

MODERNISIERUNG DES OÖ. BAURECHTS

1. Erweiterung des Katalogs von bewilligungs- bzw. anzeigefreien Bauvorhaben

- **Swimming-Pools, (Natur-)Schwimmteiche sowie Löschteiche bis zu 50 m²** können nunmehr anzeige- und bewilligungsfrei errichtet werden. Sofern allerdings eine Tiefe von mehr als 1,50 m oder eine Wasseroberfläche von mehr als 50 m² geplant ist, hat eine Anzeige an die örtlich zuständige Baubehörde zu erfolgen.
- **Spielhäuser** für Kinder können nunmehr auch abseits von Kinder- und Jugendspielplätzen (beispielsweise im eigenen Garten) anzeige- und bewilligungsfrei errichtet werden.
- **Gartenhütten und Schutzdächer (Carports) bis 15 m² Grundfläche** können künftig völlig selbstständig – dh. ohne Anzeige- bzw. Bewilligungspflicht – errichtet werden. **Eine bloße Anzeigepflicht besteht bei Gartenhütten bis 35 m² (bei Schutzdächern, etwa Carports, sogar bis 50 m²). Erst bei darüber hinausgehenden Flächen besteht Bewilligungspflicht.**
- **Ladestationen für Elektrofahrzeuge** können anzeige- und bewilligungsfrei errichtet werden und bisherige Untersagungen der Errichtung von Ladestationen in Baubescheiden sollten überprüft werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir festhalten, dass die obigen Baulichkeiten zwar keiner Anzeige- und Bewilligungspflicht unterliegen, die Einhaltung der OÖ. BauO allerdings trotzdem unumgänglich ist. Dies nicht zuletzt deshalb, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Behörde trotzdem (bspw.: durch einen Nachbarn) auf einen Missstand aufmerksam (gemacht) wird und nachträglich einerseits eine Geldstrafe (bis EUR 36.000,00) ausspricht und/oder einen Beseitigungsauftrag für die errichtete Baulichkeit erteilt.

2. Nachträgliche Abänderung von vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen

Durch diese richtungsweisende Neuerung kann ein Bauwerber nunmehr die im Bauplatz- oder Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen oder Bedingungen abändern oder sogar aufheben lassen, sofern die Voraussetzungen für die damals erforderliche Vorschreibung nicht mehr vorliegen.

Besteht beispielsweise die Möglichkeit eine seinerzeit beantragte (aber nicht genehmigte) Ladestation durch eine neuere Ausführung einer Ladestation, welche nunmehr – aufgrund einer technischen Innovation – risikofrei installiert werden kann, zu ersetzen, könnte die neuere Ladestation problemlos anzeige- und bewilligungsfrei errichtet werden.

RECHTSANWÄLTE

Diese Änderung eröffnet allerdings auch Argumentationsspielraum für die gewerbliche Baubranche, da Bedingungen oder Auflagen in Bauplatz- und Baubewilligungsbescheiden überprüft werden sollten, ob diese dem technischen Fortschritt überhaupt noch standhalten bzw. erforderlich sind. Sollte dies nicht mehr der Fall sein oder es bei bestimmter Bauausstattung zu maßgeblichen Innovationen gekommen sein, kann gegen den zugrundeliegenden Bescheid argumentiert und dadurch "überholte" Auflagen im jeweiligen Bescheid mittels Antrag beseitigt werden.

3. Verhinderung von "heranrückendem" Wohnbau für Betriebe

Grundsätzlich haben Eigentümer von Nachbarliegenschaften im Bauverfahren nur dann Parteistellung, sofern ihre Liegenschaft nicht mehr als 10 m von der zu bebauenden Liegenschaft, entfernt liegt. Sie haben die Möglichkeit Einwendungen gegen die Bewilligung zu erheben. Im Fall berechtigter Einwände wird die zuständige Behörde mittels Auflagen oder Bedingungen im jeweiligen Bewilligungsbescheid Maßnahmen zur Eindämmung von Immissionen (Rauch, Gase, Lärm, Geruch, Erschütterung) auf das Nachbargrundstück erlassen um dadurch die Koexistenz der Parteien zu sichern. Sollte ein Nebeneinander der Parteien aufgrund zu starker Immissionen nicht durch Maßnahmen ausreichend abgedeckt werden können, wird der Neubau oftmals baubehördlich untersagt.

Beim Neubau von Wohnbauten hingegen ist der Kreis der (zu Einwendungen) Berechtigten deutlich erweitert, da auch Eigentümer berechtigt sind, deren Liegenschaft bis zu 50 m von der – neu zu errichtenden – Wohnliegenschaft entfernt ist und durch deren Immissionen die Wohnliegenschaft beeinträchtigt werden könnte. Dies betrifft selbstverständlich nur Immissionen, die auf Grund eines rechtskräftigen Bescheides, am jeweiligen Betriebsstandort zuvor behördlich genehmigt worden sind.

Sohin können Betriebe, von denen Immissionen ausgehen (bspw.: Produktionsbetriebe, Mülldeponie) heranrückenden Wohnungsbau im Umkreis von 50 m zur Grundgrenze der Liegenschaft ihres Betriebes wesentlich beeinflussen und sofern erforderlich sogar verhindern.

4. Genehmigungsmöglichkeit von Abweichungen von der OÖ. Bauordnung

Selbst bei sorgfältiger Bauführung, insbesondere im privaten Wohnbau, kommt es in der Praxis regelmäßig zu Planabweichungen, wodurch oftmals die ausgeführte Baulichkeit geringfügig von der einschlägigen Vorschrift abweicht. Die bisherige Bauordnung sah für diese Härtefälle keine Sanierungsmöglichkeit vor, sondern wäre vielmehr die zuständige Baubehörde verpflichtet (in Ortsgemeinden ist dies der lokale Bürgermeister) einen Beseitigungsauftrag für die gesamte Baulichkeit zu erteilen. In vielen Gemeinden wurden allerdings solche Beseitigungsaufträge nie erteilt, wodurch viele Bürgermeister, die in Härtefällen "ein Auger'l zgedrückt haben", eine Grauzone eröffnet haben.

Mit der Novelle wurde eine Abhilfe für diesen weitverbreiteten Zustand geschaffen, sodass bei im Bauland gelegenen oder land- und forstwirtschaftlich genutzten Liegenschaften der Behörde nunmehr die Möglichkeit eingeräumt wird den sog. "Baukonsens" bescheidmäßig feststellen zu lassen, wenn (i.) **ursprünglich eine Baubewilligung** erteilt wurde und das (ii.) **Gebäude seit mindestens 40 Jahre besteht**. Bei der hierzu erforderlichen

Antragstellung, die wir auch dringend empfehlen würden, unterstützen wir Sie selbstverständlich gerne.

5. Erleichterung für die Errichtung von jagdlichen Ansitzeinrichtungen und bei Veranstaltungen

Mit der vorgenommenen Änderung schafft der Gesetzgeber auch Klarheit im Zusammenhang mit der Bewilligungspflicht von Jagdhütten, Hochsitzen und Ansitzkanzeln. Bisher war es gängige Praxis, dass Hütten mit bis zu 15 m² Grundfläche gegenüber der örtlichen Behörde angezeigt wurden und die Errichtung oder der Umbau von Hütten über 15 m² bewilligungspflichtig war. Nunmehr sind eingeschossige Hütten mit einer bebauten Fläche von bis zu 35 m² anzeigepflichtig und erst darüberhinausgehend auch bewilligungspflichtig.

Seit in Kraft treten der Novelle sind nunmehr auch jagdliche Ansitzeinrichtungen mit einer nutzbaren Bodenfläche von weniger als 3 m² von der OÖ. Bauordnung nicht mehr erfasst. Daher können Ansitzeinrichtungen mit einer nutzbaren Bodenfläche von weniger als 3 m² ohne Bauanzeige oder Baubewilligung errichtet werden. Bei jagdlichen Einrichtungen mit einer nutzbaren Bodenfläche von über 3 m² bleibt die Rechtslage allerdings nach wie vor gleich und wären diese (sofern sie überhaupt im Grünland errichtet werden dürften) – nach wie vor – bewilligungspflichtig bzw. allenfalls anzeigepflichtig .

Zudem müssen künftig bauliche Anlagen (bspw.: eine Tribüne) für Veranstaltungen nur noch nach dem OÖ. Veranstaltungssicherheitsgesetz genehmigt werden und kann daher die bisher zusätzlich erforderliche baurechtliche Bewilligung der für die Veranstaltung errichteten baulichen Anlagen entfallen.

6. Verfahrensrechtliche Neuerungen

Eine begrüßenswerte Neuerung der Baurechtsoffensive 2021 des Landes Oberösterreich ist das Bekenntnis zur Digitalisierung der Behörde. Das erklärte Ziel ist die Abkehr von aufwändigen Verwaltungsverfahren durch Einführung des "digitalen Bauaktes". So kann beispielsweise künftig die Beistellung der bezughabenden Auszüge aus den öffentlich zugänglichen Verzeichnissen (Grundbuch, Katastralmappe, etc.) in einem Baubewilligungs- oder Bauplatzbewilligungsverfahren unterbleiben.

Der zweite – durchaus praxisrelevante – Vorteil wurde in der Novelle bedauerlicherweise noch nicht ausreichend konsequent umgesetzt. Es besteht zwar nunmehr die Möglichkeit Bauplatz- und Baubewilligungen bereits während eines laufenden Umwidmungsverfahrens zu beantragen, allerdings können diese erst nach positivem Abschluss des Umwidmungsverfahrens und Vorliegens der rechtskräftigen Widmungskategorie von der Behörde erlassen und ausgestellt werden. Sohin wird die Erteilung der für den Start der Bauarbeiten erforderlichen Bewilligungen vom Umwidmungsverfahren ausgebremst, wodurch im Ergebnis die Dauer der Bewilligungsphase nur marginal verkürzt wird.

7. Zusammenfassung

Die (mit 01.09.2021) in Kraft getretene Novelle der OÖ. Bauordnung 1994 brachte einige Erleichterungen im Bereich des gewerblichen und privaten Wohnbaus und trug zur Modernisierung des Baurechts in Oberösterreich bei.

Neben verfahrensrechtlichen Innovationen hatte die Novelle hauptsächlich praxisorientierte Liberalisierung und lebensnahe Harmonisierung der geltenden Vorschriften zum Ziel. So wurde beispielsweise die Errichtung von Swimmingpools, Gartenhütten und Carports erleichtert, aber auch die Möglichkeit geschaffen "überholte" Bedingungen und Auflagen in Bauplatz- oder Baubewilligungsbescheiden zu bekämpfen. Zudem brachte die Novelle eine wesentliche Erleichterung bei der Errichtung von Reviereinrichtungen für die oberösterreichische Jägerschaft.

Für eine kompetente rechtliche Beratung zu dieser Thematik stehen Ihnen die Experten der HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RA Mag. Reinhard Kollros](#)

[RAA Mag. Felix Hasch](#)