



Landesrecht konsolidiert Oberösterreich: Gesamte Rechtsvorschrift für Oö. Bauordnung 1994, Fassung vom 27.04.2023

Langtitel

Landesgesetz vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994)

StF: [LGBI.Nr. 66/1994](#) (GP XXIV RV 14 [AB 434/1994](#) LT 26)

Änderung

[LGBI.Nr. 5/1995](#) (DFB)

[LGBI.Nr. 93/1995](#) (DFB)

[LGBI.Nr. 93/1996](#) (DFB)

[LGBI.Nr. 70/1998](#) (GP XXV RV 7/1997 IA 128/1998 IA 138/1998 [AB 208/1998](#) LT 8)

[LGBI.Nr. 102/1999](#) (DFB)

[LGBI.Nr. 90/2001](#) (GP XXV RV 1111/2001 [AB 1136/2001](#) LT 38)

[LGBI.Nr. 114/2002](#) (GP XXV RV 1216/2001 [AB 1520/2002](#) LT 48; RL 96/62/EG vom 27. September 1996, ABl.Nr. L 296 vom 21.11.1996, S. 55; RL 92/42/EWG vom 21. Mai 1992, ABl.Nr. L 167 vom 22.6.1992, S. 17; RL 78/170/EWG vom 13. Februar 1978, ABl.Nr. L 052 vom 23.2.1978, S. 32; RL 93/76/EWG vom 13. September 1993, ABl.Nr. L 237 vom 22.9.1993, S. 28; RL 90/396/EWG vom 29. Juni 1990, ABl.Nr. L 196 vom 26.7.1990, S. 5)

[LGBI.Nr. 80/2005](#) (VfGH)

[LGBI.Nr. 96/2006](#) (GP XXVI RV 789/2005 IA 84/2004 [AB 942/2006](#) LT 31; RL 96/82/EG vom 9. Dezember 1996, ABl.Nr. L 10 vom 14.1.1997, S. 13, idF RL 2003/105/EG vom 16. Dezember 2003, ABl.Nr. L 345 vom 31.12.2003, S. 97)

[LGBI.Nr. 36/2008](#) (GP XXVI RV 1270/2007 [AB 1409/2008](#) LT 46; RL 2002/91/EG vom 16. Dezember 2002, ABl.Nr. L 1 vom 4.1.2003, S. 65)

[LGBI.Nr. 34/2013](#) (GP XXVII RV 589/2012 [AB 845/2013](#) LT 33; RL 2010/31/EU vom 19. Mai 2010, ABl. Nr. L 153 vom 18.6.2010, S 13)

[LGBI.Nr. 90/2013](#) (GP XXVII RV 942/2013 [AB 993/2013](#) LT 38)

[LGBI.Nr. 95/2017](#) (GP XXVIII RV 560/2017 [AB 584/2017](#) LT 22)

[LGBI.Nr. 44/2019](#) (GP XXVIII IA 840/2018 [AB 1057/2019](#) LT 36)

[LGBI.Nr. 125/2020](#) (GP XXVIII RV 1379/2020 [AB 1475/2020](#) LT 51)

[LGBI.Nr. 55/2021](#) (GP XXVIII RV 1571/2021 [AB 1627/2021](#) LT 56; RL 2010/31/EU vom 19. Mai 2010, ABl. Nr. L 153 vom 18.6.2010, S 13 [CELEX-Nr. [32010L0031](#)]; RL 2012/18/EU vom 4. Juli 2012, ABl. Nr. L 197 vom 24.7.2012, S 1 [CELEX-Nr. [32012L0018](#)])

[LGBI.Nr. 62/2021](#) (GP XXVIII RV 1608/2021 [AB 1647/2021](#) LT 56)

[LGBI.Nr. 111/2022](#) (GP XXIX RV 290/2022 [AB 338/2022](#) LT 11)

Präambel/Promulgationsklausel

INHALTSVERZEICHNIS

I. HAUPTSTÜCK: Allgemeines

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen

II. HAUPTSTÜCK: Bodenordnung

1. Abschnitt: Bauplätze

- § 3 Allgemeines
- § 4 Antrag
- § 5 Bauplatzbewilligung
- § 6 Größe und Gestalt von Bauplätzen
- § 7 Erlöschen der Bauplatzbewilligung
- § 8 Ersichtlichmachung im Grundbuch
- § 9 Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken

2. Abschnitt: Beschränkungen des Grundeigentums

- § 10 Enteignung für öffentlichen Zwecken dienende Bauwerke und Anlagen
- § 11 Ergänzungsflächen
- § 12 *Entfallen*
- § 13 Gemeinsame Bestimmungen
- § 14 Verfahren, Entschädigung und Rücküberweisung
- § 15 Benützung fremder Grundstücke und baulicher Anlagen

3. Abschnitt: Anliegerleistungen

- § 16 Grundabtretung
- § 17 Entschädigung
- § 18 Beitrag zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen
- § 19 Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen
- § 20 Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags
- § 21 Ausnahmen und Ermäßigungen
- § 22 Rechtsnatur der Beiträge

III. HAUPTSTÜCK (Entfallen)

- § 23 *Entfallen*

IV. HAUPTSTÜCK: Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung

1. Abschnitt: Baubewilligung, Bauanzeige und Ausnahme hiervon

- § 24 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- § 24a Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)
- § 25 Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben
- § 25a Anzeigeverfahren
- § 26 Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben
- § 27 Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen
- § 28 Baubewilligungsantrag
- § 29 Bauplan
- § 30 Vorprüfung
- § 31 Einwendungen der Nachbarn
- § 32 Bauverhandlung
- § 33 Übergangene Parteien
- § 34 Änderungen des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens
- § 35 Entscheidung über den Baubewilligungsantrag
- § 36 Geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan
- § 37 *Entfallen*
- § 38 Erlöschen der Baubewilligung

2. Abschnitt: Bauausführung

- § 39 Beginn der Bauausführung, Planabweichungen
- § 40 Bauführer, Beiziehung besonderer sachverständiger Personen
- § 41 Behördliche Bauaufsicht

- § 42 Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden
§ 43 Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen
§ 44 Benützungrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen
§ 45 Entfallen

V. HAUPTSTÜCK: Bestehende bauliche Anlagen

- § 46 Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen
§ 47 Erhaltungspflicht
§ 48 Baugebrechen
§ 49 Bewilligungslose bauliche Anlagen
§ 49a Rechtmäßiger Bestand
§ 50 Benützung baulicher Anlagen
§ 50a Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen
§ 51 Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

VI. HAUPTSTÜCK: Grundbucheintragungen, dingliche Bescheidwirkung, Verlängerung von Fristen

- § 52 Grundbucheintragungen
§ 53 Dingliche Bescheidwirkung, Verlängerung von Fristen

VII. HAUPTSTÜCK: Eigener und übertragener Wirkungsbereich, Behörden

- § 54 Eigener und übertragener Wirkungsbereich der Gemeinde
§ 55 Baubehörde, Zuständigkeit, Auskunftspflicht
§ 56 Aufschiebende Wirkung

VIII. HAUPTSTÜCK

- § 57 Strafbestimmungen

IX. HAUPTSTÜCK: Übergangs- und Schlußbestimmungen

- § 58 Übergangsbestimmungen
§ 59 Übergangsbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen
§ 60 Schlußbestimmungen

Text

I. HAUPTSTÜCK Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

(1) Dieses Landesgesetz regelt das Bauwesen im Land Oberösterreich, soweit es sich nicht um technische Anforderungen an Bauwerke handelt. (*Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#)*)

(2) Soweit durch Bestimmungen dieses Landesgesetzes der Zuständigkeitsbereich des Bundes berührt wird, sind sie so auszulegen, daß sich keine über die Zuständigkeit des Landes hinausgehende rechtliche Wirkung ergibt.

(3) Dieses Landesgesetz gilt nicht für

1. bauliche Anlagen, die abfall- oder abfallwirtschaftsrechtlichen, berg- oder schifffahrtsrechtlichen Vorschriften unterliegen;
2. bauliche Anlagen, die wasserrechtlichen Vorschriften unterliegen und unmittelbar der Benützung der Gewässer (zB Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Energiegewinnung) oder unmittelbar der Abwehr ihrer schädlichen Wirkungen (Schutz- und Regulierungswasserbauten) dienen;
3. bauliche Anlagen, die eisenbahn-, seilbahn- oder luftfahrtrechtlichen Vorschriften unterliegen;

4. bauliche Anlagen, die spezifisch militärischen Zwecken dienen, wie Befestigungsanlagen, Munitionslager, Flugplätze, Luftraumüberwachungseinrichtungen, Fernmeldeanlagen und sonstige im öffentlichen Interesse geheimzuhaltende Militäranlagen;
5. bauliche Anlagen, die der Leitung oder Umformung von Energie dienen, wie Freileitungen, Leitungsmasten, Transformatorstationen, Kabelstationen und -leitungen, Gasreduzierstationen und -leitungen, Pumpstationen, Fernwärmeleitungen und dgl., soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
- 5a. Stromerzeugungsanlagen, soweit sie dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 unterliegen, ausgenommen Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 sowie Photovoltaikanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7a;
6. Funkanlagen, die telekommunikationsrechtlichen Vorschriften unterliegen, einschließlich der dazugehörigen Antennen, soweit es sich nicht um Gebäude oder um Anlagen im Sinn des § 24 Abs. 1 Z 5 oder § 25 Abs. 1 Z 1 handelt;
7. bauliche Anlagen, die forstrechtlichen Vorschriften unterliegen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
8. straßenrechtlichen Vorschriften unterliegende Straßen und deren Bestandteile, Kanäle, Brücken und Stege;
9. Wohnwagen, Mobilheime und andere Bauwerke auf Rädern, soweit sie zum Verkehr behördlich zugelassen sind, oder dem Campieren dienende Anlagen auf Campingplätzen gemäß § 70 Abs. 2 Oö. Tourismusgesetz 2018;
10. Zelte, soweit es sich nicht um Gebäude handelt; Bauwerke für eine vorübergehende Dauer von höchstens vier Wochen, soweit sie nicht Wohn- oder sonstigen Aufenthaltszwecken dienen;
11. Telefonzellen, Warenautomaten und ähnliche Einrichtungen;
12. Zelte, bewegliche Stände, Schaubuden und ähnliche Einrichtungen auf Märkten, Ausstellungen, Zeltfesten und dgl.;
Ausstellungsgegenstände und dgl.;
- 12a. die dem Oö. Veranstaltungssicherheitsgesetz unterliegende Nutzung bestehender baulicher Anlagen;
13. bauliche Anlagen zum Schutz vor oder zur Abwehr von Naturgefahren, die von einer Gebietskörperschaft errichtet werden, soweit es sich nicht um Gebäude handelt,
14. Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen aller Art, soweit es sich nicht um Gebäude oder um sonstige Bauwerke im Sinn des § 24 Abs. 1 Z 2 handelt;
15. Anlagen, soweit sie dem Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 unterliegen, ausgenommen thermische Solaranlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7a;
16. Messstellen gemäß § 5 Immissionsschutzgesetz - Luft;
17. jagdliche Ansetzeinrichtungen wie Ansetzleitern, Jagdsitze, Jagdschirme, überdeckte oder begehbare Jagdhochstände mit einer nutzbaren Bodenfläche bis zu 3 m² sowie Wildzäune;
18. Gipfelkreuze, Bildstöcke, Marterl, Fahnenstangen und dgl.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [36/2008](#), [34/2013](#), [44/2019](#), [55/2021](#), [62/2021](#))

§ 2

Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

1. Bebautes Grundstück oder bebauter Grundstücksteil: Grundstücke oder Grundstücksteile, auf denen sich nach diesem Landesgesetz bewilligungspflichtige oder nach § 24a anzeigepflichtige bauliche Anlagen befinden;
2. Flächenwidmungsplan: Flächenwidmungsteil im Sinn von § 18 Abs. 1 Z 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994.

(Anm: [LGBI.Nr. 125/2020](#), [55/2021](#))

(2) Im übrigen gelten die Begriffsbestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

II. HAUPTSTÜCK Bodenordnung

1. Abschnitt Bauplätze

§ 3 Allgemeines

(1) Der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden darf nur auf Grundflächen bewilligt werden, für die eine Bauplatzbewilligung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 4 bis 7 vorliegt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird.

(2) Abs. 1 gilt nicht für:

1. Baubewilligungen, die gemäß § 35 Abs. 5 nur auf Widerruf oder nur für einen fünf Jahre nicht übersteigenden Zeitraum erteilt werden;
2. Baubewilligungen für Gebäude auf Verkehrsflächen;
- 2a. Baubewilligungen für zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegene Gebäude oder Gebäudeteile;
3. Baubewilligungen für Gebäude im Grünland (§ 30 Abs. 2 bis 10 Oö. Raumordnungsgesetz 1994);
4. Baubewilligungen für unmittelbar der Land- und Forstwirtschaft dienende Gebäude im Dorfgebiet (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994);
5. Baubewilligungen für Gebäude, die nicht für Wohnzwecke bestimmt sind und baurechtlich nur untergeordnete Bedeutung haben (wie Garagen, kleine Kapellen, Garten- und Gerätehütten, Boots- und Badehütten, Gebäude für Umspan-, Umform- und Schaltanlagen und dgl. jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 70 m²), wenn Interessen an einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dadurch nicht verletzt werden.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(3) Grundstücke, deren Grenzen sich zur Gänze mit den in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegten Bauplatzgrenzen decken, gelten ohne Bewilligung nach § 5 als Bauplätze, wenn und sobald die ansonsten mit der Bauplatzbewilligung verbundenen Anliegerleistungen gemäß § 16 bis § 18 erbracht sind und die erforderliche Verbindung zum öffentlichen Straßennetz her- oder sichergestellt ist. Im Zweifel hat die Baubehörde die Bauplatzeigenschaft über Antrag des Grundeigentümers mit Bescheid festzustellen.

§ 4 Antrag

(1) Die Bauplatzbewilligung ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat zu enthalten:

1. den Namen und die Anschrift des Antragstellers;
2. den Namen und die Anschrift des Eigentümers der betroffenen Grundstücke;
3. die Grundstücksnummern und Einlagezahlen der betroffenen Grundstücke sowie die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen;
4. die vorgesehenen Veränderungen;
5. Angaben über die beabsichtigte Verbindung des Bauplatzes mit dem öffentlichen Straßennetz (§ 6 Abs. 3 und 4), über die beabsichtigte Art der Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie über die dem Antragsteller bekannten Bodenverhältnisse.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(2) Dem Antrag auf Bauplatzbewilligung ohne gleichzeitige Änderung der Grenzen von Grundstücken sind anzuschließen:

1. - soweit vorhanden - ein nach dem Forstgesetz 1975 oder den Richtlinien der

- Bundeswasserbauverwaltung erstellter Plan, der für den betreffenden Bereich die Gefahrenzonen darstellt;
2. die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist;
 3. im Fall von Baubeständen oder Leitungen ein Plan, in dem die auf den Grundstücken vorhandenen Baubestände (Gebäude und Schutzdächer) sowie die ober- und unterirdischen Leitungen dargestellt sind.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [55/2021](#))

(3) Dem Antrag auf Bauplatzbewilligung bei gleichzeitiger Änderung der Grenzen von Grundstücken (Teilung) sind anzuschließen:

1. - soweit vorhanden - ein nach dem Forstgesetz 1975 oder den Richtlinien der Bundeswasserbauverwaltung erstellter Plan, der für den betreffenden Bereich die Gefahrenzonen darstellt;
2. die Zustimmung des Grundeigentümers (der Miteigentümer), wenn der Antragsteller nicht Alleineigentümer ist;
3. ein Plan in dreifacher Ausfertigung oder im Fall einer elektronischen Einreichung ein digitaler Plan in einfacher Ausfertigung im maximalen Planformat DIN A3, der den bundesgesetzlichen Bestimmungen über Pläne für eine grundbücherliche Teilung entsprechen muss; in diesem Plan, soweit es die Übersichtlichkeit erfordert, in einem gesonderten Plan, müssen auch die auf den Grundstücken allenfalls vorhandenen Baubestände (Gebäude und Schutzdächer), die ober- und unterirdischen Leitungen sowie die Verbindung der Grundstücke zum öffentlichen Straßennetz (§ 6 Abs. 2 und 3) - unter Angabe der Straßenbezeichnungen - dargestellt sein.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(4) Abs. 3 findet auch dann Anwendung, wenn sich eine Änderung der Grenzen von Grundstücken aus der Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 ergibt.

