



Bauanzeige



Unterscheidung der Bauvorhaben nach:

- Bewilligungspflichtigen,
- **Anzeigepflichtigen,**
- Meldepflichten,
- Bewilligungs-, anzeige- und meldefreien Vorhaben

Rechtsgrundlage:

- § 15 NÖ BO 2014 beinhaltet die taxativ (vollständig) aufgezählten 23 anzeigepflichtigen Tatbestände

Benötigte Unterlagen (in zweifacher Ausführung gem. §15 Abs 3 NÖ BO 2014):

- **Ausreichende, maßstäbliche Darstellung**
- **Beschreibung des Bauvorhabens**
- **Energieausweis**
in Fällen des § 15 Abs 1 NÖ BO 2014:
 - Ziffer 2 und 7 NÖ BO 2014 bei entsprechender Verwendungsänderung und bei größerer Renovierungen, d.h. mehr als 25% der Gebäudeaußenhülle
 - Ziffer 8 NÖ BO 2014 bei Errichtung einer eigenen Nutzungseinheit größer 50 m²
- **Nachweis über den möglichen Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme**
In folgenden Fällen erforderlich:
 - Im Fall der Ziffer 2 u. 7, größere Renovierung z.B. Anbringung von Wärmeschutzverkleidung an Gebäuden

- **Nachweis hinsichtlich der Anordnung und Höhe der abgeleiteten bewilligten Hauptgebäude in der Umgebung im ungeregelten Baulandsbereich (ohne Bebauungsplan)**

Erforderlich bei § 15 NÖ BO 2014 Abs 1:

- Z 1 Errichtung von eigenständigen Bauwerken $\leq 10\text{m}^2$ und Höhe unter 3m
Anmerkung: bei offener und gekuppelter Bauweise sind Bauwiche von Bauwerken freizuhalten.
- Z 19 Errichtung überdachter und höchstens an einer Seite abgeschlossener baulichen Anlage (z.B. Carport) mit überbauten Fläche von nicht mehr als 50m^2 , sofern die nachweisliche Zustimmung jener Nachbarn, die in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden könnte.

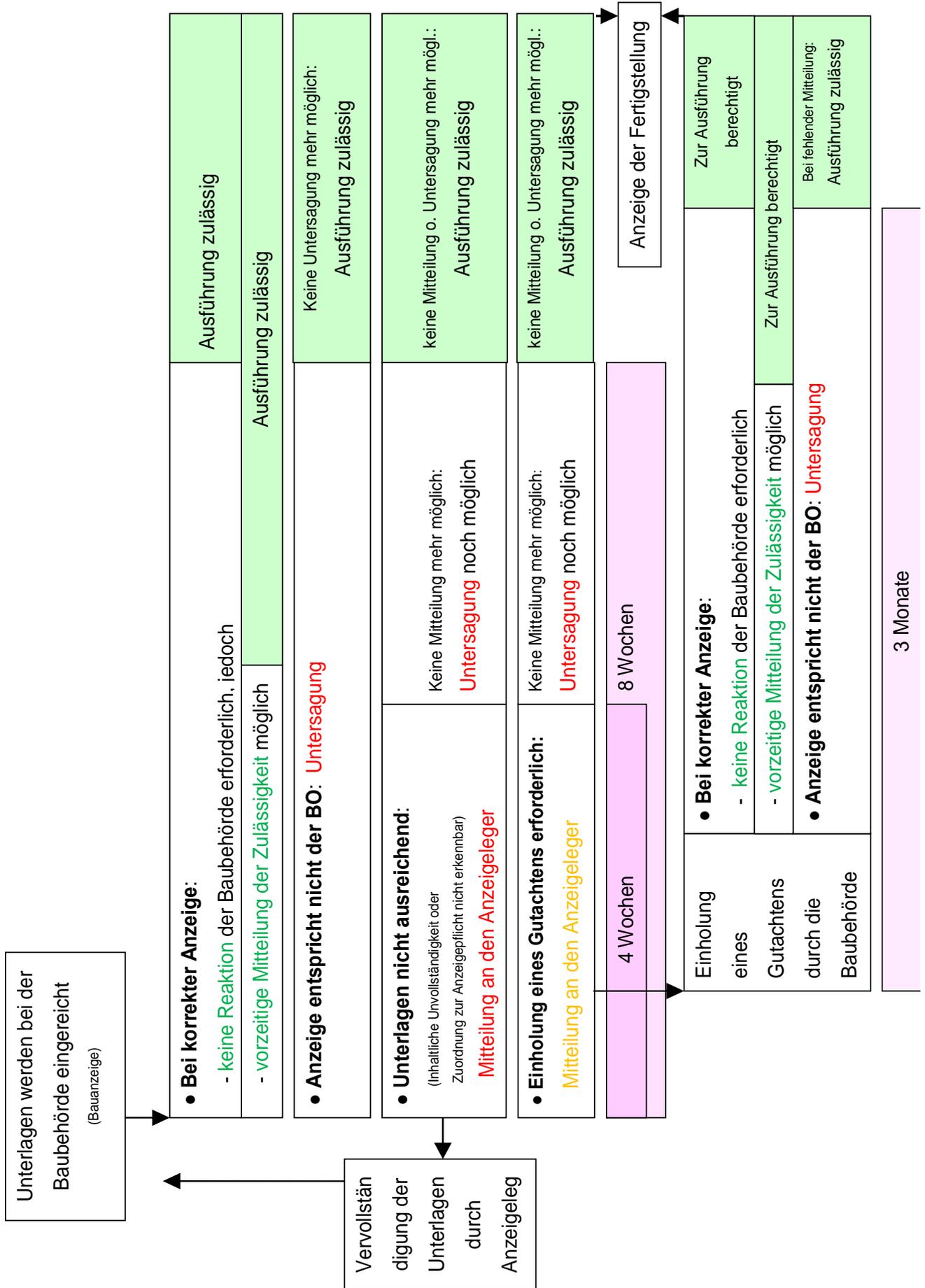
Beachte: Liegt keine Zustimmung jener Nachbarn vor, ist das Bauvorhaben ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben gemäß § 14 NÖ BO 2014

