



An die

Bezirkshauptmannschaften, Magistrate  
und Gemeindeämter

Linz, 19.02.2024

### Informationsschreiben betreffend die

- Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2023, LGBl. Nr. [95/2023](#)
- Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2024, LGBl. Nr. [17/2024](#)
- Oö. Bauordnungs-Novelle 2024, LGBl. Nr. [14/2024](#) sowie
- Neuerlassung der Oö. Bau-Übertragungsverordnung 2024, LGBl. Nr. [90/2023](#)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Direktion Inneres und Kommunales informiert über die **wesentlichen Inhalte** der im Betreff genannten Novellen bzw. der neuerlassenen Oö. Bau-Übertragungsverordnung 2024 wie folgt:

#### 1. Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2023

Die Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2023 wurde mit LGBl. Nr. 95/2023 am 7. Dezember 2023 kundgemacht und trat mit 1. Jänner 2024 in Kraft.

Anlassgebend für die Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2023 war die notwendige nationale Umsetzung der Richtlinie (EU) 2020/2184 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2020 über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch, ABl. Nr. L 435/1 vom 23.12.2020 (im Folgenden: **Trinkwasserrichtlinie** [EU] 2020/2184).

Die neu eingefügten Bestimmungen enthalten Regelungen über den allfälligen Austausch von aus Blei gefertigten Bestandteilen der Hausinstallation (vgl. § 18 Abs. 5), die Verwendung von Bauprodukten für Hausinstallationen, die mit Wasser für den menschlichen Gebrauch in Berührung kommen, und die Risikobewertung von Hausinstallationen (vgl. §§ 72 und 73).

Mit dieser Novelle wird **auch** das **Oö. EU-Begleitregelungs- und Umsetzungsgesetz** geändert. Diese Änderung betrifft die Umsetzung des Art. 17 der Trinkwasserrichtlinie (EU) 2020/2184. Betreiberinnen bzw. Betreiber einer Wasserversorgungsanlage, die **Gebühren** im Zusammenhang

mit der **Benützung von Wasserversorgungsanlagen** im Sinn der finanzausgleichrechtlichen Vorschriften vorschreiben, haben die Gebührenpflichtigen in Bezug auf die laufenden Gebühren **regelmäßig**, jedoch mindestens einmal jährlich, **über den Wasserpreis pro Liter und Kubikmeter zu informieren** (vgl. § 16 und weiterführend die Erläuterungen im Ausschussbericht [616 Blg. Oö. LT 29. GP S 8 ff.](#)).

Den Baubehörden wird in Zusammenhang mit der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2023 ein Einschreiten in jenen Fällen abverlangt, in denen die vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) (erst) durchzuführende Risikoanalyse bzw. die Überwachung der Hausinstallationen ergibt, dass in Bezug auf bestimmte Örtlichkeiten spezifische Risiken für die Wasserqualität und die menschliche Gesundheit bestehen und sohin Maßnahmen zu treffen sind (vgl. insbesondere § 73 Abs. 5 und 6). Über die Ergebnisse bzw. die Überwachung der Hausinstallationen wird die Landesregierung vom OIB informiert, die wiederum – erforderlichenfalls – die betroffenen Gemeinden in Kenntnis setzt.

Die Risikoanalyse ist erstmalig bis zum 12. Jänner 2029 durchzuführen (vgl. § 73 Abs. 1), sodass von zeitnahen Handlungspflichten der Baubehörden grundsätzlich nicht auszugehen ist.

## **2. Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2024**

Im Zusammenhang mit der nationalen Umsetzung der erwähnten Trinkwasserrichtlinie (EU) 2020/2184 erfolgte ergänzend auch noch die am 16. Februar 2024 in Kraft getretene Oö. Bautechnikverordnungs-Novelle 2024, LGBl. Nr. 17/2024.

Inhaltlich wird dort geregelt, dass Bauprodukte, die in Hausinstallationen verwendet werden und mit Wasser für den menschlichen Gebrauch in Berührung kommen, den Anforderungen des § 72 Oö. Bautechnikgesetz 2013 und den in Durchführungsrechtsakten der Europäischen Kommission festgelegten Mindesthygieneanforderungen entsprechen müssen.

## **3. Oö. Bauordnungs-Novelle 2024**

Die Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 wurde mit LGBl. Nr. 14/2024 am 31. Jänner 2024 kundgemacht und trat mit 1. Februar 2024 in Kraft.

