

NÖ Baurecht 360°

Aktuelles zum NÖ Baurecht

NÖ BO 2014 idF der Novellen

13. Novelle (NÖ Deregulierungsgesetz 2025, LGBl 104/2025)

14. Novelle (LGBl 1/2026)

15. Novelle „Sanierungsvereinfachungsgesetz“ (geplant per 1.3.2026)

02. 03. 2026

Entwicklungen zur NÖ BO

- **Inkrafttreten per 1.2.2015** (ausgenommen anhängige Verfahren)
- **1. Novelle** (LGBI 6/2015, per 1.2.2015): **19 Änderungen**
- **2. Novelle** (LGBI 89/2015, per 1.10.2015): **4 Änderungen**
- **3. Novelle** (LGBI 37/2016; per 8.6.2016): **27 Änderungen**
- **4. Novelle** (LGBI 106/2016; grds per 8.6.2016): **10 Änderungen**
- **5. Novelle** (LGBI 50/2017; grds per 13.7.2017): **88 Änderungen**
- **Berichtigung** (LGBI 52/2017)
- **6. Novelle** (LGBI 12/2018): **2 Änderungen**
- **authentische Interpretation** (LGBI 53/2018)
- **7. Novelle** (LGBI 53/2018 ; grds per 30.8.2018): **64 Änderungen**
- **8. Novelle** (LGBI 32/2021; grds per 1.7.2021): **123 Änderungen**
- **9. Novelle** (LGBI 20/2022): **3 Änderungen**
- **10. Novelle** (LGBI 31/2023): **3 Änderungen**
- **11. Novelle** (LGBI 9/2024): **6 Änderungen**
- **12. Novelle** (LGBI 40/2025) : **15 (statt 70) Änderungen**
- **13. Novelle** (LGBI 104/2025): **27 Änderungen**
- **14. Novelle** (LGBI 1/2026): **55 Änderungen**
- **15. Novelle** (LGBI 9/2026; in Kraft per 1.3.2026): **132 Änderungen**

Hintergründe der **13. Novelle**

➤ **Inkrafttreten**

- **per 1.1.2026** (§ 70 Abs 21 NÖ BO)
- bereits anhängige Verfahren werden nach der alten Rechtslage weitergeführt (§ 70 Abs 21 NÖ BO)

➤ **Zentrale Inhalte:**

- **Entfall innergemeindlicher Instanzenzug**
- dadurch bedingte **Anpassungen**
- **Neufassung § 54 NÖ BO** (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan)

Hintergründe der 14. Novelle

➤ Umsetzung EU-Richtlinien

- EU-Gebäuderichtlinie
- RED III-Richtlinie
- Begleitbestimmungen zur Gigabit-Infrastrukturverordnung
- Trinkwasser-Richtlinie
- SEVESO III-Richtlinie

➤ anhängige Vertragsverletzungsverfahren

➤ Inkrafttreten

- **teilweise per 2.1.2026** (§ 70 Abs 22 NÖ BO): insb Umsetzungen zur RED III-Richtlinie und Trinkwasser-Richtlinie
- **teilweise per 12.2.2026** (§ 70 Abs 22 NÖ BO): mit Inkrafttreten der Gigabit-Infrastrukturverordnung
- **teilweise per 29.5.2026** (§ 70 Abs 23 NÖ BO): Umsetzungsfrist der EU-Gebäuderichtlinie

Hintergründe der 14. Novelle

➤ Zentrale Inhalte:

- neue und geänderte Begriffsbestimmungen
- Neufassung § 32 NÖ BO (Periodische Überprüfung von Zentralheizungsanlagen, Blockheizkraftwerken, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen und Klimaanlage)
- Neufassung § 33a NÖ BO (Datenbank für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Anlagendatenbank)
- Neufassung § 43a NÖ BO (Gebäudeinterne physische Infrastrukturen und Glasfaserverkabelungen)
- Neufassung § 44a NÖ BO (Gebäudetechnische Systeme)
- Neufassung § 44b NÖ BO (Einbeziehung erneuerbarer Energie)
- Neufassung § 66a NÖ BO (Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen)