(5) Die Landesregierung kann im Interesse einer möglichst einfachen und zweckmäßigen Gestaltung der Anträge durch Verordnung die Verwendung von Formularen vorschreiben. Ferner kann die Landesregierung durch Verordnung die Zahl der Ausfertigungen des gemäß Abs. 3 Z 3 dem Antrag anzuschließenden Plans erhöhen oder vermindern, wenn und insoweit dies mit Rücksicht auf die Anzahl der Parteien des Verfahrens oder die Behörden bzw. Dienststellen, denen Ausfertigungen zu übermitteln sind, für eine möglichst rasche, zweckmäßige oder kostensparende Durchführung des Verfahrens geboten ist. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

§ 5 Bauplatzbewilligung

(1) Über einen Antrag gemäß § 4 hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bauplatzbewilligung ist zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt,
2. der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes entgegenstehen und
3. die Bauplatzbewilligung mit den Grundsätzen der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar ist.

Dabei sind die öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes besonders zu beachten. Der Bauplatzbewilligung stehen auch dann Bestimmungen eines Bebauungsplanes entgegen, wenn der nach § 4 Abs. 3 Z 3 vorgelegte Plan für Zwecke der grundbücherlichen Teilung die Grundabtretungspflicht gemäß § 16 Abs. 1 nicht berücksichtigt. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

(2) Grundflächen, die sich wegen der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Rutschungen, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen oder deren Aufschließung unververtretbare öffentliche Aufwendungen (für Straßenbau, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und dergleichen) erforderlich machen würde, dürfen nicht als Bauplätze bewilligt werden. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(3) Die Bauplatzbewilligung kann auch unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, die der Sicherung der im Abs. 1 und 2 angeführten Interessen dienen. § 46 Abs. 4 erster Satz gilt sinngemäß. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#), [55/2021](#))

(4) Soweit nicht auf Grund der natürlichen Gegebenheiten gemäß Abs. 2 die Bauplatzbewilligung zu versagen ist, dürfen Bauplatzbewilligungen für Grundflächen im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich sowie in der roten oder gelben Gefahrenzone im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes nur unter der Bedingung erteilt werden, dass Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden hochwassergeschützt nach Maßgabe des § 47 Oö. Bautechnikgesetz 2013 ausgeführt werden können. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(5) Die Grenzen eines Bauplatzes müssen sich zur Gänze mit den Grundstücksgrenzen decken. Ein Bauplatz kann dabei auch eine geringfügige Fläche, die als Grünland gewidmet ist, umfassen. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(6) Mehrere Bauplätze auf einem Grundstück sind nicht zulässig. Soll ein Bauplatz aus mehreren Grundstücken bestehen, müssen diese in der gleichen Grundbucheinlage eingetragen werden; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen gemäß Abs. 3 sicherzustellen. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

§ 6

Größe und Gestalt von Bauplätzen

(1) Bauplätze müssen eine solche Gestalt und Größe aufweisen, daß darauf den Anforderungen dieses Landesgesetzes entsprechende Gebäude einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, wie Kinderspielplätze, Stellplätze, Grün- und Erholungsflächen und dergleichen, errichtet werden können. Ein Bauplatz darf in der Regel nicht kleiner als 500 m² sein. Die Unterschreitung dieses Mindestmaßes ist nur zulässig, wenn Interessen an einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dadurch nicht verletzt werden.

(2) Bauplätze müssen unmittelbar durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder durch eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende, mindestens drei Meter breite und durch Eintragung im Grundbuch sichergestellte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein; erforderlichenfalls ist dies durch Auflagen oder Bedingungen gemäß § 5 Abs. 3 sicherzustellen. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#), [55/2021](#))

(3) Abs. 2 gilt nicht für Bauplätze, die wegen ihrer besonderen örtlichen Lage nur über andere Verkehrseinrichtungen als Straßen erreichbar sind, im übrigen aber den Bestimmungen dieses Landesgesetzes entsprechen. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

§ 7

Erlöschen der Bauplatzbewilligung

(1) Die Bauplatzbewilligung erlischt, wenn ein Flächenwidmungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird und die Bauplatzbewilligung mit dem neuen oder geänderten Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt.

(2) Wurde vor Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes eine auf die Bauplatzbewilligung abgestellte Baubewilligung rechtskräftig erteilt, bleibt abweichend vom Abs. 1 die Bauplatzbewilligung so lange wirksam, wie die Baubewilligung wirksam ist.

(3) Bleibt eine Bauplatzbewilligung gemäß Abs. 2 wirksam und wird in der Folge neuerlich eine Baubewilligung für einen Neu-, Zu- oder Umbau eines Gebäudes beantragt, ist eine neue Bauplatzbewilligung erforderlich, wenn die noch wirksame Bauplatzbewilligung mit dem geltenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht übereinstimmt.

§ 8

Ersichtlichmachung im Grundbuch

(1) Die Bauplatzeigenschaft eines oder mehrerer Grundstücke und die Daten des Bauplatzbewilligungsbescheides sind im Grundbuch ersichtlich zu machen.

(2) Die Ersichtlichmachung hat im Fall des § 4 Abs. 2 auf Grund einer Anzeige der Baubehörde zu erfolgen, die innerhalb von zwei Wochen nach dem Eintritt der Rechtskraft der

Bauplatzbewilligung beim zuständigen Grundbuchsgesicht zu erstatten ist.

(3) Die Ersichtlichmachung hat im Fall des § 4 Abs. 3 im Zuge der grundbücherlichen Durchführung der Teilung zu erfolgen, wobei die Baubehörde für die grundbücherliche Durchführung der Teilung im Bescheid eine angemessene Frist festzusetzen hat. Zu diesem Zweck hat der Antragsteller außer den für die grundbücherliche Durchführung der Teilung sonst noch erforderlichen Unterlagen die rechtskräftige Bauplatzbewilligung dem Grundbuchsgesicht vorzulegen und die Ersichtlichmachung gemäß Abs. 1 zu beantragen. Auf Verlangen der Baubehörde hat der Antragsteller die Ersichtlichmachung durch Vorlage des Gerichtsbeschlusses nachzuweisen. Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß die Ersichtlichmachung gemäß Abs. 1 im Zug der grundbücherlichen Durchführung der Teilung unterblieben ist, hat die Baubehörde den Grundeigentümer erforderlichenfalls mit Bescheid zur Ersichtlichmachung im Grundbuch zu veranlassen. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#), [111/2022](#))

(4) Die Ersichtlichmachung der Bauplatzeigenschaft im Grundbuch darf nur gelöscht werden, wenn die Bauplatzbewilligung erloschen ist (§ 7). Die Baubehörde hat umgehend das Erlöschen der Bauplatzbewilligung von Amts wegen beim zuständigen Grundbuchsgesicht anzuzeigen und die Löschung der Ersichtlichmachung zu beantragen. Die Kosten für die Löschung hat die Baubehörde mit Bescheid dem Grundeigentümer vorzuschreiben.

(5) Für Bauplätze im Sinn des § 3 Abs. 3 gelten die Abs. 1 bis 4 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Ersichtlichmachung auf Grund einer Anzeige der Baubehörde zu erfolgen hat und an die Stelle der Bauplatzbewilligung der allfällige Feststellungsbescheid nach § 3 Abs. 3 letzter Satz, ansonsten aber das Anzeigenschreiben der Baubehörde tritt.

§ 9

Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken

(1) Die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bedürfen bei Grundstücken, die

1. zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder
2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind,

einer Bewilligung der Baubehörde. Im Sinn dieser Bestimmung gilt eine Baufläche (Bauarea) und das sie umschließende bzw. an sie angrenzende Grundstück desselben Eigentümers oder derselben Eigentümerin auch dann als ein (einheitliches) Grundstück, wenn die Baufläche (Bauarea) nach den grundbuchs- und vermessungsrechtlichen Vorschriften ein eigenes Grundstück bildet.

(Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#))

(2) Die Bewilligung ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen. Die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 Z 1 bis 4 und des § 4 Abs. 2 bis 5 gelten sinngemäß. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [55/2021](#))

(3) Über den Antrag hat die Baubehörde einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn Abweisungsgründe im Sinn der §§ 5 und 6 nicht vorliegen. § 46 Abs. 4 erster Satz gilt sinngemäß. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

(4) Ausgenommen von der Bewilligungspflicht gemäß Abs. 1 sind:

1. die Abschreibung und die Zuschreibung ganzer, im Grundbuch ersichtlich gemachter Bauplätze, wenn die den Bauplatz umfassenden Grundstücksgrenzen unverändert bleiben und die Ersichtlichmachung der Bauplatzeigenschaft und der Daten des Bauplatzbewilligungsbescheides mit übertragen wird;
2. Änderungen, die
 - a) auf Grund des § 13 Liegenschaftsteilungsgesetz vorgenommen werden, sofern ein Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen oder eine Ingenieurkonsulentin für Vermessungswesen im Rahmen seiner oder ihrer Befugnis oder eine zur Verfassung von Plänen für Zwecke der grundbücherlichen Teilung befugte Behörde oder Dienststelle der Baubehörde gegenüber bestätigt, dass die Abschreibung den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht widerspricht, oder
 - b) auf Grund des § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz vorgenommen werden;
3. Änderungen, die im Zug von behördlichen Maßnahmen der Bodenreform vorgenommen werden;

4. Vereinigungen und Änderungen gemäß § 12 oder § 52 Z 3 des Vermessungsgesetzes
 - a) innerhalb der Grenzen eines im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatzes,
 - b) von bebauten Grundstücken, bei denen sich das Grundstück mit dem Grundriß des darauf befindlichen Bauwerks deckt (Bauarea);
5. Änderungen, die sich auf Grund des § 17 Abs. 2 ergeben;
6. die Auflassung einer Baufläche (Bauarea) als eigenes Grundstück und ihre Vereinigung mit einem angrenzenden Grundstück desselben Eigentümers.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [34/2013](#))

(5) Änderungen im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage gemäß Abs. 1, die nicht gemäß Abs. 4 von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind, dürfen grundbücherlich nur durchgeführt werden:

1. bei Grundstücken, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, auf Grund einer rechtskräftigen Bewilligung der Baubehörde (Abs. 1);
2. bei anderen Grundstücken auf Grund einer rechtskräftigen Bewilligung der Baubehörde (Abs. 1) oder auf Grund der schriftlichen Erklärung des Antragstellers, daß die Änderung kein Grundstück im Sinn des Abs. 1 Z 2 betrifft.

(6) Wird eine Änderung im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage gemäß Abs. 1

1. ohne die vorgeschriebene Bewilligung der Baubehörde oder ohne die vorgeschriebene schriftliche Erklärung des Antragstellers (Abs. 5 Z 2) oder
2. auf Grund einer den Tatsachen nicht entsprechenden schriftlichen Erklärung des Antragstellers

grundbücherlich durchgeführt, hat das Grundbuchsgericht diese Änderung auf Antrag der Baubehörde zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wieder herzustellen. Der Antrag auf Löschung und Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes ist nicht mehr zulässig, wenn seit dem Zeitpunkt, in dem die Änderung beim Grundbuchsgericht beantragt wurde, drei Jahre verstrichen sind. Die Einleitung eines auf Löschung der Änderung gerichteten Verfahrens durch die Baubehörde ist auf deren Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, daß spätere Eintragungen die Löschung nicht hindern.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

2. Abschnitt Beschränkungen des Grundeigentums

§ 10

Enteignung für öffentlichen Zwecken dienende Bauwerke und Anlagen

(1) Grundstücke und Grundstücksteile, die nach dem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan für Bauwerke oder Anlagen gewidmet sind, die öffentlichen Zwecken dienen (wie Krankenanstalten, Seelsorgeeinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Abfallbehandlungsanlagen und dergleichen), können einschließlich der allenfalls zu Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen von jenem Rechtsträger im Weg der Enteignung gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden, der das dem Bebauungsplan entsprechende Bauwerk oder die dem Bebauungsplan entsprechende Anlage errichtet. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(2) Abs. 1 gilt sinngemäß für Grundstücke und Grundstücksteile, die nach dem Flächenwidmungsplan für Bauwerke oder Anlagen im Grünland gewidmet sind, die öffentlichen Zwecken dienen (wie Parkanlagen, Sport- und Spielplätze, Friedhöfe, Abfallbehandlungsanlagen und dergleichen), sofern eine Enteignung nach Abs. 1 nicht möglich ist. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(3) Abs. 1 gilt weiters sinngemäß für Grundstücke und Grundstücksteile, die nach einem Raumordnungsprogramm (§ 11 Abs. 1 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994) im Rahmen der überörtlichen Raumordnung für Bauwerke oder Anlagen bestimmt sind, die öffentlichen Zwecken dienen (wie Krankenanstalten oder Abfallbehandlungsanlagen für mehrere Gemeinden), sofern eine Enteignung nach Abs. 1 und 2 nicht möglich ist. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(4) Die Enteignung ist nur zulässig, wenn der Enteignungswerber die Herstellung des für öffentliche Zwecke dienenden Bauwerks oder der einem solchen Zweck dienenden Anlage

beschlossen und finanziell sichergestellt hat. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

(5) Der Bestand von baulichen Anlagen auf Grundstücken oder Grundstücksteilen schließt die Enteignung aus, es sei denn, daß die baulichen Anlagen wegen Baugebrechen abbruchreif sind, ihre Abtragung aus Verkehrsrücksichten notwendig ist oder es sich um bauliche Anlagen von im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordneter Bedeutung handelt.

§ 11 Ergänzungsflächen

(1) Der Eigentümer von mindestens zwei Dritteln der zu einem Bauplatz nach dem Bebauungsplan gehörenden Grundfläche kann die Enteignung der nach dem Bebauungsplan zum Bauplatz gehörenden und der allenfalls zu Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen, die nicht in seinem Eigentum stehen (Ergänzungsflächen), gegen Entschädigung zum Zweck eines Neu-, Zu- oder Umbaues beantragen, wenn die Ergänzungsflächen insgesamt nicht größer als 500 m² sind und der Enteignungswerber gleichzeitig die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung beantragt.

(2) Sind die Ergänzungsflächen oder ist eine von mehreren Ergänzungsflächen wertvoller als der Rest des Bauplatzes, hat der Eigentümer der Ergänzungsflächen oder, wenn eine von mehreren Ergänzungsflächen wertvoller ist, der Eigentümer dieser Ergänzungsfläche das Recht, die Enteignung seines Grundes dadurch abzuwehren, daß er die Enteignung des gesamten Restes des Bauplatzes gegen Entschädigung beantragt; auch in diesem Fall ist gleichzeitig die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung zu beantragen. Bei gleichem Wert hat derjenige den Vorrang, der zuerst den Enteignungsantrag gestellt hat. Für die Bewertung des Grundes gilt § 14.

(3) Einem Enteignungsantrag darf nur stattgegeben werden, wenn die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung rechtskräftig erteilt wurden. Die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung setzen in diesem Fall die Zustimmung des Grundeigentümers nicht voraus; die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung werden unwirksam, wenn der Enteignungsantrag zurückgezogen oder rechtskräftig abgewiesen wird.

(4) § 10 Abs. 5 gilt sinngemäß.

§ 12

Entfallen (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

§ 13 Gemeinsame Bestimmungen

(1) Verbücherte dingliche Rechte Dritter an Grundflächen, die zur Enteignung gelangen, sind gegen Entschädigung aufzuheben, wenn diese Rechte dem Zweck der Enteignung entgegenstehen.

(2) Werden durch die Entfernung von baulichen Anlagen auf enteigneten Grundflächen (Freilegung) Änderungen baulicher Anlagen auf den angrenzenden Grundflächen erforderlich, haben die Eigentümer dieser Grundflächen sowie allenfalls betroffene dinglich Berechtigte Anspruch auf Entschädigung durch den Enteignungswerber. Diese Entschädigung ist erforderlichenfalls über Antrag mit gesondertem Bescheid im Enteignungsverfahren festzusetzen.

§ 14 Verfahren, Entschädigung und Rückübereignung

(1) Auf das Enteignungsverfahren, die behördliche Festsetzung der Entschädigung sowie hinsichtlich der Rechtsfolgen der Verwendung des Gegenstandes der Enteignung entgegen dem Enteignungszweck sind die §§ 36 bis 38 des O.ö. Straßengesetzes 1991 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bestimmungen sinngemäß anzuwenden.

(2) Die Baubehörde hat von jedem den gesetzlichen Erfordernissen entsprechenden Enteignungsantrag das Grundbuchsgericht zu verständigen. Dieses hat auf Grund der Verständigung die Einleitung des Verfahrens der Enteignung im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung der Einleitung des Verfahrens ist anlässlich der grundbuchlicher Durchführung des Enteignungsbescheides zu löschen. Wird das Verfahren nicht durch einen Enteignungsbescheid abgeschlossen, hat die Baubehörde davon das Grundbuchsgericht zu benachrichtigen, das die

Löschung der Anmerkung durchzuführen hat.

(3) Die nach dem Enteignungsbescheid zu leistende Entschädigung ist - unabhängig von einer allfälligen Anrufung des Gerichtes - binnen zwei Monaten nach dem Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides dem Enteigneten auszuzahlen oder unter den Voraussetzungen des § 1425 ABGB bei jenem Bezirksgericht zu hinterlegen, in dessen Sprengel sich der Gegenstand der Enteignung befindet. Eine gerichtliche Hinterlegung der festgesetzten Entschädigung hat außer den im § 1425 ABGB bezeichneten Fällen auch dann und insoweit zu erfolgen, als der Entschädigungsbetrag nach dem Enteignungsbescheid auch zur Befriedigung der dritten Personen zustehenden Ansprüche dient.

(4) Im Fall einer Entschädigung nach § 13 Abs. 2 ist Abs. 1, soweit er sich auf die Festsetzung der Höhe der Entschädigung sowie die Anfechtung der Höhe der festgesetzten Entschädigung bezieht, sinngemäß anzuwenden; im Fall der Rückübereignung gelten Abs. 2 und 3 sinngemäß.

§ 15

Benützung fremder Grundstücke und baulicher Anlagen

(1) Die Eigentümer und die sonst Berechtigten haben die vorübergehende Benützung von Grundstücken und baulichen Anlagen zur Erstellung der nach diesem Landesgesetz erforderlichen Pläne, zur Ausführung von Bauvorhaben, zu Instandhaltungsarbeiten oder zur Behebung von Baugebrechen einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unzumutbar hohen Kosten durchgeführt werden können und der widmungsgemäße Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundstücke oder baulichen Anlagen dadurch keine unverhältnismäßige Behinderung erfährt.

(2) Die Eigentümer eines an das Baugrundstück grenzenden Nachbargebäudes und die sonst an einem solchen Gebäude Berechtigten haben die zur Herstellung ausreichender Zugverhältnisse erforderliche Emporführung und Verankerung von Rauch-, Abgas-, Luft- und Dunstleitungen an der Außenmauer ihres Gebäudes und die Instandhaltung solcher Anlagen zu dulden, wenn der Zweck dieser Anlagen auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten erreicht werden kann und keine unverhältnismäßige Behinderung des widmungsgemäßen Gebrauches des Nachbargebäudes mit der Anlage verbunden ist. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

(3) Die Eigentümer und die sonst Berechtigten haben die Anbringung von Einrichtungen, die der Straßenbeleuchtung oder der erforderlichen Kennzeichnung der Lage öffentlicher Versorgungseinrichtungen dienen, auf Grundstücken und baulichen Anlagen zu dulden, sofern damit keine unverhältnismäßige Behinderung des widmungsgemäßen Gebrauches der in Anspruch genommenen Grundstücke oder baulichen Anlagen verbunden ist.

(4) Die Eigentümer und die sonst Berechtigten sind von einer gemäß Abs. 1 bis 3 beabsichtigten Inanspruchnahme von Grundstücken oder baulichen Anlagen mindestens vier Wochen vorher unter genauer Angabe der Art und Dauer der beabsichtigten Inanspruchnahme von demjenigen schriftlich zu verständigen, der die Inanspruchnahme beabsichtigt. Wird die Inanspruchnahme verweigert, hat die Baubehörde auf Antrag über die Notwendigkeit, die Art, den Umfang und die Dauer der Inanspruchnahme mit Bescheid zu entscheiden. Dies gilt nicht, wenn die Inanspruchnahme nur für die Behebung von Baugebrechen einschließlich der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen notwendig und Gefahr im Verzug ist. Die bescheidmäßig verfügte Inanspruchnahme des Nachbargebäudes im Sinn des Abs. 2 ist auf Antrag des Berechtigten im Grundbuch ersichtlich zu machen. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(5) Ergibt sich bereits im Zug eines Baubewilligungsverfahrens, daß eine Inanspruchnahme fremder Grundstücke und baulicher Anlagen unumgänglich ist und die beabsichtigte Inanspruchnahme verweigert wird, hat die Baubehörde auf Antrag zugleich mit der Erteilung der Baubewilligung gemäß Abs. 4 zweiter Satz zu entscheiden; Abs. 4 erster Satz gilt auch in diesem Fall.

(6) Die Inanspruchnahme hat unter möglicher Schonung der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie der Rechte der Betroffenen zu erfolgen. Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand soweit als möglich wieder herzustellen. Für verbleibende Vermögensschäden gebührt eine angemessene Entschädigung, die über Antrag des Geschädigten von der Baubehörde unter sinngemäßer Anwendung des § 14 mit Bescheid festzusetzen ist. Der Antrag auf Festsetzung der Entschädigung ist bei sonstigem Verlust des Anspruches innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Beendigung der Inanspruchnahme bei der Baubehörde einzubringen.

3. Abschnitt Anliegerleistungen

§ 16 Grundabtretung

(1) Anlässlich der Bewilligung von Bauplätzen und der Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken sind die nach Maßgabe

1. der Straßenfluchtlinien des Bebauungsplans oder
2. der in einem Plan bestimmten Straßengrundgrenzen einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des O.ö. Straßengesetzes 1991

zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeinde fallenden, an den Bauplatz oder an den von der Änderung betroffenen Teil des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks angrenzenden Grundflächen, und zwar bei beiderseitiger Bebaubarkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebaubarkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, in beiden Fällen im rechten Winkel auf die Straßenfluchtlinie oder die geplante Straßengrundgrenze, abzutreten. Bei Bruchpunkten in der Straßenfluchtlinie oder in der geplanten Straßengrundgrenze und bei Eckbildungen erstreckt sich die Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Flächen. (*Anm:* [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(2) Die abzutretenden Grundflächen sind gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung der Teilung in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen. Sie sind über Auftrag der Gemeinde frei von baulichen Anlagen in den Besitz der Gemeinde zu übergeben. Mit der bücherlichen Übertragung des Eigentumsrechtes an die Gemeinde erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls verbücherten dinglichen Rechte. Die Herstellung der Grundbuchsordnung ist innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides gemäß § 5 oder § 9 von der Gemeinde beim Grundbuchsgericht zu beantragen.

(3) Die Verpflichtung zur Grundabtretung trifft den Eigentümer jener Grundflächen, für die die Bewilligung gemäß § 5 oder § 9 erteilt wird. Ist er nicht Eigentümer der abzutretenden Grundflächen, hat er diese, allenfalls im Weg der Enteignung, zu erwerben.

§ 17 Entschädigung

(1) Für die gemäß § 16 Abs. 1 abzutretenden Grundflächen hat die Gemeinde eine Entschädigung zu leisten, sofern sich aus den folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt. Wenn eine nicht bebaute Grundfläche als Bauplatz bewilligt oder einem Bauplatz oder einem bebauten Grundstück zugeschrieben wird, hat die Grundabtretung gemäß § 16 Abs. 1 bis zu acht Meter, von der Straßenfluchtlinie oder der geplanten Straßengrundgrenze aus gemessen und senkrecht auf diese, ohne Entschädigung zu erfolgen; beträgt jedoch die abzutretende Fläche mehr als ein Viertel des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks, ist für das darüber hinausgehende Ausmaß von der Gemeinde Entschädigung zu leisten. Als nicht bebaut im Sinn dieses Absatzes gilt abweichend von § 2 Abs. 1 auch eine Grundfläche, auf der sich bauliche Anlagen befinden, für die gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1, 2, 3 und 5 eine Bauplatzbewilligung nicht erforderlich ist.

(2) Fallen Grundflächen, die für im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinde abgetreten werden mußten (§ 3 Abs. 3 oder § 16 Abs. 1), infolge einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung nicht mehr unter diese Widmung, ist ihre Zurückstellung dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger schriftlich anzubieten. Wurde die Verkehrsfläche bereits hergestellt, hat dies innerhalb von sechs Wochen nach der straßenrechtlichen Auflassung, wenn eine solche nicht erforderlich ist, nach der tatsächlichen Auflassung der Grundfläche als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Wurde die Verkehrsfläche noch nicht hergestellt, hat das Angebot innerhalb von sechs Wochen nach Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu erfolgen.

(3) Lehnt der frühere Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Angebotes die Zurückstellung der Grundflächen nicht schriftlich ab, hat die Gemeinde die Zurückstellung innerhalb einer weiteren Frist von drei Monaten auf ihre Kosten zu bewirken. Ohne Entschädigung abgetretene Grundflächen sind ohne Entschädigung, gegen

Entschädigung abgetretene Grundflächen sind gegen Rückerstattung der geleisteten Entschädigung - soweit sich diese nicht auf entfernte bauliche Anlagen bezog - zurückzustellen. Die Grundflächen sind auf Verlangen des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers möglichst in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie abgetreten wurden. Wichtige infrastrukturelle Einbauten wie Kanäle oder andere Versorgungseinrichtungen können bestehen bleiben, soweit sie eine nachfolgende Bebauung nicht wesentlich erschweren oder behindern. Die Ablehnung der Zurückstellung durch den früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger kann nicht widerrufen werden. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

(4) Lehnt der frühere Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger die Zurückstellung von Grundflächen fristgemäß ab, hat die Gemeinde dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger eine Entschädigung für die von ihm ohne Entschädigung abgetretenen Grundflächen zu leisten. Die Entschädigung hat den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit der Auflassung der Verkehrsfläche, wenn diese aber noch nicht hergestellt wurde, den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit der Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu umfassen.

(5) Mußten für eine im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde bei zunächst einseitiger Bebaubarkeit Grundflächen über die Achse der Verkehrsfläche hinaus abgetreten werden und werden die an eine solche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücke infolge einer Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans beidseitig bebaubar, hat die Gemeinde dem früheren Grundeigentümer oder dessen Rechtsnachfolger für jene Grundflächen, die über die Achse der Verkehrsfläche hinaus ohne Entschädigung abgetreten werden mußten, Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung hat den Verkehrswert der Grundflächen zur Zeit des Wirksamwerdens des geänderten Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans zu umfassen; sie wird mit Wirksamkeit der Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanänderung fällig.

(6) Die Baubehörde hat

1. eine gemäß Abs. 1 gebührende Entschädigung auf Antrag des zur Grundabtretung Verpflichteten,
2. bei Abtretung von Grundflächen, auf denen sich bauliche Anlagen befanden, jenen Teil der gemäß Abs. 2 oder 3 zurückzustellenden Entschädigung, der sich nicht auf die entfernten baulichen Anlagen bezog, auf Antrag der Gemeinde oder des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers,
3. eine gemäß Abs. 4 oder 5 gebührende Entschädigung auf Antrag des früheren Grundeigentümers oder dessen Rechtsnachfolgers

mit Bescheid unter sinngemäßer Anwendung des § 14 festzusetzen.

(7) Wird der Neubau eines Gebäudes auf einem Grundstück bewilligt, für das eine Bauplatzbevolligung gemäß § 3 Abs. 2 Z 4 nicht erforderlich ist, sind anlässlich der Baubewilligung nach Maßgabe des § 16 Grundflächen des zu bebauenden Grundstücks abzutreten; Abs. 2 bis 6 gelten sinngemäß.

(Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 18

Beitrag zu den Kosten des Erwerbs von Grundflächen

(1) Die Gemeinde hat anlässlich der Bewilligung eines Bauplatzes und der Bewilligung der Änderung eines Bauplatzes oder eines bebauten Grundstückes einen im Hinblick auf die Fläche des jeweiligen Grundstückes anteilmäßigen Beitrag zu den ihr erwachsenen Kosten des Grunderwerbes vorzuschreiben, wenn sie

1. für eine im Bebauungsplan oder in einer straßenrechtlichen Verordnung gemäß § 11 Abs. 1 dritter Satz des Oö. Straßengesetzes 1991 ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde Grundflächen erworben oder
2. zu den Kosten der Erwerbung solcher Grundflächen beigetragen hat, und
3. die erworbenen Grundflächen bei Zutreffen der Voraussetzungen nach § 16 Abs. 1 ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären.

(Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(2) Die Verpflichtung zur Entrichtung des Beitrages trifft den Eigentümer jener Grundflächen, für die die Bewilligung gemäß § 5 oder § 9 erteilt wird.

(3) Der Beitrag ist für dieselben Grundflächen nur einmal zu entrichten. Der Beitrag wird im Fall einer Bewilligung gemäß § 5 drei Monate nach Ersichtlichmachung der Bauplatzeigenschaft im Grundbuch, im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 drei Monate nach Durchführung der Änderung im Grundbuch fällig. Die dreimonatige Fälligkeitsfrist beginnt in beiden Fällen mit der Zustellung des entsprechenden Grundbuchsbeschlusses. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(4) Fallen Grundflächen, für die ein Beitrag nach Abs. 1 bis 3 geleistet werden musste, infolge einer Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung nicht mehr zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist der geleistete Beitrag oder der entsprechende Teilbetrag einschließlich einer jährlichen Verzinsung nach dem zum Zeitpunkt der Zurückerstattung geltenden Basiszinssatz (Art. I 1. Oö. Euro-Umstellungsgesetz) dem oder der Abgabepflichtigen oder dessen oder deren Rechtsnachfolger oder Rechtsnachfolgerin zurückzuerstatten. Wurde die Verkehrsfläche bereits hergestellt, hat dies innerhalb von sechs Wochen nach der straßenrechtlichen Auflassung, wenn eine solche nicht erforderlich ist, nach der tatsächlichen Auflassung der Grundfläche als öffentliche Verkehrsfläche zu erfolgen. Wurde die Verkehrsfläche noch nicht hergestellt, hat die Rückerstattung innerhalb von sechs Wochen nach Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans oder der straßenrechtlichen Verordnung zu erfolgen. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#))

(5) Die Baubehörde hat den gemäß Abs. 4 zurückzuerstattenden Betrag auf Antrag des Abgabepflichtigen oder dessen Rechtsnachfolgers mit Bescheid festzusetzen. § 36 Abs. 5 Oö. Straßengesetz 1991 gilt sinngemäß.

(6) Wird der Neubau eines Gebäudes auf einem Grundstück bewilligt, für das eine Bauplatzbewilligung gemäß § 3 Abs. 2 Z 4 nicht erforderlich ist, ist anlässlich der Baubewilligung nach Maßgabe der Abs. 1 bis 3 ein Beitrag zu den Kosten der Erwerbung von Grundflächen zu leisten; Abs. 4 und 5 gelten sinngemäß.

§ 19

Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

(1) Anlässlich der Erteilung einer Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, die durch eine öffentliche Verkehrsfläche der Gemeinde oder des Landes (§ 8 Oö. Straßengesetz 1991) aufgeschlossen sind, hat die Gemeinde dem Eigentümer des Bauplatzes oder des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, mit Bescheid einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung dieser öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsflächenbeitrag) vorzuschreiben. Ausgenommen sind Radfahr-, Fußgänger- und Wanderwege.

(2) Wird ein Gebäude oder der Bauplatz (das Grundstück), auf dem ein Gebäude errichtet werden soll oder schon besteht, durch mehrere öffentliche Verkehrsflächen aufgeschlossen, gilt hinsichtlich der Beitragspflicht Folgendes:

1. Der Beitrag darf nur für eine dieser Verkehrsflächen vorgeschrieben werden.
2. Ergibt die Beitragsberechnung unterschiedlich hohe Beträge, ist der Beitrag für jene Verkehrsfläche vorzuschreiben, hinsichtlich welcher sich der niedrigste Beitrag ergibt.
3. Ergibt die Beitragsberechnung gemäß Z 2 gleich hohe Beträge für (eine) Verkehrsfläche(n) des Landes und der Gemeinde, ist der Beitrag hinsichtlich letzterer vorzuschreiben.
4. Der Berechnung gemäß Z 2 und 3 ist jeweils die fertiggestellte Verkehrsfläche zugrunde zu legen; § 20 Abs. 7 gilt. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(3) Wird eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet und dadurch der Bauplatz (das Grundstück), auf dem ein Gebäude schon besteht oder zumindest bereits baubehördlich bewilligt ist, aufgeschlossen, ist der Beitrag anlässlich der Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche vorzuschreiben. Dies gilt nicht im Fall der Erneuerung oder Sanierung einer schon bestehenden Verkehrsfläche. Abs. 1 und 2 sowie §§ 20 und 21 gelten sinngemäß. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(4) Abgabepflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Vorschreibung Eigentümer des Grundstücks ist. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 20

Berechnung des Verkehrsflächenbeitrags

(1) Der Beitrag ist für die Grundstücksfläche, die der Berechnung der anzurechnenden Frontlänge zugrundegelegt wurde, vorbehaltlich des Abs. 4b nur einmal zu entrichten. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(2) Die Höhe des Beitrags ist gleich dem Produkt aus der anrechenbaren Breite der öffentlichen Verkehrsfläche, der anrechenbaren Frontlänge und dem Einheitssatz.

(3) Die anrechenbare Breite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt unabhängig von ihrer tatsächlichen Breite drei Meter.

(4) Anrechenbare Frontlänge ist die Seite eines mit dem Bauplatz oder dem zu bebauenden oder bereits bebauten Grundstück flächengleichen Quadrats. Abweichend davon beträgt die anrechenbare Frontlänge jedoch

1. bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie bei Grundstücken, die gemäß § 22 Abs. 1a oder § 30 Abs. 2 bis 4 und 6 bis 10 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 genutzt werden, höchstens 40 Meter, sofern letztere nicht unter Z 2 fallen,
2. bei betrieblich genutzten Grundstücken
 - a) mit einer Fläche bis 2.500 m² höchstens 40 Meter,
 - b) mit einer Fläche von mehr als 2.500 m² bis 5.000 m² höchstens 50 Meter,
 - c) mit einer Fläche von mehr als 5.000 m² bis 10.000 m² höchstens 60 Meter,
 - d) mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² bis 20.000 m² höchstens 80 Meter;
 - e) mit einer Fläche von mehr als 20.000 m² höchstens 120 Meter.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(4a) Im Sinn des Abs. 4 gelten

1. eine Baufläche (Bauarea) und das sie umschließende bzw. an sie angrenzende Grundstück desselben Eigentümers oder derselben Eigentümerin auch dann als ein (einheitliches) Grundstück, wenn die Baufläche (Bauarea) nach den grundbuchs- und vermessungsrechtlichen Vorschriften ein eigenes Grundstück bildet,
2. mehrere Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, als ein Grundstück.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(4b) Wird der Bauplatz (das Grundstück) nach erfolgter Beitragsvorschreibung verändert, gilt im Fall einer neuerlichen Beitragsvorschreibung als anrechenbare Frontlänge die Seite eines mit dem vergrößerten Bauplatz (Grundstück) flächengleichen Quadrats. Dabei sind für die noch nicht vergrößerte Fläche bereits geleistete Beiträge gemäß Abs. 7 anzurechnen. Abs. 4 zweiter Satz und Abs. 4a gelten. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(5) Den Einheitssatz hat die Landesregierung durch Verordnung festzusetzen; dabei sind jene durchschnittlichen Straßenerrichtungskosten pro Quadratmeter zugrunde zu legen, die

1. mit der Herstellung des Tragkörpers (einer mechanisch verdichteten Schottertragschicht) und
2. mit der Aufbringung einer bituminös gebundenen Tragschicht oder einer Pflasterung auf den Tragkörper

üblicherweise verbunden sind. Für öffentliche Verkehrsflächen der Gemeinde hat der Gemeinderat durch Verordnung einen niedrigeren oder höheren Einheitssatz pro Quadratmeter festzusetzen, wenn auf Grund der örtlichen Verhältnisse in der Gemeinde die durchschnittlichen Straßenerrichtungskosten niedriger oder höher sind als die von der Landesregierung der Festsetzung des Einheitssatzes zugrunde gelegten Durchschnittskosten. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(6) Ist die öffentliche Verkehrsfläche im Zeitpunkt der Vorschreibung des Beitrags erst in der Weise errichtet, dass zunächst nur der Tragkörper hergestellt wurde, die bituminös gebundene Tragschicht oder die Pflasterung aber erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgebracht werden soll, darf der Beitrag anlässlich der Erteilung der Baubewilligung oder der Tragkörperherstellung nur bis zu 50% vorgeschrieben werden; der ausständige Rest ist anlässlich der Fertigstellung vorzuschreiben. Der Berechnung ist der zur Zeit der Vorschreibung jeweils geltende Einheitssatz zugrunde zu legen. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(7) Sonstige oder frühere, insbesondere auch auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen oder anderer gesetzlicher Bestimmungen für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche geleistete Beiträge sind auf den Verkehrsflächenbeitrag anzurechnen, wobei die Beiträge, bezogen auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt kundgemachten Verbraucherpreisindex und den Monat ihrer vollständigen Entrichtung, um jenen Prozentsatz zu ändern sind, um den sich dieser Index geändert hat. Dies gilt gegebenenfalls auch für geleistete Hand- und Zugdienste und für erbrachte Sachleistungen. Können solche sonstige oder frühere Beitragsleistungen weder von der Gemeinde noch vom Abgabepflichtigen (§ 19 Abs. 4) ausreichend belegt werden, besteht ein Anspruch des Abgabepflichtigen auf Anrechnung nur insoweit, als er die von ihm oder von seinen Rechtsvorgängern erbrachten Leistungen glaubhaft machen kann.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 21 Ausnahmen und Ermäßigungen

- (1) Der Verkehrsflächenbeitrag entfällt, wenn die Baubewilligung erteilt wird für
1. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 5;
 2. den Ausbau eines Dachraumes oder Dachgeschoßes;
 3. den sonstigen Zu- oder Umbau von Gebäuden, durch den die Nutzfläche insgesamt höchstens um 100 m² vergrößert wird;
 4. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden im Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs sowie von sonstigen Gebäuden, wenn
 - a) die Aufschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche erfolgt, deren Errichtung im Weg einer Beitrags- oder Interessentengemeinschaft finanziert wird oder wurde, und
 - b) der Hofbereich oder das sonstige Gebäude mit einem entsprechenden Anteil in die Beitrags- oder Interessentengemeinschaft einbezogen war oder ist;
 5. den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden der Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände, wenn sie in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen oder zur Befriedigung öffentlichen (kommunalen) Bedarfs als Träger privater Rechte tätig werden.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(2) Der Verkehrsflächenbeitrag ermäßigt sich um 60%, wenn die Baubewilligung erteilt wird für den Neu-, Zu- oder Umbau von

1. Gebäuden, die nach wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen gefördert werden oder wurden;
2. ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen;
3. Gebäuden, die gemeinnützigen oder öffentlichen Zwecken dienen;
4. Gebäuden von Klein- oder Mittelbetrieben sowie von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.

(Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(3) Wird nach Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrags eine auf denselben Bauplatz (dasselbe Grundstück) abgestellte Baubewilligung erteilt und treffen auf diese die Ermäßigungsvoraussetzungen nach Abs. 2 nicht mehr zu, ist der Beitrag neu zu berechnen und dem oder der Beitragspflichtigen anlässlich der neuerlichen Baubewilligung entsprechend vorzuschreiben. Hierbei sind bereits geleistete, nach Abs. 2 ermäßigte Beiträge anzurechnen. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 22 Rechtsnatur der Beiträge

- (1) Die Beiträge gemäß §§ 18 bis 21 sind hinsichtlich der Verkehrsflächen der Gemeinde als

Interessentenbeiträge ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

(2) Hinsichtlich der Verkehrsflächen des Landes sind die Beiträge gemäß §§ 19 bis 21 ausschließliche Landesabgaben. Die Gemeinden sind berechtigt, als Abgeltung des mit der Einhebung verbundenen Verwaltungsaufwands 50% des Beitragsaufkommens einzubehalten. Der Nettoertrag aus diesen Beitragsanteilen ist für die Errichtung und die Verbesserung der Verkehrsflächen der Gemeinde zu verwenden. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 23

Entfallen (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

IV. HAUPTSTÜCK Baubewilligung, Bauanzeige und Bauausführung

1. Abschnitt Baubewilligung, Bauanzeige und Ausnahme hievon

§ 24 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;
4. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2 oder Teilen hievon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind;
5. die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit sie nicht in den Widmungskategorien des § 22 Abs. 6 und Abs. 7, § 23 Abs. 4 Z 3, § 29, § 30 und § 30a Oö.Raumordnungsgesetz 1994 errichtet werden.

(Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmen, daß

1. weitere Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterworfen werden, soweit dies im Interesse der Sicherheit, des Brandschutzes, der Gesundheit, der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes oder der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung notwendig ist,
2. gemäß Abs. 1 bewilligungspflichtige Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, soweit Interessen der unter Z 1 genannten Art hiedurch nicht verletzt werden.

Die Wirksamkeit einer solchen Verordnung kann auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse in diesem Gebiet begründet ist.

(3) In einer Verordnung gemäß Abs. 2 Z 1 hat die Landesregierung zu bestimmen, daß sich der Bauwerber zur Ausführung des Bauvorhabens einer gesetzlich dazu befugten Person (Bauführer) zu bedienen hat, wenn dies aus Gründen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der

Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik sowie des Umweltschutzes erforderlich ist.

(4) Für die Bewilligungspflicht ist es ohne Belang, für welche Dauer und für welchen Zweck das Bauvorhaben bestimmt ist und ob eine feste Verbindung mit dem Boden geschaffen werden soll.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 24a **Anzeigepflichtige Bauvorhaben (Baufreistellung)**

Folgende Bauvorhaben sind der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), wenn die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften sowie einem allfälligen Bebauungsplan von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 Meter, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen;
2. der Neu-, Zu- oder Umbau von Betriebsgebäuden - einschließlich von solchen der Land- und Forstwirtschaft - sowie die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) die bebaute Fläche darf einschließlich des Bestands höchstens 600 m² betragen;
 - b) die Gesamthöhe darf 9 Meter nicht überschreiten;
 - c) die baulichen Anlagen dürfen nicht zur Haltung von Tieren genutzt werden;
3. der Neu-, Zu- oder Umbau von Nebengebäuden.

(Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

§ 25 **Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben**

(1) Weiters sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen:

1. die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit
 - a) sie nicht nach § 24 Abs. 1 Z 5 einer Bewilligung bedürfen oder
 - b) in den Fällen des § 24 Abs. 1 Z 5, sofern die Antennenanlage eine Höhe von zehn Meter nicht überschreitet, die Zustimmung der Nachbarn gemäß § 31 Abs. 1 Z 1, sofern die Antennenanlage jedoch eine Höhe von zehn Meter überschreitet, die Zustimmung der Nachbarn gemäß § 31 Abs. 1 Z 2, zur Durchführung des Anzeigeverfahrens nachgewiesen wird;
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;
3. die nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 fallende
 - a) größere Renovierung von Gebäuden;
 - b) sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert;
4. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von

- a) Hauskanalanlagen im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 12 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001;
- b) Düngersammelanlagen einschließlich geschlossener Jauche- und Güllegruben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe;
5. die Vergräbung von Balkonen und Loggien sowie die Herstellung von Wintergärten;
6. die Herstellung von Schwimm- oder Löschteichen sowie Schwimm- und sonstigen Wasserbecken mit einer Tiefe von mehr als 1,50 Meter oder mit einer Wasserfläche von mehr als 50 m²;
7. die Errichtung von gemäß dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Windkraftanlagen;
- 7a. die Anbringung oder Errichtung von nach dem Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 nicht bewilligungspflichtigen Photovoltaikanlagen sowie von thermischen Solaranlagen,
 - a) soweit sie frei stehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem künftigen Gelände beträgt oder
 - b) soweit sie an baulichen Anlagen angebracht werden und die Oberfläche der baulichen Anlage um mehr als 1,5 m überragen;
8. die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,50 Meter;
9. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden eingeschossigen Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 35 m²;
- 9a. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Würstel- oder Fischbratständen und ähnlichen Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie von touristischen Informationsstellen, Toilettenanlagen und ähnlichen Einrichtungen für Verkehrszwecke;
- 9b. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern mit einer bebauten Fläche bis zu 50 m², auch wenn sie als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge verwendet werden;
10. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von Fahrsilos mit einer nutzbaren Bodenplatte von mehr als 50 m²;
11. die Errichtung von Aufzugsschächten bei bestehenden Gebäuden;
12. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen), soweit er nicht nach § 24 Abs. 1 Z 4 einer Bewilligung bedarf;
13. Oberflächenbefestigungen, die eine Bodenversiegelung bewirken, wie Asphaltierungen, Betonierungen und dgl., wenn die befestigte Fläche insgesamt 1000 m² übersteigt, sofern die Maßnahme nicht nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligungs- oder Anzeigepflicht unterliegt; der Gemeinderat kann durch Verordnung insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes die Fläche, ab der eine Anzeigepflicht gegeben ist, bis auf 250 m² herabsetzen;
14. Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung oder Absturzsicherung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände;
15. die Errichtung von Lärm- und Schallschutzwänden mit einer Höhe von mehr als drei Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände.

(Anm: [LGBI.Nr. 114/2002](#), [96/2006](#), [36/2008](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(1a) Bei den im Abs. 1 Z 3 bis 15 angeführten Bauvorhaben entfällt eine eigene Bauanzeige, wenn sie in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 24 erfolgen und im Bauplan gemäß § 29 dargestellt sind. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [36/2008](#))

(2) § 24 Abs. 2 und 4 gelten sinngemäß.

(3) Für die Bauanzeige und deren Inhalt gilt § 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Bauwerbers der Anzeigende tritt. Für Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 1 und 2 gilt zusätzlich § 28 Abs. 1 Z 4 sinngemäß, soweit die Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 nicht unter eine Ausnahme des § 3 Abs. 2 fallen.

(4) Der Bauanzeige sind anzuschließen:

1. bei Bauvorhaben
 - a) nach § 24a Z 1 die im § 28 Abs. 2 Z 1 bis 7 genannten Unterlagen,
 - b) nach § 24a Z 2 und 3 im § 28 Abs. 2 Z 1 bis 4 und 6 genannten Unterlagen, jeweils zusätzlich mit der schriftlichen Bestätigung der Planverfasserin oder des Planverfassers;
2. bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2, Z 3 lit. b und Z 11 die im § 28 Abs. 2 Z 4 genannten Unterlagen, wobei für den Bauplan § 29 Abs. 2 und 5 sinngemäß gelten;
3. bei allen anderen Bauvorhaben nach Abs. 1 eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß; bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 3 lit. a ein allenfalls erforderlicher Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013); bei Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 12 überdies die Zustimmung des Eigentümers oder der Miteigentümer des Grundstücks, wenn der Anzeigende nicht Alleineigentümer ist.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [36/2008](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 25a Anzeigeverfahren

(1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 1 oder des § 35 Abs. 1 Z 3 vorliegen oder
2. offensichtliche Abweisungsgründe im Sinn des § 30 Abs. 6 Z 2 festgestellt werden oder
3. das angezeigte Bauvorhaben einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 bedarf oder
4. bei Windkraftanlagen gemäß § 25 Abs. 1 Z 7 die im § 12 Abs. 2 Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2006 festgelegten Abstandsbestimmungen nicht eingehalten werden.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#))

(1a) Soweit sie Abweisungsgründe gemäß Abs. 1 Z 2 feststellt, kann die Baubehörde anstelle der Untersagung innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist für das Bauvorhaben mit Bescheid Auflagen oder Bedingungen (§ 35 Abs. 2) vorschreiben, wenn dadurch

1. die festgestellten Abweisungsgründe entfallen und
2. - soweit es sich um Bauvorhaben nach § 24a handelt - subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden.

(Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

(1b) Die Baubehörde kann weiters bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 bis 15 mit Bescheid die Bestellung eines Bauführers oder einer Bauführerin (§ 40) und eine Befundaussstellung durch diesen oder diese auftragen, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist; für den vom Bauführer oder von der Bauführerin auszustellenden und von dem oder der Anzeigenden der Baubehörde vorzulegenden Befund gilt § 43 Abs. 2 Z 1. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [36/2008](#), [55/2021](#))

(2) Wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Ausführung des Bauvorhabens nicht untersagt oder teilt die Baubehörde dem Anzeigenden schon vorher schriftlich mit, daß eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist, darf mit der Bauausführung begonnen werden. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a darf mit der Bauausführung jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids begonnen werden.

(3) Ergeht eine schriftliche Mitteilung nach Abs. 2 erster Satz oder wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Bauausführung nicht untersagt, hat die Baubehörde bei Bauvorhaben nach § 24a

den Bauplan mit dem Vermerk „Baufreistellung“ zu versehen, diesen zu datieren und zu unterfertigen und den mit diesem Vermerk versehenen Bauplan dem Anzeigenden zurückzustellen. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a ist der Bauplan jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids zurückzustellen. Überdies ist in diesem Fall der Vermerk „Baufreistellung“ durch einen entsprechenden Hinweis auf den Bescheid zu ergänzen. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#), [111/2022](#))

(4) Für die Wirksamkeit der Bauanzeige und für deren Erlöschen gilt § 38 Abs. 1 bis 4 und 7 sinngemäß mit der Maßgabe, daß die dreijährige Frist mit Ablauf der im Abs. 1 genannten Frist, mit Rechtskraft des Bescheids nach Abs. 1a oder mit der Zustellung einer schriftlichen Mitteilung nach Abs. 2 zu laufen beginnt.

(5) Im Übrigen gilt für anzeigepflichtige Bauvorhaben Folgendes:

1. für Bauvorhaben gemäß nach § 24a gelten alle Vorschriften über vergleichbare bewilligungspflichtige Bauvorhaben sinngemäß, ausgenommen die §§ 32 bis 35,
2. für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 gelten die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41, 46 bis 49 und 50 Abs. 6 sowie § 37b Oö. Raumordnungsgesetz 1994 sinngemäß, für Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b zusätzlich § 40;
3. für Bauvorhaben nach § 24a gelten die §§ 19 bis 21 über den Verkehrsflächenbeitrag sinngemäß mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Baubewilligung der Vermerk über die Baufreistellung auf dem Bauplan tritt.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#), [125/2020](#), [55/2021](#))

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 26

Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen die in den §§ 24 bis 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere für

1. den Einbau von Sanitarräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit er nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1, § 24a oder § 25 Abs. 1 Z 3 fällt;
2. Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung (§ 38 Abs. 2 bis 4, § 39 Abs. 1);
3. Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
4. Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände;
Einfriedungen, soweit sie nicht unter § 25 Abs. 1 Z 14 fallen; Wild- und Weidezäune;
5. Pergolen;
6. Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen, soweit diese überhaupt als bauliche Anlagen gelten und nicht schon gemäß § 1 Abs. 3 Z 14 ausgenommen sind;
7. Schwimm- oder Löschteiche sowie Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 Meter und mit einer Wasserfläche bis zu 50 m²;
8. bauliche Anlagen der im § 25 Abs. 1 Z 7a, 10 und 15 genannten Art, soweit sie die dort angegebenen Abmessungen (Fläche, Höhe) nicht erreichen;
9. Gebäude im Zusammenhang mit baulichen Anlagen der im § 1 Abs. 3 Z 5 und 6 genannten Art mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m² und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;
10. Folientunnels, soweit sie zum Anbau von Pflanzen verwendet werden;
11. nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige, eingeschossige und freistehende Gebäude bzw. Schutzdächer, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m², soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden;
12. Ladestationen für Elektrofahrzeuge;
13. bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, soweit sie ausschließlich

privaten Zwecken dienen und es sich nicht um Gebäude oder Schutzdächer handelt.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

§ 27

Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

(1) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen aller Art (Tafeln, Schaukästen, Anschlagsäulen, sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise und dgl.) und deren Beleuchtung dürfen ungeachtet des für den Aufstellungsort geltenden Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans errichtet werden, sofern dieser eine solche Errichtung nicht ausdrücklich ausschließt. Sie müssen so errichtet oder angebracht werden und in Ausmaß, Form, Farbe und Werkstoff so beschaffen sein, daß sie die Sicherheit nicht gefährden und ihr Erscheinungsbild das Orts- und Landschaftsbild nicht stört. Einem Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan im Sinn des ersten Satzes gleichzuhalten ist eine Erklärung zum Neuplanungsgebiet, die zum Zweck der Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans verordnet wurde, mit dem die Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ausdrücklich ausgeschlossen werden soll.

(2) Die beabsichtigte Errichtung, Anbringung oder wesentliche Änderung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

1. mit elektrisch betriebener, leuchtender oder beleuchteter Werbe- oder Anzeigefläche oder
2. mit insgesamt mehr als 4 m² Werbe- oder Anzeigefläche

ist der Baubehörde vor Ausführung des Vorhabens anzuzeigen.

(3) Für die Bauanzeige und das baubehördliche Anzeigeverfahren gelten § 25 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 Z 3 sowie § 25a Abs. 2 und 4; § 25a Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß eine Untersagung der Ausführung des angezeigten Vorhabens nur wegen eines Widerspruchs zu Abs. 1 erfolgen kann.

(Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

(4) Abs. 2 und 3 gelten nicht für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Interessenvertretung, für die Wahl des Bundespräsidenten oder für Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen oder im Rahmen der Ausübung von sonstigen Bürgerrechten im Sinn des 5. Hauptstücks des Oö. Landes-Verfassungsgesetzes innerhalb von acht Wochen vor dem Wahltag, dem Tag der Volksabstimmung oder Volksbefragung oder dem Beginn der Unterstützungs- oder Eintragungsfrist; solche Einrichtungen sind spätestens zwei Wochen nach dem Wahltag, dem Tag der Volksabstimmung oder Volksbefragung oder dem Ende der Unterstützungs- oder Eintragungsfrist zu entfernen. Dies gilt sinngemäß für Ankündigungen von öffentlichen Veranstaltungen mit überörtlicher Bedeutung (Messen, Ausstellungen und dgl.), soweit sie im öffentlichen Interesse gelegen sind.

(5) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des Abs. 2, die entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Vorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschrift des § 25a Abs. 2 errichtet, angebracht oder wesentlich geändert werden, sind von der Baubehörde zu entfernen. Die Baubehörde hat den Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder - wenn dieser unbekannt ist - den Eigentümer des Grundstückes unverzüglich aufzufordern, ihn zu übernehmen. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(6) Die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung eines Gegenstandes nach Abs. 5 sind von dessen Eigentümer der Baubehörde zu ersetzen. Die Nichtübernahme von entfernten Gegenständen innerhalb eines Monats nach der Aufforderung gilt als Verzicht auf das Eigentum zugunsten der Gemeinde. Für Schäden, die bei der Entfernung von Gegenständen unvermeidbar eintreten, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 28

Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubewilligung ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat zu

enthalten:

1. den Namen und die Anschrift des Bauwerbers;
2. den Namen und die Anschrift des Eigentümers der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll;
3. die Grundstücksnummern und Einlagezahlen der in Z 2 angeführten Grundstücke sowie die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen;
4. die Daten der Bauplatzbewilligung oder einen entsprechenden Hinweis auf ein anhängiges Bauplatzbewilligungsverfahren, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung ist.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(2) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. - soweit vorhanden - ein nach dem Forstgesetz 1975 oder den Richtlinien der Bundeswasserbauverwaltung erstellter Plan, der für den betreffenden Bereich die Gefahrenzonen darstellt;
2. beim Neu-, Zu- und Umbau sowie beim Abbruch von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 Wohnungseigentumsgesetz, des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder des § 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 handelt;
3. ein Verzeichnis der Nachbargrundstücke und Nachbarn (§ 31 Abs. 1);
4. der Bauplan in zweifacher Ausfertigung; eine Ausfertigung genügt, wenn der Behörde ein digitaler Plan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt wird;
5. der Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund) nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013;
6. soweit erforderlich ein Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013);
7. soweit erforderlich ein Nachweis über die Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [36/2008](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(3) Die Landesregierung kann im Interesse einer möglichst einfachen und zweckmäßigen Gestaltung der Anträge durch Verordnung die Verwendung von Formularen vorschreiben. Ferner kann die Landesregierung durch Verordnung die Zahl der Ausfertigungen des Bauplanes oder von Teilen des Bauplanes erhöhen oder vermindern, wenn und insoweit dies mit Rücksicht auf die Anzahl der Parteien des Verfahrens oder die mit Ausfertigungen zu beteiligenden Behörden oder Dienststellen für eine möglichst rasche, zweckmäßige oder kostensparende Durchführung des Verfahrens geboten ist. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

§ 29 Bauplan

(1) Der Bauplan hat, soweit dies nach der Art des beabsichtigten Bauvorhabens in Betracht kommt, zu enthalten:

1. den Lageplan, der auszuweisen hat:
 - a) die Lage des Bauplatzes oder Baugrundstückes sowie der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Nordrichtung;
 - b) die Grundstücksnummern;
 - c) die Größe des Bauplatzes oder Baugrundstückes;
 - d) die Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen) auf dem Bauplatz (Baugrundstück) und den benachbarten Grundstücken;
 - e) ober- und unterirdische Leitungen auf dem Bauplatz (Baugrundstück);
 - f) die Lage des Bauvorhabens, bei mobilen Stallungen die vorgesehenen Aufstellflächen,

und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken;
g) die vorgesehenen Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Einfriedungen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Düngersammelanlagen;

2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen einschließlich der Kellergeschoße; die notwendigen Schnitte (bei Gebäuden insbesondere die Stiegenhausschnitte) mit dem anschließenden Gelände und dessen Höhenlage; die Tragwerkssysteme, alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens und des Anschlusses an vorhandene Bauwerke erforderlich sind; die Darstellung des Dachstuhles und der Rauchfänge (Abgasfänge);
3. eine Beschreibung des Bauvorhabens und der Bauausführung (Baubeschreibung); sie hat insbesondere Angaben über die bebaute Fläche, den umbauten Raum, die Nutzfläche, die Zahl und Größe der Räumlichkeiten und gegebenenfalls ihre besondere Zweckwidmung (wie Wohnungen, Büros und Geschäftsräumlichkeiten), die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten, die Anlagen für die Wasser-, Wärme- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung sowie den Umgang mit Hang- und Oberflächenwässern zu enthalten;
4. bei einer baulichen Anlage, für die § 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013 gilt, eine Bestätigung des Planverfassers oder der Planverfasserin, dass das Bauvorhaben mit dieser Bestimmung übereinstimmt;
5. die Ladepunkte und die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) nach Maßgabe des § 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(2) Bei Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 und 4 und bei Änderung des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens (§ 34) kann der Bauplan auf die Darstellung und Beschreibung derjenigen Teile beschränkt werden, die für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(3) Im Übrigen hat der Bauplan alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieses Landesgesetzes notwendig ist. Die Baubehörde hat die zur Erreichung dieses Zweckes erforderlichen Ergänzungen, insbesondere die Vorlage von schaubildlichen Darstellungen, Detailplänen und statischen Vorbemessungen oder statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen oder wasserbautechnischen Projektsunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer, zu verlangen. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

(4) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Vorschriften über den Maßstab und die Herstellung der im Rahmen des Bauplanes der Baubehörde vorzulegenden Pläne sowie über die Verwendung bestimmter Materialien und Farben bei der Herstellung dieser Pläne zu erlassen.

(5) Der Bauplan darf bei Bauvorhaben gemäß § 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 nur von einer gesetzlich dazu befugten Person (Planverfasser) erstellt werden. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(6) Alle Pläne sowie die Baubeschreibung sind vom Planverfasser, von den Grundeigentümern, vom Bauwerber und vom Bauführer zu unterzeichnen. Ist der Bauführer bei Einreichung des Bauplanes noch nicht bestimmt, hat er die Unterzeichnung vor Beginn der Bauausführung bei der Baubehörde nachzuholen.

(7) Der Planverfasser hat für dessen Richtigkeit und Vollständigkeit zu sorgen. Diese Verpflichtung wird durch die Baubewilligung und durch baubehördliche Überprüfungen nicht eingeschränkt.

§ 30 Vorprüfung

(1) Anträge gemäß § 28 sind von der Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Landesgesetzes zu prüfen.

(2) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung, liegt aber eine rechtskräftige Bauplatzbewilligung nicht vor und ist auch kein Bauplatzbewilligungsverfahren anhängig, hat die Baubehörde den Bauwerber schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist die Bauplatzbewilligung zu beantragen. Bringt der Bauwerber innerhalb der festgesetzten Frist einen Bauplatzbewilligungsantrag nicht ein, hat die Baubehörde den Baubewilligungsantrag zurückzuweisen. Dies gilt sinngemäß für Bauplätze im Sinn des § 3 Abs. 3,

wenn die Bauplatzeigenschaft nicht gegeben ist.

(3) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung und ist das Bauplatzbewilligungsverfahren noch anhängig, ist, wenn der Erteilung der Bauplatzbewilligung Bestimmungen dieses Landesgesetzes entgegenstehen, der Baubewilligungsantrag nach Abschluß des Bauplatzbewilligungsverfahrens zurückzuweisen.

(4) Ist das Baubewilligungsansuchen nicht nach Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen, hat die Baubehörde erforderlichenfalls dem Bauwerber Ergänzungen im Sinn des § 29 Abs. 3 aufzutragen. Kommt der Bauwerber einem solchen Auftrag innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist nicht nach, ist der Antrag zurückzuweisen.

(5) § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) bleibt unberührt.

(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Der Abweisungsgrund der Z 1 liegt nicht vor, wenn ein Verfahren zur Änderung eines Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets bereits anhängig und zu erwarten ist, dass der Widerspruch nach Rechtswirksamkeit der Änderung nicht mehr vorliegt. Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998, 55/2021](#))

(7) Die Baubehörde kann sich zur Beratung in Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild eines sachverständigen Beirats bedienen. Ziel der Tätigkeit des Beirats ist insbesondere der Schutz und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wobei auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen ist. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 31 Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter, für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5 höchstens 50 Meter, entfernt sind;
2. bei allen anderen Bauvorhaben: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998, 80/2005, 96/2006, 55/2021](#))

(1a) Nachbarn im Bewilligungsverfahren nach § 24 Abs. 1 Z 5 sind, sofern die Antennenanlage eine Höhe von zehn Meter nicht überschreitet, die im Abs. 1 Z 1 genannten Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen, sofern die Antennenanlage jedoch eine Höhe von zehn Meter überschreitet, die im Abs. 1 Z 2 genannten Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen. Diesen kommt im Bewilligungsverfahren nach § 24 Abs. 1 Z 5 jedoch keine Parteistellung, sondern lediglich ein Anhörungsrecht zu; sie sind vom Ergebnis des Bewilligungsverfahrens schriftlich zu informieren.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(2) Sind die Miteigentümer der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll, Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 und ist ihre Zustimmung nach § 28 Abs. 2 Z 2 nicht erforderlich, gelten auch diese Miteigentümer als Nachbarn, wenn ihre Wohnung (Räumlichkeit oder damit verbundener Teil der Liegenschaft) unmittelbar an jene Räumlichkeit oder jenen Teil der Liegenschaft angrenzt, in der oder auf dem der geplante Zu- oder Umbau ausgeführt werden soll. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [55/2021](#))

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [34/2013](#))

(5) Beim Neubau von ganz oder teilweise Wohnzwecken dienenden Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) sind auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage oder von einem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(6) Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen.

§ 32 Bauverhandlung

(1) Wird der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen, hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff. AVG durchzuführen, der mindestens eine Bausachverständige oder ein Bausachverständiger beizuziehen ist. Die Bauverhandlung ist grundsätzlich an Ort und Stelle abzuhalten. Erweist sich dies allerdings für die Beurteilung des Bauvorhabens und allfälliger Nachbareinwendungen als nicht erforderlich oder im Krisen- oder Katastrophenfall als nicht möglich, kann die Verhandlung ausnahmsweise auch am Sitz der Behörde oder an dem Ort abgehalten werden, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint. Zur Bauverhandlung sind jedenfalls die Parteien (insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn einschließlich jener Miteigentümer, die im Sinn des § 31 Abs. 2 als Nachbarn gelten) sowie die zuständige Straßenverwaltung, der Planverfasser und der Bauführer, wenn er bereits bestimmt ist, zu laden. Die Ladung kann auch für bekannte Beteiligte durch Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen, wobei diese Ladung dieselben Rechtswirkungen wie die persönliche Verständigung entfaltet; die Eigentümer der betroffenen

Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden. Die Kundmachung im Internet unter der Adresse der Baubehörde gilt als geeignete Kundmachungsform im Sinn des § 42 Abs. 1 AVG. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(2) Soweit es sich nicht um Wohngebäude oder ausschließlich Bürozwecken dienende Gebäude handelt, ist bei Bauvorhaben nach § 24 Abs. 1 Z 1 bis 3 auch die Oö. Umweltschutzbehörde als Partei (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996) zur Bauverhandlung zu laden. Entfällt die Bauverhandlung (Abs. 7), ist die Oö. Umweltschutzbehörde als Partei vom Baubewilligungsantrag vor Erteilung der Baubewilligung zu verständigen und zur Abgabe einer Stellungnahme binnen angemessener Frist aufzufordern. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#), [55/2021](#))

(3) Im Baubewilligungsverfahren für bestimmte Bauvorhaben hat die Baubehörde die Bezirksverwaltungsbehörde als Naturschutzbehörde zu beteiligen und von der Bauverhandlung rechtzeitig in Kenntnis zu setzen. Diesbezüglich gilt § 48 Abs. 2 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(4) Bei der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben eingehend zu erörtern und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften zu überprüfen. Die Baubehörde hat den Bauplan, der der Bauverhandlung zugrunde gelegen ist, zu kennzeichnen.

(5) Werden von Nachbarn Einwendungen erhoben, hat der Verhandlungsleiter dahin zu wirken, daß erkennbar wird, ob es sich hiebei um privatrechtliche oder um öffentlich-rechtliche Einwendungen handelt. Werden in subjektiven Rechten begründete privatrechtliche Einwendungen erhoben, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, so hat der Verhandlungsleiter einen Vergleichsversuch vorzunehmen. Allfällige Einigungen über derartige privatrechtliche Einwendungen sind in der Verhandlungsschrift zu beurkunden.

(6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen gesetzlichen Bestimmungen einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung nach Möglichkeit gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(7) Die Bauverhandlung entfällt, wenn das Bauvorhaben nach § 35 plangemäß zu bewilligen ist und die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben. Kann die Baubewilligung nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, entfällt die Bauverhandlung nur dann, wenn durch die Auflagen und Bedingungen subjektive Nachbarrechte im Sinn des § 31 Abs. 4 bis 6 nicht nachteilig berührt werden. Entfällt die Bauverhandlung, verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Baubewilligungsbescheids ihre Stellung als Partei. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 33 Übergangene Parteien

(1) Parteien, die vor oder bei der Bauverhandlung keine Einwendungen erheben konnten, weil sie zu dieser Verhandlung entgegen § 32 Abs. 1 nicht geladen wurden, gelten als übergangene Parteien. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(2) Je nach dem Stand des Baubewilligungsverfahrens sind übergangene Parteien auf ihren Antrag hin in dieses Verfahren wie folgt nachträglich einzubeziehen:

1. bis zur Erlassung des Bescheides der Baubehörde durch Gewährung des Parteiengehörs zum Baubewilligungsantrag und zum Ergebnis des hierüber bereits durchgeführten Ermittlungsverfahrens;
2. nach Erlassung des Baubewilligungsbescheides durch Zustellung des Bescheids.

(Anm: [LGBI.Nr. 95/2017](#), [111/2022](#))

(3) Im Rahmen des Parteiengehörs (Abs. 2 Z 1) können übergangene Parteien alles vorbringen, was sie ansonsten bis zur oder bei der Bauverhandlung gegen das Bauvorhaben einzuwenden berechtigt gewesen wären. Übergangene Parteien haben jedoch keinen Rechtsanspruch auf Wiederholung der mündlichen Bauverhandlung. (Anm: [LGBI.Nr. 95/2017](#))

(4) Das Recht nach Abs. 2 Z 2 erlischt mit Ablauf eines Jahres ab dem Beginn der Bauausführung (§ 39 Abs. 1) des gegenüber den anderen Verfahrensparteien rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens.

(5) Ein Nachbar, der glaubhaft macht, dass er durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, und den kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft, kann binnen zwei Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses, jedoch spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung über den Baubewilligungsantrag bei der Baubehörde Einwendungen erheben. Solche Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben und sind von der Baubehörde zu berücksichtigen. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(6) Wenn der Baubewilligungsbescheid entgegen § 32 Abs. 7 unter Entfall der Bauverhandlung erlassen wurde, obwohl ein Nachbar nicht mittels Unterschrift auf dem Bauplan erklärt hat, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, gelten für solche Personen Abs. 2 Z 2 sowie Abs. 3 und 4 sinngemäß. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

(Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 34

Änderungen des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens

Ändert der Bauwerber im Zug des Verfahrens das Bauvorhaben, hat er der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan (§ 29) vorzulegen. Wurde schon eine Bauverhandlung durchgeführt, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird.

§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin vorliegt,
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und
3. das Bauvorhaben auf Grund seiner Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Seveso III-Richtlinie das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit weder vergrößern noch die Folgen eines solchen Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit verschlimmern kann.

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Im Fall des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Baubewilligung auch zu versagen, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbilds ein öffentliches Interesse besteht; dies gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach § 25 Abs. 1 Z 12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs. Umfaßt ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [55/2021](#))

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

1. für das Bauvorhaben selbst,
2. für die Ausführung des Bauvorhabens und
3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten

Bauvorhabens

vorzuschreiben. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(3) Die Erteilung der Baubewilligung kann auch unter der Auflage und Bedingung erfolgen, daß bestehende bauliche Anlagen abgetragen werden müssen. Weiters kann die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber auftragen, wegen besonderer technischer Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens (etwa hinsichtlich statischer Berechnungen bei Hochbauten) zur Überwachung der Bauausführung eine besondere sachverständige Person beizuziehen. Die Baubehörde hat, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist, jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

(4) Ist die öffentliche Verkehrsfläche, an der der Bauplatz liegt, noch nicht hergestellt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung vorzuschreiben, daß mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende, mindestens drei Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht. Im übrigen sind bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Auflagen oder Bedingungen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(5) Für bauliche Anlagen, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, ist die Baubewilligung nur auf Widerruf oder für einen fünf Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zu erteilen.

(6) Wird das Bauvorhaben bewilligt, hat die Baubehörde nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides den Bauplan mit einem Bewilligungsvermerk zu versehen und den mit diesem Vermerk versehenen Bauplan dem Bauwerber zurückzustellen. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021, 111/2022](#))

§ 36

Geringfügige Abweichungen vom Bebauungsplan

(1) Die Baubehörde kann über begründeten gesonderten Antrag des Bauwerbers im Rahmen der Baubewilligung für das einzelne Bauvorhaben geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 32 Abs. 1 Z 3 und 4 sowie Abs. 2 Z 2 bis 13 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bewilligen, wenn

1. diese Änderung öffentlichen Interessen, die nach dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 bei der Erlassung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, und den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und
2. von diesem Landesgesetz geschützte Interessen Dritter nicht verletzt werden.

Eine Unterschreitung der gesetzlich festgelegten Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden (§ 40 Oö. Bautechnikgesetz 2013) ist unzulässig. (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006, 34/2013](#))

(2) Abweichungen gemäß Abs. 1 Z 1 von Fluchtlinien sind für Neubauten nur in dem Ausmaß zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes höchstens um 10% des über den gesetzlichen Mindestabstand hinausgehenden Abstandes, jedoch keinesfalls mehr als 50 cm abgewichen werden darf. Darüber hinaus sind für Zu- und Umbauten Abweichungen insoweit zulässig, als von den Fluchtlinien des Bebauungsplanes zur barrierefreien Gestaltung baulicher Anlagen (§ 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013) oder zur Errichtung von Aufzügen und sonstigen Aufstiegshilfen abgewichen werden darf, soweit dies technisch notwendig ist. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

§ 37

Entfallen (Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

§ 38

Erlöschen der Baubewilligung

(1) Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

(2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(3) Die Frist für den Beginn der Bauausführung ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und der Bauwerber überdies glaubhaft macht, daß sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat.

(4) Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

(5) In den Verfahren um Fristverlängerung gemäß Abs. 3 und 4 kommt den Nachbarn keine Parteistellung zu.

(6) Bei Bauvorhaben, die gemäß § 35 Abs. 5

1. auf Widerruf oder
2. für bestimmte Zeit bewilligt werden,

sind die Fristen im Sinn der Abs. 1 und 2 entsprechend dem Verwendungszweck in der Baubewilligung festzusetzen. Die Höchstfrist beträgt im Fall der Z 1 sechs Monate, im Fall der Z 2 zwei Jahre; Abs. 3 und 4 gelten sinngemäß. Die Baubewilligung für solche Bauvorhaben erlischt überdies mit dem Widerruf und mit dem Ablauf der in der Baubewilligung bestimmten Zeit.

(7) Die Baubewilligung erlischt jedenfalls mit der Beseitigung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens.

2. Abschnitt Baubausführung

§ 39

Beginn der Bauausführung, Planabweichungen

(1) Mit der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens darf erst nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden. Als Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung gilt der Tag, an dem mit Erd- oder Bauarbeiten zur Verwirklichung des Bauvorhabens begonnen wird. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

(2) Vom bewilligten Bauvorhaben darf - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden. § 34 gilt sinngemäß. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998, 96/2006](#))

(3) Ohne Bewilligung der Baubehörde darf vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn

1. die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie
2. Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden.

(4) Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

§ 40

Bauführer, Beiziehung besonderer sachverständiger Personen

(1) Der Bauwerber (Bauherr) hat sich zur Ausführung von Bauvorhaben, die

1. gemäß § 24 Abs. 1 Z 1, 2 und 4 bewilligungspflichtig sind und nicht durch Verordnung der Landesregierung von der Bewilligungspflicht ausgenommen wurden,
2. gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 durch Verordnung der Landesregierung der Bewilligungspflicht

einer gesetzlich dazu befugten Person zu bedienen (Bauführer) und diese Person vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen. Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist vom Bauherrn unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(2) Bauführer ist derjenige, der

1. das Bauvorhaben zur Gänze oder in Teilen (Bauabschnitte) über Auftrag des Bauherrn als Unternehmer ausführt,
2. die Aufsicht über die im Rahmen von Eigenleistungen des Bauherrn erbrachten Arbeiten einschließlich der sogenannten Nachbarschaftshilfe führt oder
3. das Bauvorhaben durch gesetzlich dazu befugte Personen ausführen läßt.

Die Bauführerin oder der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [34/2013](#))

(3) Der Bauführer hat für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens, insbesondere für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, für die erforderlichen Abschränkungen und sonstigen Sicherheitsvorkehrungen sowie überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die sich auf die Bauausführung beziehen, zu sorgen. Seine Verantwortlichkeit wird durch die Baubewilligung, durch die Nichtuntersagung der Bauausführung und durch die baubehördliche Überprüfung nicht eingeschränkt. Die Verantwortlichkeit des Bauführers besteht nur gegenüber der Baubehörde; die zivilrechtliche Haftung bleibt unberührt.

(4) Der Bauführer hat außer den allenfalls im Bewilligungsbescheid gesondert vorgeschriebenen Anzeigen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung den Zeitpunkt des Baubeginns anzuzeigen.

(5) Legt der Bauführer die Bauführung zurück oder wird ihm die Bauführung durch den Bauherrn entzogen, hat der Bauführer dies unverzüglich der Baubehörde anzuzeigen. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers durch den Bauherrn ist die weitere Bauausführung einzustellen; allenfalls erforderliche Sicherheitsvorkehrungen sind durch den bisherigen Bauführer zu treffen. Der neue Bauführer hat vor der Übernahme der Bauführung den genehmigten Bauplan bei der Baubehörde zu unterfertigen. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(6) Wird gemäß § 35 Abs. 3 dem Bauwerber die Beziehung einer besonderen sachverständigen Person aufgetragen, gelten für die beigezogene Person die Bestimmungen der Abs. 1, 3 und 5 sinngemäß.

(7) Die Baubehörde hat dem Bauführer auf Antrag den Baubewilligungsbescheid gegen Kostenersatz zuzustellen; eine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren wird dadurch nicht begründet. (Anm: [LGBl.Nr. 111/2022](#))

§ 41 Behördliche Bauaufsicht

(1) Die Baubehörde kann sich jederzeit während der Bauausführung von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist der Zutritt zur Baustelle jederzeit zu gestatten.

(2) Bauherr, Bauführer, besondere sachverständige Personen sowie alle bei der Bauausführung Beschäftigten sind verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu geben. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(3) Stellt die Baubehörde fest, daß

1. bewilligungspflichtige Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt werden,
2. sich der Bauherr keines befugten Bauführers bedient,
3. der Bauherr keine besondere sachverständige Person beizieht,
4. Planabweichungen vorgenommen werden, die einer Baubewilligung bedürfen,
5. nicht entsprechende Baustoffe, Bauteile oder Bauarten verwendet werden,
6. entsprechende Baustoffe, Bauteile oder Bauarten unsachgemäß verwendet werden,
7. mangelhafte Konstruktionen ausgeführt werden oder
8. Bestimmungen über die Bauausführung, insbesondere den Baulärm, in gröblicher Weise verletzt werden,

hat die Baubehörde die Fortsetzung der Bauausführung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [95/2017](#), [55/2021](#))

(4) Wenn es sich bei Gefahr im Verzug um unaufschiebbare Maßnahmen handelt, kann die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung auch ohne vorangegangenes Ermittlungsverfahren gemäß § 57 AVG schriftlich oder mündlich erfolgen. An die Untersagung sind neben dem Bauherrn und dem Bauführer alle bei der Bauausführung Beschäftigten gebunden. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 42

Baufertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden

Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist die Fertigstellung des Bauvorhabens (§ 38 Abs. 2 und 4) vom Bauherrn der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Baufertigstellungsanzeige kann sich auch auf selbständig benützbare Gebäudeteile beschränken. Unabhängig von der Verantwortlichkeit und Haftung des Bauführers und allfälliger besonderer sachverständiger Personen (§ 40 Abs. 3 und 6) übernimmt der Bauherr mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die Verantwortung für die bewilligungsmäßige und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [34/2013](#))

§ 43

Baufertigstellung sonstiger baulicher Anlagen

(1) Für die Fertigstellung des Neu-, Zu- oder Umbaus von Gebäuden, die keine Wohngebäude – auch in verdichteter Flachbauweise – mit höchstens drei Wohnungen oder Nebengebäude sind, gilt § 42 sinngemäß. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(2) Der Baufertigstellungsanzeige nach Abs. 1 sind anzuschließen:

1. eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie und die dem Energieausweis (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013) entsprechende Ausführung des Bauvorhabens oder jener Teile (Bauabschnitte), für die der Befundaussteller als Bauführer bestellt oder als besondere sachverständige Person beigezogen war;
2. soweit eine derartige Anlage beim betreffenden Gebäude vorhanden oder von der Baumaßnahme betroffen ist: je eine Bestätigung (Befund) über den Zustand von Rauchfängen, von Heizungs-, Warmwasser-, Gas- und Blitzschutzanlagen, von elektrischen Anlagen sowie über die Dichtheit von Senkgruben, Ölwannen und dgl.

(Anm: [LGBI.Nr. 36/2008](#), [34/2013](#))

(3) Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, die weder unter Abs. 1 und 2 noch unter § 42 fallen, kann die Baubehörde im Bewilligungsbescheid vorschreiben, daß die Fertigstellung des Bauvorhabens entweder nach Abs. 1 und 2 oder nach § 42 anzuzeigen ist.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 44

Benützungsberechtigung und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, wenn die Baubehörde

1. dem Bauherrn nicht schon vorher schriftlich mitteilt, daß eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist, oder
2. binnen der achtwöchigen Frist die Benützung der baulichen Anlagen nicht nach Abs. 2 Z 2, 3 oder 4 untersagt.

Die Untersagungsfrist ist gewahrt, wenn die Baubehörde den Bescheid am letzten Tag der achtwöchigen Frist nachweisbar abfertigt, z. B. der Post zur Zustellung übergibt.

(2) Die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ist zu untersagen, wenn

1. die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder
2. der Baufertigstellungsanzeige nach § 43 keine oder nur mangelhafte oder unzureichende Unterlagen angeschlossen sind und die Unterlagen nicht binnen einer von der Baubehörde angemessen festzusetzenden Frist ordnungsgemäß nachgereicht oder ergänzt werden, oder
3. Planabweichungen festgestellt werden, die gemäß § 39 Abs. 2 bis 4 baubehördlich bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, oder
4. Mängel festgestellt werden, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

(Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(3) Die §§ 49 und 50 gelten unabhängig vom Ablauf der im Abs. 1 festgelegten Untersagungsfrist.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 45

Entfallen (Anm: [LGBI.Nr. 125/2020](#))

V. HAUPTSTÜCK

Bestehende bauliche Anlagen

§ 46

Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen

(1) Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung, daß das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden baurechtlichen Vorschriften trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen nicht hinreichend entspricht und tritt dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, kann die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist.

(2) Abs. 1 ist auf bewilligungspflichtige Bauwerke, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden. (Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

(3) Zur Wahrung des Umweltschutzes, insbesondere zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt, hat die Oö. Umweltschutzwirtschaft im Rahmen ihrer Parteistellung (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit § 32 Abs. 2) das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 sowie Parteistellung in diesen Verfahren; die Vorschreibung solcher Maßnahmen kommt jedoch nur insoweit in Betracht, als die schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt auch die im Abs. 1 genannten Gefährdungen oder Belästigungen bewirken. Der Antrag hat solche Gründe zu enthalten, die die Voraussetzungen für eine nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen als wahrscheinlich erkennen lassen. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(4) Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen oder Bedingungen sind auf begründeten Antrag der oder des Bauberechtigten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Dies gilt nicht für Auflagen und Bedingungen der Naturschutzbehörde, die auf Grund der gemäß § 32 Abs. 3 in Verbindung mit § 48 Abs. 2 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durchzuführenden Beteiligung vorgeschrieben wurden. Die Nachbarn (§ 31 Abs. 1) sind dem Verfahren als Parteien beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen oder Bedingungen ihre subjektiven Rechte berühren. Die Oö. Umweltschutzwirtschaft ist im Rahmen ihrer Parteistellung (§ 5 Abs. 1 Oö. Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit § 32 Abs. 2) beizuziehen. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#))

§ 47 **Erhaltungspflicht**

(1) Der Eigentümer einer baulichen Anlage hat dafür zu sorgen, daß die Anlage in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten wird. Bei baulichen Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, erstreckt sich diese Verpflichtung insbesondere auch auf die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides sowie auf die Erhaltung der nach der Baubewilligung zur baulichen Anlage gehörenden Einrichtungen, wie Kinderspielplätze, Schutzräume, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Erholungsflächen. Im übrigen sind bauliche Anlagen so zu erhalten, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis von einer Verletzung der Erhaltungspflicht, hat sie dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung der festgestellten Mängel aufzutragen.

(3) Zur Ermöglichung der Überprüfung des Bauzustandes ist den Organen der Baubehörde der Zutritt zu allen Teilen einer baulichen Anlage zu gestatten. Außer bei Gefahr im Verzug ist die Vornahme einer solchen Überprüfung dem Eigentümer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Der Eigentümer, das von ihm bestellte Aufsichtsorgan und die Bestandnehmer sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 48 **Baugebrechen**

- (1) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage so verschlechtert, daß
1. eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die Hygiene oder die körperliche Sicherheit von Menschen oder für fremde Sachwerte entsteht,
 2. das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird oder
 3. schädliche Umwelteinwirkungen entstehen,

liegt, gleichgültig worauf die Verschlechterung zurückzuführen ist, ein Baugebrechen vor.

(2) Erlangt die Baubehörde Kenntnis vom Vorliegen eines Baugebrechens, hat sie die allenfalls erforderlichen Sicherungsmaßnahmen anzuordnen und dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Behebung des festgestellten Baugebrechens durch Instandsetzung oder, wenn eine Instandsetzung nicht mehr möglich ist oder so weitgehend wäre, daß sie einer Erneuerung der baulichen Anlage gleichkommen würde, die Abtragung aufzutragen. Ein Instandsetzungsauftrag steht der Erteilung einer Abbruchbewilligung nicht entgegen.

(3) Lassen sich Art und Umfang eines vermutlichen Baugebrechens nicht durch bloßen Augenschein feststellen, kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Setzung einer angemessenen Frist die Untersuchung durch einen Bausachverständigen und die Vorlage des Untersuchungsbefundes vorschreiben. Auf Verlangen der Baubehörde ist der Untersuchung ein Organ dieser Behörde beizuziehen.

(4) Wenn die Behebung der Baugebrechen durch Instandsetzung auf verschiedene Art und Weise möglich ist, hat die Baubehörde dem Eigentümer Gelegenheit zu geben, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist mitzuteilen, wie er die Instandsetzung durchzuführen beabsichtigt. Kann erwartet werden, daß auf eine solche Art und Weise das Baugebrechen behoben wird, hat die Baubehörde den Instandsetzungsauftrag darauf abzustellen.

(5) Für den Instandsetzungs- oder Abtragungsauftrag gilt § 35 Abs. 2 sinngemäß.

(6) Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde ohne weiteres Verfahren und ohne Anhörung des Eigentümers die notwendigen Sicherungsmaßnahmen einschließlich der Räumung des Gebäudes oder der Gebäudeteile auf Gefahr und Kosten des Eigentümers verfügen. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

(7) Hat sich der Zustand einer baulichen Anlage oder eines Teiles davon so verschlechtert, daß eine Gefahr für das Leben oder die körperliche Sicherheit der Benutzer dieser baulichen Anlage oder eines Teiles davon nicht auszuschließen ist, hat die Baubehörde die weitere Benützung der baulichen

Anlage oder eines Teiles davon mit Bescheid bis zur Behebung des Baugebrechens zu untersagen. Abs. 6 gilt sinngemäß.

§ 49

Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

(2) Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß Abs. 1 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

(3) Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

(4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten - vorbehaltlich des § 49a - die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen.

(6) Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. § 48 Abs. 7 gilt sinngemäß.

(Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

§ 49a

Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und
2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§ 31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs. 1 Parteistellung.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar ist und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 46 gilt sinngemäß. § 50 Abs. 6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens.

(Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

§ 50 **Benützung baulicher Anlagen**

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden. (Anm: [LGBl.Nr. 34/2013](#))

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist aufzutragen. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#))

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3 oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [55/2021](#))

(5) In Verfahren nach Abs. 3 und 4 gelten § 47 Abs. 3 sowie § 48 Abs. 3 und 6 sinngemäß. Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs. 1 bis 4 nicht berührt. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#))

(6) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, hat sie der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Benützung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

§ 50a

Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung baulicher Anlagen

Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 oder einer auf Grundlage des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnung ausgeführt wurde oder ausgeführt oder benützt wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach den §§ 49 und 50 zu setzen ist - der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.

(Anm: [LGBl.Nr. 125/2020](#))

§ 51

Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, der Baubehörde auf Verlangen bekanntzugeben, wer Eigentümerin oder Eigentümer einer baulichen Anlage auf ihrem

oder seinem Grundstück ist. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, sind ihr oder ihm gegenüber die nach dem V. Hauptstück an die Eigentümerin oder den Eigentümer der baulichen Anlage zu erlassenden Aufträge unbeschadet privatrechtlicher Ersatzansprüche gegen Dritte zu erteilen.

(Anm: [LGBI.Nr. 34/2013](#))

VI. HAUPTSTÜCK **Grundbuchseintragungen, dingliche Bescheidwirkung, Verlängerung von Fristen**

§ 52 **Grundbuchseintragungen**

(1) Außer der Anmerkung der Einleitung des Enteignungs- oder Rückübereignungsverfahrens (§ 14 Abs. 2 und 4), der Ersichtlichmachung von Bauplätzen (§ 8) sowie der Ersichtlichmachung der Inanspruchnahme fremder Grundstücke und Anlagen (§ 15 Abs. 4 letzter Satz) ist vom Grundbuchgericht das Bestehen nachstehender, durch einen baubehördlichen Bescheid begründeter Verpflichtungen auf Grund einer Anzeige der Baubehörde von Amts wegen im Grundbuch ersichtlich zu machen:

1. Verpflichtungen zur Errichtung und Erhaltung von Kinderspielplätzen, Schutzräumen, Stellplätzen und Erholungsflächen;
2. Verpflichtungen zur Belassung gemeinschaftlicher baulicher Anlagen;
3. Verpflichtungen zur Duldung des Zuganges (Durchganges) oder der Zufahrt (Durchfahrt) zu einer baulichen Anlage;
4. Verpflichtungen zur Beseitigung von baulichen Anlagen.

(2) Im Fall der Abtrennung eines Teiles des Gutsbestandes ist die Eintragung in die neue Einlage insoweit zu übernehmen, als die Eintragung das abgeschriebene Trennstück belastet.

(3) Die Ersichtlichmachung von Verpflichtungen gemäß Abs. 1 darf, sofern in diesem Landesgesetz oder in sonstigen Bauvorschriften nichts anderes bestimmt ist, im Grundbuch nur gelöscht werden, wenn durch einen Bescheid der Baubehörde festgestellt worden ist, daß die Voraussetzungen für die Verpflichtung entfallen sind.

§ 53 **Dingliche Bescheidwirkung, Verlängerung von Fristen**

(1) Allen Bescheiden nach diesem Landesgesetz - ausgenommen denjenigen nach § 57 - kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte auch vom Rechtsnachfolger des Bauberechtigten oder des Eigentümers des Baugrundes oder Bauwerkes geltend gemacht werden können und daraus erwachsende Pflichten auch von diesem Rechtsnachfolger zu erfüllen sind. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen zu übermitteln. (Anm: [LGBI.Nr. 111/2022](#))

(2) Sofern in diesem Landesgesetz die Verlängerung einer Frist über Antrag vorgesehen ist, ist der Antrag auf Fristverlängerung vor Ablauf der Frist bei der zur Verlängerung zuständigen Behörde einzubringen. Ein rechtzeitig bei der zuständigen Behörde eingebrachter Antrag auf Fristverlängerung hemmt den weiteren Ablauf der Frist bis zur Entscheidung über den Verlängerungsantrag.

VII. HAUPTSTÜCK **Eigener Wirkungsbereich, Behörden**

§ 54 **Eigener und übertragener Wirkungsbereich der Gemeinde**

(1) Folgende Aufgaben nach diesem Landesgesetz sind von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen:

1. die der Baubehörde übertragenen Aufgaben, ausgenommen

- a) Akte der Vollziehung, die sich auf Grundflächen an der Staatsgrenze beziehen, hinsichtlich welcher in Staatsverträgen mit den Nachbarstaaten über die gemeinsame Staatsgrenze besondere Regelungen bestehen,
 - b) die Durchführung eines Verfahrens gemäß den §§ 10 bis 14, § 15 Abs. 6 letzter und vorletzter Satz, § 17 Abs. 6, § 18 Abs. 5 und eines Enteignungsverfahrens gemäß § 58 Abs. 5,
 - c) Akte der Vollziehung, die sich auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken;
2. die der Gemeinde nach den §§ 16 bis 21 zukommenden Aufgaben, soweit dies Verkehrsflächen der Gemeinde betrifft;
 3. die nach diesem Landesgesetz eine Gemeinde als Träger von Privatrechten treffenden Rechte und Pflichten.

(Anm: [LGBl.Nr. 125/2020](#), [55/2021](#))

(2) Die der Gemeinde nach den §§ 19 bis 21 zukommenden Aufgaben sind, soweit es Verkehrsflächen des Landes betrifft, von der Gemeinde im übertragenen Wirkungsbereich zu besorgen. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

(Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#), [34/2013](#))

§ 55

Baubehörde, Zuständigkeit, Auskunftspflicht

(1) Baubehörde in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde ist der Bürgermeister oder die Bürgermeisterin, in Städten mit eigenem Statut der Magistrat. (Anm: [LGBl.Nr. 95/2017](#))

(2) In den Angelegenheiten des § 54 Abs. 1 Z 1 ist Baubehörde die Bezirksverwaltungsbehörde. (Anm: [LGBl.Nr. 90/2013](#), [55/2021](#))

(3) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG entscheidet das Landesverwaltungsgericht, in den Angelegenheiten des § 54 Abs. 1 Z 1 lit. b jedoch nur soweit, als nicht die Höhe der festgesetzten Entschädigung angefochten wird. (Anm: [LGBl.Nr. 95/2017](#), [55/2021](#))

(4) Die Baubehörden der Gemeinden, ausgenommen der Städte mit eigenem Statut, können sich insbesondere auch zur Kontrolle der Einhaltung der technischen Bauvorschriften sowie in Fragen des Orts- und Landschaftsbildes der Sachverständigen des Amtes der Landesregierung bedienen. (Anm: [LGBl.Nr. 55/2021](#))

§ 56

Aufschiebende Wirkung

(1) Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG gegen Bescheide gemäß § 41 Abs. 3 und gegen Bescheide in Angelegenheiten dieses Landesgesetzes, durch die eine Berechtigung eingeräumt wird, haben keine aufschiebende Wirkung. (Anm: [LGBl.Nr. 95/2017](#))

(2) Die Behörde hat jedoch auf Antrag der beschwerdeführenden Partei die aufschiebende Wirkung mit Bescheid zuzuerkennen, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien mit der Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung für die beschwerdeführende Partei ein unverhältnismäßiger Nachteil verbunden wäre.

