauvorschriften);
- **mündliche Bauverhandlung** grundsätzlich an Ort und Stelle unter Beiziehung einer oder eines Bausachverständigen; zur Bauverhandlung werden die Parteien (das sind die Bauwerberin und der Bauwerber sowie die Nachbarn) sowie die zuständige Straßenverwaltung, die Planverfasserin oder der Planverfasser geladen; bei der Bauverhandlung wird das Bauvorhaben erklärt und erörtert sowie auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften überprüft; die Nachbarn haben Gelegenheit, Einwendungen zu erheben;
- Erteilung der **Baubewilligung**
  Ist das Bauvorhaben bewilligungsfähig, hat die Baubehörde einen schriftlichen Baubewilligungsbescheid (mit erforderlichen Auflagen und Bedingungen) zu erlassen, andernfalls ist die Baubewilligung zu versagen.

„Vereinfachtes" Baubewilligungsverfahren (Entfall der Bauverhandlung)

Wenn alle Nachbarn auf dem Bauplan schriftlich erklären, dass sie keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erheben, **entfällt** die Bauverhandlung. Damit kann die Baubewilligung nach rechtlicher und technischer Prüfung kurzfristig erteilt werden.

Bauanzeigeverfahren

Die Baubehörde prüft, ob das angezeigte Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht. Wird das Vorhaben nicht innerhalb von **acht Wochen** ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige untersagt, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Ein Baubeginn ist aber auch dann zulässig, wenn die Baubehörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber bereits vorher schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung nicht stattfindet.

„Baufreistellung"

Das Baufreistellungsverfahren - als besonders kurzes und einfaches Bauanzeigeverfahren - ist insbesondere für Wohngebäude und Nebengebäude unter den beiden folgenden Voraussetzungen möglich:

- Sämtliche Nachbarn müssen auf dem Bauplan schriftlich auf **Einwendungen verzichten**;
- Die befugte Planverfasserin oder der befugte Planverfasser muss auf dem Bauplan schriftlich **bestätigen**, dass das Bauvorhaben einem allfälligen Bebauungsplan und allen Bauvorschriften entspricht.

Foto: © Pei Ling Hoo - stockadobe.com

Nachbarrecht

Nachbarn sind

- bei **Wohngebäuden**: die Eigentümerinnen und Eigentümer (also etwa nicht Mieterinnen oder Mieter) der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens **10 m** entfernt sind (eine öffentliche Straße dazwischen scheidet die Nachbareigenschaft somit nicht automatisch aus!);
- bei **allen anderen Bauvorhaben** (also etwa Betriebs- oder Geschäftsbauten) jene Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke vom Baugrundstück höchstens **50 m** entfernt sind.

Findet eine mündliche Verhandlung statt, werden die Nachbarn als Parteien des Verfahrens aber nur dann anerkannt, wenn sie vor oder spätestens bei der Bauverhandlung **zulässige Einwendungen** gegen das Bauvorhaben erheben. **Zulässige** Nachbareinwendungen bestehen nur in den Bereichen, in denen das Oö. Baurecht den Nachbarn auch ein Mitspracherecht einräumt (z. B. betreffend Abstände, den Brandschutz oder schädliche Umwelteinwirkungen wie Immissionen durch Lärm oder Abgase).

Unzulässig sind dagegen Einwendungen, die sich auf die Entwertung des Nachbargrundstücks, die Beeinträchtigung eines Servituts, der bisherigen Aussicht oder den Entzug von Licht und Sonne beziehen.

Baubeginn; Bauausführung

Wird innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Baubewilligungsbescheids kein Rechtsmittel eingebracht oder auf die Abgabe eines Rechtsmittels verzichtet, wird die Baubewilligung **rechtskräftig** und es kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Zur Ausführung des Bauvorhabens ist eine **gesetzlich befugte Bauführerin** oder ein **gesetzlich befugter Bauführer** (insbesondere Baumeisterin oder Baumeister, Holzbau-Meisterin oder Holzbau-Meister, Ingenieurkonsulentin oder Ingenieurkonsulent für Bauwesen) erforderlich.