### **(1) Umsetzung der EU-Richtlinie 2012/18/EU**

Anlassgebend für die Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 war die notwendige Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. Nr. L 197/1 vom 24.7.2012 (im Folgenden: **Seveso-Richtlinie** 2012/18/EU).

Mit dem eingefügten § 24b der gegenständlichen Novelle, dessen Abs. 1 auch neue Bewilligungstatbestände enthält, werden die Art. 15 und 23 lit. b der Seveso-Richtlinie 2012/18/EU umgesetzt. Dieser normiert nunmehr ein **Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren** im Baubewilligungsverfahren **bei** bzw. **im Umfeld** von Seveso-Betrieben und die Regelung des Zugangs zu einem gerichtlichen Überprüfungsverfahren für die betroffene Öffentlichkeit.

Diese Neuregelungen sind daher **sowohl** für Baubehörden, in deren Zuständigkeit Seveso-Betriebe fallen, **als auch** für Baubehörden, die für Wohngebäude und öffentlich genutzte Gebäude im Umfeld von solchen Betrieben zuständig sind, von besonderer Bedeutung. Wir weisen in

diesem Zusammenhang auf die ausführlichen Erläuterungen zu § 24b in den Materialien hin (siehe dazu den Ausschussbericht [731 Blg. Oö. LT 29. GP S 4 ff.](#)).

## **(2) Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden**

Neben § 24b wird durch die Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 auch eine präventive Maßnahme, um bei Gebäuden von der bewilligungsgemäßen Lage abweichende Bauführungen zu verhindern, erlassen. Gemäß dem neuen § 40a soll der Baubehörde **unaufgefordert** eine **Bestätigung über die bewilligungsgemäße Lage von Gebäuden** bereits während der Ausführung von Neu- und Zubauten, insoweit sie ein **Fundament** erfordern, verpflichtend vorgelegt werden müssen, und zwar bevor mit der Errichtung der Außenbauteile (wie Außenwände etc.) begonnen werden darf.

Die Neuregelung dient der Prävention und soll auch dem Verbesserungsvorschlag VII. des Berichts des Oö. Landesrechnungshofs zur Initiativprüfung „Flächeninanspruchnahme und widmungskonforme Nutzung“ vom Mai 2023, LRH-100000-68/11-2023-HÖ, Rechnung tragen.

Die Bestätigung ist von der **Bauführerin** bzw. vom **Bauführer auszustellen** und der Baubehörde vorzulegen, und zwar ohne dass es dazu einer behördlichen Aufforderung bedarf. Die Vorlage ist Voraussetzung für die (weitere) Ausführung der Außenbauteile des Gebäudes. Die Baubehörde hat für den Fall, dass ein Verstoß gegen § 40a festgestellt wird, eine Baueinstellung zu verfügen (§ 41 Abs. 3 Z 7a). Zudem ist ein Zuwiderhandeln gegen § 40a gemäß dem neuen Verwaltungsstrafatbestand des § 57 Abs. 1 Z 6a zu sanktionieren.

Um diese präventive Maßnahme in der Praxis zu effektuieren, hat der **Baubewilligungsbescheid** auch einen **ausdrücklichen Hinweis** auf die Verpflichtungen des § 40a Abs. 1 zu enthalten.

Die Neuregelung betrifft im Übrigen **auch** die **baufreigestellten** Bauvorhaben gemäß § 24a (vgl. dazu den Verweis im § 25a Abs. 5 Z 1 auf die sinngemäße Anwendbarkeit aller Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ausgenommen die §§ 32 bis 35). Der Hinweis des § 40a Abs. 1 letzter Satz hat im Fall der Baufreistellung von der Baubehörde in den Erledigungsformen des § 25a Abs. 1a bzw. 2, jedenfalls aber in schriftlicher Form zu ergehen.

Betreffend die ausdrücklichen Hinweise auf die Verpflichtung des § 40a werden nach Absprache der Direktion Inneres und Kommunales mit dem Oö. Gemeindebund **Muster** für die entsprechende Bestätigung bereitgestellt sowie die bestehenden Musterformulare zB der Baubewilligung bzw. der Anzeigegenehmigung aktualisiert und ergänzt. Diese stehen auf der [Internetseite des Oö. Gemeindebunds](#) zum Download bereit.