- **Vorlage eines Prüfberichtes für die Aufstellung eines Heizkessels (§ 14 NÖ BO Abs 1 Z 4)**
 - Zentralheizungsanlagen bis 400 kW (Prüfbericht des Heizkessels)
 - Zentralheizungsanlagen bis 400 kW mit automatischer Brennstoffbeschickung (zusätzlich zum Prüfbericht des Heizkessels auch die technische Dokumentation als ausreichende Unterlage für die Beurteilung z.B. Einhaltung der TRVB H 118)

Anmerkung: Hier ist die automatische Brennstoffbeschickung mit Festbrennstoff gemeint.

- **Zusätzliche Vorlage bei Einfriedung oder Carport**
 - Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum oder die vollstreckbare Verpflichtung des Grundeigentümers zur Duldung des Vorhabens
 - Falls Straßengrund abzutreten ist: Vorlage eines Teilungsplans von einem Vermessungsbefugten (§1 des Liegenschaftsteilungsgesetz BGBl. I Nr. 190/2013)
-

Der Verfahrensablauf:



Hinweis: Durch eine formlose, schriftliche Mitteilung der Baubehörde kann auch vor Fristablauf mit der Ausführung begonnen werden

Beachte: Nach Ablauf der Frist von 8 Wochen ohne Verbesserungsauftrag der Baubehörde bzw. Mitteilung an den Anzeigeleger zur Einholung eines Gutachtens darf mit dem Vorhaben begonnen werden.

Das heißt, dass nach Ablauf der Fristen eine Untersagung von Vorhaben nach § 15 Abs 1 Z 1–23 NÖ BO 2014 auch bei unvollständigen bzw. ungeeigneten Unterlagen nicht mehr zulässig ist.

Somit können auch technisch ungeeignete Bauwerk als zur Kenntnis genommen gelten!

Es besteht allerdings keine Rechtssicherheit für den Anzeigeleger – er ist vor baupolizeilichen Aufträgen nicht geschützt!

- **Prüffrist der Unterlagen – 4 Wochen/8 Wochen**

Die Baubehörde erster Instanz hat eine Anzeige binnen **8 Wochen** zu prüfen, wobei diese Frist erst beginnt, wenn der Baubehörde alle für die Beurteilung des Vorhabens ausreichenden Unterlagen vorliegen.