Die Bauführerin oder der Bauführer sowie auch ein Wechsel ist der Baubehörde unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauführerin und der Bauführer haften für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Bauausführung und überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die mit der Bauausführung zusammenhängen.

Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung **erlischt** innerhalb von **drei Jahren**, wenn nicht innerhalb dieser Zeit mit der Bauausführung begonnen worden ist. Wurde zwar innerhalb der dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen, so erlischt die Baubewilligung weiters auch dann, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von **fünf Jahren** nach Beginn der Bauausführung fertig gestellt wurde. Über Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn können diese Fristen durch die Baubehörde allerdings verlängert werden.

Foto: © KB3 – stock.adobe.com

Baufertigstellung; Benützungsrecht

Die Fertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist von der Bauherrin oder vom Bauherrn der Baubehörde lediglich **schriftlich** mitzuteilen **(Baufertigstellungsanzeige)**. Die Baufertigstellung kann sich auch auf selbstständig benützbare Gebäudeteile beziehen.
Die Bauherrin oder der Bauherr übernimmt allerdings mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die volle Verantwortung für die ordnungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens.
Die zivilrechtliche Haftung der Bauführerin oder des Bauführers gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn bleibt jedoch selbstverständlich weiter bestehen.

Acht Wochen nach Einbringen der Fertigstellungsanzeige darf das Gebäude **benützt** werden, es sei denn, die Baubehörde hat bereits vorher schriftlich mitgeteilt, dass gegen die Benützung keine Einwände bestehen.

Die Baubehörde hat allerdings die Benützung binnen acht Wochen zu **untersagen**, wenn Folgendes festgestellt wird:

- **bewilligungspflichtige Planabweichungen** oder
- **Mängel**, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht

Während der Bauausführung kann sich die Baubehörde bei allen Bauführungen von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie von Bedingungen und Auflagen des Baubescheids überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist dabei der Zutritt jederzeit zu gestatten. Stellt die Baubehörde Mängel fest (wie eine unbefugte Bauführung, das Fehlen einer befugten Bauführerin oder eines befugten Bauführers oder Planabweichungen), so hat sie die Fortsetzung der Bauausführung zu untersagen **(= Baueinstellung).**

Die behördliche Bauaufsicht erstreckt sich aber auch auf die Zeit nach der Baufertigstellung. So dürfen auch Wohngebäude nur im Rahmen der erteilten Baubewilligung benützt werden. Eine bewilligungswidrige Benützung ist von der Baubehörde bescheidmäßig zu untersagen. Darüber hinaus ist die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, das Gebäude in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten. Auch Mängel des Bauzustands verpflichten die Baubehörde zum Einschreiten.

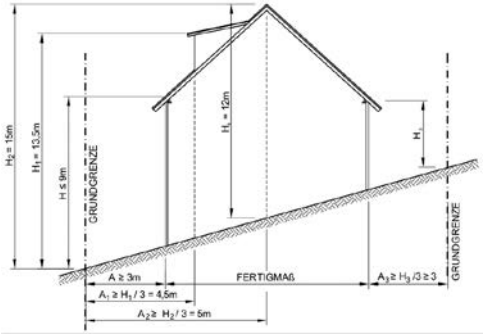
Baupolizei

Das Bauvorhaben darf nur entsprechend der Baubewilligung bzw. der Bauanzeige ausgeführt werden. Abweichungen, die bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nur nach vorheriger Bewilligung bzw. Anzeige vorgenommen werden. Andernfalls liegt ein nicht genehmigtes Bauwerk vor, das einen **Beseitigungsauftrag** der Baubehörde nach sich ziehen kann. Seit den Baurechtsnovellen 2021 gibt es allerdings die Möglichkeit, für konsenslose Abweichungen unter bestimmten Voraussetzungen (insbesondere für seit **mindestens 40 Jahren bestehende Abweichungen**) auf Antrag bei der Baubehörde einen Bescheid über die **Rechtmäßigkeit des Bestands** zu erwirken.

