

Das Steiermärkische Baugesetz mit den **Novellen 2022** und **2023** aus bautechnischer Fachsicht

LGBI. Nr. 45/2022, in Kraft seit 29.06.2022

LGBI. Nr. 108/2022, in Kraft seit 31.01.2023

LGBI. Nr. 73/2023, in Kraft seit 15.07.2023

STEIRISCHER BAUTAG 2025

21. Mai 2025

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik

Fachabteilung Energie und Wohnbau

Referat Bautechnik und Gestaltung

<https://www.technik.steiermark.at>

DI Helmut Lanz

h.lanz@stmk.gv.at

Tel. 0316 / 877-5907



Das Land
Steiermark

Das Stmk BauG mit Farbcodierung zu den OIB-Richtlinien und erläuternden Beispielen

§ 70

(11)

Erschließung

(1) Alle Bauwerksteile sind so zu erschließen, dass sie entsprechend dem Verwendungszweck sicher zugänglich und benützbar sind. Die Durchgangshöhen bei Türen, Toren, Treppen sind so zu bemessen, dass eine gefahrlose Benützung möglich ist.

(2) Die vertikale Erschließung hat durch Treppen oder Rampen zu erfolgen. Wenn es aufgrund des Verwendungszwecks unter Bedachtnahme auf die Bauwerkshöhe erforderlich ist, sind die Treppen in Treppenhäusern anzuordnen und zusätzlich Aufzüge zu errichten.

(3) Zusätzlich zu Treppen sind Personenaufzüge zu errichten bei

1. Bauwerken mit Aufenthaltsräumen und drei oder mehr oberirdischen Geschoßen,
2. Garagen mit drei oder mehr oberirdischen sowie zwei oder mehr unterirdischen Geschoßen.

Dies gilt nicht für Reihenhäuser und Gebäude mit nicht mehr als neun Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit bei höchstens drei oberirdischen Geschoßen.

(12) (18)

(4) Bei der Planung von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen mit drei oberirdischen Geschoßen und mit nicht mehr als neun Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit ist für eine allfällige nachträgliche Errichtung von Personenaufzügen eine planliche Vorsorge zu treffen.

(18)

Anm.: in der Fassung LGBl. Nr. 13/2011, LGBl. Nr. 78/2012, LGBl. Nr. 34/2015

[FAQ – Abs. 4 Beispiele betreffend die Aufzugsverpflichtung](#)

[FAQ – Beispiele betreffend die Aufzugsverpflichtung](#)

(gültig nur bis 13.5.2015)

[FAQ - Abstände bei Aufzügen](#)

Bautechnik und Gestaltung Steiermärkisches Baurecht

- > Bau- & Landschaftsgestaltung
- > Barrierefreies Bauen
- > Bautechnik
- > Baucert Stmk
- > Vernetzungstreffen
- > Bauakustik
- > Chemikalieninspektion
- > Energie
- > Elektrotechnik
- > Gewässerschutzanlagen
- > KFZ-Landesprüfstelle
- > Klimaschutz und -anpassung
- > IPPC-Koordination
- > Landw. IPPC-Anlagen
- > Seveso-Betriebe
- > Umweltalarm
- > UI-Umweltinspektion
- > Wasserversorgung
- > Ziviltechnikerprüfungen

Steiermärkisches Baurecht

Aktuelle Rechtsvorschriften und Vorgängerversionen zum Steiermärkischen Baurecht - Steiermärkisches Baugesetz im Rückblick

[Stmk. Baugesetz](#) | [Stmk. Mindestanforderungsverordnung](#) | [Stmk. Bautechnikverordnung](#) | [OIB-Richtlinien](#) | [Stmk. Bebauungsdichte VO](#) | [FAQ](#) | [Erlässe](#) | [Nichtamtliche Bausachverständige](#) | [Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz](#)

Das [Steiermärkische Baugesetz](#), die [Steiermärkische Bautechnikverordnung](#), die [OIB-Richtlinien](#) sowie weiterführende Informationen zum Thema "Bauen" werden je nach Bedarf und Aktualität dynamisch an sich ändernde gesetzliche Vorgaben, Anforderungen und Erkenntnisse angepasst.

Um die Änderungen im Rückblick verfolgen zu können, sind nach der aktuellen Version zu den diversen Vorschriften auch die Vorgängerversionen chronologisch gelistet, in denen die jeweiligen Änderungen farblich hervorgehoben sind.

Hervorhebungen in den Dokumenten:

Neue Passagen sind grün hervorgehoben ([grün hervorgehoben](#)).
Entfernte Passagen sind rot durchgestrichen ([rot durchgestrichen](#)).
Weiterführende Informationen werden in blau hervorgehoben ([blau](#)).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der eingearbeiteten Hervorhebungen keine Haftung übernommen wird!

Das Steiermärkische Baugesetz

Aktuell:

■ [Stmk. Baugesetz](#) (ab 15.07.2023) mit Verlinkung zu OIB-Richtlinien 2019, inkl. Baugesetznovelle 07/2023 (LGBl. Nr. 73/2023)

■ [Erläuternde Bemerkungen \(EB\) zur Baugesetznovelle 15.07.2023](#)

■ [Stmk. Mindestanforderungsverordnung - StMVO 2022](#) (LGBl. Nr. 51/2022)

(gültig ab 2. Juli 2022 bis 31. Dezember 2023)

Vorgängerversionen Steiermärkisches Baugesetz:

Vorgängerversionen:

- [Steiermärkisches Baugesetz \(ab 29.06.2022\)](#)
 - [Erläuternde Bemerkungen \(EB\) \(ab 29.06.2022\)](#)
- [Steiermärkisches Baugesetz \(ab 08.10.2021\)](#)
 - [Erläuternde Bemerkungen \(EB\) zur Novelle 08.10.2021](#)

OIB - Richtlinien 2019

Österreichisches Institut für Bautechnik

Richtlinien, Erläuterungen und FAQ - Ausgabe April 2019



Die OIB-Richtlinien (Ausgabe April 2019) dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich. Sie können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden.

Die Erklärung der rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien bleibt jedoch den Ländern vorbehalten.

Hier finden sie die OIB-Richtlinien, Ausgabe 2019 in einer verlinkten [Gesamtfassung 2019](#) zum herunterladen.

OIB-Richtlinie 1	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	Erläuterung	FAQ
	Leitfaden Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken		

OIB-Richtlinie 2	Brandschutz	Erläuterung	FAQ
	Leitfaden Abweichungen im Brandschutz und Brandschutzkonzepte weitere unterstützende Unterlagen/Zeichnungen Fluchtwege Heizräume Brennstofflagerräume Batterielagerräume		
OIB-Richtlinie 2.1	Brandschutz bei Betriebsbauten	Erläuterung	FAQ
OIB-Richtlinie 2.2	Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks	Erläuterung	FAQ
OIB-Richtlinie 2.3	Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22m	Erläuterung	FAQ

Vorgängerversionen Steiermärkisches Baugesetz :

Die Steiermärkische Bautechnikverordnung

Aktuell:

- [Stmk Bautechnikverordnung 2020-StBTv 2020 \(ab 01.09.2020\)](#)
- [Erläuternde Bemerkungen \(EB\)](#)

Verbindliche OIB-Dokumente

Mit der Bautechnikverordnung 2020 wurden neben den [OIB-Richtlinien](#) (Ausgabe 2019) folgende OIB Dokumente für verbindlich erklärt:

- [Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden](#)
- [Leitfaden Abweichungen im Brandschutz und Brandschutzkonzepte](#)
- [Leitfaden Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken](#)
- [Begriffsbestimmungen](#)
- [Zitierte Normen und sonstige Regelwerke](#)
- [Nationaler Plan](#)

- [Langfristige Renovierungsstrategie](#)

Vorgängerversionen Steiermärkische Bautechnikverordnung:

OIB-Richtlinien

Aktuell:

[OIB-Richtlinien, Ausgabe 2019 mit erläuternden Bemerkungen und FAQ zu den einzelnen Richtlinien](#)

Vorgängerversionen OIB-Richtlinien:

Stmk. Bebauungsdichteverordnung 1993

Aktuell:

- [Stmk. Bebauungsdichteverordnung](#)
- [LGBL zur Änderung der Bebauungsdichteverordnung](#)
- [Erläuternde Bemerkungen \(EB\)](#)

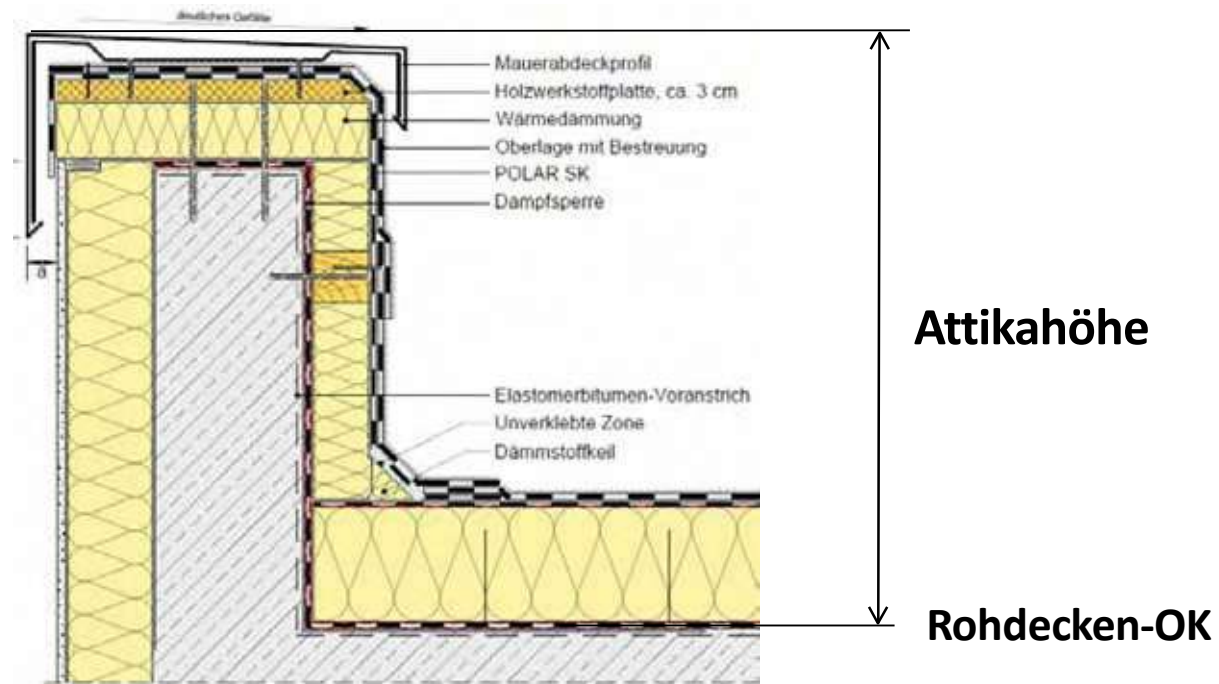


Begriffsbestimmungen Stmk BauG

§ 4 Z. 4 b Attika

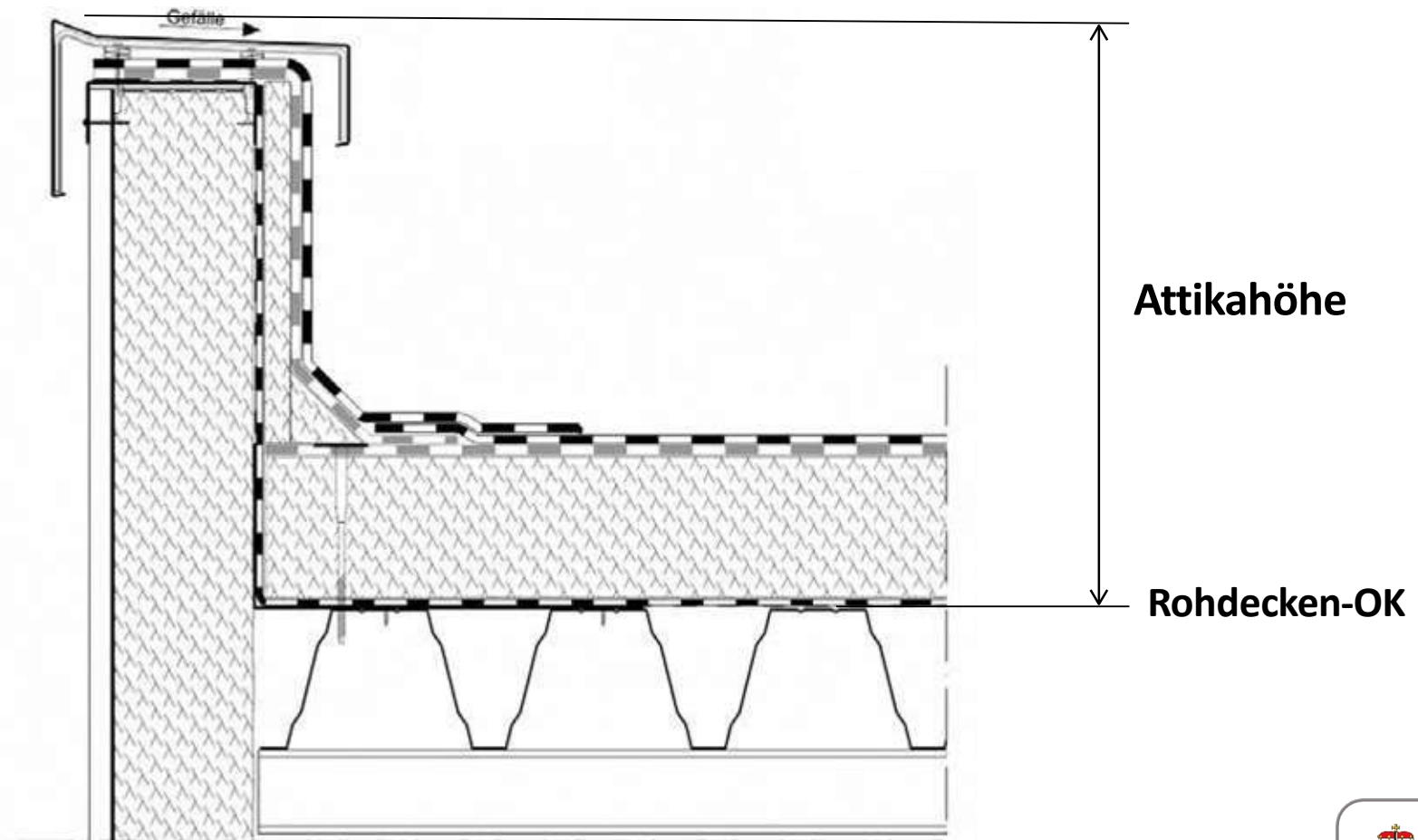
wandartige Erhöhung am Dachrand, gemessen von der **Oberkante der obersten Rohdecke**;

Relevant im § 13 Abs. 6
(fiktive Geschoßeinteilung)



Grafik: www.icopal.de

Beispiel Attika Stahl-(Hallen)bau



Grafik: www.bauder.de

Begriffsbestimmungen Stmk BauG

§ 4 Z. 17 Bebauungsgrad

Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche

Eine eigene Begriffsdefinition der bebauten Fläche war und ist im Stmk BauG nicht enthalten.

Deshalb ist nach der „Technikklausel“ die einschlägige technische Norm heranzuziehen (vgl. Anmerkung 27 zu diesem § in Steiermärkisches Baurecht Trippl/Schwarzbeck/Freiberger, Aufl. 5, 1.4.2013).

Dies ist die ÖNorm B 1800 iVm ÖNorm EN 15221-6 (Begriffsbestimmungen seit 2011-12-01 ausgegliedert)

ÖNorm EN 15221-6 (Ausgabe 2011-12-01)

6.1.2 bebaute Fläche

Teil der Grundstücksfläche, der durch Gebäude sowohl über- als auch unterbaut ist.

Anm: Die bebaute Fläche entspricht der Gesamtheit aller bebauungsbezogenen Flächen innerhalb der Grundstücksfläche.

6.1.3 unbebaute Fläche

Teil der Grundstücksfläche, der nicht als bebaute Fläche eingeordnet ist

Begriffsbestimmungen Stmk BauG

§ 4 Z. 30 Gebäudefront

Außenwandfläche eines Gebäudes, wobei Bauteile wie z. B. Balkone, Erker, Vordächer, offene Treppenläufe **jeweils bis maximal 1,5 m vorspringen dürfen** und **bei Bauteilen ohne Gebäudeeigenschaft die Ansichtsfläche des vorspringenden Bauteils im Verhältnis zur jeweils dahinterliegenden Außenwandfläche je Geschoß höchstens 30% beträgt**; an Gebäudeseiten ohne Außenwände gilt die Vertikalebene entlang des Dachsaumes als Gebäudefront, wobei Dachüberstände des jeweiligen Hauptdaches bis maximal 1,5 m außer Betracht bleiben können;

Relevant bei Abstandsvorschriften gemäß § 13

Gebäudefront, Erläuternde Bemerkungen zur Novelle

Der Begriff „Gebäudefront“ wird konkretisiert. **Sinnvoll erscheint eine Regelung, die das genaue Ausmaß für Bauteile, die von der Außenwandfläche eines Gebäudes vorspringen dürfen, normiert (1,5 m).** Mit dieser Konkretisierung wird eine Erleichterung für den Vollzug und damit auch **Rechtssicherheit durch Beseitigung von Interpretationsmöglichkeiten** geschaffen.