Reichen die Unterlagen für die Beurteilung des Vorhabens nicht aus, so hat dies die Baubehörde dem Anzeigeleger binnen 4 Wochen ab Einlangen der Anzeige mitzuteilen.

Achtung: Frist für die Mitteilung zur Verbesserung der Unterlagen nur 4 Wochen

- **Mitteilung zur Einholung von Gutachten – 4 Wochen**

Ist zur Beurteilung des Vorhabens die **Einholung von Gutachten** notwendig, dann muss die Baubehörde dies dem Anzeigeleger innerhalb von 4 Wochen nach Einlangen der **vollständigen Unterlagen** nachweislich **mitteilen**.

In diesem Fall hat die Baubehörde eine Anzeige binnen **3 Monaten** ab der Mitteilung des Gutachtenbedarfs zu prüfen.

- **Untersagung des angezeigten Vorhabens**

Widerspricht das angezeigte **Vorhaben** den gesetzlichen Bestimmungen (NÖ BO, NÖ ROG, dem NÖ Kleingartengesetz, dem NÖ Kanalgesetz, dem NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz, oder einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze), ist das Vorhaben innerhalb von 8 Wochen ab Einlangen zu **untersagen**.

- **Ausführungsrecht des Vorhabens**

Der Anzeigeleger darf das **Vorhaben ausführen**, wenn die Baubehörde innerhalb der jeweiligen Fristen das Vorhaben **nicht untersagt** oder zu einem **früheren Zeitpunkt mitteilt**, dass mit der Ausführung begonnen werden darf.

- **Keine Möglichkeit der Untersagung**

Nach Ablauf der vorgesehenen Fristen oder der Mitteilung ist eine **Untersagung nicht mehr zulässig**.

Beachte: Baubewilligungspflichtige Vorhaben bzw. bewilligungspflichtige Bestandteile eines Vorhabens, die fälschlicherweise angezeigt wurden, können dadurch keinen baubehördlichen Konsens erlangen. Somit kann dadurch auch keine **fehlende Baubewilligung** ersetzt werden.

Ausführungsfristen:

Beginn der Ausführung:

Ab Fristablauf ist binnen 2 Jahren der Beginn der Ausführung anzuzeigen. (siehe auch § 26 NÖ BO 2014)

Eine Verlängerung der Frist ist einmalig um 1 Jahr möglich.

Voraussetzung für die Verlängerung wie bei einer Baubewilligung (siehe auch § 24 Abs 4 NÖ BO 2014).

Fertigstellung:

Das Vorhaben ist binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertig zu stellen.

Eine Verlängerung der Frist ist einmalig um weitere 3 Jahre möglich.

Voraussetzung für die Verlängerung wie bei einer Baubewilligung (siehe auch § 24 Abs 5 NÖ BO 2014).

Die Fertigstellung ist der Baubehörde nachweislich bekannt zu geben. (§ 30 Abs 5 NÖ BO 2014)

Beachte: Folgende zusätzliche Bescheinigungen/Bestätigungen und Prüfbefunde sind von befugten Fachleuten auszustellen und mit der Fertigstellungs-meldung vorzulegen. (§ 25 Abs 1 NÖ BO 2014):

- Heizkessel, auch solche mit automatischer Brennstofftransport: Bescheinigung über die **fachgerechte Aufstellung auf die gesamte Anlage**, sowie ein Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel (Abs 1 Ziff. 4)
- Senk- und Sammelgruben für Schmutzwässer bis 60 m³ :Dichtheitsbefund (Abs 1 Ziff. 13 NÖ BO 2014)
- Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie (Photovoltaik), die keiner elektrizitätsrechtlicher Genehmigungspflicht unterliegen: **Elektroprüfbericht** (Abs 1 Ziff. 18 NÖ BO 2014)

Beachte: §70 Übergangsbestimmungen NÖ BO 2014: Für nach der NÖ Bauordnung 1996 angezeigte Vorhaben gelten diese Bestimmungen nicht (z.B. die Ausführung und die Fertigstellung sind nicht befristet).