Übertretungen der Oö. Bauordnung

Die Zurücknahme von Bauvorschriften und die gleichzeitige Stärkung der Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite verlangt auf der anderen Seite verstärkte Sanktionen, wenn dieser Vertrauensvorschuss gebrochen wird und bewusst Gesetzwidrigkeiten stattfinden. Beispielsweise stellen eine **unbefugte Bauführung** (= Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauwerks ohne Baubewilligung), eine nicht bewilligte Planabweichung, die Bauausführung ohne befugte Bauführerin oder befugten Bauführer oder die Missachtung von Vorschreibungen und Auflagen des Baubewilligungsbescheids **Verwaltungsübertretungen** dar, die mit einer Höchststrafe bis zu 36.000 Euro bedroht sind. Für sogenannte „Schwarzbauten" ist sogar eine Mindeststrafe von 1.450 Euro vorgesehen.

Bautechnische Anforderungen



Technische Zeichnung Land OÖ

Abstandsbestimmungen

Abstände von **Gebäuden und Schutzdächern** zu Grundgrenzen regelt **vorrangig** der **Bebauungsplan** der Gemeinde, sofern ein solcher existiert. Da diese Pläne sehr unterschiedlich sind, sollte vor Planungsbeginn unbedingt in den für den betroffenen Bauplatz geltenden Bebauungsplan Einsicht genommen werden!

Wenn **kein** Bebauungsplan vorhanden ist, gilt Folgendes:

- Der Abstand von der **fertigen** Außenwand eines Gebäudes zur Grundgrenze muss **mindestens 3 m** betragen;
- Der weitest vorspringende Teil eines Schutzdaches muss mindestens 2 m von der Grundgrenze entfernt sein;
- Der Abstand zur **Straßengrundgrenze** wird durch die jeweilige Straßenverwaltung festgelegt (Gemeinde, Land);
- Mit (Teilen von) Gebäuden und Schutzdächern darf unter folgenden Voraussetzungen bis **zur Grundgrenze herangebaut** werden:
  - keine Betriebsräume und keine Tierhaltung;
  - keine näher als 2 m zur Nachbargrundgrenze gerichteten Fenster, Türen und Verglasungen;
  - Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge max. 15 m;
  - Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen höchstens 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;
  - Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) max. 7 m;
  - dem Nachbargrundstück zugewandter First von Pultdächern max. 3 m über dem Erdgeschoßniveau.

Darüber hinaus können die **Mindestabstände** zu den Nachbargrundgrenzen **unterschritten** werden jedenfalls mit:

- Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen (wie mit Keller- oder Schutzräumen und Tiefgaragen);
- Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen nach technischer Notwendigkeit zur Sanierung der Außenwände oder des Daches bei bestehenden baulichen Anlagen;
- Licht- und Kellereinwurfsschächten;
- Erkern, Gesimsen, Portalen, Schaufenstern, Sockeln, Ziergliedern und dergleichen um 1 m;
- das künftige Gelände überragenden Terrassen, Balkonen, üblichen Dachvorsprüngen, Rankgerüsten für Fassadenbegrünungen und angebauten Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden.

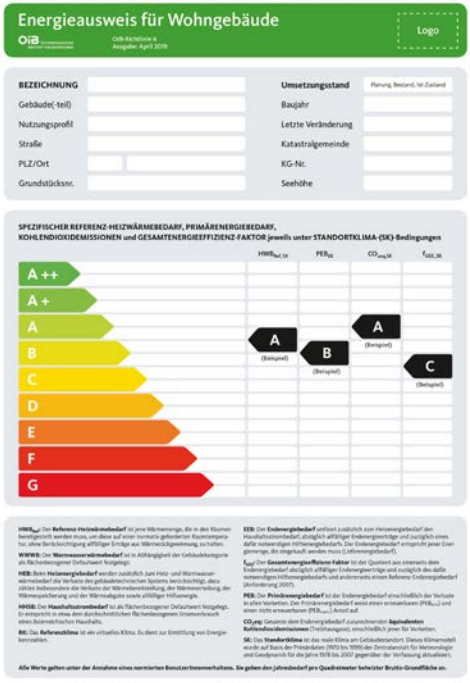
Foto: Johannes Ortner/Retusche

Energieausweis

Beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie bei einer größeren Renovierung eines Gebäudes ist der Baubehörde ein von einer befugten Person erstellter **Energieausweis** vorzulegen.
Ausgenommen sind kleine Gebäude(teile) mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m².
Der Energieausweis gilt **zehn Jahre** ab dem Datum der Ausstellung.