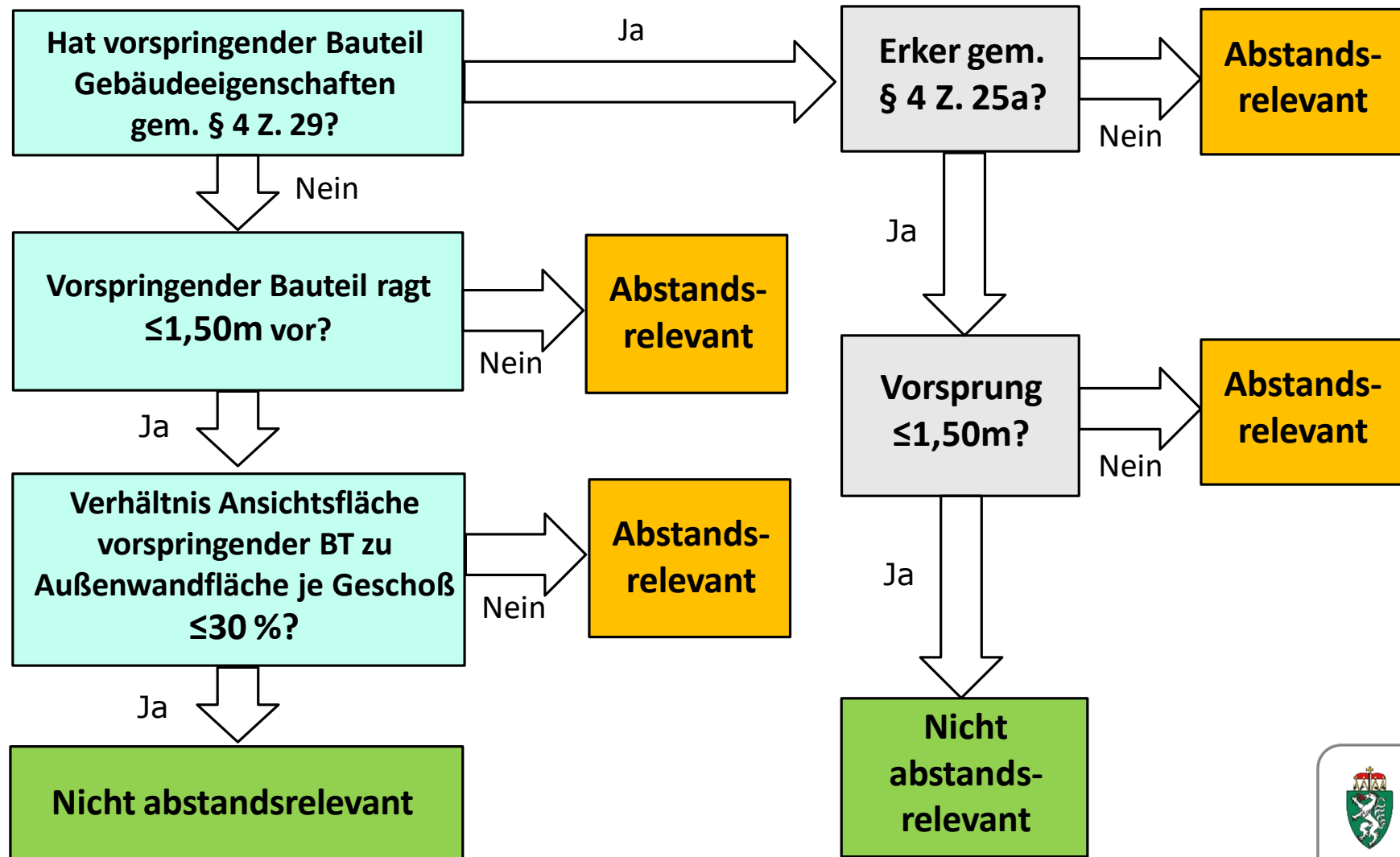
Neu hinzugenommen werden auch offene Treppenläufe. **Überdies wird klargestellt, wann trotz Einhaltung eines vorspringenden Ausmaßes von max. 1,5 m von einer vorgeschobenen Gebäudefront auszugehen ist:** Bauteile ohne Gebäudeeigenschaft wie Balkone, Vordächer (ausgenommen natürlich der Überstand des Hauptdaches), deren Ansichtsfläche im Verhältnis zur dahinterliegenden Außenwandfläche je Geschöß (bezogen auf die Geschöshöhe) nicht mehr als 30 % beträgt, bleiben unberücksichtigt.

Übersteigen diese Bauteile diese Abmessungen ist eine Abstandsrelevanz gegeben. Demnach wäre z.B. ein über die gesamte Länge der Außenwandfläche geführter (vollflächiger) Laubengang mit einer Höhe von 1,10 m bei einer Höhe des dahinterliegenden Geschosses von 3 m als vorgeschobene Gebäudefront zu werten (der Laubengang würde knapp mehr als 30 % der Ansichtsfläche des dahinterliegenden Geschosses umfassen) und damit abstandsrelevant.

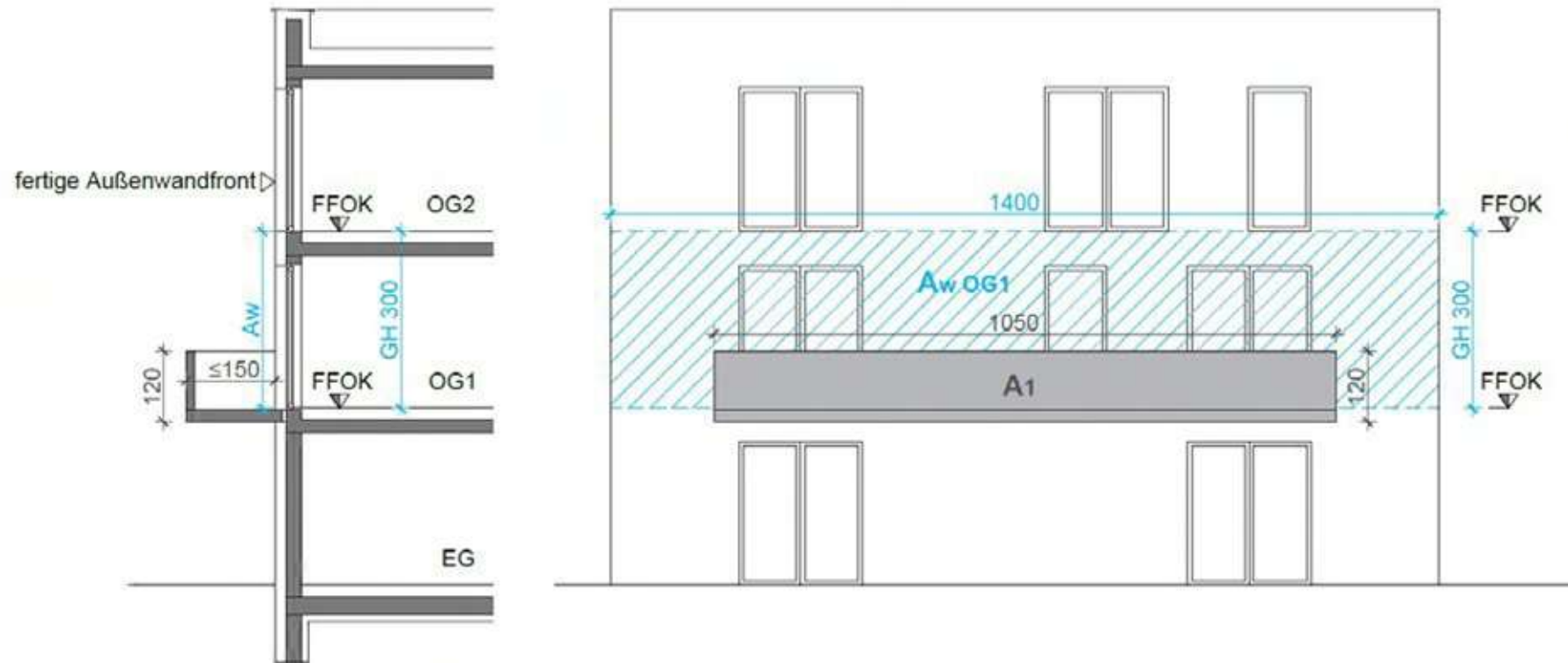
Erker im Sinn des § 4 Z 25a, die mehr als 1,5 m vorspringen, oder erkerähnliche Ausführungen, die aufgrund ihrer (größeren) Abmessungen nicht der Begriffsbestimmung des § 4 Z. 25a entsprechen, **sind ebenfalls abstandsrelevant.**

Die Regelung für **Gebäudeseiten ohne Außenwände** wird konkretisiert. Nunmehr sollen **Dachüberstände des Hauptdaches bis zu einem Ausmaß von max. 1,5 m unberücksichtigt bleiben.**

Abstandsrelevanz vorspringender Bauteile gem. § 4 Z. 30 und § 13



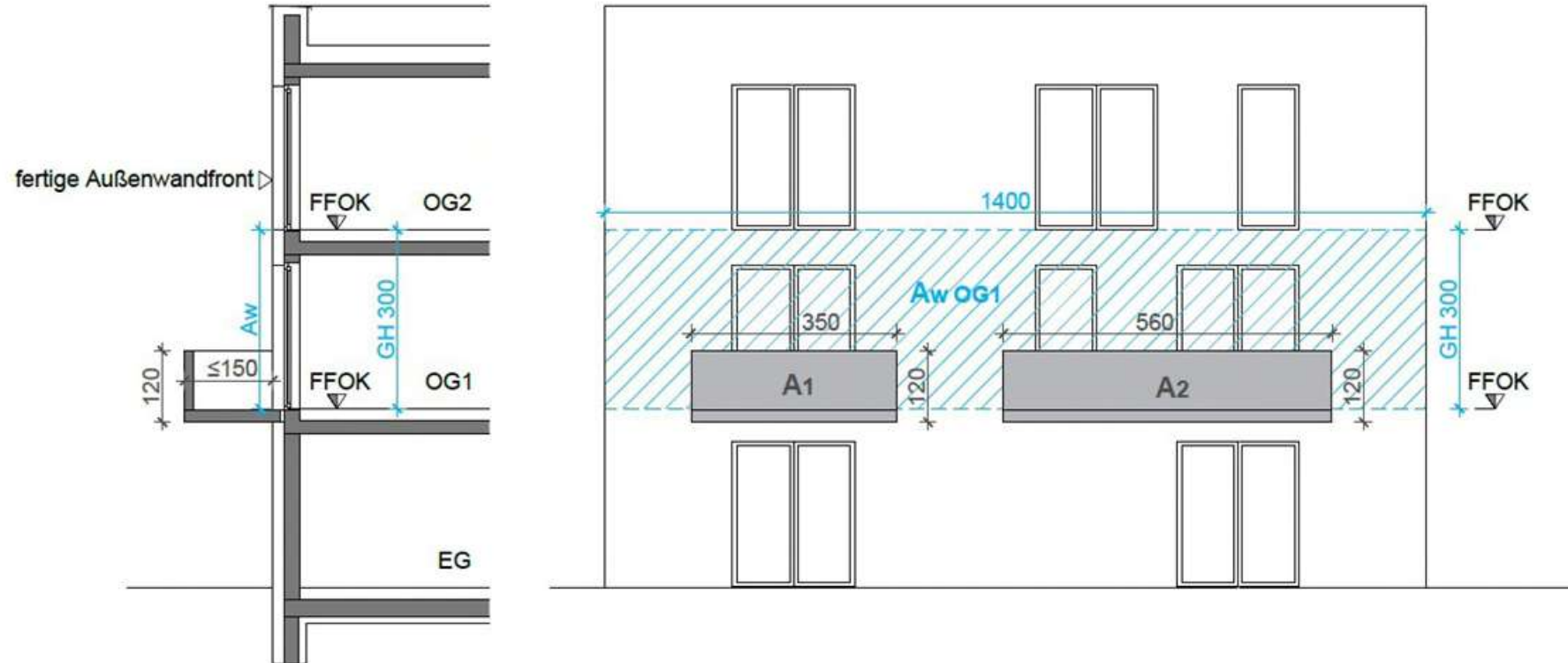
Gebäudefront, Beispiel 1 – geschlossene Brüstung



Verhältnis = $A_1/A_{WO1} = (10,5 \times 1,20)/(14,0 \times 3,0) = 30\% \leq 30\%$, Vorsprung $\leq 1,50$ m

→ Außenwandfront = Gebäudefront

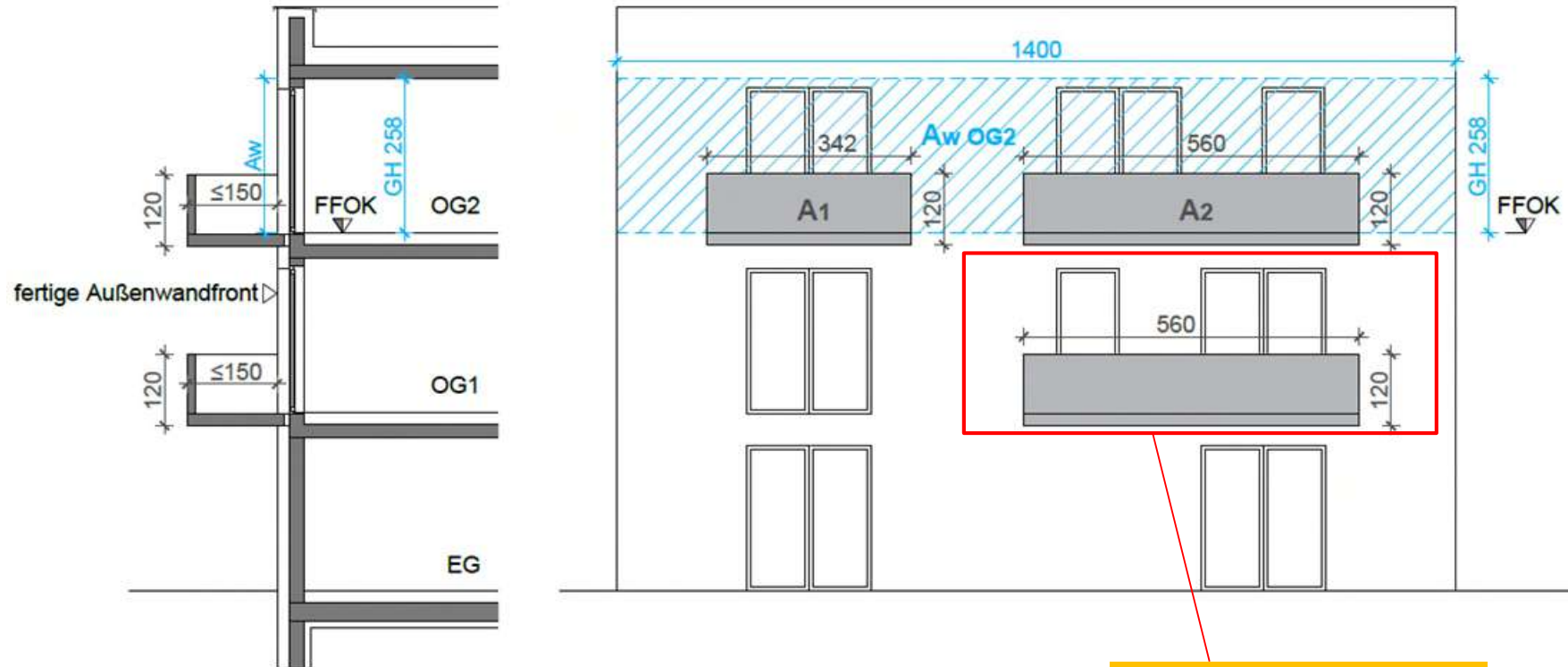
Gebäudefront, Beispiel 2 – geschlossene Brüstung



$$\text{Verhältnis} = (A_1 + A_2) / A_{\text{wOG1}} = (4,20 + 6,72) / 42,0 = 26\% < 30\%, \text{ Vorsprung} \leq 1,50 \text{ m}$$

→ Außenwandfront = Gebäudefront

Gebäudefront, Beispiel 3 – geschlossene Brüstung, Überdeckung



$$\text{Verhältnis} = (A_1 + A_2) / A_{WOG2} = (4,10 + 6,72) / (14,0 \times 2,58) = 30\% \leq 30\%$$

Vorsprung $\leq 1,50$ m

→ Außenwandfront OG 2 = Gebäudefront

Achtung:
Balkon im OG 1 hat
Gebäudeeigenschaft!