(3) Die Beschwerde gegen einen Bescheid gemäß Abs. 2 hat keine aufschiebende Wirkung.

(Anm: [LGBl.Nr. 90/2013](#))

VIII. HAUPTSTÜCK

§ 57

Strafbestimmungen

- (1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer
 1. die grundbücherliche Durchführung der Änderung eines bebauten Grundstückes durch eine den Tatsachen nicht entsprechende Erklärung gemäß § 9 Abs. 6 Z 2 erschleicht;
 2. als Bauherr oder Bauherrin oder Bauführer oder Bauführerin ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne rechtskräftige Baubewilligung ausführt oder vom bewilligten Bauvorhaben entgegen den Vorschriften des § 39 Abs. 2 bis 4 abweicht;
 3. als Bauherr oder Bauherrin oder Bauführer oder Bauführerin ein Bauvorhaben, das gemäß § 24a oder § 25 anzeigepflichtig ist, ohne Bauanzeige oder entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Bauvorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschrift des § 25a Abs. 2 ausführt;
- 3a. als Bauherr oder Bauführer Auflagen oder Bedingungen eines Bescheids nach § 25a Abs. 1a nicht erfüllt;
4. Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Vorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschrift des § 25a Abs. 2 errichtet, anbringt oder wesentlich ändert;
5. als Bauherr oder Bauführer eine bauliche Anlage, die keiner Baubewilligung bedarf, nicht entsprechend den dafür geltenden baurechtlichen Bestimmungen ausführt oder ausgeführt hat;
- 5a. als Bauherr oder Bauführer bei Ausführung einer baulichen Anlage, für die § 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013 gilt, die Bestimmungen über die barrierefreie Gestaltung nicht einhält;
6. sich als Bauherr zur Ausführung eines Bauvorhabens keines gesetzlich dazu befugten Bauführers bedient oder einem Auftrag zur Beiziehung einer besonderen sachverständigen Person nicht entspricht oder die Anzeige über die Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person oder über einen Wechsel in der Person des Bauführers oder der besonderen sachverständigen Person unterläßt;
7. als Bauherr oder Bauführer nach einer Untersagung gemäß § 41 Abs. 3 ohne Behebung des Mangels die Bauausführung fortsetzt;
8. als Bauführer oder als besondere sachverständige Person einer ihm sonst nach diesem Landesgesetz oder den zu seiner Ausführung erlassenen Vorschriften obliegenden Verpflichtung nicht nachkommt, sofern die Tat nicht unter einen anderen Straftatbestand dieses Landesgesetzes fällt;
9. eine bauliche Anlage, deren Fertigstellung gemäß § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ohne Baufertigstellungsanzeige oder entgegen § 44 Abs. 1 oder 2 benützt oder benützen läßt;
- 9a. als Bauherr oder Bauherrin eine Baufertigstellungsanzeige im Sinn des § 42 erstattet, obwohl das Bauvorhaben noch nicht fertiggestellt wurde oder aber nicht bewilligungsgemäß, nicht fachtechnisch oder nicht entsprechend vorgeschriebener Auflagen und Bedingungen fertiggestellt wurde;
10. bei Ausübung eines ihm in Durchführung dieses Landesgesetzes oder mit Bescheid der Baubehörde erteilten Rechtes die im Bewilligungsbescheid festgelegten Auflagen oder Bedingungen nicht bescheidgemäß erfüllt;
11. baubehördliche Anordnungen nicht bescheidgemäß erfüllt;
12. den Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle nicht gestattet (§ 41 Abs. 1) oder einer der im § 41 Abs. 2 oder im § 47 Abs. 3 umschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommt;
13. als Eigentümer eines Wohngebäudes entgegen § 18 Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013 einen weiteren Wasserbefund nicht oder nicht rechtzeitig vorlegt;
14. als Planverfasser, Bauführer oder sonstiger Aussteller eines Befundes (§ 24a, § 29 Abs. 1 Z 4, § 43 Abs. 2 Z 1 und 2 sowie § 18 Abs. 1 und 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013) eine falsche Bestätigung oder einen falschen Befund ausstellt;
15. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes der Verpflichtung zum Aushang eines Energieausweises nicht ordnungsgemäß nachkommt;
- 15a. als Ausstellerin oder Aussteller von Energieausweisen einen falschen Energieausweis ausstellt;
- 15b. als Ausstellerin oder Aussteller von Energieausweisen, Eigentümerin oder Eigentümer sowie

sonst verfügungsberechtigte Person eines Gebäudes, auf das sich ein Energieausweis bezieht, den im § 36a Abs. 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 umschriebenen Verpflichtungen nicht nachkommt;

16. als Eigentümerin oder Eigentümer eines Grundstücks der Verpflichtung gemäß § 51 nicht nachkommt.

(Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [96/2006](#), [36/2008](#), [34/2013](#), [55/2021](#))

(2) Verwaltungsübertretungen gemäß Abs. 1 sind von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis 36.000 Euro, in den Fällen des Abs. 1 Z 2, 7,14 und 15a mit Geldstrafen von 1.450 Euro bis 36.000 Euro zu bestrafen. Die Straf gelder fließen der Gemeinde zu, in deren Gebiet sich das Vorhaben befindet, auf das sich die Verwaltungsübertretung bezieht. (Anm: [LGBI.Nr. 70/1998](#), [90/2001](#), [96/2006](#), [55/2021](#))

(3) Bei einer Übertretung nach Abs. 1 Z 2 kann der Verfall solcher Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die bei der strafbaren Handlung verwendet wurden oder am Ort der Bauführung für die strafbare Bauausführung bereitgestellt waren.

IX. HAUPTSTÜCK **Übergangs- und Schlußbestimmungen**

§ 58 **Übergangsbestimmungen**

(1) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(2) Rechtskräftige Bauplatzbewilligungen, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, baupolizeiliche Aufträge und sonstige Bescheide werden durch das Inkrafttreten dieses Landesgesetzes nicht berührt. Die bei Inkrafttreten dieses Landesgesetzes bereits bestehenden baulichen Anlagen, die erst nach diesem Landesgesetz bewilligungs- oder anzeigepflichtig werden, bedürfen vorbehaltlich des § 59 keiner nachträglichen Bewilligung oder Anzeige.

(3) Grundteilungsgenehmigungen zur Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen und Bauplatzgenehmigungen ohne Grundteilung, die auf Grund des § 69 Abs. 4 Oö. Bauordnung in der bisher geltenden Fassung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes wirksam sind, gelten als Bauplatzbewilligungen im Sinn dieses Landesgesetzes.

(4) Sind im Bebauungsplan keine Bauplätze ausgewiesen, kann der Eigentümer von Grundflächen, die einen Bauplatz zu bilden geeignet sind, aber nicht an die Straßenfluchtlinie angrenzen, hinsichtlich der zwischen seinen Grundflächen und der Straßenfluchtlinie gelegenen selbständig nicht bebaubaren Grundflächen einschließlich der allenfalls zu Verkehrsflächen abzutretenden Grundflächen die Enteignung beantragen, wenn er gleichzeitig die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung beantragt. Die Bauplatzbewilligung darf in diesem Fall nur für den bis an die Straßenfluchtlinie reichenden Bauplatz erteilt werden. § 10 Abs. 5, § 13 und § 14 gelten sinngemäß.

(5) Einem Enteignungsantrag gemäß Abs. 4 darf nur stattgegeben werden, wenn die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung rechtskräftig erteilt wurden. Die Bauplatzbewilligung und Baubewilligung setzen in diesem Fall die Zustimmung des Grundeigentümers nicht voraus; die Bauplatzbewilligung und die Baubewilligung werden unwirksam, wenn der Enteignungsantrag zurückgezogen oder rechtskräftig abgewiesen wird.

(6) Der Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen der Gemeinde (§§ 19 und 20) ist nicht vorzuschreiben, wenn bereits nach den bisherigen baurechtlichen Bestimmungen ein nicht ermäßigter Beitrag zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, der Fahrbahn oder des Gehsteigs (Fußwegs, Trottoirs) derselben geleistet wurde. Wurde nach den bisher geltenden §§ 20 und 21 der Oö. Bauordnung 1976 bereits ein ermäßigter Beitrag geleistet, ist dieser Beitrag anzurechnen. (Anm: [LGBI.Nr. 96/2006](#))

(7) Bauliche Anlagen, die auf Grund der Rechtslage vor dem Inkrafttreten der Oö. Bauordnung - Oö. BauO., [LGBI. Nr. 35/1976](#), baubehördlich bewilligt wurden, bedürfen zur Benützung keiner Bewilligung nach den damals geltenden Rechtsvorschriften; die §§ 42 bis 44 gelten nicht. (Anm: [LGBI.Nr. 55/2021](#))

§ 59

Übergangsbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

(1) Die Eigentümer von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 haben der Baubehörde binnen sechs Monaten ab Inkrafttreten dieses Landesgesetzes den Standort und die Größe aller von ihnen vor dem 1. Jänner 1990 aufgestellten Werbe- und Ankündigungseinrichtungen formlos mitzuteilen.

(2) Bei Inkrafttreten dieses Landesgesetzes bestehende Werbe- oder Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 - ausgenommen jene nach Abs. 1 - sind der Baubehörde bis längstens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Landesgesetzes anzuzeigen. In diesen Fällen gilt § 27 Abs. 3 mit der Maßgabe, dass die Frist des § 25a Abs. 1 sechs Monate beträgt. § 27 Abs. 5 und 6 gelten sinngemäß. (Anm: [LGBL.Nr. 96/2006](#))

(3) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer als Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigter der Mitteilungspflicht nach Abs. 1 oder der Anzeigepflicht nach Abs. 2 nicht oder nicht rechtzeitig nachkommt. § 57 Abs. 2 gilt.

§ 60

Schlußbestimmungen

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1995 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes tritt das Landesgesetz vom 2. April 1976, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. Bauordnung - Oö. BauO.), [LGBL. Nr. 35/1976](#), zuletzt geändert durch das Landesgesetz [LGBL. Nr. 59/1993](#) und die Kundmachung [LGBL. Nr. 32/1994](#), mit Ausnahme der §§ 35 bis 40 außer Kraft.

(3) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(3a) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bundesgesetze verwiesen wird, sind diese in folgender Fassung anzuwenden:

1. Liegenschaftsteilungsgesetz, [BGBl. Nr. 3/1930](#), in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. I Nr. 190/2013](#);
2. Vermessungsgesetz, [BGBl. Nr. 306/1968](#), in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. I Nr. 51/2016](#);
3. Wohnungseigentumsgesetz, [BGBl. Nr. 149/1948](#), in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. Nr. 28/1951](#);
4. Wohnungseigentumsgesetz 1975, [BGBl. Nr. 417/1975](#), in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. I Nr. 98/2001](#);
5. Wohnungseigentumsgesetz 2002, [BGBl. I Nr. 70/2002](#), in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. I Nr. 81/2020](#);
6. Immissionsschutzgesetz - Luft, [BGBl. I Nr. 115/1997](#), in der Fassung des Bundesgesetzes [BGBl. I Nr. 73/2018](#).

(Anm: [LGBL.Nr. 55/2021](#))

(3b) Soweit in diesem Landesgesetz auf gemeinschaftsrechtliche Bestimmungen verwiesen wird, sind diese in der folgenden Fassung anzuwenden:

- 'Seveso III-Richtlinie': 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. Juli 2012.

(Anm: [LGBL.Nr. 96/2006](#), [55/2021](#))

(4) Soweit Landesgesetze auf Bestimmungen der Oö. Bauordnung, [LGBL. Nr. 35/1976](#), zuletzt geändert durch das Landesgesetz [LGBL. Nr. 59/1993](#) und die Kundmachung [LGBL. Nr. 32/1994](#), verweisen, treten an ihre Stelle die Bestimmungen dieses Landesgesetzes.

(5) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes können bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen werden; sie treten jedoch frühestens mit diesem Landesgesetz in Kraft.

(Anm: [LGBl.Nr. 96/2006](#))

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Jänner 1999 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes treten

1. § 25 Abs. 2 des O.ö. Umweltschutzgesetzes 1996, LGBl. Nr. 84,
2. das O.ö. Ortsbildgesetz, [LGBl. Nr. 4/1990](#),
3. das O.ö. Dauerkleingartengesetz, [LGBl. Nr. 75/1983](#),

außer Kraft.

(3) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen. Die §§ 42 bis 44 der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des Art. I Z 43 gelten auch für bauliche Anlagen, die vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes baubehördlich bewilligt wurden, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes aber noch keine Anzeige der Beendigung der Bauausführung oder noch kein Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde eingelangt ist.

(4) Soweit in diesem Landesgesetz auf Bestimmungen anderer Landesgesetze verwiesen wird und nicht ausdrücklich eine bestimmte Fassung genannt ist, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

(5) Soweit sie Verkehrsflächen der Gemeinde betreffen, sind die §§ 19 bis 21 der O.ö. Bauordnung 1994 in der Fassung des Art. I Z 18 auch auf Abgabentatbestände anzuwenden, die sich vor dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes verwirklicht haben und deren Anspruch auf Vorschreibung noch nicht verjährt ist.

(6) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksame Bausperreverordnungen gelten als Verordnungen über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet weiter.

(7) Für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtmäßig bestehenden Dauerkleingartenanlagen gilt § 3 Abs. 3 des O.ö. Dauerkleingartengesetzes, [LGBl. Nr. 75/1983](#), bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 weiter, sofern sie nicht vorher im Flächenwidmungsplan als „Grünland-Dauerkleingärten“ (§ 30 Abs. 3 Z 2 O.ö. Raumordnungsgesetz 1994) rechtswirksam ausgewiesen werden.

(8) Für die Bebauung von Dauerkleingärten der im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtmäßig bestehenden Dauerkleingartenanlagen gilt § 6 des O.ö. Dauerkleingartengesetzes, [LGBl. Nr. 75/1983](#), bis zum Ablauf des 31. Dezember 2008 weiter, sofern nicht vorher eine Verordnung der Gemeinde rechtswirksam wird, die die zulässige Bebauung und Gestaltung regelt.

(9) Verordnungen auf Grund dieses Landesgesetzes dürfen bereits von dem der Kundmachung dieses Landesgesetzes folgenden Tag an erlassen, jedoch frühestens mit dem 1. Jänner 1999 in Kraft gesetzt werden.

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. [LGBl.Nr. 96/2006](#))

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit dem seiner Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich folgenden Monatsersten in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(3) Die Verkehrsflächenbeitragsbestimmungen in der Fassung der Art. I Z 17 bis 26 und 77 sind auch auf Abgabentatbestände anzuwenden, die sich vor dem In-Kraft-Treten dieses Landesgesetzes verwirklicht haben und deren Anspruch auf Vorschreibung noch nicht verjährt ist.

(4) Die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Landesgesetzes anhängigen

Berufungsverfahren betreffend Verkehrsflächenbeiträge für Verkehrsflächen des Landes sind vom unabhängigen Verwaltungssenat des Landes Oberösterreich zu entscheiden.

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. [LGBl.Nr. 34/2013](#))

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Juli 2013 in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

(3) Dieses Landesgesetz wurde einem Informationsverfahren im Sinn der Richtlinie 98/34/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl. Nr. L 204 vom 21.7.1998, S 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Juli 1998, ABl. Nr. L 217 vom 5.8.1998, S 18, unterzogen.

Artikel II

(Anm: Übergangsrecht zur Nov. [LGBl.Nr 55/2021](#))

(1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. September 2021 in Kraft.

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes anhängige individuelle Verwaltungsverfahren sind, mit Ausnahme der sich aus Art. I Z 76 ergebenden Änderungen, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.