Weitere Informationen zum Energieausweis finden Sie auf der Homepage des Landes OÖ unter:
www.land-oberoesterreich.gv.at/80545.htm

und beim OÖ Energiesparverband unter:
www.energiesparverband.at/fileadmin/esv/Broschueren/Energieausweis.pdf


Energieausweis für Wohngebäude

OIB

Logo

BEZEICHNUNG

Gebäude(-teil)

Nutzungsprofil

Straße

PLZ/Ort

Grundstücksnr.

Umsetzungsstand

Planung, Bestand, NF-Zustand

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nr.

Seehöhe

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

A ++

A +

A

B

C

D

E

F

G

(Beispiel)

Verwendung alternativer Energiesysteme

Beim Neubau und einer größeren Renovierung von Gebäuden muss vor Baubeginn die technische, ökologische, wirtschaftliche und rechtliche Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen geprüft und dokumentiert werden.

Hocheffiziente alternative Energiesysteme sind jedenfalls:

- Heizungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen (z. B. Holz);
- Kraft-Wärme-Kopplung;
- Fern-/Nahwärme, wenn sie ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen stammt;
- Wärmepumpen.

Foto: LPD Linz

Foto: BFK Urfahr-Umgebung

Hochwassergeschütztes Bauen

Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind im **100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** sowie in der **roten oder gelben Gefahrenzone** im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes hochwassergeschützt zu planen und auszuführen.

Informationen dazu erhalten Sie am besten beim Gemeindeamt bzw. Magistrat.

Unter **hochwassergeschützter Gestaltung** ist insbesondere zu verstehen:

- Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen mindestens 50 cm über dem Niveau des Hochwasserabflussbereichs;
- Baukörper gegenüber dem Untergrund abdichten oder aufgeständerte Bauweise;
- Gebäudeöffnungen mit Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen gegen einen Wassereintritt und Bereithalten der dazu erforderlichen technischen Einrichtungen;
- Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher.

Wohngebäude, die durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. Damm) geschützt sind, müssen **ebenfalls** hochwassergeschützt ausgeführt werden.

Gefährdung durch Hangwässer

Bereits das **Bauansuchen** hat **Angaben** darüber zu enthalten, ob eine **Gefährdung durch Hangwässer** vorliegt. Im Bauverfahren kann die Baubehörde erforderlichenfalls ein **wasserbautechnisches Projekt** über die Entsorgung solcher Wässer verlangen.

Als Folge von Starkregenereignissen kommt - neben dem Hochwasserschutz - dem Schutz vor Hangwässern immer mehr Bedeutung zu. Hangwasserabflüsse können fern von Gewässern bevorzugt in Hanglagen, Mulden und Senken auftreten. Wertvolle Informationen über die Gefährdung konkreter Grundstücke können insbesondere bei der Gemeinde, der Feuerwehr, aber auch bei den Nachbarn eingeholt werden.

Eine mögliche Hangwassergefährdung sollte unbedingt schon bei der Auswahl des Baugrundstücks beachtet werden!

Bereits bei der Planung lässt sich einer entsprechenden Gefährdung insbesondere durch folgende **Maßnahmen** vorbeugen:

- Gebäude außerhalb des Gefährdungsbereichs auf dem Grundstück anordnen und natürliche Abflussmulden auf dem Grundstück erhalten;
- Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher ausführen;
- Gebäudeöffnungen im Gefährdungsbereich sowie Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen durch ausreichend hohe Stufen oder Rampen einströmsicher gestalten.