Wenn die Ausführungsfristen nicht eingehalten werden und/oder keine Fertigstellungsmeldung der Behörde vorgelegt wird, handelt es sich um ein konsenslos umgesetztes Vorhaben.

Arten von Vorhaben (auszugsweise):

Anzeigepflichtige Vorhaben:

- **Anbringung von Wärmeschutzverkleidungen an Gebäuden**

Beachte: Bei bestehenden bewilligten Hauptgebäuden (derzeit gemäß § 52 Abs 4 NÖ BO 2014 – 1.2.2015) darf in den Bauwuch die Wärmeschutzverkleidung maximal 20 cm hineinragen.

Vorlage eines Energieausweises bei größerer Renovierung – siehe auch Anlage 6 (OIB 6 Richtlinie, Ausgabe 2011 NÖ Fassung) unter Punkt 12.4 „Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme“

Beispiel: Ein Nachweis für den möglichen Einsatz hocheffizienter Energiesysteme kann z.B. mittels der ÖNORM M 7140 „Betriebswirtschaftliche Vergleichsrechnung für Energiesysteme gebracht werden.

- **Einfriedungen, Carport**

Der Anzeige ist die Zustimmung der Grundeigentümer anzuschließen; zusätzlich, wenn Straßengrund abzutreten ist, ein Teilungsplan.

Anzeigepflichtige- oder Bewilligungspflichtige Vorhaben:

- **Lagerung brennbarer Flüssigkeiten:**

außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen

Lagermenge	Bauverfahren
weniger als 500l	kein Bauverfahren erforderlich!
ab 500l – weniger als 1000l	Anzeigepflichtig
ab 1000l	Bewilligungspflichtig

Anzeigepflichtige- oder Meldepflichtige Vorhaben:

- **Klimaanlagen:**

Bauanzeige: 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 (§ 15 Abs 1 Z 5 NÖ BO 2014).

Meldepflicht: Klimaanlagen mit mehr als 12kW Nennleistung, sofern sie nicht nach § 15 Abs 1 Z 5 anzeigepflichtig sind (gem. § 16 Abs 1 Z1 und Z 2 NÖ BO 2014)

Anzeigepflichtige oder freie Vorhaben:

- **Eigenständige Bauwerke**

Bauanzeige: die Errichtung von eigenständigen Bauwerken mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf Grundstücken im Bauland ausgenommen jene nach § 17 Z 8 (§ 15 Abs 1 Z 1 NÖ BO 2014);

Hinweis: Für Bauwerke die nicht größer als 15 m² Brutto-Grundfläche und an mindestens 3 Seiten auf eigenem Grund oder Verkehrsflächen für die Brandbekämpfung zugänglich sind (kein Raum mit erhöhter Brandgefahr), sind gemäß Anlage 2 der NÖ BTV 2014 keine brandschutztechnischen Anforderungen zu beachten.

freie Vorhaben: die Aufstellung jeweils einer **Gerätehütte** und eines **Gewächshauses** im Sinn des § 15 Abs 1 Z 1 NÖ BO 2014 bei Wohngebäuden mit nicht mehr als 4 Wohnungen und bei Reihenhäusern pro Wohnung auf einem Grundstück im Bauland; nicht im Bauland-Sondergebiet; nicht in Schutzzonen und nicht im vorderen Bauwich (§ 17 Z 8 NÖ BO 2014);

- **TV – Satellitenantennen:**

Bauanzeige: **in Schutzzonen** die Anbringung von TV-Satellitenantennen an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden und Dächern von Gebäuden (§ 15 Abs 1 Z 12 NÖ BO 2014);

freie Vorhaben: die Aufstellung von TV-Satellitenantennen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Abs 1 Z 12 NÖ BO 2014 unterliegen (§ 17 Z 14 NÖ BO 2014);

- **Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung:**

Bauanzeige: Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen; ausgenommen davon sind Einzelanlagen, bei denen die Lüftungsleitungen von der jeweiligen Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie geführt werden (§ 15 Abs 1 Z 22 NÖ BO 2014);

freie Vorhaben: sowie Maßnahmen zur kontrollierten Wohnraumlüftung, sofern diese nicht § 15 Abs 1 Z 22 unterliegen (§ 17 Z 4 NÖ BO 2014);

Hinweis: Alle anderen mechanischen Lüftungsanlagen, ausgenommen die angeführten Wohnraumlüftungen, sind als Bauanzeige gem. §15 Abs 1 Z5 NÖ BO 2014 zu behandeln.