Hintergründe der 15. Novelle

➤ Inkrafttreten

- per 1.3.2026 (§ 70 Abs 21 NÖ BO)
- bereits anhängige Verfahren werden nach der alten Rechtslage weitergeführt (§ 70 Abs 22 NÖ BO)
- vor dem 1.3.2026 rechtmäßig angezeigten Bauvorhaben gelten als baubewilligt (§ 70 Abs 23 NÖ BO)

➤ Zentrale Inhalte:

- Abschaffung Bauanzeigeverfahren
- Bewilligungspflichtige Vorhaben im „normalen“ Verfahren
- Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren
- Bewilligungs- und meldefreie Verfahren
- Anpassungen durch Entfall der Bauanzeige
- Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand
- Änderungen bei meldepflichtigen Vorhaben
- Möglichkeit von nachträglichen Abänderungen von Auflagen

Geltungsbereich

➤ **Ausnahmen vom Geltungsbereich**

- Z 1: Forststraßen, forstliche Bringungsanlagen
- Z 2: landwirtschaftliche Bringungsanlagen
- Z 3: unterirdische Wasserver- und -entsorgungsanlagen (zB Rohrleitungen, Schächte) sowie Schutz- und Regulierungswasserbauten, soweit nach dem WRG bewilligungs- oder anzeigepflichtig
- **Z 4: Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie (§ 2 Abs. 1 Z 22 des NÖ Elektrizitätswesengesetzes 2005, LGBI. 7800), soweit sie einer elektrizitätsrechtlichen Genehmigung bedürfen, elektrische Leitungsanlagen (§ 2 des NÖ Starkstromwegegesetzes, LGBI. 7810),) sowie Wasserstoff-, Gas-, Erdöl-und Fernwärmeleitungen;**
- Z 5: Straßenbauwerke des Landes und der Gemeinden
- **Z 6: Behandlungsanlagen im Sinn des 6. Abschnittes des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, BGBl. I Nr.102/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 84/2024, bei denen die bautechnischen Bestimmungen in diesen Verfahren anzuwenden sind;**
- **Z 7: Bergbauanlagen gemäß § 118 Mineralrohstoffgesetz, BGBl. I Nr. 38/1999 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025;**
- **Z 8: bewilligungs- und meldefreie Vorhaben**

Begriffsbestimmungen (§ 4 NÖ BO)

➤ Zuletzt geänderte Begriffsbestimmungen

- Intelligentes Messsystem (§ 4 Z 22 NÖ BO, 14. Nov)
- Klimaanlage, Nennleistung einer Klimaanlage und Kälteerzeuger (§ 4 Z 23 NÖ BO; 14. Nov)
- Ladepunkt, Normalladepunkt, intelligentes Laden, bidirektionales Laden und Vorverkabelung (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov)
- Lüftungsanlage (§ 4 Z 23c NÖ BO; 14. Nov)
- Wärmeerzeuger, elektrische Widerstandsheizung, Wärmepumpe (§ 4 Z 32 NÖ BO ; 8. Nov)
- Solarenergieanlagen (§ 4 Z 28a NÖ BO; 14. Nov)
- Überdachter Parkplatz (§ 4 Z 30a NÖ BO; 14. Nov)
- Wärmeerzeuger, Nennleistung elektrische Widerstandsheizung, Nennleistung einer Wärmepumpe (§ 4 Z 32 NÖ BO ; 8. und 13. Nov)

Erneuerbare Energien (12. Nov und 14. Nov)

- **Definition erneuerbare Energien (§ 4 Z 13a NÖ BO; entspricht Art 2 Abs 2 Z 1 RED II-RL idF Art 1 Nr 1 RED III-RL):** Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen, das heißt Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Salzgradient-Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen- und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas
- **neue Definitionen (§ 4 Z 13a NÖ BO; 14. Nov) in Umsetzung EU-Gebäuderichtlinie und RED III-Richtlinie:**
 - am Standort erzeugte erneuerbare Energie
 - In der Nähe erzeugte erneuerbare Energie

Neue / geänderte Definitionen

- **Intelligentes Messsystem (§ 4 Z 22 NÖ BO; 14. Nov):** ein elektronisches System, das in der Lage ist, die in das Netz eingespeiste oder die daraus verbrauchte Elektrizität zu messen, mehr Informationen als ein konventioneller Zähler liefert und mittels elektronischer Kommunikation Daten zu Informations-, Kontroll- und Steuerungszwecken übertragen und empfangen kann (smart meter);
- **Klimaanlage (§ 4 Z 23 NÖ BO; 14. Nov):** Kombination sämtlicher Bauteile, die für eine Form der Raumluftbehandlung erforderlich sind, durch die die Temperatur geregelt wird oder gesenkt werden kann;
- **Nennleistung einer Klimaanlage (§ 4 Z 23 NÖ BO; 14. Nov):** die maximale Kühl- oder Heizleistung der Klimaanlage in kW, die vom Hersteller für den kontinuierlichen Betrieb angegeben und garantiert wird, bei Einhaltung des von ihm angegebenen Wirkungsgrads;
- **Kälteerzeuger (§ 4 Z 23 NÖ BO; 14. Nov):** Teil einer Klimaanlage, der Nutzkälte für Nutzungszwecke erzeugt;

Neue / geänderte Definitionen

- **Solarenergieanlagen (§ 4 Z 28a NÖ BO; 14. Nov):** Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie in thermische oder elektrische Energie, insbesondere Solarthermie- und Photovoltaikanlagen oder eine Kombination derselben;
- **überdachter Parkplatz (§ 4 Z 30a NÖ BO; 14. Nov):** eine Konstruktion mit Dach mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
- **umfassende Renovierung (§ 4 Z 30b NÖ BO; 14. Nov):** eine Renovierung im Einklang mit dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ und mit Schwerpunkt auf den wesentlichen Gebäudekomponenten, durch die ein Gebäude oder eine Nutzungseinheit zu Folgendem umgebaut wird:
 - vor dem 1. Januar 2030 zu einem Niedrigstenergiegebäude;
 - ab dem 1. Januar 2030 zu einem Nullemissionsgebäude;
- **umfassende Renovierung in mehreren Stufen (§ 4 Z 30b NÖ BO; 14. Nov):** eine umfassende Renovierung, die in mehreren Schritten gemäß einem Renovierungspass durchgeführt wird.

Gebäudeautomatisierung und -steuerung

- **Definition gebäudetechnische Systeme (§ 4 Z 15a NÖ BO; 14. Nov):** die technische Ausrüstung eines Gebäudes oder einer Nutzungseinheit für Raumheizung, Raumkühlung, Lüftung, Warmwasserbereitung für den häuslichen Gebrauch, eingebaute Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und -steuerung, Erzeugung von erneuerbarer Energie und Speicherung von Energie am Gebäudestandort oder für eine Kombination derselben, einschließlich Systemen, die erneuerbare Energie nutzen
- **Definition System für Gebäudeautomatisierung und -steuerung (§ 4 Z 15a NÖ BO; 8. Nov):** ein System, das sämtliche Produkte, Software und Engineering-Leistungen umfasst, mit denen ein energieeffizienter, wirtschaftlicher und sicherer Betrieb gebäudetechnischer Systeme durch automatische Steuerungen sowie durch die Erleichterung des manuellen Managements dieser gebäudetechnischen Systeme unterstützt werden kann
- **Neuregelung Gebäudetechnischer Systeme in § 44a NÖ BO; 14. Nov)**

Ladepunkt (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov)

- **Ladepunkt (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov):** eine feste oder mobile, netzgebundene oder netzunabhängige Schnittstelle für die Übertragung von Strom auf ein Elektrofahrzeug, die zwar einen oder mehrere Anschlüsse für unterschiedliche Arten von Anschlüssen haben kann, an der aber zur selben Zeit nur ein Elektrofahrzeug aufgeladen werden kann, mit Ausnahme von Vorrichtungen mit einer Ladeleistung von höchstens 3,7 kW, deren Hauptzweck nicht das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist;
- **Normalladepunkt (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov):** einen Ladepunkt mit einer Leistung von höchstens 22 kW für die Übertragung von Strom an ein Elektrofahrzeug;
- **intelligentes Laden (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov):** einen Ladevorgang, bei dem die Intensität des an die Batterie gelieferten Stroms auf der Grundlage elektronisch übermittelter Informationen dynamisch angepasst wird;;
- **bidirektionales Laden (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov):** einen intelligenten Ladevorgang, bei dem die Richtung des Stromflusses umgekehrt werden kann, sodass Strom von der Batterie zu dem Ladepunkt fließen kann, an den sie angeschlossen ist;
- **Vorverkabelung (§ 4 Z 23a NÖ BO; 14. Nov):** alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Errichtung von Ladepunkten zu ermöglichen, einschließlich Datenübertragung, Kabel, Kabelwege und – soweit erforderlich – Stromzähler;

Vorhaben (§§ 14 bis 17 NÖ BO)

- bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 14 NÖ BO)
- **Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (§ 15 NÖ BO) → Entfall Anzeigeverfahren!**
- meldepflichtige Vorhaben (§ 16 NÖ BO)
- bewilligungs-, ~~anzeige~~- und meldefreie Vorhaben (§ 17 NÖ BO)
- **Hinweis: taxative Aufzählung in den §§ 14 bis 16a NÖ BO – alles, was nicht ausdrücklich dort genannt ist, ist „frei“ und unterliegt nach § 1 Abs 3 Z 7 NÖ BO 2014 nicht der NÖ BO!**

Bewilligungspflichtige Vorhaben

➤ **Soweit diese nicht unter § 15 NÖ BO fallen, bedürfen nachstehende Vorhaben einer Baubewilligung:**

- **Z 6** (5. Nov): die Aufstellung / Anbringung von **Windkraftanlagen** (vormals: „Windräder“)
- **Z 7:** der **Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind**, wenn Rechte nach § 6 NÖ BO verletzt werden könnten
- **Z 9 „alt“** betreffend die *„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“* **entfällt**

Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren (V)

➤ **Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren:**

- **Z 1 (15. Nov): die Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen oder die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen, 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,
 - die Spielplatzbedarf,
 - die Festigkeit und Standsicherheit,
 - der Brandschutz,
 - die Barrierefreiheit,
 - die Belichtung,
 - die Trockenheit,
 - der Schallschutz oder
 - der Wärmeschutz**betroffen werden könnten**

Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren

➤ Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren:

- **Z 6:** die nachträgliche Konditionierung oder die Änderung der Konditionierung von Räumen in bestehenden Gebäuden (z. B. Beheizung bisher unbeheizter oder nur geringfügig temperierter Räume)
- **Z 8:** die Aufstellung einer Photovoltaikanlage mit einer Engpassleistung von mehr als **100 kW** (ausgenommen auf Bauwerken) im Grünland im Hinblick auf die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan
- ~~**Z 14:** 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~~

Bewilligungspflichtige Vorhaben im vereinfachten Verfahren

➤ Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung im vereinfachten Verfahren:

- **Z 13: Vorhaben in Schutzzonen und erhaltungswürdigen Altortgebieten sowie in Gebieten, in denen zu diesem Zweck eine Bausperre gilt (§ 30 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 35 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 7 fallen;
 - b) an **von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbaren Flächen und Gebäudeteilen** jeweils im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes (§ 56)
 - aa) die Aufstellung und der Austausch von thermischen Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen oder deren Anbringung an Bauwerken;
 - bb) die Anbringung von TV-Satellitenantennen und von Klimaanlage;
 - cc) die Aufstellung von **freistehenden Rankgerüsten**;
 - c) die Änderung im Bereich der Fassadengestaltung (z. B. der Austausch von Fenstern, die Farbgebung, Maßnahmen für Werbezwecke; Sonnenschutzeinrichtungen) oder der Gestaltung der Dächer.

Meldepflichtige Vorhaben (I)

- **4 Wochen nach Fertigstellung zu melden** sind (§ 16 NÖ BO; 15. Nov)
 - Z 1 (15. Nov): die Errichtung, ortsfeste Aufstellung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlagen, Wärmepumpen **und Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung** jeweils mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW in oder in baulicher Verbindung mit Gebäuden, ausgenommen jene Anlagen, die nach § 15 Z 13 lit. b sublit. aa bewilligungspflichtig sind
 - Z 2 (8. Nov): die Errichtung von Klimaanlagen mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW auf Bauwerken (§ 66a Abs 3 NÖ BO)
 - Z 3 (8. Nov): **Aufstellung von Heizkesseln** mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 50 kW, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind, sowie der Austausch solcher Heizkessel, wenn dabei der eingesetzte Brennstoff und die Bauart verändert werden

Meldepflichtige Vorhaben

- **4 Wochen nach Fertigstellung zu melden** sind (§ 16 NÖ BO; 15. Nov)
 - **Z 6 (15. Nov):** die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge, **sofern sie gemäß § 64 Abs. 3 bis 8 erforderlich sind**
 - **Z 6a (15. Nov):** die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks, ausgenommen Ladepunkte in ebenerdigen eingeschößigen Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m²;
- **§ 16 Abs 4 NÖ BO (15. Nov):** Der Meldung für ein Vorhaben nach Abs. 1 Z 6 ist ein Elektroprüfbericht **und bei Vorhaben nach Abs. 1 Z 6a mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m² zusätzlich ein Brandschutzplan anzuschließen.**

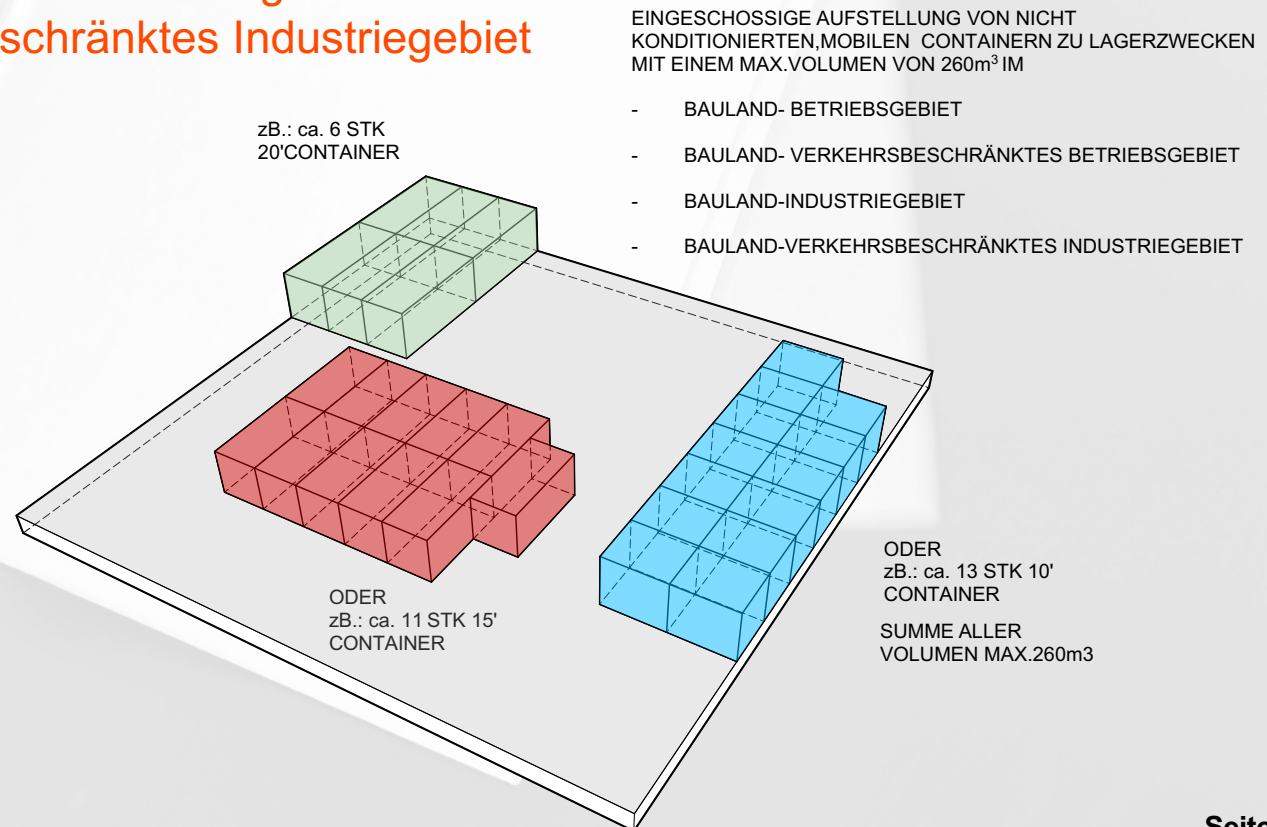
Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