Exkurs Geschoßdefinition gem. § 4 Z. 34 BauG

Geschoß: Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume **oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird.** Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

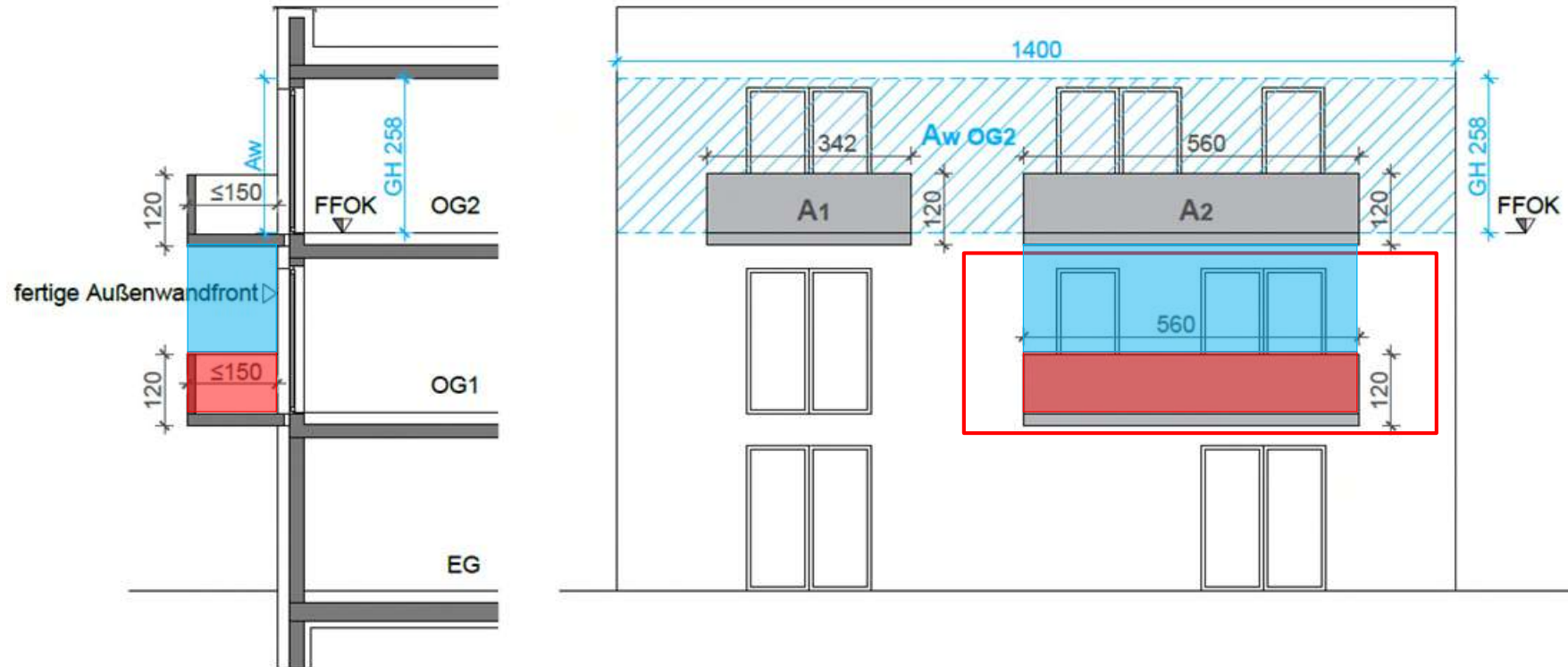
Mit Einführung der OIB-RL wurde der Geschoßbegriff im Stmk. BauG an den OIB-Begriff angepasst!

EBs in der OIB-RL 4 (Ausgabe 2007, 2011 und 2015) zum Geschoßbegriff

Im Sinne der *ÖNORM B 1800, Ausgabe 2013-08-01, Punkt 6.5.1* gelten im Zusammenhang mit der Bemessung des Brutto-Rauminhaltes von Geschoßen jene Höhen als relevant, die den lotrechten Abstand zwischen den Oberflächen der Fußbodenkonstruktionen der jeweiligen Geschoße bzw. bei Dächern den lotrechten Abstand zwischen den Oberflächen der Fußbodenkonstruktionen bis zur Oberfläche der jeweiligen Dachhaut bilden.

Da es hier jedoch nicht um die Ermittlung der Kubatur, sondern bei der Zählung der Geschoße um solche geht, die eine geforderte Raumhöhe zumindest erreichen, wird **abweichend von der ÖNORM B 1800, Ausgabe 2013-08-01** für das oberste Geschoß der lichte Abstand von der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches in der Geschoßdefinition berücksichtigt.

Gebäudefront, Beispiel 3 – Gebäudeeigenschaft



Balkon im OG 1 ist durch den darüber liegenden Balkon vollständig überdeckt und an den Seitenflächen zu rund 61%, also **überwiegend** (mehr als 50%) **umschlossen**.

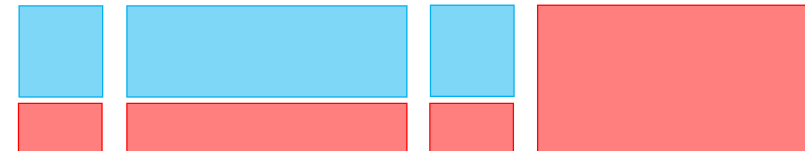
Abwicklung geschlossen / offen

Seite

Balkonfront

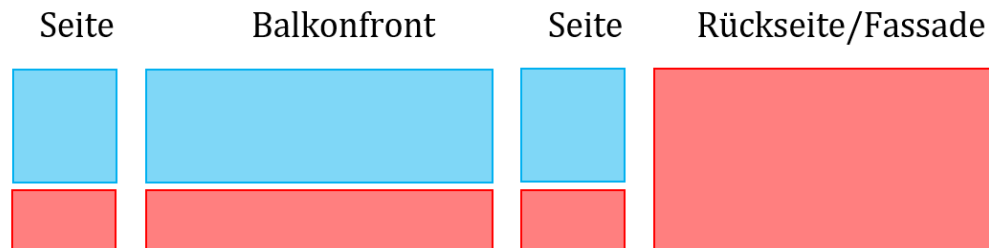
Seite

Rückseite/Fassade

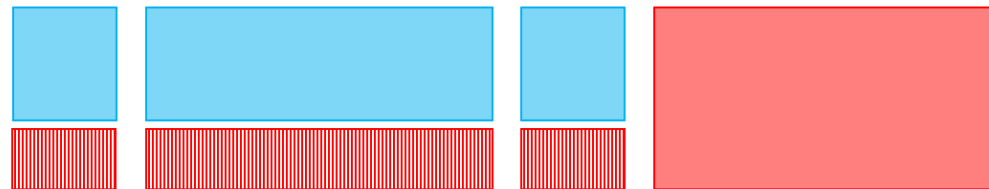


Gebäudefront, Beispiel 3 – geschlossene und teiloffene Brüstung

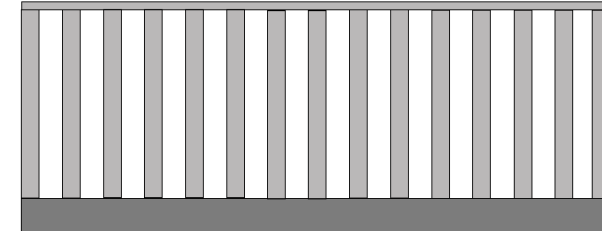
Abwicklung des Beispiels oben geschlossen / offen



Bei vollständig geschlossener Brüstung beträgt der Umschließungsgrad rund 61%



Bei einem lichten **Öffnungsanteil** der Brüstung von mehr als rund **52%** sinkt der Umschließungsgrad unter 50% und der Bereich weist **keine Gebäudeeigenschaften** mehr auf.



z.B. 11 cm Leisten, 12 cm Luft

Gebäudefront, Beispiel 4 – Stabgeländer



A₁ bis A₄: geschlossene Ansichtsfläche berücksichtigen

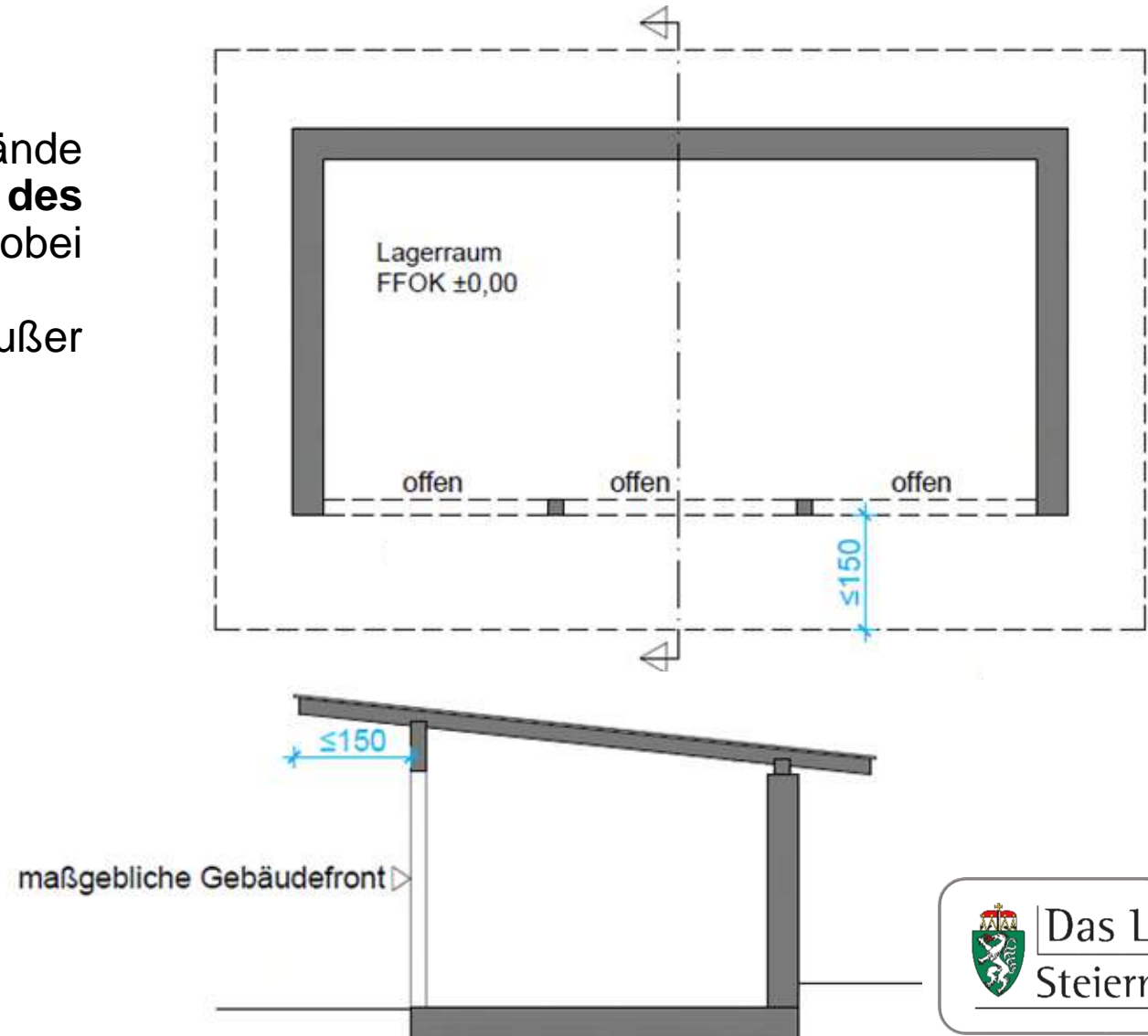
Gebäudefront, Beispiel 5 – Gebäude ohne Außenwand

§ 4 Z. 30

... an Gebäudeseiten ohne Außenwände gilt die **Vertikalebene entlang des Dachsaumes** als Gebäudefront, wobei **Dachüberstände** des jeweiligen Hauptdaches **bis maximal 1,5 m** außer Betracht bleiben können;

Dachüberstand $\leq 1,50$ m \rightarrow

Überstand nicht abstandsrelevant
bzw. keine eigene Gebäudefront

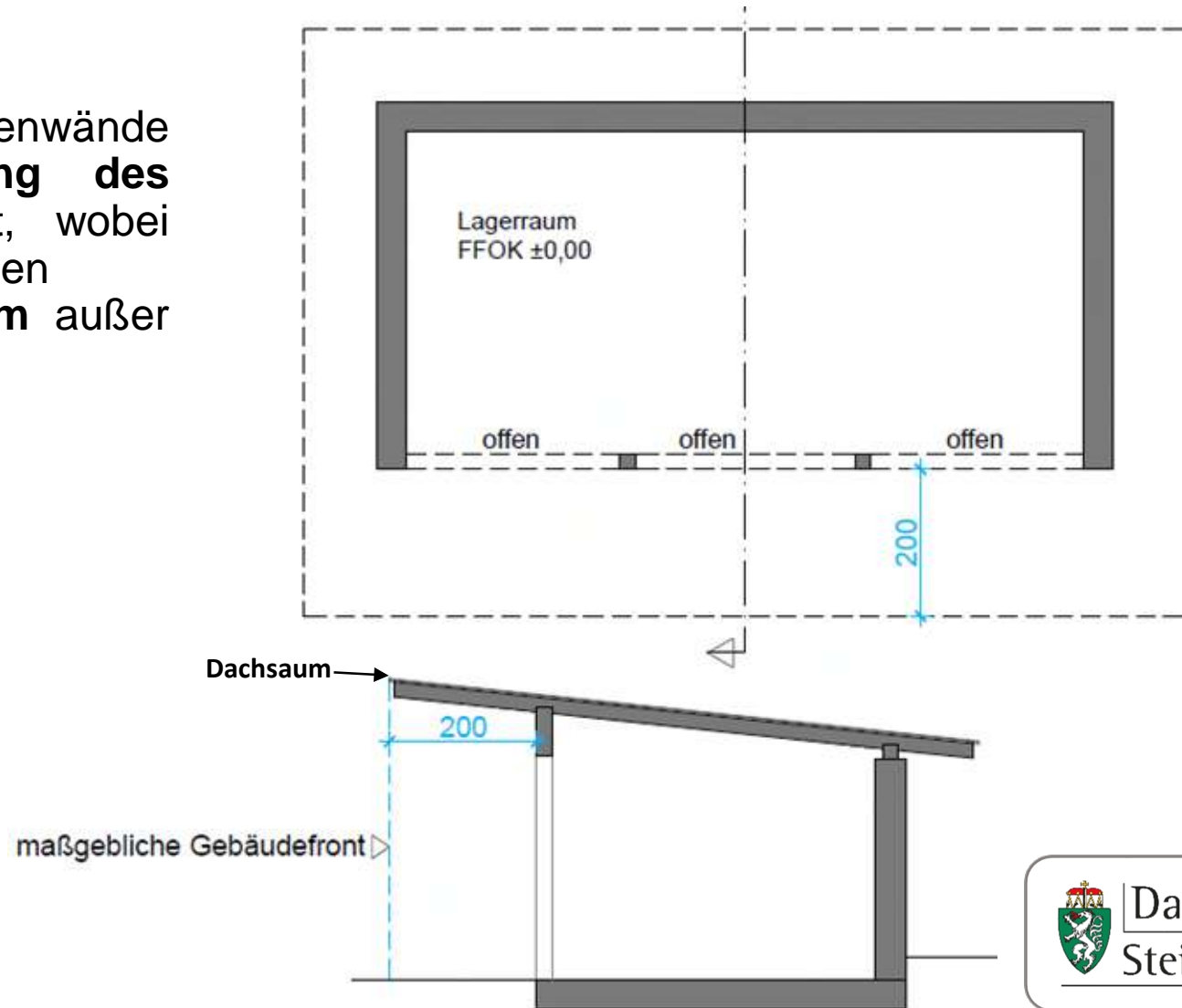


Gebäudefront, Beispiel 6 – Gebäude ohne Außenwand

§ 4 Z. 30

... an Gebäudeseiten ohne Außenwände gilt die **Vertikalebene entlang des Dachsaumes** als Gebäudefront, wobei **Dachüberstände** des jeweiligen Hauptdaches **bis maximal 1,5 m** außer Betracht bleiben können;

**Dachüberstand > 1,50 m →
Überstand abstandsrelevant
bzw. eigene Gebäudefront**



Begriffsbestimmungen Stmk BauG

§ 4 Z. 25a Erker

ein an der Fassade **auskragender** Gebäudeteil, der vorwiegend der Gestaltung der Fassade und der **geringfügigen Vergrößerung eines dahinterliegenden Raumes** dient und im Verhältnis zur **Fassade** von **untergeordneter Größe** ist;

Relevant bei Abstandsvorschriften gemäß § 13

(Beachte auch neuen Gebäudefrontbegriff gemäß § 4 Z. 30)

Vergleich ursprüngliche Judikatur zum Erker

Im Erkenntnis vom 4.9.2001 (GZ 2000/05/0155) führt der VwGH aus, dass dem Sprachgebrauch nach unter einem Erker ein in der Regel **geschlossener, überdachter, vorspringender Teil an Gebäuden** verstanden wird, der unter Umständen **über ein Geschoß oder mehrere Geschoße** reichen kann. Dieser Gebäudeteil werde **in der Regel nicht vom Boden hochgeführt, sondern ragt dem Gebäude frei vor** oder wird von einem Mauervorsprung oder einer Säule gehalten. Weiters seien als Erker **keinesfalls großflächige, vor die Fassade vorspringende Ausbauten** zu verstehen, sondern vielmehr nur **Ausbauten zur geringfügigen Vergrößerung eines Raums**.

Einem Bauteil, der **über die gesamte Breite des dahinter liegenden Raums** vor die Fassade **vorspringt**, könne **nicht mehr** der Charakter eines **Erkers** oder erkerähnlichen Bauteils zuerkannt werden.

- VwGH 91/06/0194 vom 23.01.1992: Ob ein offener Balkon oder Erker vorliegt ist keine vom Sachverständigen zu beantwortende Tatfrage sondern eine **Rechtsfrage**, die von der Behörde zu lösen ist.

Gebäudefront, Beispiel 7 Erker

Erkerkriterien gem. § 4 Z. 25a

- an der Fassade **auskragender** Gebäudeteil
- dient vorwiegend der Gestaltung der Fassade
- **geringfügige** Vergrößerung eines dahinterliegenden Raums
- im Verhältnis zur Fassade von
- **untergeordneter** Größe

Erkerkriterien erfüllt und Auskragung $\leq 1,50$ m

→ keine eigenständige Gebäudefront

→ keine Abstandsrelevanz

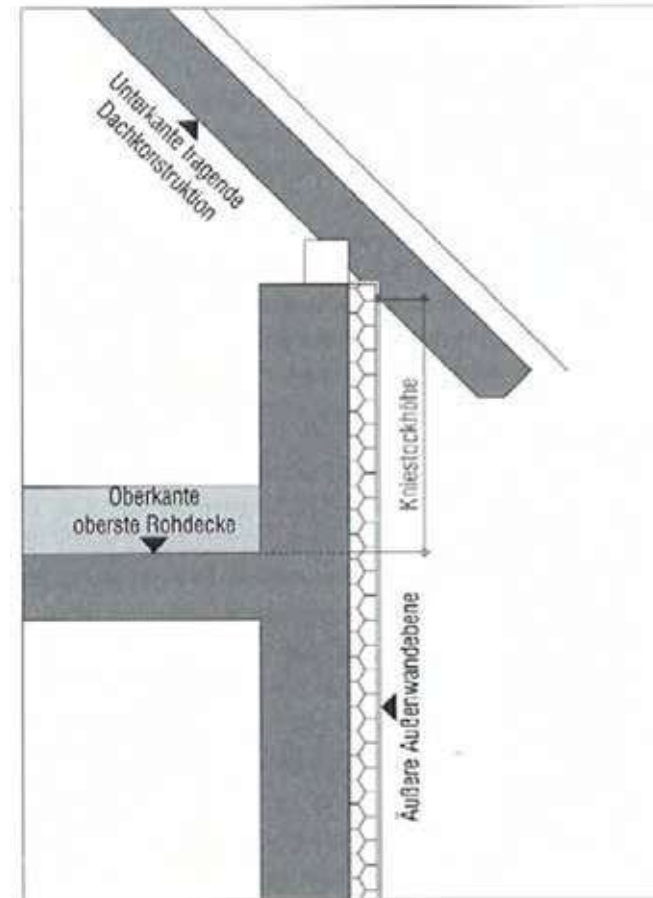


Das Land
Steiermark

Begriffsbestimmungen Stmk BauG

§ 4 Z. 42 Kniestockhöhe

das Maß des vertikalen Abstandes zwischen Oberkante der obersten Rohdecke und der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren), **gemessen in der äußeren Außenwandebene;**



Quelle: Raumordnungsrecht und
Bauvorschriften für das Land Steiermark,
3. Auflage

Bautoleranzen und Abstandsvorschriften

- Aus Sicht der Abteilung 15 sind vorgegebene Mindestabstände grundsätzlich als **Grenzwerte** anzusehen, die nicht unterschritten werden dürfen (z.B. 3,00 m) → *Hinweis Vermessungstoleranz*
- Bautoleranzen bzw. Bauungenauigkeiten sind in der Planung zu berücksichtigen
- Grenz- und Gebäudeabstände sind auf die **fertige Außenwandfläche** (Gebäudefront) zu bemaßen.
- Baugenehmigungsverfahren ist **Projektgenehmigungsverfahren**
- **Überschreitung** der Mindestabstände **über die Vermessungstoleranz hinaus (13 Abs. 2)** ist **keine geringfügige Abweichung** vom genehmigten Projekt, da Nachbarinteressen im Sinne § 26 Abs. 1 Z. 2 Stmk. BauG berührt werden (vgl. VwGH 2013/06/0089)

Bautoleranzen und Abstandsvorschriften

- Gemäß Pkt. 7.4.2 der ÖNORM A 6240-2 (2018-04-15) gilt für die Bemaßung von Einreichplänen: **Alle Maßangaben** müssen als **Fertigmaße** eingetragen werden.

(Gemäß Ausgabe 2009-08-01 galt noch: Alle Maßangaben, die zur behördlichen Beurteilung erforderlich sind, müssen in Einreichplänen eingetragen werden. Im Grundriss sind alle massiven Bauteile als Rohbaumaße, Außenmaße jedoch als Fertigmaße anzugeben)

Für Fensteröffnungen ist die Architekturlichte (AL) und für Türöffnungen die behördlich erforderliche Durchgangslichte (DL) in der jeweiligen Achse anzugeben.

Beachte!

Grenz- und Gebäudeabstände sind auf fertige Gebäudefronten
(gesamter Wandaufbau inkl. Dämmung und Außenputz) **zu bemaßen.**

Ausnahme: bei nachträglichen bauphysikalischen Maßnahmen am Bestand im Sinne § 13 Abs. 14 Stmk. BauG.

Abstandsrelevanz von Kellergeschoßen

§ 13 Abs. 4

Als Geschoße in der jeweiligen Gebäudefront sind jene anzurechnen,

- die eine Mindestraumhöhe von 2,10 m aufweisen und
- deren **Außenwandfläche** im Mittel mindestens 1,50 m hoch über dem natürlichen Gelände liegt.

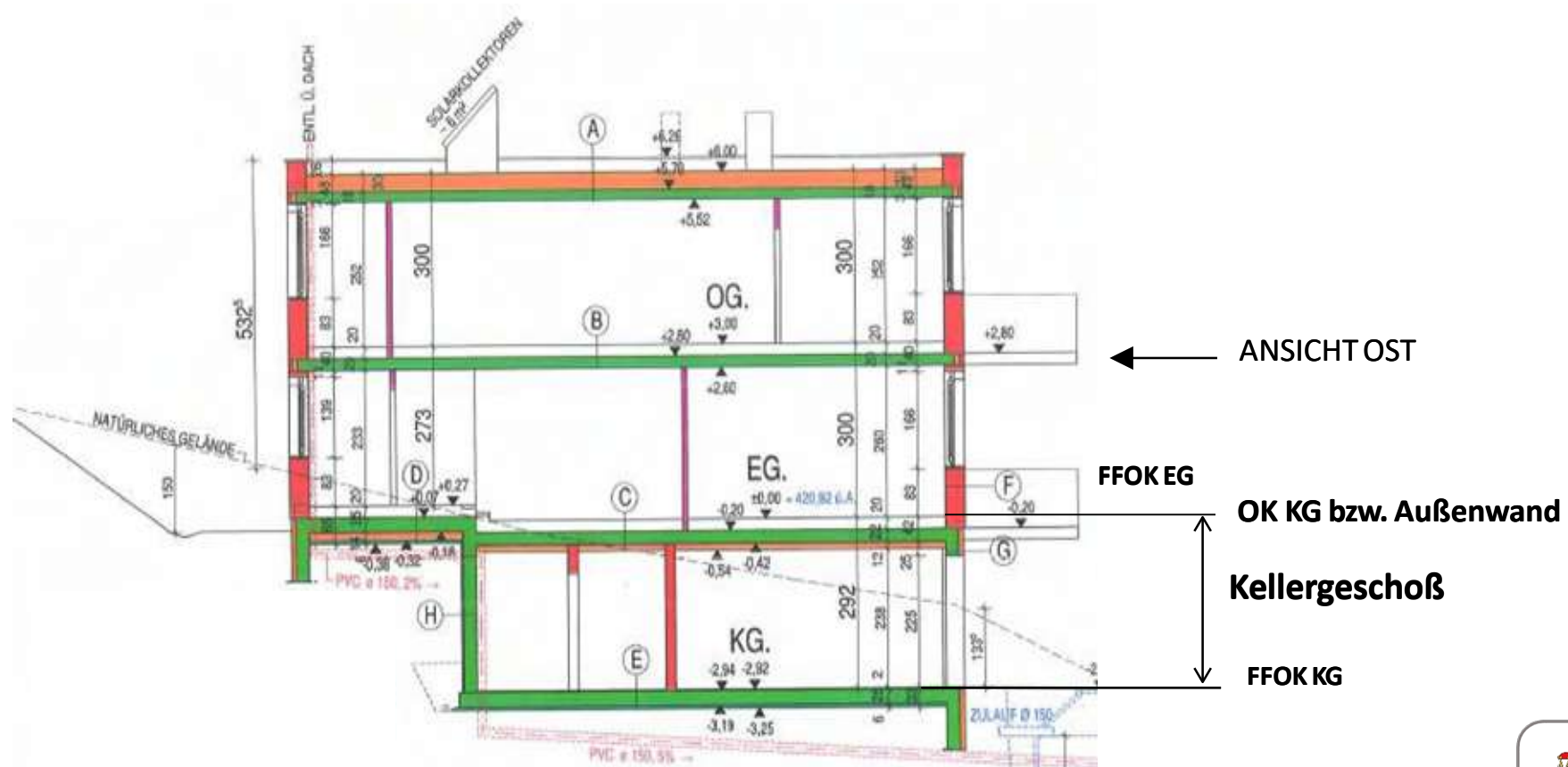
Wo ist OK Außenwandfläche?

§ 4 Z. 34 Geschoß

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

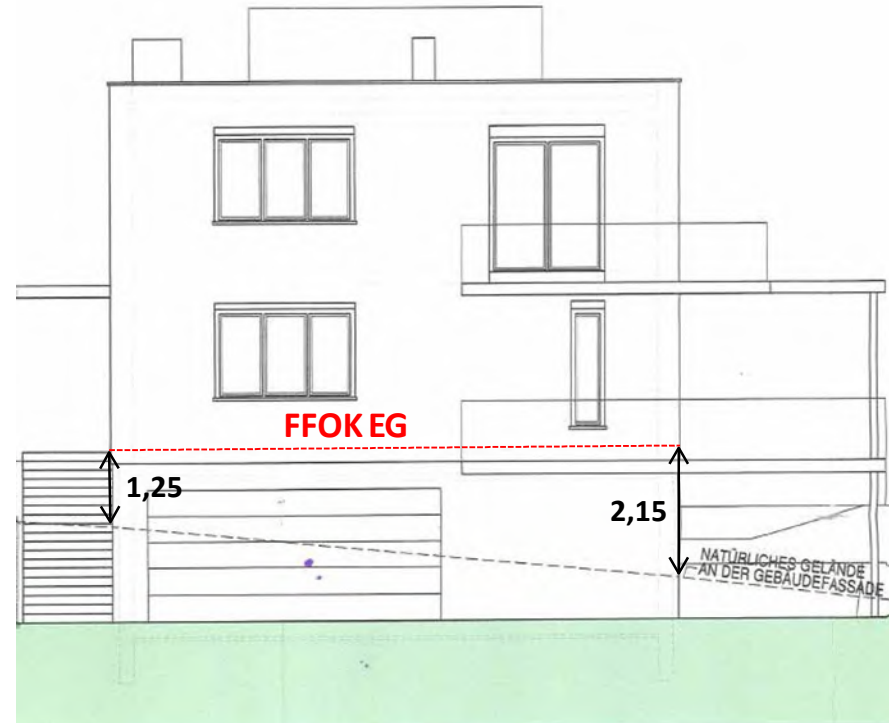
Abstandsrelevanz von Kellergeschoßen

§ 13 Abs. 4 Beispiel



Abstandsrelevanz von Kellergeschoßen

§ 13 Abs. 4 Beispiel



ANSICHT OST

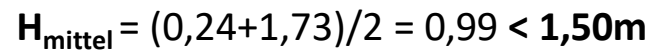
$$H_{\text{mittel}} = (1,25 + 2,15) / 2 = 1,70 \geq 1,50\text{m}$$

Raumhöhe: 2,38m \geq 2,10m

→ abstandsrelevant

Bisher: VwGH 2011/06/0077 (26.06.2014) und Folgeentscheidung 2016/06/0024 (22.11.2017)

Bisher: VwGH 2011/06/0077 (26.06.2014) und Folgeentscheidung 2016/06/0024 (22.11.2017)



Nachbargrenze

§ 4 Abs 42 Strm-BauG, 1995

50

+ 2.70

± 0.00

- 0.24

- 1.73

- 2.80

3,03 m

2,75 m

Geänderepunkt 5
(vom Absteckplan)

Geänderepunkt 6
(vom Absteckplan)



Das Land Steiermark

Abstandsrelevanz von Kellergeschoßen

LVwG 50.37-6/2023-16 u 40.37-48/2023-16 vom 12.09.2023

Kellergeschoß: - Raumhöhe 2,44 m,
- Geschoß 1,24 bis 1,32 m über dem natürlichen Gelände

→ gemäß § 13 Abs. 4 BauG **nicht als Geschoß anzurechnen** (Null)

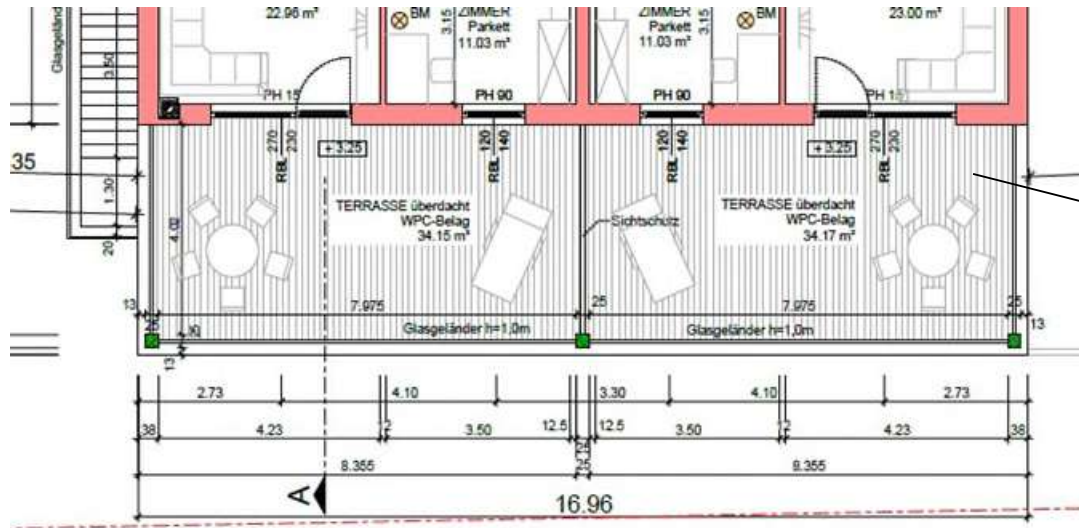
→ daher gemäß § 13 Abs. 2 BauG: **0 + 2 = 2,0 m** Mindestgrenzabstand

Demnach ist nach § 13 Abs. 4 BauG die Zahl zu ermitteln,
die Rechenregel gibt § 13 Abs. 1 und Abs. 2 BauG vor.

Eine Bestätigung durch den VwGH ist noch ausständig!

Anmerkung: Ordentliche Revision wurde nicht zugelassen, außerordentliche Revisionen zu dieser und einer weiteren LVwG-E sind bisher nicht erfolgt.

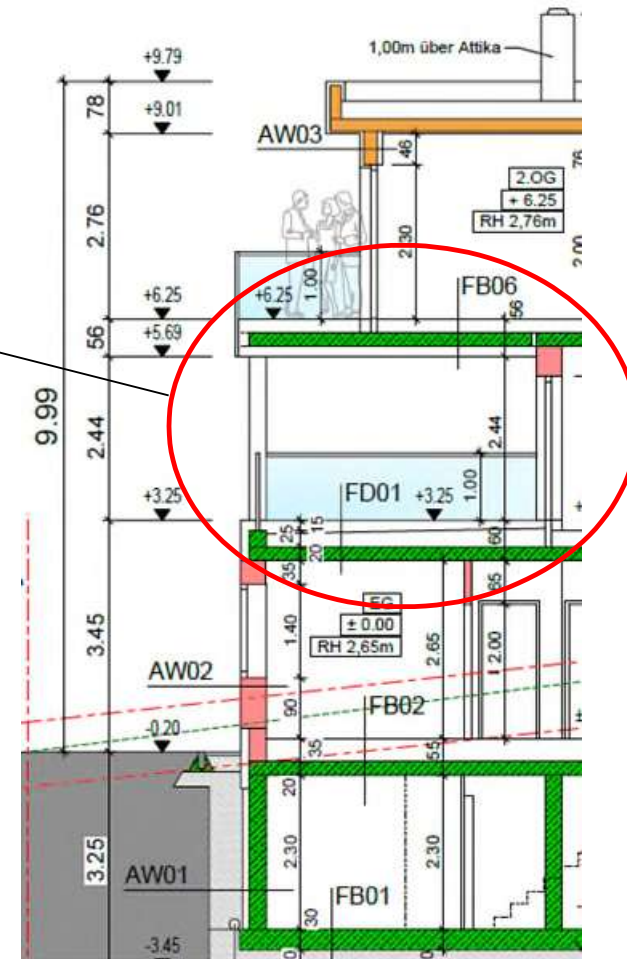
Beispiel vorspringende Terrasse



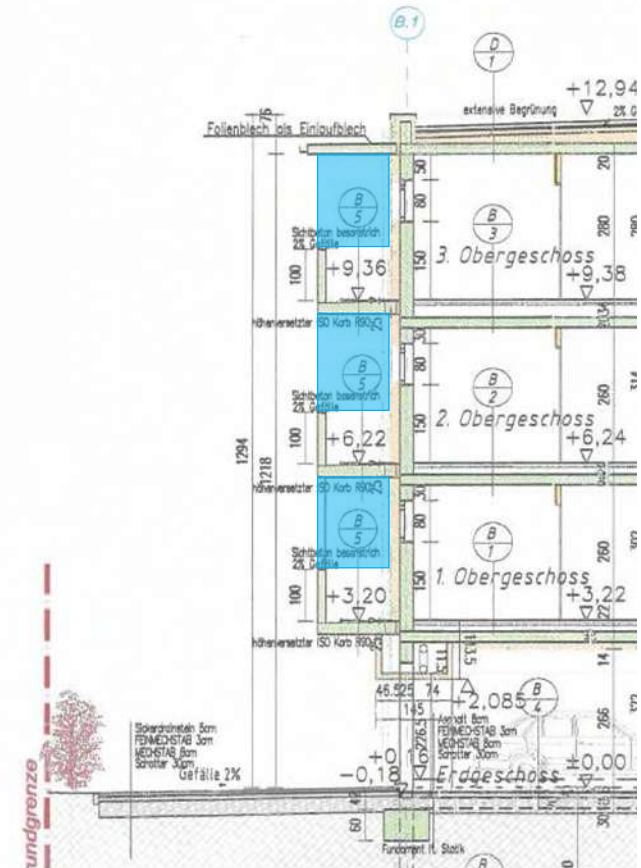
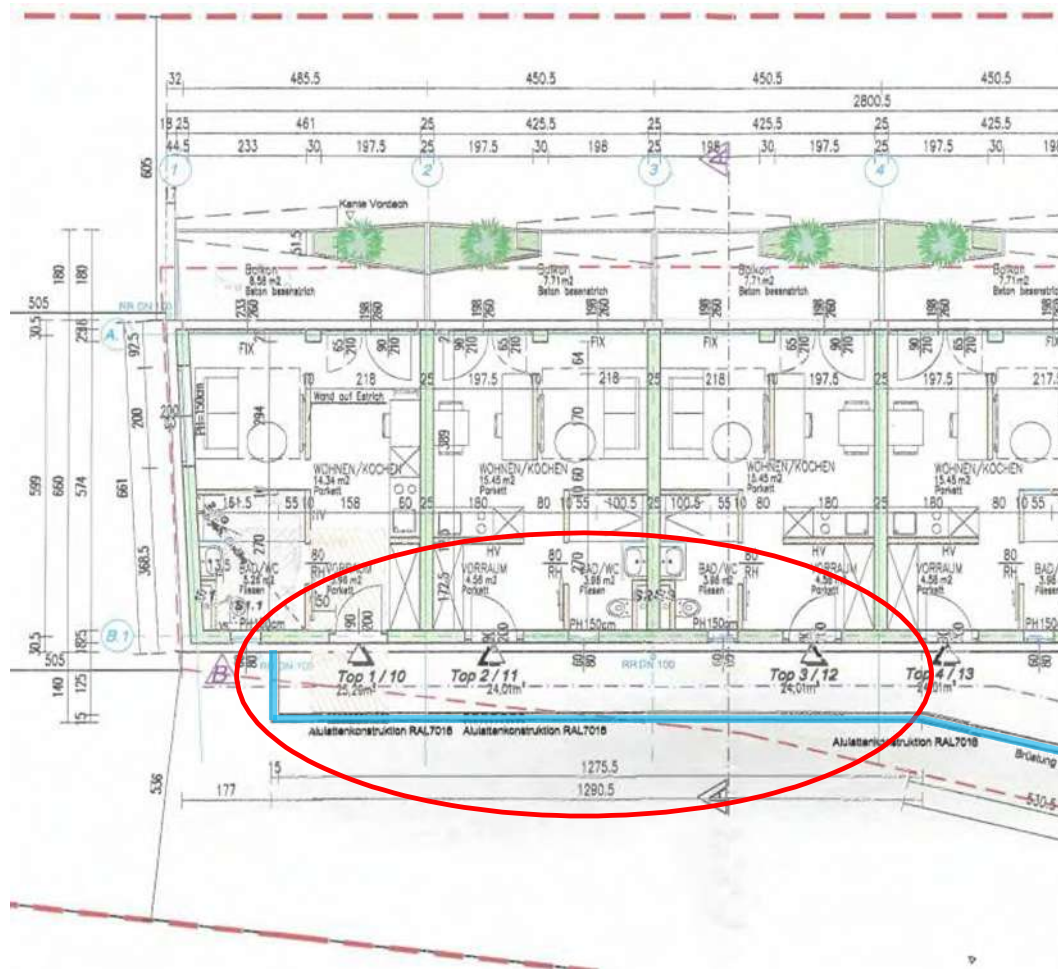
Terrasse überdeckt und an den Seitenflächen überwiegend (>50%) umschlossen (vollflächige Glasbrüstungen)

→ Gebäudeeigenschaften

→ abstandsrelevant

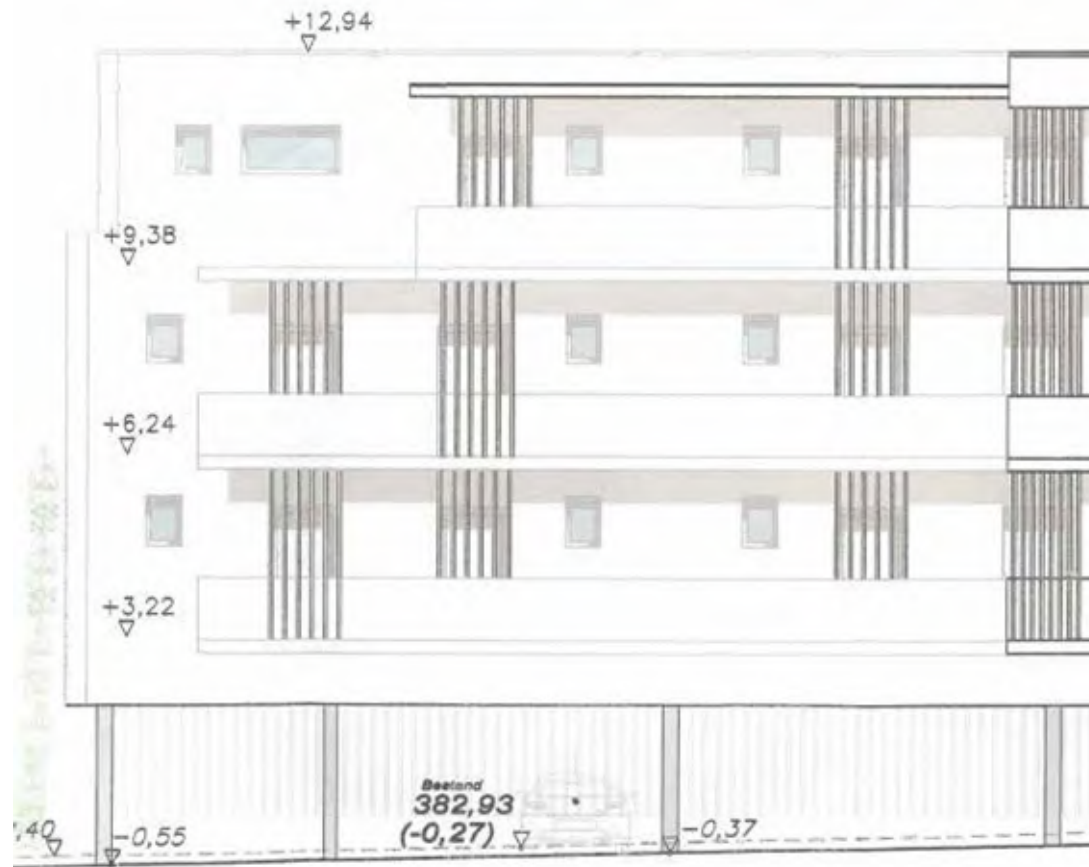


Beispiel vorspringende Laubengänge



Das Land
Steiermark

Beispiel vorspringende Laubengänge



Laubengänge überdeckt und an den
Seitenflächen überwiegend (>50%)
umschlossen (Betonbrüstungen)

→ Gebäudeeigenschaften

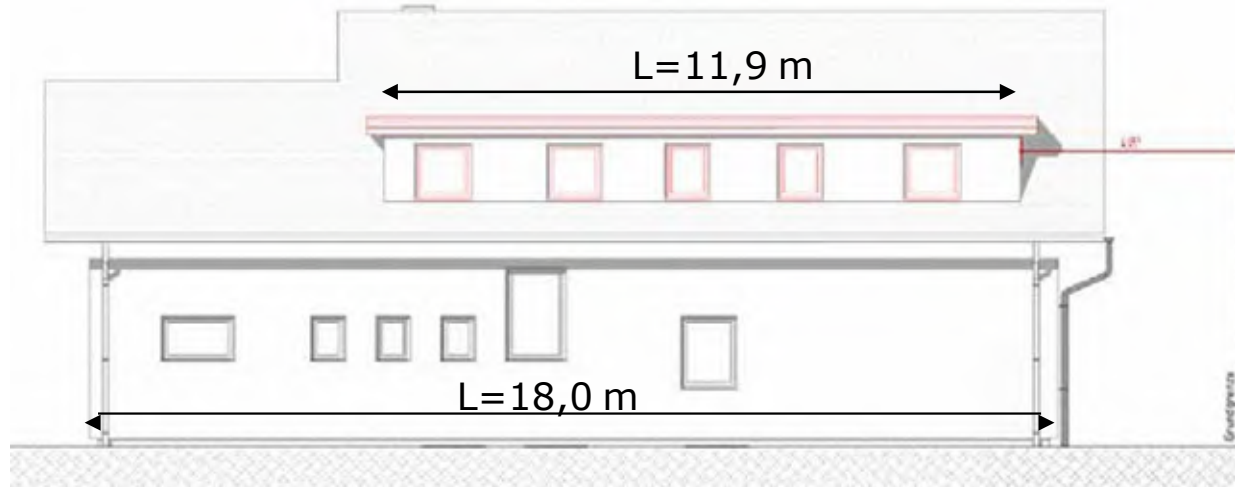
→ **abstandsrelevant**

Abstandsrelevanz von Gauben bzw. Gaupen

Bezüglich der Abstandsrelevanz von Dachgeschossen ist im Sinne von § 13 Abs. 5 Stmk. BauG neben der Kniestockhöhe (max. 1,25 m) und der Dachneigung (nicht mehr als 70°) unter anderem auch zu prüfen, **ob Dachgauben allenfalls als selbstständige Gebäudefront** in Erscheinung treten.

- Hierbei spielt das Verhältnis der Gesamtlänge der Gauben zur Länge der Gebäudefront sicherlich eine wichtige Rolle, wie aus den einschlägigen VwGH-E 2009/06/0176 vom 17.11.2009 und 2007/06/0303 vom 01.04.2008 hervorgeht.
- Es wird davon ausgegangen, dass Gauben mit einer Gesamtlänge von mehr als 50% der Länge der Gebäudefront überwiegend in Erscheinung treten und daher eine selbstständige Gebäudefront darstellen.
- Die Frage, ob eine Gaube (ein Gaubenband) auf Grund seiner Dimensionierung als Gebäudefront in Erscheinung tritt, ist jedenfalls nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (vgl. VwGH-Erkenntnis GZ: 2009/06/0176).

Abstandsrelevanz von Gauben – Beispiel 1



$$11,9/18,0 = 0,66 > \mathbf{0,50}$$

Kniestockhöhe im Bereich
der Gaube: **> 1,25m**

→ **Gaube abstandsrelevant**



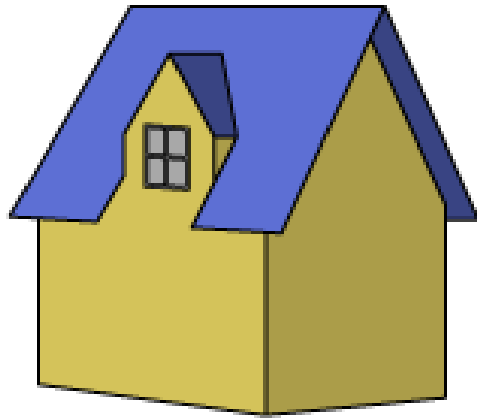
Abstandsrelevanz von „Gauben“ – Beispiel 2



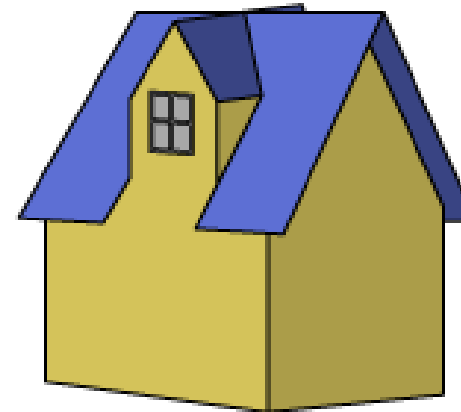
Gaube?

Abstandsrelevanz von „Gauben“ – Begriff

Unterscheide von Gauben das Zwischhaus (Lukarne) mit Zwischdach bzw. Zwischhaus mit Kreuzdach (Außenwand wird „aufgemauert“, Traufe unterbrochen)



Zwischhaus mit Zwischdach



Zwischhaus mit Kreuzdach

Grafiken: <https://de.wikipedia.org/wiki/Dachgaube>

Restgeschoßhöhe bei fiktiver Geschoßeinteilung

§ 13 Abs. 6

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen **ohne die übliche Geschoßeinteilung oder mit Geschoßhöhen von über 3,0 m** ist die Abstandsermittlung unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschoßeinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. **Restgeschoßhöhen von mehr als 1,5 m sind als Geschoß anzurechnen.**

Eine Attika im Ausmaß von 1,5 m bleibt unberücksichtigt.

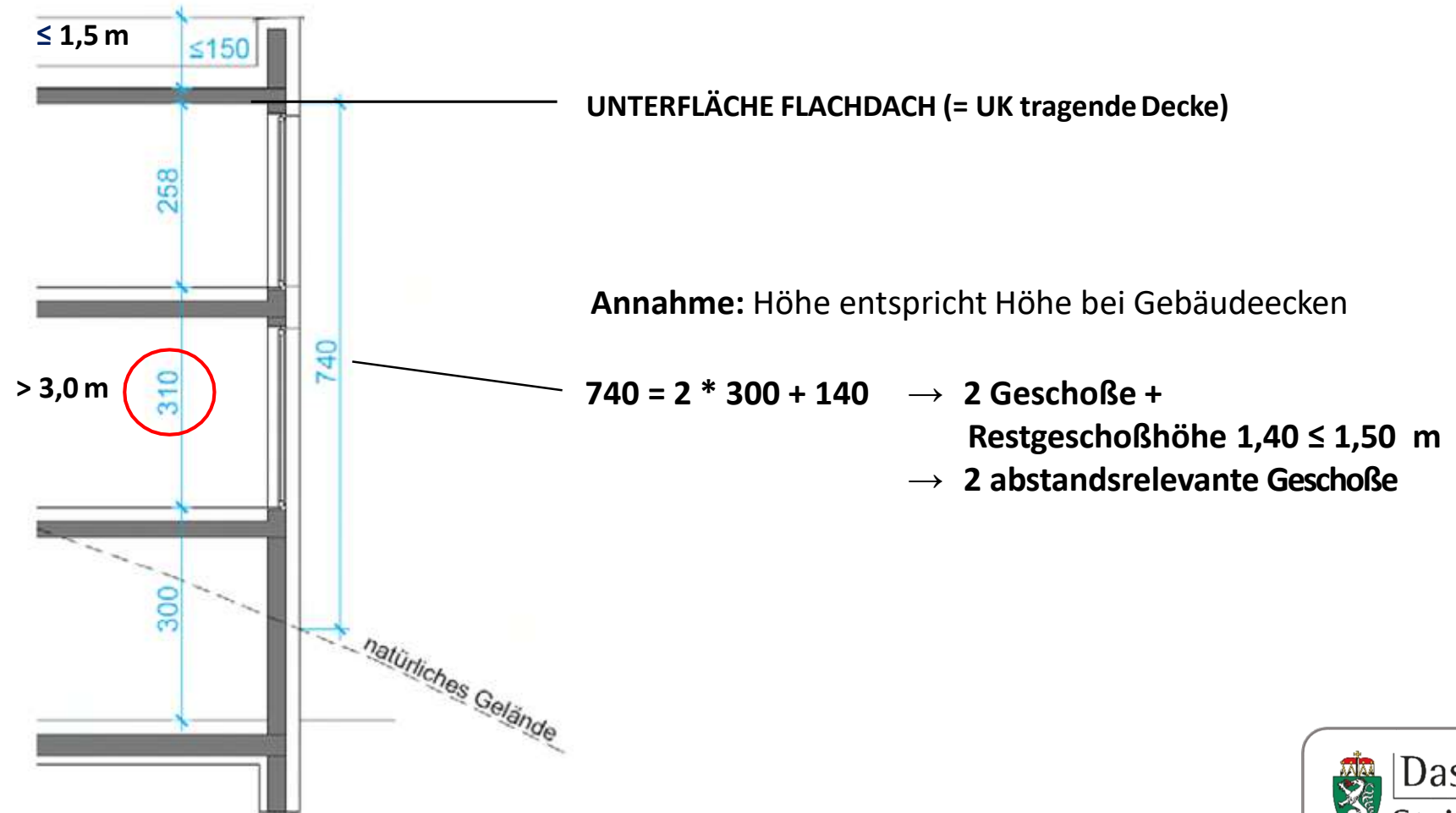
§ 4 Z. 34 Geschoß

Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder **lichter Abschnitt** zwischen der **Oberkante** des **Fußbodens** und der **Unterfläche** des **Daches**, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

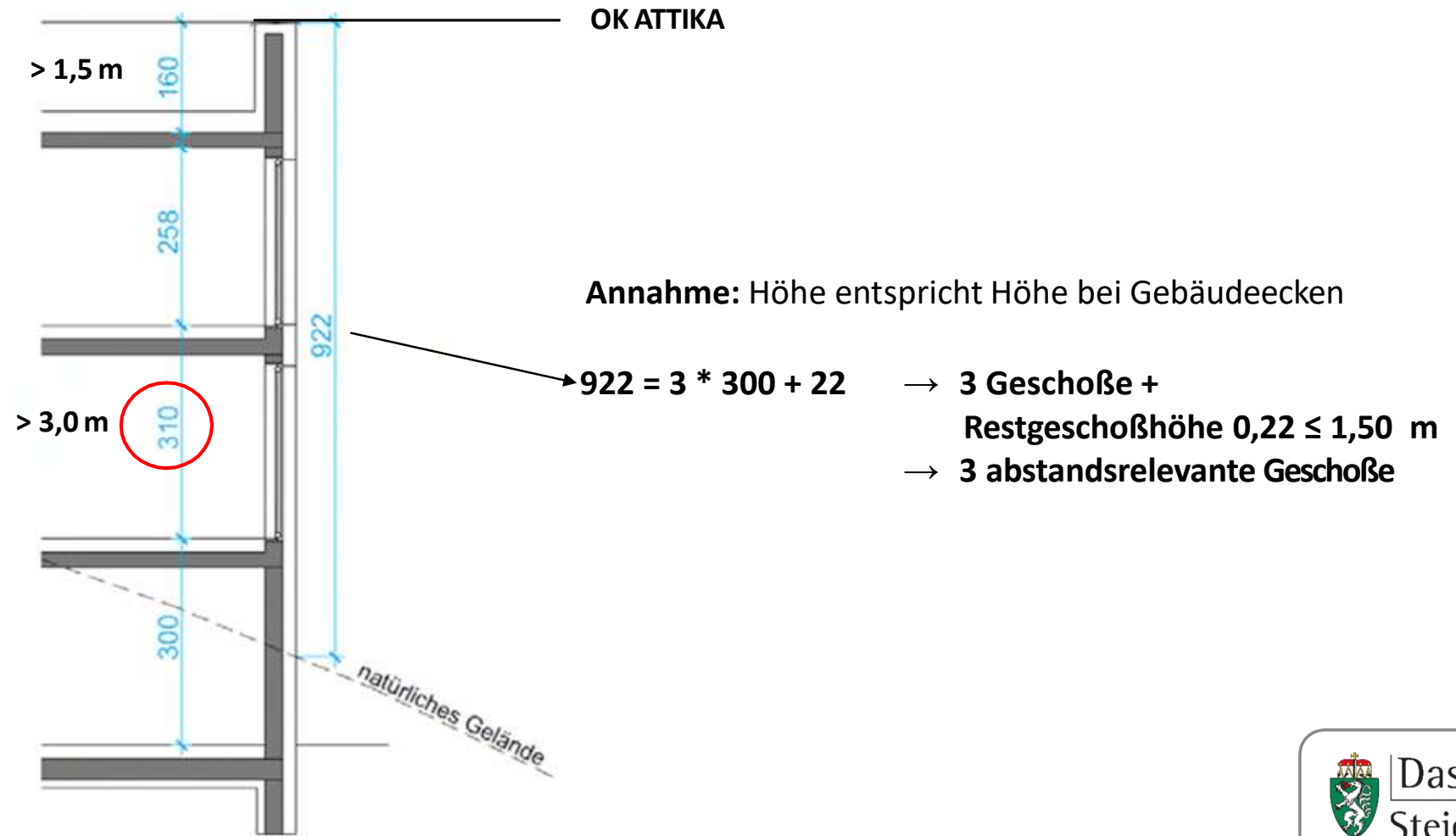
Wo ist Unterfläche des Daches?

Beachte EBs zur OIB-RL 4, Ausgabe 2015 zum Geschoßbegriff

§ 13 Abs. 6, Restgeschoßhöhe bei Attikahöhe $\leq 1,50$ m



§ 13 Abs. 6, Restgeschoßhöhe bei Attikahöhe > 1,50 m



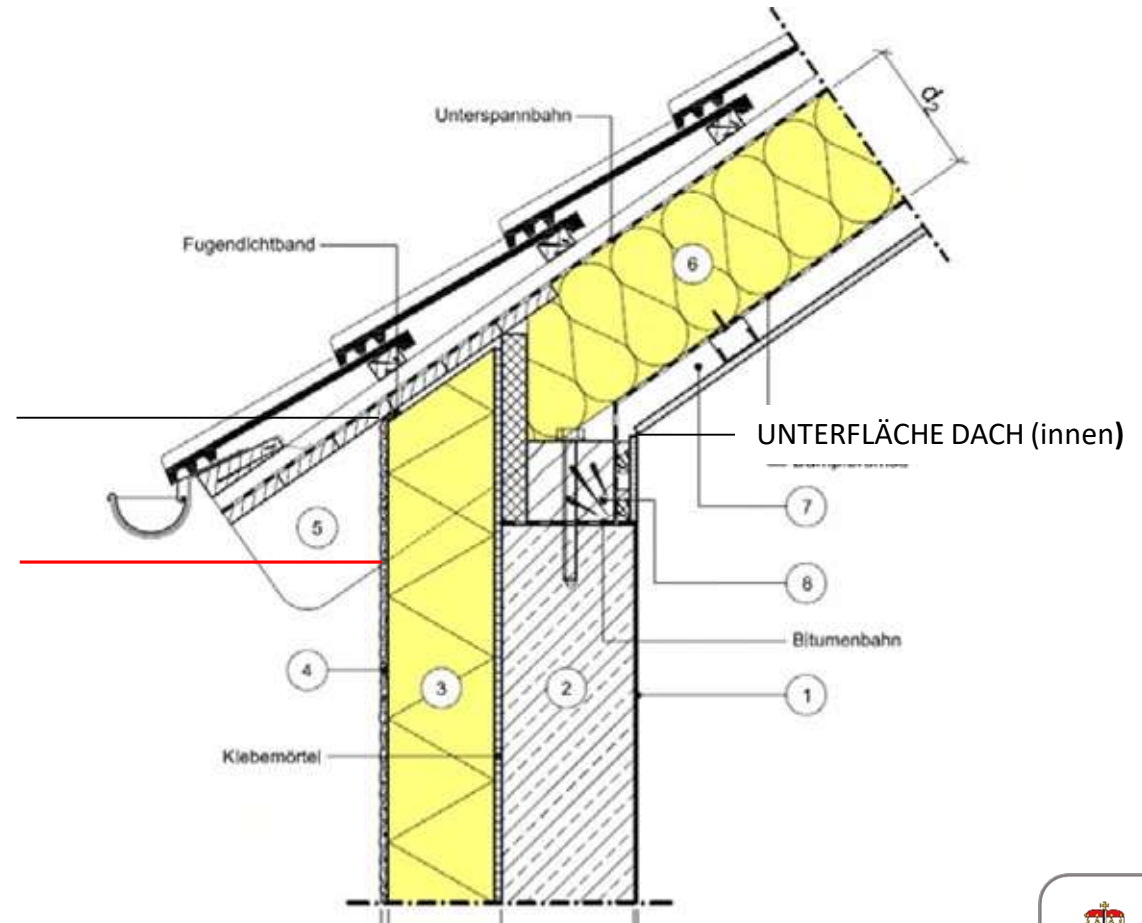
Restgeschoßhöhe bei fiktiver Geschoßeinteilung - geneigtes Dach

UNTERFLÄCHE DACH (zw. Sparren)

UNTERFLÄCHE DACH (Sparren-UK)



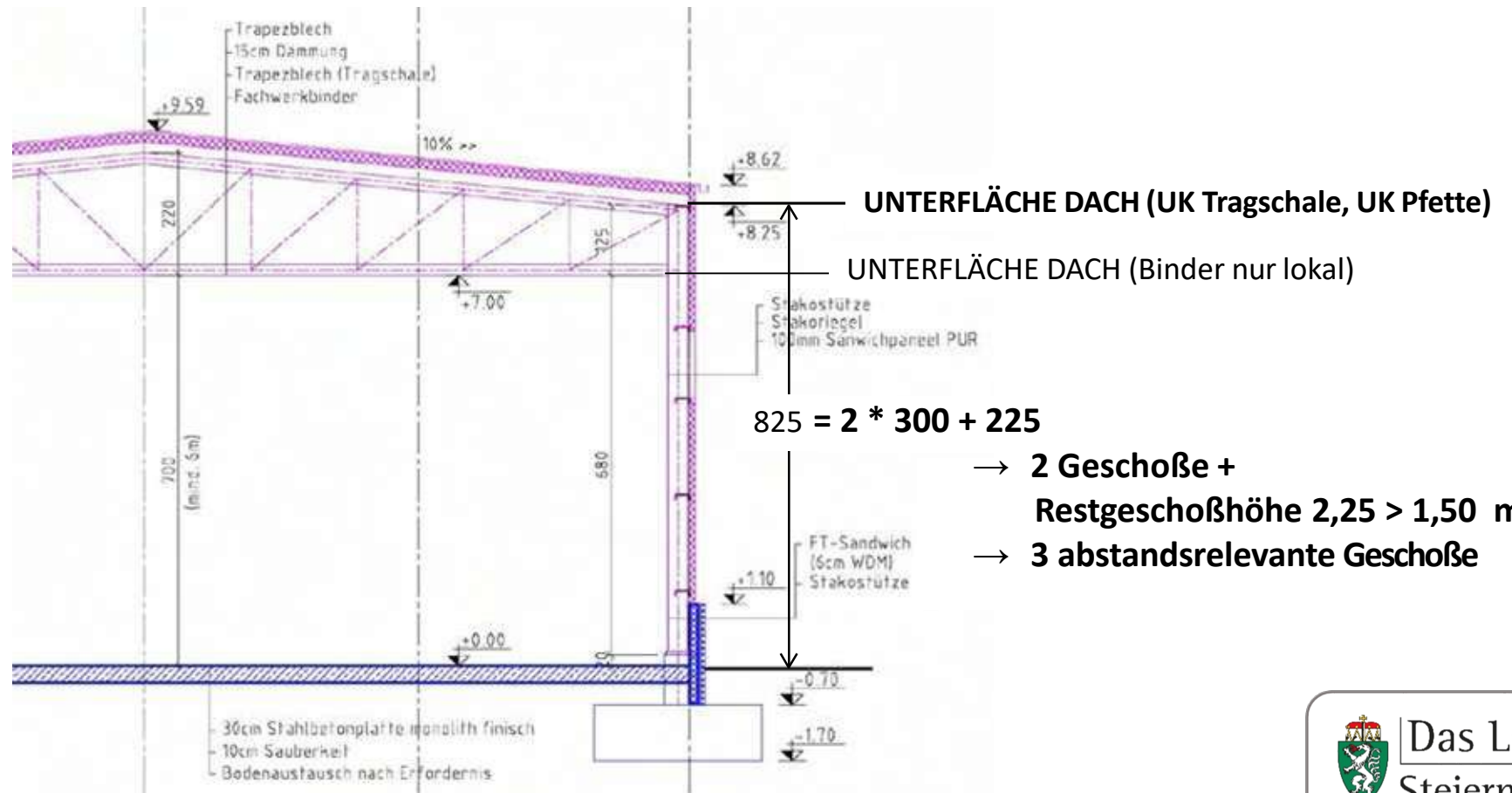
Entspricht Kniestockregelung



Grafik: wdvs-planungsatlas.de

Restgeschoßhöhe bei fiktiver Geschoßeinteilung - Halle

Annahme: Höhe entspricht Höhe bei Gebäudeecken



Nebengebäude

§ 4 Z. 47 Nebengebäude

eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²

Nebengebäude im § 13

§ 13 Abs. 8 Die Behörde **kann geringere Abstände** von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden zulassen:
- für Nebengebäude ...

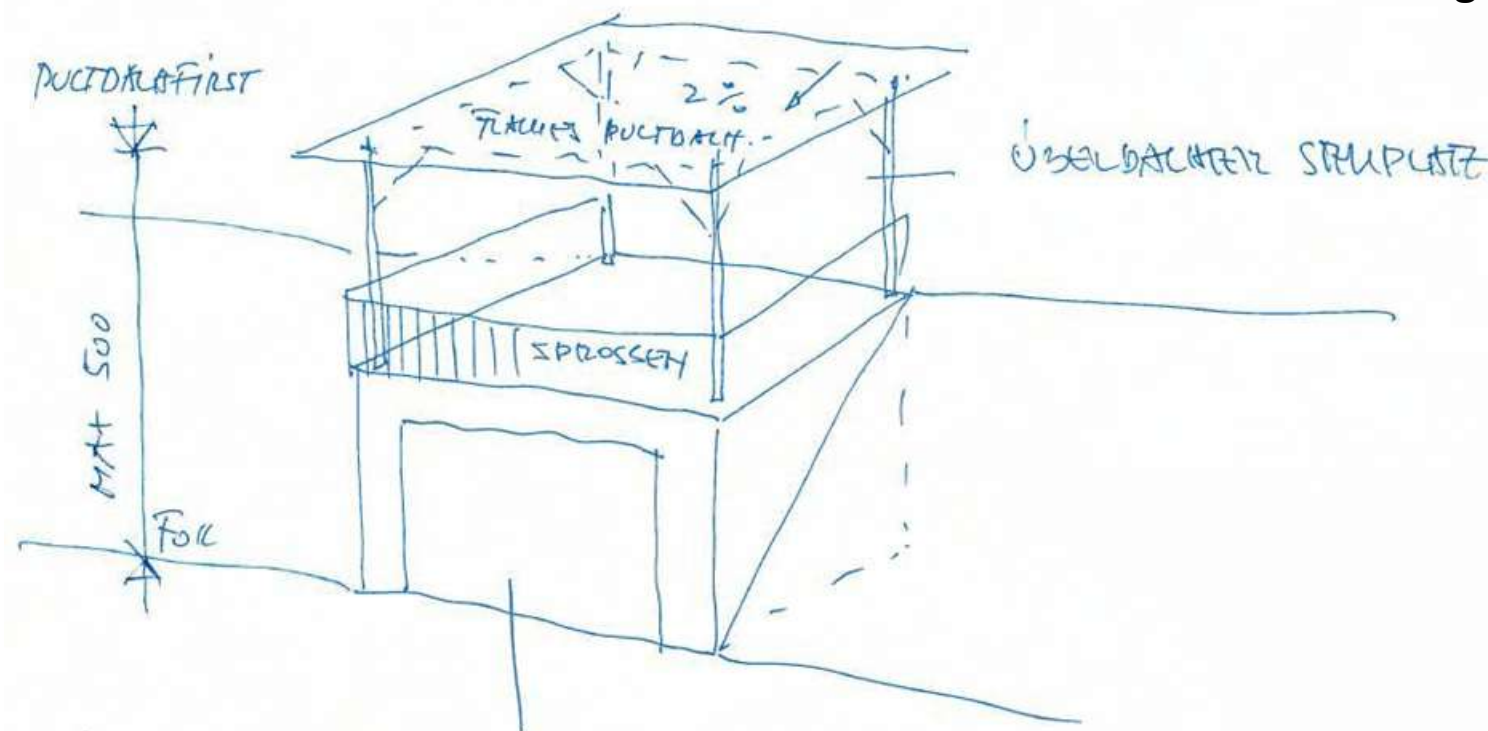
§ 13 Abs. 9 Der Gebäudeabstand hat, sofern ein geringerer Abstand als nach Abs. 1 zulässig ist, mindestens 2,0 m zu betragen.

§ 13 Abs. 10 Mit Zustimmung des Nachbarn können **unabhängig von der Bauungsweise** Nebengebäude an der Grundgrenze zugelassen werden.

§ 13 Abs. 11 Befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück ein Nebengebäude, so ist bei der Ermittlung des Abstandes nur der Grenzabstand einzuhalten.

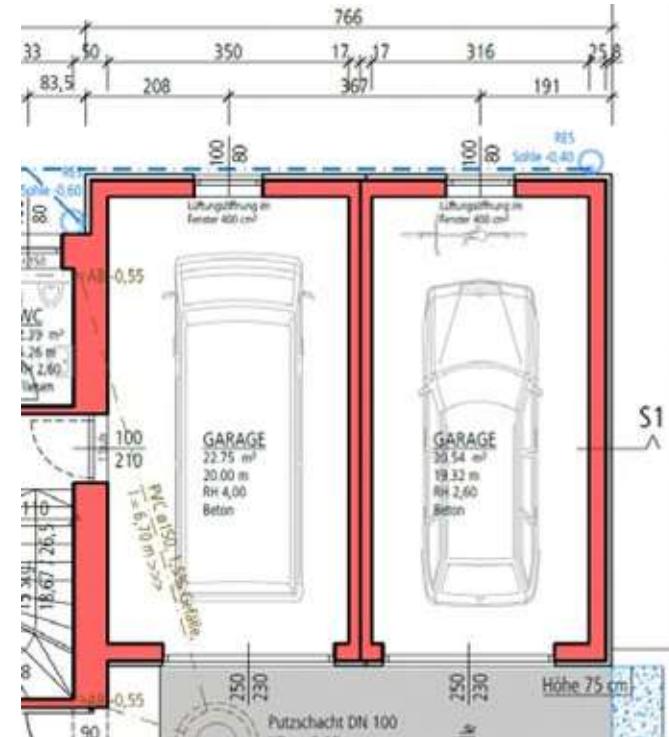
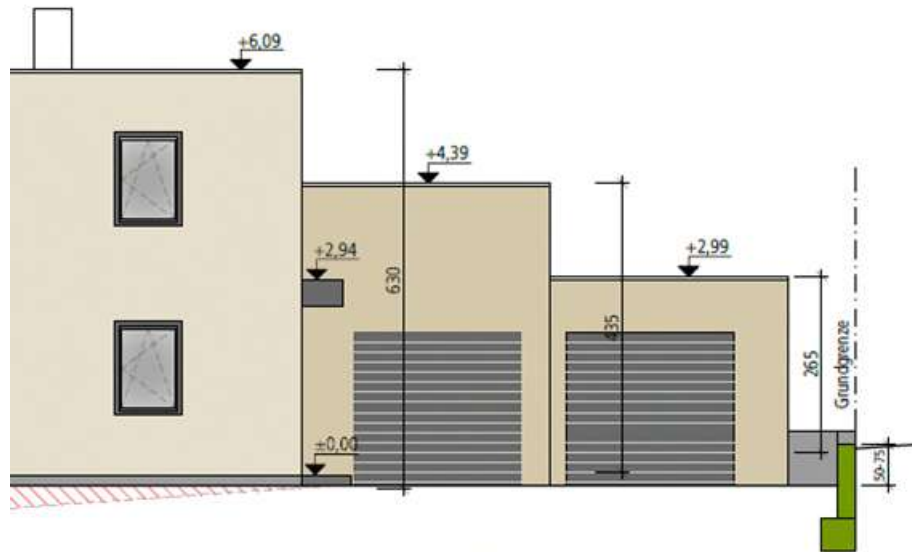
Nebengebäude – Beispiel 1

Kein Nebengebäude,
da 2 Nutzungsebenen



Garage 30m²

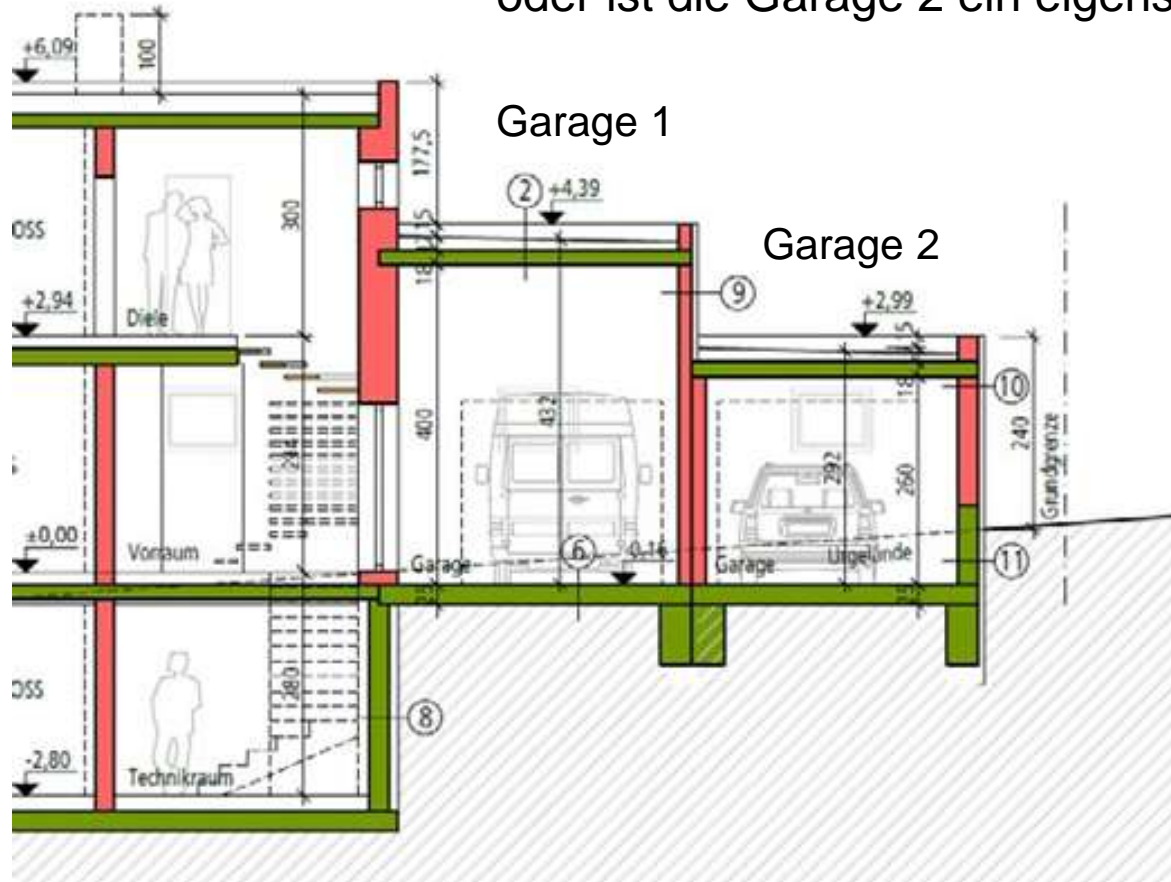
Nebengebäude – Beispiel 2



Das Land
Steiermark

Nebengebäude – Beispiel 2

Sind die beiden Garagen eine bauliche Einheit,
oder ist die Garage 2 ein eigenständiges Nebengebäude?



Nebengebäude – Beispiel 2

Kriterien betreffend die bauliche Einheit:

- **Optisch-visueller Eindruck:** gemeinsame Dachkonstruktion?, Höhengsprung?, erscheint es optisch als einheitliches Bauwerk?
Eigenständige Dachkonstruktion, markanter Höhengsprung vorhanden, Gebäudetrennfuge
- **Statisch-konstruktive Verbindung:** Was passiert bei Abbruch eines der beiden Bauwerke?, gleiches statisches Schicksal?, Alleine standfähig?
Niedrigere Garage weist eigene tragende Wände und unabhängige Fundierung auf, keine statisch-konstruktive Verbindung, für sich standfähig
- (Enger) **funktioneeller Zusammenhang:** offene Verbindung?, Nutzungsüberlappung?, Verbindungstür?
Keine Verbindungstür bzw. offene Verbindung, kein funktioneller Zusammenhang

Keine bauliche Einheit → Garage 2 ist ein eigenständiges Bauwerk

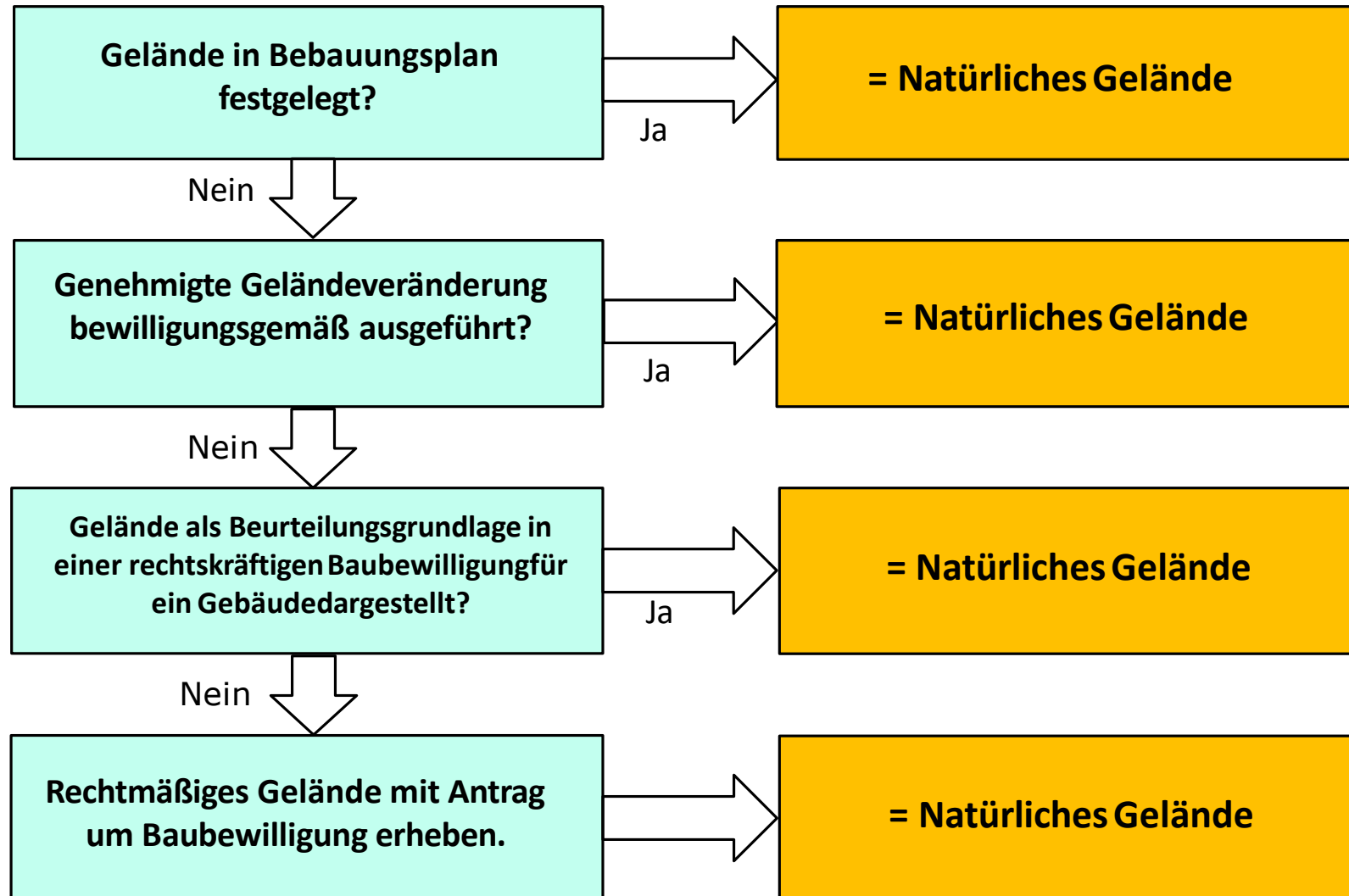
Nebengebäude – Beispiel 2

Kriterien für Nebengebäude § 4 Z. 47 :

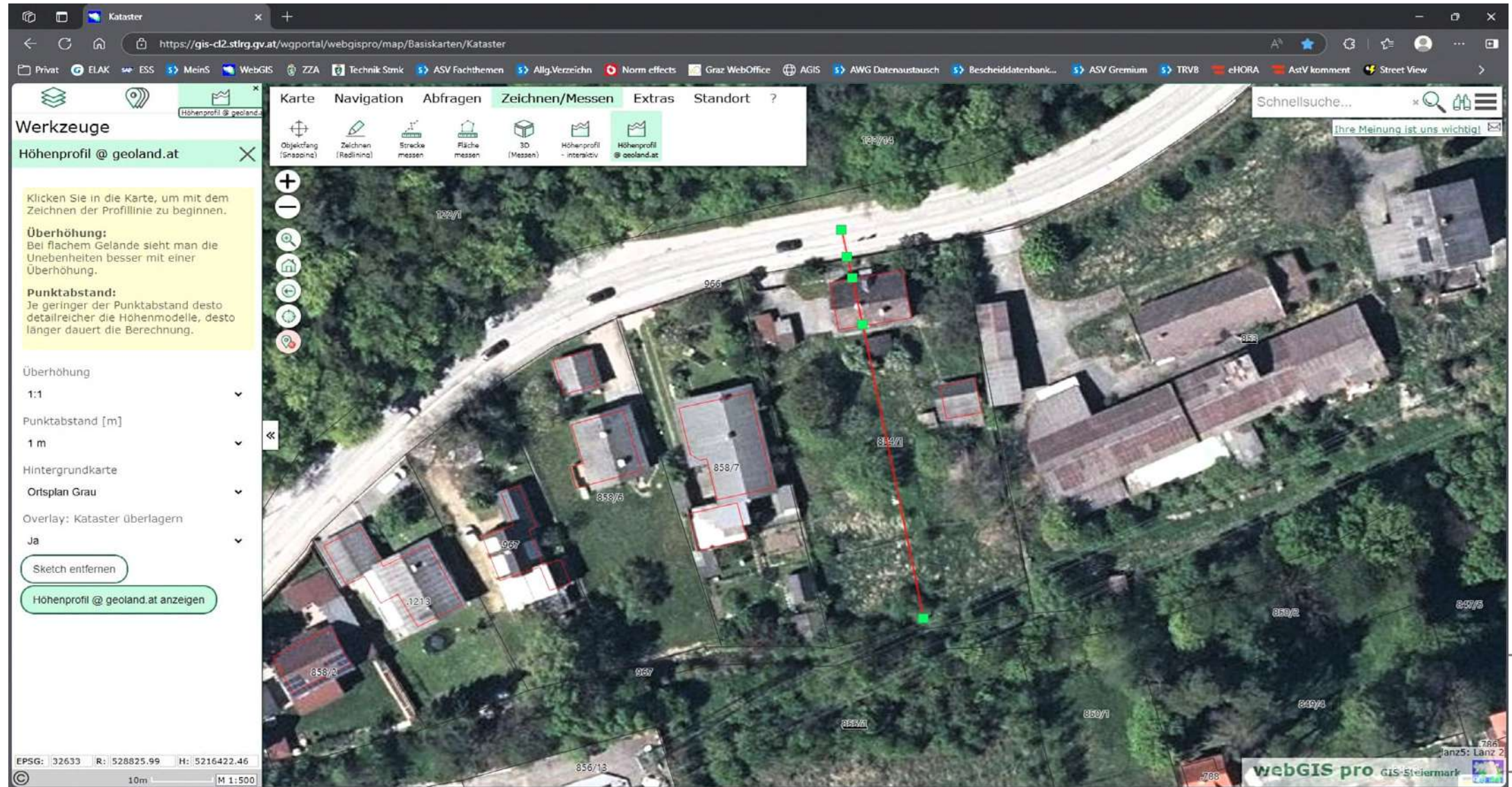
- eingeschößig: erfüllt
- ebenerdig: erfüllt
- unbewohnbar: erfüllt
- untergeordnete Bedeutung: erfüllt
- Geschoßhöhe max. 3,0 m: erfüllt
- Firsthöhe max. 5,0 m: erfüllt
- Bebaute Fläche max. 40 m²: erfüllt

→ **Garage 2 ist ein Nebengebäude**

Begriffsbestimmung § 4 Z. 46 – Natürliches Gelände



Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk



Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

voibos Profilservice

Ein Dienst der Länderkooperation geoland.at

Profilservice

Beschreibung	Profilauswertung
EPSG	32633
Stützpunktabstand	1 m
Erfassungsjahre der zugrundeliegenden Höhendaten	2022

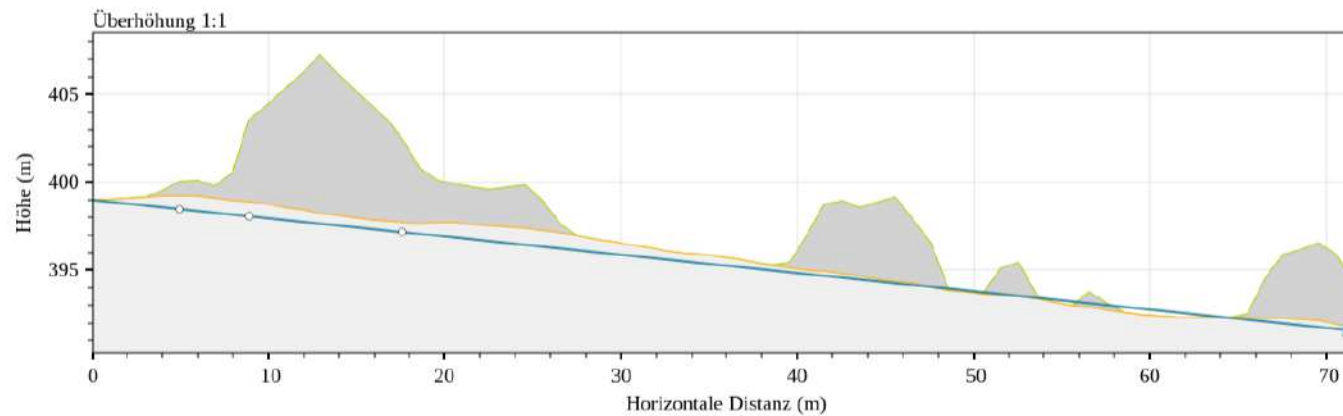
Polygonzug: LINESTRING (528923.9 5216401.7, 528924.8 5216396.8, 528925.7 5216393.0, 528927.5 5216384.5, 528937.8 5216331.2)

Profilattribute	DTM	DSM
Höhe Startpunkt	399.0 m	399.0 m
Höhe Endpunkt	391.6 m	393.7 m
Höhe des höchsten Punkts	399.2 m	407.2 m
Höhe des tiefsten Punkts	391.6 m	392.3 m
Länge der Polylinie (2D)	71.9 m	71.9 m
Länge der Polylinie (3D)	72.4 m	91.8 m
Durchschnittliche Neigung	-5.8°	-3.6°
Maximale Neigung	4.6°	72.2°
Minimale Neigung	-16.6°	-69.8°
Höhendifferenz Gesamt	-7.4 m	-5.3 m
Höhenanstiege Gesamt	0.2 m	19.8 m

Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

Maximale Neigung	4.6°	72.2°
Minimale Neigung	-16.6°	-69.8°
Höhendifferenz Gesamt	-7.4 m	-5.3 m
Höhenanstiege Gesamt	0.2 m	19.8 m
Höhenabstiege Gesamt	7.7 m	25.0 m

