

# II. Wann benötige ich eine Baubewilligung?

## A. Grundlagen

Beim Thema Bauen stehen sich meist die Interessen verschiedener Beteiligter gegenüber. 9 Einerseits gibt es den Grundeigentümer, der auf seiner Liegenschaft ein Gebäude errichten will. In den meisten Fällen gibt es benachbarte Liegenschaften, die im Eigentum einer oder mehrerer anderer Personen stehen; diese Personen haben oft ein Interesse daran, dass die Bebauung des Nachbargrundes eingeschränkt wird. Zusätzlich gibt es noch öffentliche Interessen, man denke etwa an das allgemeine Interesse an einem ansehnlichen Ortsbild oder an sicherheitsrelevanten Vorgaben (zB Brandschutz).

Der Eigentümer einer Sache – auch einer Liegenschaft – darf nach allgemeinen rechtlichen Grundsätzen mit dieser machen, was er will, sie also auch in jeder Weise bebauen, bestehende Gebäude verändern oder entfernen etc (vgl §§ 354, 362 ABGB). Dieser allgemeine privatrechtliche Grundsatz ist in der Praxis aber durch öffentlich-rechtliche Vorschriften stark eingeschränkt, so auch durch das Baurecht. 10

Das Baurecht sieht je nach Art des BVH unterschiedliche Verfahrensarten vor. In den meisten Fällen bedarf es eines ausdrücklichen Verwaltungsakts der Behörde, um bauen zu dürfen. Daneben sind auch Verfahren vorgesehen, die von der Behörde keine aktive Tätigkeit erfordern, sondern die Untätigkeit der Behörde innerhalb einer bestimmten Frist voraussetzt. Hier erlangt der Bauwerber die Berechtigung zur Bauausführung, wenn die Behörde das Bauansuchen nicht untersagt. Daneben gibt es auch BVH, die überhaupt keiner Bewilligung bedürfen. 11

Entscheidend für das Verfahren ist, welcher Art das vom Bauwerber angesuchte BVH ist. Hier sind folgende Arten zu unterscheiden: 12

- 1. Bewilligungspflichtige BVH
- 2. Anzeigepflichtige BVH
- 3. Freie BVH

In einigen Bundesländern besteht für bewilligungsfreie BVH zumindest teilweise eine Mitteilungspflicht. Das jeweilige Bauprojekt kann in diesen Fällen ohne Verfahren durchgeführt werden, der Behörde muss lediglich eine entsprechende Information darüber vorliegen. 13

bewilligungspflichtig	
anzeigepflichtig	
bewilligungsfrei	meldepflichtig

## B. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

- 14** Die Mehrheit der größeren BVH bedarf einer Baubewilligung. Hierzu zählt einerseits der Neubau von Wohnhäusern, Bürohäusern, Industriebetrieben und Einfamilienhäusern, aber auch Zu- und Umbauten von Gebäuden, der Bau von Anlagen, die eine Gefahr für Personen oder Gegenstände bzw eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen oder Nachbarrechte beeinträchtigen können.
- 15** Bewilligungspflichtige BVH werden je nach Bundesland unterschiedlich definiert. In einigen Bundesländern werden die betroffenen BVH konkret beschrieben (zB Neubauten, Zubauten etc), teilweise werden aber auch in Generalklauseln jegliche BVH als bewilligungspflichtig definiert, die nicht ausdrücklich als bewilligungsfrei oder anzeigepflichtig genannt sind.

### 1. Regelungen der einzelnen Länder

#### a) Burgenland

- 16** § 18 Bgld BauG enthält eine Generalklausel, wonach grundsätzlich alle BVH bewilligungspflichtig sind, die nicht als geringfügig (und damit bewilligungsfrei, s Kap. II.B.) gelten oder durch eine Bauanzeige erledigt werden können (s Kap II.C.). Dabei fallen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie alle anderen Bauten über 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche in diese Kategorie.

#### Beispiel

Im Burgenland ist die Errichtung eines Einfamilienhauses bis zu einer Wohnnutzfläche von 200 m<sup>2</sup> – anders als in allen anderen Bundesländern – nur anzeige- und nicht bewilligungspflichtig.