- **Ausgenommen vom Geltungsbereich (§ 1 Abs 3 **Z 8** NÖ BO)**
- **nur demonstrative Aufzählung**
- **15. Nov: Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:**
 - **Z 5: die Anbringung der nach § 66 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994 in der Fassung BGBl. I Nr. 150/2024, notwendigen Geschäftsbezeichnungen an Betriebsstätten, ausgenommen jener Maßnahmen für Werbezwecke, die nach § 15 Z 15 lit. c bewilligungspflichtig sind**
 - **Z 6: die Herstellung von vertikalen Sonnenschutzeinrichtungen (Außenjalousien, Rollläden und dgl.) und horizontal wirkenden, flächigen Sonnenschutzeinrichtungen (Markisen, Sonnensegel und dgl.) bis 50 m² überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken, sofern sie nicht § 15 Z 13 lit c unterliegen**
 - **Z 7: die Aufstellung von Wärmetauschern für die Fernwärmeversorgung sowie die Errichtung, der Austausch und die Entfernung von Klimaanlageanlagen und von Wärmepumpen jeweils mit einer Nennleistung von nicht mehr als 70 kW, ausgenommen jeweils jener, die nach § 15 Z 15 lit. b bewilligungspflichtig oder jener Klimaanlageanlagen, die nach § 16 Abs. 1 Z 1 und 2 meldepflichtig sind**

Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

➤ 15. Nov: Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

- Z 8b: die eingeschossige Aufstellung von nicht konditionierten, mobilen Containern zu Lagerzwecken mit einem maximalen Volumen von insgesamt **260m³** im Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet



Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

➤ 15. Nov: Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

- Z 9: die Errichtung und Aufstellung von Hochständen, Gartengrillern, Hochbeeten, Spiel- und Sportgeräten, **freistehenden Rankgerüsten** [statt: Pergolen] außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten (§ 15 Z 13 lit. B sublit. cc), Marterln, Grabsteinen und Brauchtumseinrichtungen (z. B. Maibäume, Weihnachtsbäume)
- Z 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, **für die keine Bewilligung nach dem NÖ Veranstaltungsgesetz erforderlich ist**, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z. B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u. dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen;
- Z 12: die temporäre Aufstellung von Verkaufsständen, Lager- und Verkaufscontainern für Waren der Pyrotechnik, **wenn sie gewerberechtlichen Vorschriften 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

Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben

➤ 15. Nov: Bewilligungs- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:

- Z 14: die **Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder deren Anbringung auf Bauwerken**, soweit sie nicht § 15 Z 8 oder Z 13 lit. b sublit. aa unterliegen, die Aufstellung von thermischen Solaranlagen oder deren Anbringung an Bauwerken sowie von TV-Satellitenanlagen oder deren Anbringung an Bauwerken, soweit sie nicht § 15 Z 13 lit. b unterliegen, weiters die Aufstellung von Batteriespeichern
- Z 15: die **Aufstellung und der Austausch von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken** sowie die Aufstellung von medizinisch-technischen Geräten (z. B. Röntgengeräten)
- Z 17: die temporäre Herstellung von Wetterschutzeinrichtungen in Gastgärten, **wenn sie einer Prüfung in einem gewerberechtlichen Verfahren unterliegen**

Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

- § 48a Abs 1 NÖ BO (15. Nov): Bei Bauwerken, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden, sind bei folgenden Vorhaben Abweichungen von den geltenden bautechnischen Bestimmungen zulässig, wenn ausgehend vom rechtmäßigen Bestand die Sicherheit von Personen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird:
 - vertikalem Zubau (Aufstockung),
 - Abänderung des Bauwerks (§ 14 Z 3 und § 15 Z 11) oder
 - Änderung des Verwendungszwecks des Bauwerks oder eines Teiles desselben.

Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

- § 48a Abs 2 NÖ BO (15. Nov): Falls durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintreten könnte, ist mit den Antragsunterlagen eine Bestätigung einer unabhängigen gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz 2019, BGBl. I Nr. 29/2019 in der Fassung BGBl. I Nr. 50/2025, befugten Person vorzulegen, dass die Beeinträchtigung nicht wesentlich ist. Die Behörde hat sich bei der Beurteilung an ebendiese Bestätigung zu halten, wenn im Verfahren nicht Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigung auftreten.

Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

- **MB (15. Nov):** *Ein Abweichen von aktuellen sicherheitsrelevanten Anforderungen soll zulässig sein, wenn durch die Änderung der Bestandssituation das ursprüngliche Anforderungsniveau des rechtmäßigen Bestandes nicht oder nicht wesentlich verschlechtert wird. **Ausgangspunkt dabei ist stets das Niveau des bestehenden und bewilligten (rechtmäßigen) Bestandes, der bisher so existieren konnte und auch weiterhin so existieren soll.** Eine „Aufrüstung“ dieses (rechtmäßigen) Bestandes soll bei einer Änderung der Bestandssituation nur dann notwendig sein, wenn andernfalls eine wesentliche Verschlechterung des Sicherheitsniveaus zu erwarten ist.*

Erleichterungen für bestimmte Bauführungen im Bestand

- **§ 48a Abs 3 NÖ BO (15. Nov):** Von den Erleichterungen sind Anforderungen ausgenommen, welche auf Grund EU-rechtlicher Regelungen (§ 69) einzuhalten sind (zB Energieeinsparung, Wärmeschutz, Hausinstallationen für Trinkwasser).
- **MB:** *Von den Erleichterungen müssen Anforderungen ausgenommen werden, welche auf Grund EU-rechtlicher Regelungen einzuhalten sind. Dies betrifft hauptsächlich die Anforderungen zur Energieeinsparung und zum Wärmeschutz (§ 44, § 44a, Anlage 6 zur NÖ BTV 2014), welche auf Grund der Richtlinie (EU) 2018/844 einzuhalten sind und wegen der Richtlinie (EU) 2024/1275 künftig noch verschärft werden müssen. Die umgesetzten EU-Regelungen sind in § 69 angeführt und betreffen unter anderem § 43a (elektronische Kommunikation) und § 45a (Hausinstallationen für Trinkwasser).*

PV-Anlagen (§ 66a NÖ BO; 14. Nov)

- § 66a Abs 1 NÖ BO (14. Nov): Alle neuen Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass ihr Potenzial zur Erzeugung von Solarenergie auf der Grundlage der Sonneneinstrahlung am Standort optimiert wird, um die anschließende kosteneffiziente Installation von Solartechnologien zu ermöglichen.
- § 66a Abs 2 NÖ BO (14. Nov): Geeignete Solarenergieanlagen sind, sofern dies technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist, zu errichten:
 1. auf neuen öffentlichen Gebäuden und neuen Nichtwohngebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 300 m² und ab 1. Jänner 2027 (Antragstellung) ab einer gesamten Nutzfläche von mehr als 250 m²,
 2. auf bestehenden öffentlichen Gebäuden mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als
 - a) 2 000 m² ab 1. Jänner 2028;
 - b) 750 m² ab 1. Jänner 2029;
 - c) 250 m² ab 1. Jänner 2031;

PV-Anlagen (§ 66a NÖ BO; 14. Nov)

- § 66a Abs 2 NÖ BO (14. Nov): Geeignete Solarenergieanlagen sind, sofern dies technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist, zu errichten:

...