Auf die **Übergangsbestimmung** insbesondere im Hinblick auf den neu eingefügten **§ 40a** weisen wir hin. Diese ordnet ausdrücklich an, dass diese Neuregelungen insoweit auch für im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 bereits baubehördlich bewilligte oder baufreigestellte (§ 25a Abs. 5 Z 1), aber noch nicht ausgeführte Gebäude gelten, als das Fundament noch nicht hergestellt ist. Diese Klarstellung dient der Effektuierung dieser Neuregelung auch für solche Bauvorhaben.

Mit der Bauordnungs-Novelle 2024 wurden auch Änderungen im Oö. Bautechnikgesetz 2013 und im Oö. Raumordnungsgesetz 1994 vorgenommen (siehe dazu den Ausschussbericht [731 Blg. Oö. LT 29. GP S 8 ff.](#)).

#### **4. Oö. Bau-Übertragungsverordnung 2024 (Oö. BauÜV 2024)**

Die Neuerlassung der Oö. BauÜV 2024 wurde mit LGBl. Nr. 90/2023 kundgemacht und trat mit 1. Februar 2024 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung trat auch die Oö. Bau-Übertragungsverordnung, LGBl. Nr. 61/2003 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 74/2023, außer Kraft.

Alle von der bisher geltenden Oö. Bau-Übertragungsverordnung umfassten 112 Gemeinden haben wieder von der Möglichkeit zur Zuständigkeitsübertragung Gebrauch gemacht. Insgesamt wurden nunmehr (bereits) 158 Gemeinde auf deren Antrag in die Oö. BauÜV 2024 aufgenommen.

Zu den Gründen für die Neuerlassung der Oö. BauÜV 2024 weisen wir auf unser Informationsschreiben vom [28. April 2023, GZ IKD-2022-719721/8-Hm](#), hin, in welchem insbesondere ausgeführt wird, dass die Neuerlassung aufgrund der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs und damit verbundenen legislatischen Anpassungen notwendig war, um eine Zersplitterung der Behördenzuständigkeiten zu vermeiden.

Kernstück der neuen Oö. BauÜV 2024 ist, dass - entsprechend dem Grundsatz der „**Einheit der Betriebsanlage**“ - auch ein Zuständigkeitsübergang bei baulichen Anlagen bewirkt wird, die zwar **per se betriebsanlagenrechtlich nicht genehmigungspflichtig** sind, die aber in einem **funktionalen Zusammenhang** mit einer gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlage stehen (§ 2 Abs. 3). Damit wird klargestellt, dass im Übertragungsfall die Bezirkshauptmannschaft etwa auch für emissionsneutrale Änderungen von Betriebsanlagen (etwa durch Zubauten oder Versetzung von Bauwerken), die zum Betrieb gehörenden Bürogebäude, untergeordnete bauliche Anlagen wie Stützmauern oder Werbeeinrichtungen zuständige Baubehörde ist. Damit kann es bei ein und demselben Betrieb nicht mehr zu unterschiedlichen baubehördlichen Zuständigkeiten (Bezirkshauptmannschaft bzw. Gemeinde) kommen.

Zudem wurde die Übertragung der Meldeverpflichtung nach § 21 Abs. 2 Oö. Abfallwirtschaftsgesetz 2009 aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung normiert. Gemäß § 2 Abs. 5 Oö. BauÜV 2024 kommt der **Gemeinde** nunmehr im Rahmen ihres baubehördlichen Wirkungsbereichs ein **Anhörungsrecht** im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren nach § 24a Oö. Bauordnung 1994 (Baufreistellung) zu, um sicherzustellen, dass die betroffene Gemeinde über die Verfahren informiert wird.

Auf die **Übergangsregelung** des § 4 Abs. 3 Oö. BauÜV 2024 weisen wir hin.

Vergleiche zu alledem auch *Petermandl*, [Oö. Bau-Übertragungsverordnung 2024 - Die wichtigsten Fragen und Antworten](#), OÖ GZ, 9/2023, S 8 f.

Dieses Rundschreiben ist im Oö. GemNet unter Direktion Inneres und Kommunales veröffentlicht.

Freundliche Grüße

Für die Oö. Landesregierung:  
Im Auftrag

Mag. Magdalena Löttner-Bigonski