Profildarstellung



Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

Umgebungskarte



Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

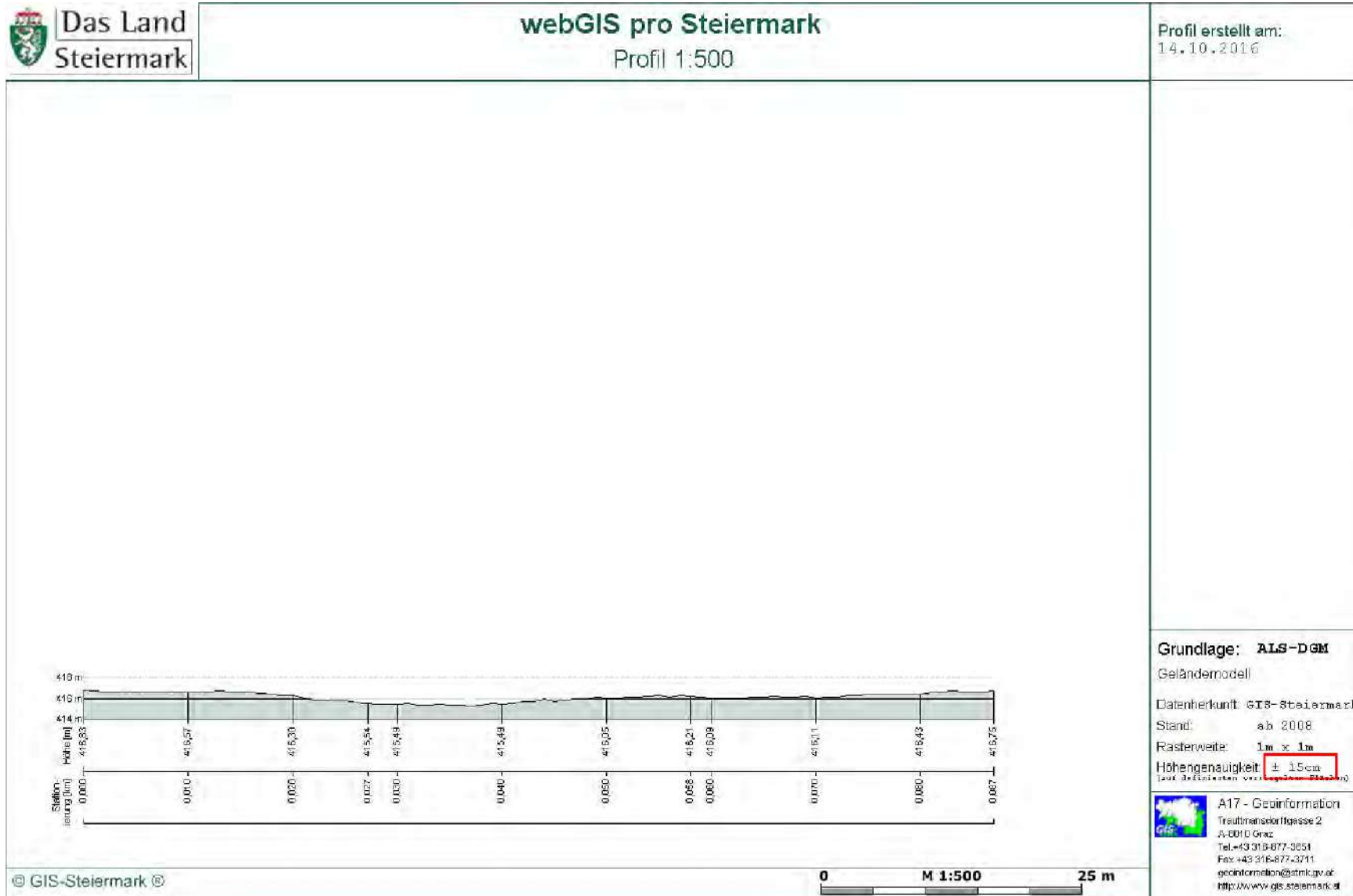
Stützpunkttabelle

Stützpunkt- nummer	Horizontale Distanz (m)	Rechtswert	Hochwert	Höhe Sichtlinie (m)	Höhe DSM (m)	Höhe DTM (m)	Flugjahr
0 (0)	0	528923.9	5216401.7	399.0	399.0	399.0	2022
1	1.0	528924.1	5216400.7	398.9	399.0	399.0	2022
2	2.0	528924.3	5216399.7	398.8	399.1	399.1	2022
3	3.0	528924.4	5216398.7	398.7	399.1	399.1	2022
4	4.0	528924.6	5216397.8	398.6	399.5	399.2	2022
5 (1)	5.0	528924.8	5216396.8	398.5	400.0	399.2	2022
6	6.0	528925.0	5216395.8	398.4	400.1	399.2	2022
7	7.0	528925.3	5216394.8	398.3	399.8	399.0	2022
8	8.0	528925.5	5216393.9	398.2	400.5	398.9	2022
9 (2)	8.9	528925.7	5216393.0	398.1	403.5	398.9	2022
10	9.9	528925.9	5216392.0	398.0	404.3	398.7	2022
11	10.9	528926.1	5216391.0	397.9	405.2	398.5	2022
12	11.9	528926.3	5216390.0	397.8	406.2	398.4	2022
13	12.9	528926.5	5216389.0	397.6	407.2	398.2	2022
14	13.9	528926.7	5216388.1	397.5	406.1	398.1	2022
15	14.9	528926.9	5216387.1	397.4	405.2	397.9	2022

Seite 2

voibos v2025.01a-voibos1-build-Jan 30 2025-15:40:35 © Rechenraum GmbH

Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

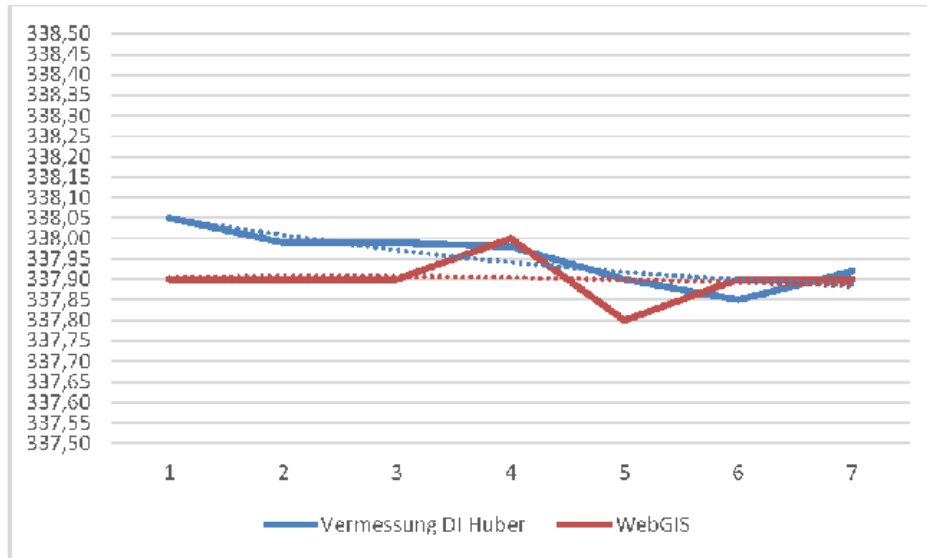


Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

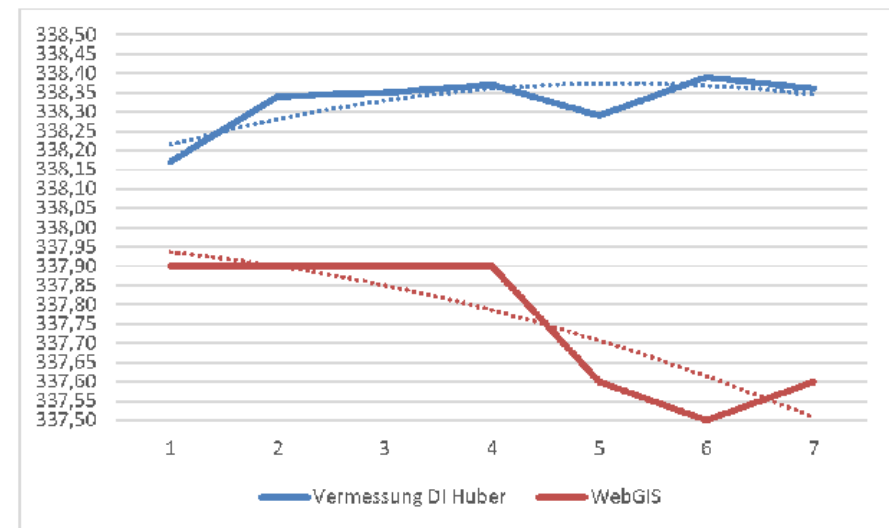


Natürliches Gelände – wie genau ist webGIS Stmk

Geländeverlauf rund 2 m im Gst.Nr. 170/2 (Pkt. 1 Norden, Pkt. 6 Süden) geglättet Null bis 0,15 m:



Geländeverlauf rund 2 m im Projektgrundstück (Pkt. 1 Norden, Pkt. 6 Süden) geglättet 0,3 bis 0,75 m:



Bauabgabe

§ 15 Abs. 4

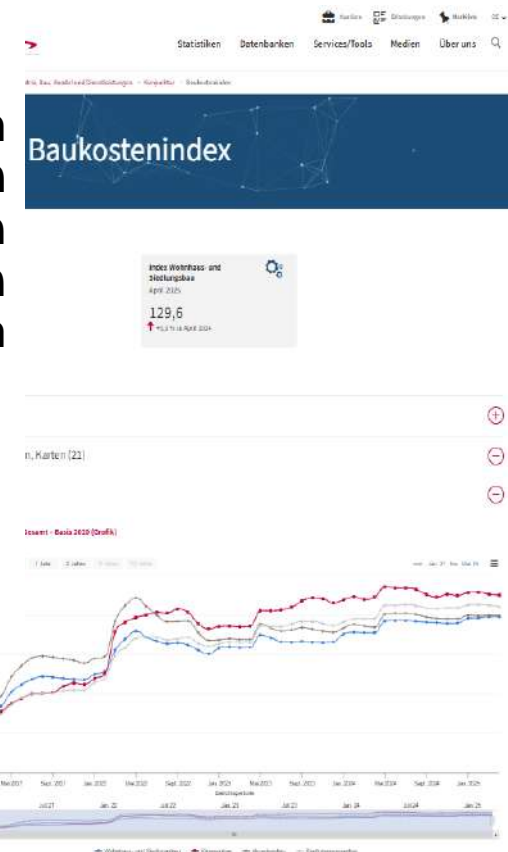
Der Einheitssatz beträgt **EUR 13,04/m² ab 1.1.2025**. Der Einheitssatz ist an den von der Bundesanstalt Statistik Austria verlautbarten **Baukostenindex für den Wohnhaus- und Siedlungsbau** oder an seine Stelle tretenden Index **jährlich anzupassen**, sofern die **Indexzahl jeweils zum 1. Jänner einen Wert von zehn Prozent gegenüber dem Jahr der letzten Anpassung übersteigt**. Ändert sich der Einheitssatz, so ist er auf einen ganzen Eurocent-Betrag zu runden.

Baukostenindex Wohnhaus- und Siedlungsbau Basisjahr 2020

Jahr/Monat	Gesamtbaukosten							Baumeisterarbeiten						
	Lohn	Veränderung in % gegenüber dem		Sonstiges	Veränderung in % gegenüber dem		Insgesamt	Veränderung in % gegenüber dem		Lohn	Sonstiges	Insgesamt	Veränderung in % gegenüber dem	
		Vormonat	Vorjahresperiode		Vormonat	Vorjahresperiode		Vormonat	Vorjahresperiode				Vormonat	Vorjahresperiode
Ø 2020	100,0			100,0			100,0			100,0	100,0	100,0		
Ø 2021	102,1		2,1	118,6		18,6	110,4		10,4	102,3	117,0	109,4		9,4
Ø 2022	105,1		2,9	137,5		15,9	121,6		10,1	105,5	138,2	121,4		11,0
2020 I.	99,0			100,1			99,5			98,5	100,2	99,3		
2020 II.	99,0	0,0		100,1	0,0		99,5	0,0		98,5	100,1	99,3	0,0	
2020 III.	99,0	0,0		100,1	0,0		99,5	0,0		98,5	100,1	99,3	0,0	
2023 I.	107,6	1,5	4,3	135,1	0,9	6,8	121,6	1,2	5,7	106,7	134,9	120,4	0,7	6,0
2023 II.	107,6	0,0	4,3	135,7	0,4	6,0	121,9	0,2	5,3	106,7	135,8	120,9	0,4	5,9
2023 III.	107,6	0,0	4,3	135,3	-0,3	-2,2	121,7	-0,2	0,5	106,7	135,4	120,7	-0,2	0,2
2023 IV.	107,6	0,0	4,3	135,5	0,1	-6,0	121,8	0,1	-1,8	106,7	135,8	120,9	0,2	-2,5
2023 V.	115,0	6,9	8,5	134,8	-0,5	-7,0	125,0	2,6	-0,7	116,5	134,7	125,4	3,7	-0,9
2023 VI.	115,0	0,0	8,5	133,1	-1,3	-6,4	124,2	-0,6	-0,2	116,5	133,2	124,7	-0,6	-0,1
2023 VII.*	115,0	0,0	8,5	131,1	-1,5	-6,4	123,2	-0,8	-0,2	116,5	131,4	123,8	-0,7	0,1
2023 VIII.*	115,0	0,0	8,5	130,8	-0,2	-5,8	123,0	-0,2	0,2	116,5	131,1	123,7	-0,1	0,6



Quelle: www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baukostenindex



Fertigstellungsanzeige

§ 38 Abs. 2 Z. 3 Prüfbescheinigung elektrische Anlagen

bei baulichen Anlagen mit elektrischen Anlagen eine Prüfbescheinigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Errichtung und Mängelfreiheit der elektrischen Anlagen

Bundeseinheitliche Prüfbescheinigungen unter www.kfe.at

Bundesinnung der Elektro-, Gebäude-, Alarm- und Kommunikationstechniker
A-1040 Wien, Schaumburggasse 20/4
Telefon: 01-505 69 50, Telefax: 01-253 303 303 20
Vertrieb:
KFE, 1030 Wien, Tel.: 01-713 54 68, Fax: 01-712 68 47
oder über www.kfe.at

WKO
Elektrotechniker

Befundausssteller: _____

Prüfbefund bundeseinheitliche Fassung
über eine elektrische Einzelverbraucheranlage

Anlagenadresse: _____ PLZ _____ Gemeinde/Ortsteil _____ Straße Nr. _____

Anlagenbetreiber: _____
Zusammenfassung _____

Überprüfte Anlage/Anlagenteile: _____

Nicht überprüfte Anlagenteile: _____

Dieser Befund dient als: ☐ Erstprüfung ☐ Wiederkehrende Prüfung

Geprüft nach (z.B.: ÖVE/NORM E 8001) _____

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

- ☐ Die Anlage entspricht _____
- ☐ Die Anlage entspricht _____, geführten Bestimmungen, hat aber geringfügige Mängel, die innerhalb von _____ (siehe Seite _____ Mängelaufstellung)
- ☐ Die Anlage entspricht _____, geführten Bestimmungen (siehe Seite _____ Mängelaufstellung)

Datum der Prüfung: _____

Name: _____ Unterschrift: _____

Stempiglie / Rechtsgültige Zeichnung

Vorzeichen der Prüfungsarbeiten zur Kennzeichnung:

Name: _____ Unterschrift: _____

Die Verwendung dieses Befundes ist ausschließlich befugten Elektrotechnikern, Vereinten Technischen Büros für Elektrotechnik oder Zulassungsbüros für Elektrotechnik vorbehalten. Eine unzulässige Verwendung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.

Kooperationspartner der e-Marken-Gemeinschaft

© Copyright by KFE – Akt. Nr. 213 Prüfbescheinigung Elektrische Anlage in einer Einzelverbraucheranlage 01-2016, 1. Auflage Seite 1 von 5

Novelle 2019 Änderung „Brandwand“

§ 52 Abs. 2

Die Außenwände von Bauwerken müssen so ausgeführt werden, dass das Übergreifen eines Brandes auf andere Bauwerke verhindert wird oder, sofern dies aufgrund der Größe und des Verwendungszweckes der Bauwerke genügt, ausreichend verzögert wird.

Eine solche Ausführung der Außenwände ist nicht erforderlich, wenn die Bauwerke in einem entsprechenden Abstand voneinander errichtet werden.

Dabei ist auch die zulässige Bebauung auf Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Desgleichen kann von einer solchen Ausführung der Außenwände abgesehen werden, wenn der Nachbar zustimmt und die Gesichtspunkte des Brandschutzes dies zulassen.

**Letzter Satz analog § 51 Abs. 3
im Stmk. BauG 1995 in der
Fassung vor Einführung der
OIB-Richtlinien**

Anpassbarer Wohnbau

§ 76 Abs. 4

Wohngebäude (Neubauten und solche, die durch Nutzungsänderungen entstehen) mit **mehr als drei Wohnungen** sind nach den Grundsätzen für den anpassbaren Wohnbau zu planen und zu errichten. Für den anpassbaren Wohnbau müssen jedenfalls die **Anforderungen nach Abs. 2 Z 1 und 3 eingehalten** werden. In Verbindungswegen sind Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich zu vermeiden.

§ 76 Abs. 4 (Vorgängerregelungen)

- *Seit 14.05.2015 bis zur nunmehrigen Novelle waren lediglich mindestens 25% der Gesamtwohnnutzfläche sowie mindestens 25% der Anzahl der Wohnungen anpassbar auszuführen*
- *Es gab keine Regelung für Verbindungswege*
- *Zwischen 01.05.2011 bzw. 28.08.2012 (Änderung 2. Satz) und 13.05.2015 waren, wie in der nunmehrigen Novelle, auch 100% anpassbare Wohnungen herzustellen*

Anpassbarer Wohnbau

§ 76 Abs. 2

Zur Erfüllung der Anforderungen gemäß Abs. 1 müssen insbesondere:

1. **mindestens ein Eingang**, möglichst der Haupteingang, **stufenlos erreichbar** sein,
2. in Verbindungswegen Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich vermieden werden; unvermeidbare Niveauunterschiede sind durch entsprechende Rampen, Aufzüge oder andere Aufstiegshilfen zu überwinden oder auszugleichen,
3. **notwendige Mindestbreiten für Türen und Gänge** eingehalten werden,
4. eine dem Verwendungszweck entsprechende Anzahl von behindertengerechten Sanitärräumen errichtet werden.

Für anpassbaren Wohnbau nunmehr zusätzlich zu Z. 1 und 3 beachten:

In Verbindungswegen sind Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich zu vermeiden.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 15 Energie, Wohnbau, Technik
Fachabteilung Energie und Wohnbau
Bautechnik und Gestaltung
<https://www.technik.steiermark.at>

DI Helmut Lanz
h.lanz@stmk.gv.at
Tel. 0316 / 877-5907