Anzeigepflichtige-, bewilligungspflichtige-, meldepflichtige Vorhaben:

- Der Abbruch von Bauwerken:

Bauanzeige: der Abbruch von Gebäuden in Schutzzonen soweit sie nicht einer Bewilligungspflicht unterliegen (§ 15 Abs 1 Z. 6 NÖ BO 2014).

Bewilligungspflicht: der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 NÖ BO 2014 verletzt werden könnten (§ 14 Z 8 NÖ BO 2014).

Meldepflicht: Der Abbruch von Bauwerken, sofern sie nicht unter bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind.

Anzeigepflichtige, bewilligungspflichtige, meldepflichtige oder freie Vorhaben:

- Heizkesseln – Feuerungsanlagen – Öfen - Wärmetauscher - Wärmepumpen:

Bauanzeige: die Aufstellung von **Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung von **nicht mehr als 400 kW** für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen **automatischen Brennstoffbeschickung** (§ 15 Abs Z.4 NÖ BO 2014);

Bewilligungspflicht: die Aufstellung von **Feuerungsanlagen** mit einer Nennwärmeleistung von **mehr als 400 kW ...** (§ 14 Z. 4 NÖ BO 2014);

Meldepflicht: die Aufstellung von Heizkesseln für gasförmige Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind (§ 16 Abs 1 Z.4 NÖ BO 2014);

Meldepflicht: die Aufstellung von Öfen, ausgenommen jene in Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie in Reihenhäusern (§ 16 Abs 1 Z.4 NÖ BO 2014);

freie Vorhaben: die Aufstellung von Öfen, soweit sie nicht meldepflichtig sind (§ 17 Z. 6 NÖ BO 2014);

freie Vorhaben: die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung und von Wärmepumpen (§ 17 Z. 7 NÖ BO 2014);

Zu beachten ist:

- Die Kenntnisnahme einer Bauanzeige ohne inhaltlicher Prüfung ist nicht zulässig,
- Der Prüfinhalt und –maßstab ist vergleichbar mit dem bei bewilligungspflichtigen Vorhaben (z.B. Übereinstimmung mit Flächenwidmung, Bebauungsplan, technische Anforderungen, usw.).
- Auch im Anzeigeverfahren ist die Anordnung baupolizeilicher Maßnahmen möglich und werden Verwaltungsübertretungen geahndet.
- kein befugter Planverfasser erforderlich (Ausnahme: Vorlageerfordernis eines Energieausweises), da lediglich eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, **maßstäbliche Darstellung** und **Beschreibung des Vorhabens** in zweifacher Ausfertigung, vorgelegt werden müssen,
- kein Bauführer erforderlich, jedoch müssen bei speziellen anzeigepflichtigen Vorhaben nach der Fertigstellung Befunde und Bescheinigungen vorgelegt werden, die von befugten Fachleuten ausgestellt wurden,
- falls die Vorlage eines Energieausweis erforderlich ist, muss dieser von einem Befugten (§25 Abs 1 NÖ BO 2014) verfasst sein,
- Nachbarn haben in Anzeigeverfahren keine Parteienstellung. Nachbarrechte gem. §6 Abs 2 NÖ BO 2014 sind amtswegig seitens der Baubehörde wahrzunehmen.
- Sonderfall: Errichtung von bauliche Anlagen gem. § 15 Abs 1 Z. 19 NÖ BO 2014 (z.B. Carport) benötigen die nachweisliche Zustimmung jener Nachbarn, die in ihren „Rechten“ beeinträchtigt werden könnten. Wird keine Zustimmung der betroffenen Nachbarn vorgelegt, so ist das Vorhaben als bewilligungspflichtige bauliche Anlage zu behandeln.

Bezugsstellen (auszugsweise):

§ 14 NÖ BO 2014

§ 15 NÖ BO 2014

§ 16 NÖ BO 2014

§ 17 NÖ BO 2014

§ 24 NÖ BO 2014

§ 26 NÖ BO 2014

§ 30 NÖ BO 2014