3. auf bestehenden Nichtwohngebäuden mit einer gesamten Nutzfläche von mehr als 500 m², wenn das Gebäude einer größeren Renovierung unterzogen wird oder eine baubehördliche Bewilligung für andere Renovierungsarbeiten, Änderungen des Daches oder die Installation eines gebäudetechnischen Systems erforderlich ist, ab 1. Jänner 2028;
4. auf neuen Wohngebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 300 m² und ab 1. Jänner 2030 (Antragstellung) auf allen neuen Wohngebäuden, und
5. auf neuen überdachten Parkplätzen mit mindestens drei Pkw-Stellplätzen, die physisch an Gebäude angrenzen, ab 1. Jänner 2030 (Antragstellung).

PV-Anlagen (§ 66a NÖ BO; 14. Nov)

- § 66a Abs 3 NÖ BO (14. Nov): Auf Neu- oder Zubauten von Nichtwohngebäuden ist eine Photovoltaikanlage zu errichten, wenn gemäß § 44 Abs. 1 ein Energieausweis erstellt werden muss und in diesem ein außeninduzierter Kühlbedarf KB_{RK} bezogen auf das Referenzklima größer als null ausgewiesen ist. Die mindestens erforderliche Modulfläche der Photovoltaikanlage in m^2 ist folgendermaßen zu ermitteln: der außeninduzierte Kühlbedarf KB_{RK} in kWh/m^3a ist mit dem konditionierten Bruttovolumen V_B in m^3 und mit dem Faktor 0,01 zu multiplizieren. Die Modulflächen von gemäß Abs. 2 und 4 errichteten Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.
- § 66a Abs 4 NÖ BO (14. Nov): Werden auf Bauwerken Klimaanlage mit einer Nennleistung von jeweils mehr als 12 kW errichtet, ist am Bauwerk eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Modulfläche der Photovoltaikanlage muss zumindest $2 m^2$ je kW der Summe der Nennleistungen dieser Klimaanlage betragen. Die Modulflächen von gemäß Abs. 2 und 3 errichteten Photovoltaikanlagen und von auf dem Bauwerk bereits bestehenden Photovoltaikanlagen dürfen berücksichtigt werden.

PV-Anlagen (§ 66a NÖ BO; 14. Nov)

- § 66a Abs 5 NÖ BO (14. Nov): Die Anforderungen gemäß Abs. 1 bis 4 gelten nicht für
 1. Gebäude, deren Raumklima nicht unter Einsatz von Energie konditioniert wird;
 2. Bauwerke in Schutzzonen oder erhaltungswürdigen Altortgebieten und denkmalgeschützte Gebäude, wenn durch die Errichtung der Solarenergieanlage ein Widerspruch zu den Zielen der Schutzzonen, der erhaltungswürdigen Altortgebiete oder des Denkmalschutzes entsteht,
 3. Bauwerke vorübergehenden Bestandes,
 4. Freistehende Gebäude mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m².
- § 66a Abs 6 NÖ BO (14. Nov): Bei bestehenden Bauwerken sind die Solarenergieanlagen nur in jenem Ausmaß herzustellen, als hiezu ausreichend tragfähige Anbringungsflächen am Bauwerk zur Verfügung stehen. Bestehende Gründächer sowie die bestehende Isolierung von Dachböden oder Dächern sind bei der Beurteilung zu berücksichtigen, ob eine Solarenergieanlage technisch geeignet sowie wirtschaftlich und funktional realisierbar ist.

Gesetze

Gratis downloadbar unter:

<https://www.ris.bka.gv.at>

→ Bundesgesetze / Landesgesetze

OIB – Richtlinien

Gratis downloadbar unter:

<https://www.oib.or.at/kernaufgaben/oib-richtlinien/richtlinien/oib-richtlinien-2023/>

Ö-NORMEN

Müssen beim österreichischen Normungsinstitut ASI (Austrian Standards International) käuflich erworben werden.

TRVB-Richtlinien

Müssen beim österreichischen Bundesfeuerwehrverband käuflich erworben werden.

NÖ BT-FAQ

Gratis downloadbar unter:

<https://www.noel.gv.at/noe/Bauen-Neubau/Bautechnik-FAQs.html>

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



wHR Bmstr. Arch. Ing. Dipl.-Ing.

Uwe Reinsperger

Allg. beeideter und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger

Mobil + 43 699 16161602

uwe.reinsperger@aon.at