Nähere Informationen zum Hangwasser bzw. zur Eigenvorsorge finden Sie unter:

www.land-oberoesterreich.gv.at/260919.htm

https://info.bmlrt.gv.at/themen/wasser/schutz-vor-hochwasser/richtlinien-leitfaeden/leitfaden-eigenvorsorge-bei-oberflaechen-abfluss.html

Foto: © yanadjan – stockadobe.com

Trinkwasserversorgung

Bei jedem Neubau von Wohngebäuden muss eine **ausreichende** Versorgung mit **einwandfreiem Trinkwasser** sichergestellt werden.

Soweit keine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage oder wasserrechtlichen Vorschriften unterliegende Wassergenossenschaft vorhanden ist, ist dem Antrag um Baubewilligung ein Nachweis über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser **(Wasserbefund)** anzuschließen.

Nach dem **Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an eine öffentliche Trinkwasserversorgung**, wenn die kürzeste Entfernung zu einer Versorgungsleitung nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat grundsätzlich die Wirkung, dass das Trink- und Nutzwasser in Gebäuden ausschließlich aus der öffentlichen Wasserversorgung gedeckt werden muss (Bezugspflicht). Von dieser Bezugspflicht kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme gewährt werden.

Abwasserentsorgung

Bei Bauwerken sind die anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer unter Berücksichtigung ihres Verwendungszwecks entsprechend zu sammeln und zu entsorgen.

Nach dem **Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation**, wenn die kürzeste Entfernung zum Kanalstrang nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat die Wirkung, dass die anfallenden Abwässer nach Maßgabe der Einleitungsbedingungen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten sind.

Senkgruben

Die Errichtung von Senkgruben ist **ausnahmsweise** nur dann zulässig, wenn dies im Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde vorgesehen ist. Voraussetzung ist dabei, dass in einem Zeitraum von vier Wochen normalerweise nicht mehr als 30 m^3 häusliches Abwasser anfällt und die Speicherkapazität der Senkgrube für zwei Monate ausreicht.

Vor Errichtung der Senkgrube ist eine Bauanzeige bei der Baubehörde einzubringen.

Die Fertigstellung der Senkgrube ist der Baubehörde unter Vorlage eines **Dichtheitsattests** der Bauführerin oder des Bauführers anzuzeigen.
Über die Entsorgung der Senkgrubeninhalte sind **Nachweise** zu führen.

Foto: Beinkofer

Barrierefreier Wohnbau

Barrierefreies Bauen bedeutet Bauen für alle Menschen mit allen Veränderungen, die im Lauf eines jeden Lebens eintreten können. Barrierefreies Bauen bringt daher für alle Menschen Vorteile, nicht nur für Ältere und Menschen mit physischen Beeinträchtigungen.

In Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen sind die Wohnungen so zu planen und auszuführen, dass sie gegebenenfalls mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können **(anpassbarer Wohnbau)**.
Gebäude mit **maximal 3** Wohnungen müssen **nicht verpflichtend** barrierefrei gebaut werden.

Allerdings sieht die **Oö. Eigenheim-Verordnung 2018** eine **erhöhte Wohnbauförderung** für die barrierefreie Gestaltung von solchen Bauten vor.

Voraussetzungen dafür sind:

- Barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Wohn- und Schlafraum, WC, Dusche und Küche in der Eingangsebene;
- Ausführung der Installationen im Sanitär- und Badbereich so, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist (ohne Erfordernis der Verlegung von Sanitäranschlüssen und Leitungen);
- Durchgangslichte von Türen mindestens 80 cm.

Heizungsrecht

Die Errichtung der Heizungsanlage ist je nach Art und Größe nach dem **Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002** melde-, anzeige- oder bewilligungspflichtig. Vor der Errichtung der Anlage ist daher mit dem zuständigen Gemeindeamt Kontakt aufzunehmen.

Die Fertigstellung ist unter Vorlage eines Abnahmebefunds meldepflichtig.

Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung

Aus Anlass von bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen oder einer anzeigepflichtigen größeren Renovierung **müssen** die **obersten zugänglichen Decken** von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes **oder** die unmittelbar **darüberliegenden Dächer** so gedämmt werden, dass sie den aktuellen Mindestanforderungen an die Wärmedämmung entsprechen.

Dies gilt **nicht**

1. für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. für Baumaßnahmen, für die kein Energieausweis erforderlich ist, oder
3. falls die für die nachträgliche Wärmedämmung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

Die **maßgeblichen Bauvorschriften und Förderungen** für Oberösterreich

Oö. Bauvorschriften

Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994
Oö. Bautechnikgesetz 2013 - Oö. BauTG 2013
Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013
OIB-Richtlinien, Ausgabe 2019

Sonstige Vorschriften

Oö. Raumordnungsgesetz 1994
Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015
Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001
Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002
Oö. Heizungsanlagen- und Brennstoffverordnung 2022

LINKS

zu den Oö. Bauvorschriften:
www.land-oberoesterreich.gv.at/28524.htm

Informationen zu den bautechnischen Anforderungen in den durch die Oö. Bautechnikverordnung 2013 verbindlich erklärten OIB-Richtlinien finden Sie auch auf der Homepage des **Österreichischen Instituts für Bautechnik** unter:
www.oib.or.at

Förderungen

Egal, ob Sie ein Haus bauen, sanieren oder eine Wohnung kaufen - Geld haben Sie sicherlich nicht zu verschenken. Die Förderungen des Wohnbauressorts des Landes Oberösterreich bringen Sie Ihren Wünschen ein deutliches Stück näher.

Information lohnt sich - Details zu den Förderungen und zu möglichen weiteren Unterstützungen bzw. Beihilfen erhalten Sie direkt in der Abteilung Wohnbauförderung oder im Internet:

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung
Tel.: (+43 732) 77 20-14143
E-Mail: wo.post@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at/12819.htm

Wohnbau ober österreich

OÖ Energiesparverband
Landstraße 45, 4020 Linz
Tel.: (+43 732) 7720-143 80
E-Mail: office@esv.or.at
www.energiesparverband.at/privathaushalte

OÖENERGIESPARVERBAND

Beratungsstellen

Foto: © Guzel Studio - stock.adobe.com

Auskünfte zum Oö. Baurecht erhalten Sie bei der zuständigen Baubehörde (Gemeinde, Magistrat) sowie beim Amt der Oö. Landesregierung:

Zu rechtlichen Fragen

Direktion Inneres und Kommunales
Bahnhofplatz 1, 4021 Linz
Tel.: (+43 732) 7720-124 71
Fax: (+43 732) 7720-212 844
E-Mail: baur.ikd.post@ooe.gv.at

Zu technischen Fragen

Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik
Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz
Tel.: (+43 732) 7720-135 28
Fax: (+43 732) 7720-21 29 98
E-Mail: ubat.post@ooe.gv.at

Regional in den jeweiligen Bezirksbauämtern

Bezirksbauamt Gmunden

Stelzhamerstraße 13, 4810 Gmunden
Tel.: (+43 732) 7720-474 00
Fax: (+43 732) 7720-24 74 99
E-Mail: ubat-bba-gm.post@ooe.gv.at

Bezirksbauamt Linz

Traunuferstraße 98, 4052 Ansfelden
Tel.: (+43 732) 7720-475 00
Fax: (+43 732) 7720-24 75 99
E-Mail: ubat-bba-l.post@ooe.gv.at

Bezirksbauamt Ried im Innkreis

Parkgasse 1, 4910 Ried im Innkreis
Tel.: (+43 732) 7720-476 00
Fax: (+43 732) 7720-24 76 99
E-Mail: ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at

Bezirksbauamt Wels

Durisolstraße 7, 4600 Wels
Tel.: (+43 732) 7720-477 00
Fax: (+43 732) 7720-24 77 99
E-Mail: ubat-bba-we.post@ooe.gv.at

Weitere Informationen zum Thema
Bauen und Wohnen finden Sie unter:
www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen.htm

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Inneres und Kommunales
4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel.: (+43 732) 7720-124 71
E-Mail: baur.ikd.post@ooe.gv.at

Baurecht

ober österreich