#### b) Kärnten

- 17** In Kärnten benötigen gem § 6 K-BO 1996 folgende BVH, sofern nicht ausnahmsweise die Bewilligungsfreiheit vorgesehen ist (s hierzu Kap II.B.), eine Baubewilligung. Dies betrifft:
- Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen
  - Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen
  - Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern für die neue Verwendung andere öffentlich-rechtliche, insb raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung
  - Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen
  - Errichtung und Änderung von zentralen Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung über 50 kW, hinsichtlich der Etagenheizungen jedoch nur dann, wenn sie mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden

**c) Niederösterreich**

Die NÖ BO enthält eine umfangreiche Definition bewilligungspflichtiger BVH. Betroffen sind gem § 14 NÖ BO: **18**

- Neu- und Zubauten von Gebäuden
- Errichtung von baulichen Anlagen
- Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Nachbarrechte verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte
- Aufstellung von Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW, von Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW oder die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind und von Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen
- Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 l außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen
- Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus auf einem Grundstück im Bauland
- Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken
- Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Nachbarrechte verletzt werden könnten
- Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Nachbarrechte verletzt werden könnten

**d) Oberösterreich**

In Oberösterreich sind gem § 24 Oö BauO 1994 folgende BVH bewilligungspflichtig: **19**

- Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden
- Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören
- Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind

- Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken oder Teilen davon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind
- Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als 3 m Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit sie nicht in Betriebsbaugebieten, Industriegebieten, Sondergebieten für Betriebe im Anwendungsbereich der Seveso III-Richtlinie, Verkehrsflächen, Grünland oder Sondergebieten für Funk-, Photovoltaik- und Windkraftanlagen errichtet werden.

Die LReg kann durch VO bestimmen, dass weitere Arten von baulichen Anlagen oder von BVH der Bewilligungspflicht unterworfen werden. Umgekehrt kann die LReg auch Arten von baulichen Anlagen oder von BVH von der Bewilligungspflicht ausnehmen.

### e) Salzburg

**20** Soweit nicht Bewilligungsfreiheit (s Kap II.D.) oder Anzeigepflicht (s Kap II.C.) vorgesehen sind, bedürfen gem § 2 Abs 1 Sbg BauPolG folgende Maßnahmen einer Bewilligung der Baubehörde:

- Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten
- Errichtung von technischen Einrichtungen von Bauten, soweit diese Einrichtungen geeignet sind, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen bautechnischen Belange gem Sbg BauTG erheblich zu beeinträchtigen (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl) oder es sich um Hauskanäle zu einer Kanalisationsanlage handelt
- Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insb auch die Anbringung von Werbeanlagen
- sonstige Änderung von Bauten und technischen Einrichtungen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen bautechnischen Belange gem Sbg BauTG 2015 erheblich zu beeinträchtigen
- Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen; als solche gilt bei Garagen auch deren Verwendung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, für die die Garage nicht zugelassen ist
- Abbruch von Bauten, ausgenommen von freistehenden Bauten mit einem umbauten Raum von weniger als 500 m<sup>3</sup>
- Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kfz-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gem Salzburger Landesstraßengesetz 1972 vorliegt

- Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw von Kfz-Stellplätzen und von dazu gehörigen Wendeplätzen
- Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke, wenn sie als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind und eine Höhe von 1,5 m übersteigen
- Errichtung und erhebliche Änderung von Stütz- und Futtermauern von mehr als 1,5 m Höhe, es sei denn, dass die Maßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen oder Wasserbauten steht
- Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Industrieschornsteinen, Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken, Traglufthallen, Windkraftanlagen und die Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie die Aufstellung von Wohnwagen udgl außerhalb eines Campingplatzes, wenn diese nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig im selben örtlichen Bereich benützt werden, die der Nutzung als Wohnung oder Zweitwohnung entspricht
- Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Solaranlagen

#### f) Steiermark

In der Steiermark unterliegen gem § 19 Stmk BauG folgende BVH der Bewilligungs- **21**  
pflicht:

- Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen sowie größere Renovierungen
- Nutzungsänderungen, die auf die Festigkeit, den Brandschutz, die Hygiene, die Sicherheit von baulichen Anlagen oder deren Teilen von Einfluss sein können oder die Nachbarrechte berühren oder wenn Bestimmungen des jeweils geltenden Raumordnungsgesetzes, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes berührt werden können
- Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Garagen und Nebenanlagen
- Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils ab einer Höhe von mehr als 1,5 m
- Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen
- länger als drei Tage dauernde Aufstellung von Fahrzeugen und anderen transportablen Einrichtungen, die zum Aufenthalt oder Nächtigen von Personen geeignet sind, wie insb Wohnwagen, Mobilheime und Wohncontainer, außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, Abstellflächen oder Garagen
- Abbruch von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude