

**Baugesetz  
(BauG.)**

LGBL.Nr. [52/2001](#)<sup>1)</sup>, [23/2003](#), [27/2005](#), [44/2007](#)<sup>2)</sup>, [34/2008](#), [32/2009](#),  
[29/2011](#), [72/2012](#)<sup>3)</sup>, [44/2013](#), [11/2014](#), [12/2014](#), [17/2014](#), [22/2014](#)

**1. Abschnitt: Allgemeines**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriffe

**2. Abschnitt: Bebauungsvorschriften**

- § 3 Baugrundlagenbestimmung
- § 4 Baugrundstücke, Erschließung, Naturgefahren
- § 5 Abstandsflächen
- § 6 Mindestabstände
- § 7 Abstandsnachsicht
- § 8 Immissionsschutz
- § 9 Einfriedungen

**3. Abschnitt: Besondere Verpflichtungen aus Anlass von Bauführungen**

- § 10 Kinderspielplätze und Grünflächen
- § 11 Ausgleichsabgabe für fehlende Kinderspielplätze
- § 12 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- § 13 Ausgleichsabgabe für fehlende Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- § 14 Vorübergehende Benützung fremder Grundstücke

**4. Abschnitt: Technische und gestalterische Vorschriften**

- § 15 Bautechnische Erfordernisse
- § 16 Bauprodukte
- § 17 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

<sup>1)</sup> Dieses Gesetz wurde unter Einhaltung der Bestimmungen gemäß der Richtlinie 98/34/EG notifiziert.

<sup>2)</sup> Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG.

<sup>3)</sup> Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinien 2001/42/EG und 2006/21/EG.

**5. Abschnitt: Baubewilligungsverfahren und Anzeigeverfahren**

**1. Unterabschnitt: Bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und freie Bauvorhaben**

- § 18 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben
- § 19 Anzeigepflichtige Bauvorhaben
- § 20 Freie Bauvorhaben

**2. Unterabschnitt: Pläne und Beschreibungen**

- § 21 Inhalt und Form der Pläne und Beschreibungen
- § 21a Energieausweisdatenbank
- § 22 Unterfertigung der Pläne und Beschreibungen, Verantwortlichkeit

**3. Unterabschnitt: Baubewilligungsverfahren**

- § 23 Vorprüfung
- § 24 Bauantrag
- § 25 Ermittlungsverfahren
- § 26 Nachbarrechte, Übereinkommen
- § 27 Bewilligung von Vorarbeiten
- § 28 Baubewilligung
- § 29 Befristungen, Auflagen und Bedingungen
- § 30 Baubewilligung für vorübergehende Zwecke
- § 31 Erlöschen der Baubewilligung

**4. Unterabschnitt: Anzeigeverfahren**

- § 32 Bauanzeige
- § 33 Erledigung
- § 34 Berechtigung zur Ausführung des Bauvorhabens

**6. Abschnitt: Bauausführung**

- § 35 Planabweichungen
- § 36 Bauausführende
- § 37 Überprüfung von Abgasanlagen
- § 38 Überwachung der Bauausführung
- § 39 Baueinstellung und Gefahrenabwehr
- § 40 Herstellung des rechtmäßigen Zustandes
- § 41 Ausführungspflicht

§ 42 Abschlussarbeiten

## 7. Abschnitt: Benützung und Erhaltung

- § 43 Schlussüberprüfung
- § 44 Berechtigung zur Benützung
- § 45 Erhaltungspflicht
- § 46 Instandsetzung
- § 47 Beseitigung
- § 48 Räumung und Aufräumung
- § 49 Nachträgliche Aufträge

## 8. Abschnitt: Datenverwendung, Kontroll- und Informationspflichten der Landesregierung, Vorbildwirkung

- § 49a Datenverwendung
- § 49b Überprüfung von Energieausweisen und Inspektionsberichten
- § 49c Information
- § 49d Vorbildfunktion

## 9. Abschnitt: Behörden-, Verfahrens- und Strafbestimmungen

- § 50 Behörden
- § 50a Besonderes Verfahren zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- § 51 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 52 Dingliche Wirkung
- § 53 Zwangsbefugnisse ohne vorausgegangenes Verfahren
- § 54 Mitwirkung der Bundespolizei
- § 55 Strafen

## 10. Abschnitt: Schlussbestimmungen

- § 56 Übergangsbestimmungen
- § 57 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

## 1. Abschnitt Allgemeines

§ 1<sup>D</sup>

### Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz gilt für alle Bauvorhaben. Ausgenommen sind Bauvorhaben betreffend

- a) Eisenbahn-, Schifffahrts- und Luftfahrtsanlagen, soweit sie Zwecken des Verkehrs dienen;
- b) Bergwerke;
- c) spezifisch militärische Bauwerke, wie Befestigungen, Munitionslager, Meldeanlagen, Schieß- und sonstige Übungsstätten;
- d) öffentliche Straßen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, es sei denn sie stehen in einem unmittelbaren technischen Zusammenhang mit der Errichtung oder dem Betrieb der Straße;
- e) Güterwege, Forststraßen und andere land- und forstwirtschaftliche Bringungsanlagen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
- f) Leitungen für Strom, Gas, Erdöl u.dgl., soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
- g) Anlagen, die nach wasserrechtlichen Vorschriften einer Bewilligung oder Anzeige bedürfen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt;
- h) Anlagen für die Durchführung einzelner Veranstaltungen nach dem Veranstaltungsgesetz;
- i) ortsfeste Behälter für flüssige Brenn- oder Treibstoffe, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technische Einrichtungen, die einer Bewilligung oder Anzeige nach gewerbe-, abfall-, kanalisations- oder energierechtlichen Vorschriften bedürfen; die Bestimmungen über die Energieeinsparung sind jedoch anzuwenden;
- j) Ankündigungen und Werbeanlagen außerhalb bebauter Bereiche;
- k) Zelte und Wohnwagen auf Campingplätzen nach dem Campingplatzgesetz;
- l) bewegliche Verkaufsstände und ähnliche Einrichtungen, sofern sie zum bestimmungsgemäßen Gebrauch auf Märkten, Messen, Ausstellungen u.dgl. aufgestellt werden.

(2) Dieses Gesetz ist so anzuwenden, dass es in die Zuständigkeiten des Bundes nicht eingreift.

---

<sup>D</sup>) Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 11/2014

§ 2  
Begriffe

- (1) Im Sinne dieses Gesetzes ist
- a) Abstellplatz: eine Fläche, die zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges bestimmt und nicht überdacht ist;
  - b) Baugrenze: die Linie, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen;
  - c) Baugrundstück: die Grundfläche, auf der das Bauvorhaben ausgeführt werden soll und die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist (Grundparzelle); soll das Bauvorhaben auf mehreren Grundparzellen ausgeführt werden, bilden diese in ihrer Gesamtheit das Baugrundstück;
  - d) Baulinie: die Linie, an der die Außenwände eines Gebäudes errichtet werden müssen;
  - e) Bauvorhaben: die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch eines Bauwerkes; die Änderung der Verwendung eines Gebäudes; die Errichtung oder Änderung einer Feuerstätte samt Einrichtungen zur Ableitung der Verbrennungsgase; die Aufstellung oder Änderung einer ortsfesten Maschine oder sonstigen ortsfesten technischen Einrichtung; die Errichtung oder Änderung einer Ankündigung oder Werbeanlage; die Errichtung oder Änderung einer Einfriedung; die Errichtung oder Änderung eines ortsfesten Behälters für flüssige Brenn- oder Treibstoffe; die Aufstellung eines Zeltes oder einer sonstigen gebäudeähnlichen Einrichtung; die Aufstellung eines Wohnwagens oder einer ähnlichen Unterkunft; die Aufstellung eines beweglichen Verkaufsstandes oder einer ähnlichen Einrichtung; Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten;
  - f) Bauwerk: eine Anlage, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind und die mit dem Boden in Verbindung steht;
  - g) bebauter Bereich: jener Bereich, der entweder in einem Flächenwidmungsplan als Baufläche bezeichnet ist oder durch mindestens fünf Wohngebäude oder nicht land- oder forstwirtschaftliche Betriebsgebäude zusammenhängend bebaut ist; bei einem Abstand von höchstens 50 m zwischen zwei Gebäuden gilt der Zusammenhang noch nicht als unterbrochen;
  - h) Einstellplatz: eine Fläche in einem Gebäude oder eine sonst überdachte Fläche, die für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges bestimmt ist;
  - i) Gebäude: ein überdachtes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und mindestens einen Raum allseits oder überwiegend umschließt;
  - j) Höhenlage: die auf einen Höhenpunkt der Landesvermessung oder einen sonsti-

- gen geeigneten Fixpunkt bezogene Höhe eines Punktes der Geländeoberfläche oder eines Bauwerkes;
  - k) Nachbar: der Eigentümer eines fremden Grundstückes, das zu einem Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis steht, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewähren, zu rechnen ist; dem Eigentümer ist der Bauberechtigte gleichgestellt;
  - l) Nebengebäude: ein Gebäude, das aufgrund seiner Art und Größe und seines Verwendungszweckes einem auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet und nicht für Wohnzwecke bestimmt ist, wie Garagen, Geräteschuppen, Gartenhäuschen u.dgl.;
  - m) Stellplatz: ein Einstell- oder Abstellplatz;
  - n) Umbau: die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benützbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle;
  - o) wesentliche Änderung eines Bauwerkes oder einer sonstigen Anlage: ein Zu- oder ein Umbau; eine Änderung, durch die die äußere Erscheinung des Bauwerkes oder der sonstigen Anlage erheblich geändert wird; eine Änderung, durch die die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit gefährdet, die Nachbarn belästigt oder die Einhaltung der Abstandsflächen oder Mindestabstände beeinflusst werden können;
  - p) wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes: eine Verwendungsänderung, die auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumplanungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann;
  - q) Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume.
- (2) Die in diesem Gesetz verwendeten personenbezogenen Ausdrücke umfassen Frauen und Männer gleichermaßen. Sie sind bei der Anwendung auf bestimmte Personen jeweils in der geschlechtsbezogenen Form zu verwenden.

## 2. Abschnitt Bebauungsvorschriften

### § 3<sup>1)</sup>

#### Baugrundlagenbestimmung

(1) Bevor ein Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a oder c eingebracht wird, kann bei der Behörde der Antrag auf Bestimmung der Baulinie, der Baugrenze, der Höhenlage, der Dachform, der Firstrichtung für geneigte Dächer, der Höhe des Gebäudes, des Maßes der baulichen Nutzung, der Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie des Anteils jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind, gestellt werden (Baugrundlagenbestimmung).

(2) Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass in der Gemeinde oder in Teilen derselben – ausgenommen in den Fällen des Abs. 6 – vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a und c ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss. Eine entsprechende Verpflichtung kann auch nur für bestimmte Bauvorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a oder c, die aufgrund von Art, Lage, Größe, Form oder Verwendung die Interessen nach Abs. 4 besonders berühren, festgelegt werden.

(3) Der Antrag auf Baugrundlagenbestimmung hat die Art des beabsichtigten Bauvorhabens und die beabsichtigte Verwendung des Gebäudes anzugeben. Dem Antrag sind anzuschließen

- a) der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten;
- b) ein Plan über die Lage und die Höhenverhältnisse des Baugrundstückes in zweifacher Ausfertigung.

Die Behörde hat spätestens drei Monate nach Einlangen des vollständigen Antrages mit Bescheid zu entscheiden.

(4) Die Behörde hat die beantragten Angaben nur soweit zu bestimmen, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz) erforderlich ist. Bei der Bestimmung der Höhenlage können auch Mindest- und Höchstmaße angegeben werden. Bei der Bestimmung der Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze gelten die Anforderungen nach § 12 Abs. 1 und 2 sowie 8 und 9. In

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 34/2008, 29/2011, 44/2013

der Baugrundlagenbestimmung ist auch festzustellen, welche beantragten Angaben nicht bestimmt wurden. Dem Antragsteller ist eine Planausfertigung auszufolgen, in der die beantragten Angaben, soweit sie bestimmt wurden, eingezeichnet sind. Ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung, der sich auf ein Baugrundstück bezieht, auf dem die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes voraussichtlich nicht bewilligt werden darf, ist zurückzuweisen.

(5) Die Behörde kann in der Baugrundlagenbestimmung auch verfügen, dass die Oberfläche des Baugrundstückes erhalten oder verändert werden muss, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen, um Naturgefahren zu vermeiden oder um die Oberfläche der Höhe einer Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(6) Eine Baugrundlagenbestimmung ist insoweit nicht vorzunehmen, als die Baulinie, die Baugrenze, die Höhenlage, die Dachform, die Firstrichtung, die Höhe des Gebäudes, das Maß der baulichen Nutzung oder die Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze in einer Verordnung nach dem Raumplanungsgesetz bestimmt sind oder als für das betreffende Gebiet eine Bausperre aufgrund des Raumplanungsgesetzes oder des Straßengesetzes besteht.

(7) Die Baugrundlagenbestimmung verliert nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft ihre Gültigkeit. Die Wirksamkeit ist auf schriftlichen Antrag jeweils um drei Jahre zu verlängern, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 4 erster bis dritter Satz vorliegen.

### § 4<sup>1)</sup>

#### Baugrundstücke, Erschließung, Naturgefahren

(1) Baugrundstücke für Gebäude müssen eine solche Lage, Form und Größe haben, dass auf ihnen den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechende Gebäude errichtet werden können.

(2) Jedes Baugrundstück muss eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben, wobei diese Verbindung und die öffentliche Verkehrsfläche der beabsichtigten Verwendung des Bauwerkes entsprechen müssen, das auf dem Baugrundstück errichtet werden soll. Überdies muss eine entsprechende Wasserversorgung sowie Beseitigung des Abwassers und Oberflächenwassers gesichert sein.

(3) Ein Baugrundstück darf nur so bebaut werden, dass weder das Bauwerk selbst noch Nachbargrundstücke durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u.dgl. gefährdet werden. Zulässig sind

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011

- a) die Änderung eines Bauwerks oder der Verwendung eines Bauwerks, soweit dadurch die bestehende Gefährdung nicht vergrößert wird;
- b) die Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Anlagen, die ausschließlich für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, sofern dies für die Fortführung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist und Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden.

### § 5

#### **Abstandsflächen**

(1) Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken. Dasselbe gilt für sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind. Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und dem Schattenpunkt. Sie muss auf dem Baugrundstück selbst liegen, bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf sie sich jedoch erstrecken.

(2) Als Außenwand nach Abs. 1 gilt eine lotrechte Ebene in der äußersten Begrenzungslinie des Gebäudes oder sonstigen Bauwerkes. Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b und c sind nur so weit zu berücksichtigen, als sie das dort genannte Ausmaß überschreiten.

(3) Der Schattenpunkt nach Abs. 1 ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt. Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung und untergeordnete Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b und c bis zu dem dort genannten Ausmaß in waagrechter Richtung nicht zu berücksichtigen.

(4) Der jeweilige Fußpunkt nach Abs. 3 ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des Geländes. Wurde die Geländeoberfläche durch eine Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Geländeoberfläche vor dieser Veränderung auszugehen. Untergeordnete Geländeerhebungen und -vertiefungen sind nicht zu berücksichtigen. Im Falle einer Verfügung nach den §§ 3 Abs. 5 oder 29 Abs. 2 ist von der verfügbaren Geländeoberfläche auszugehen.

(5) Innerhalb der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück dürfen andere Bauwerke sowie Teile von solchen weder bestehen noch errichtet werden. Ausgenommen sind

- a) Bauwerke, die an keiner Stelle eine Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben und selbst nicht dem länger dauernden Aufenthalt von Menschen dienen,

- sofern durch sie eine ausreichende Belichtung von Räumen, die zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht vereitelt wird;
- b) Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterumrahmungen, Rollladenkästen, u.dgl. bis zu 0,20 m Ausladung;
- c) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen u.dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1,30 m Ausladung.

(6) Innerhalb desselben Baugrundstückes dürfen Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände einander nicht überdecken. Dies gilt nicht im Falle des Abs. 5 lit. a. Gegenüberliegende Außenwände sind solche, deren Fluchten zueinander parallel verlaufen oder einen kleineren Winkel als 90 Grad einschließen.

(7) Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Abstandsflächen als nach den Abs. 1 bis 6, gelten diese.

### § 6<sup>1)</sup>

#### **Mindestabstände**

(1) Oberirdische Gebäude, ausgenommen kleine Gebäude nach § 19 lit. a bis c, müssen von der Nachbargrenze mindestens 3 m entfernt sein. Abweichend davon dürfen Bauteile nach § 5 Abs. 5 lit. b und c bis zu 2 m an die Nachbargrenze heranreichen.

(2) Oberirdische Bauwerke, die keine Gebäude sind, sowie oberirdische kleine Gebäude nach § 19 lit. a bis c müssen mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt sein.

(3) Unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken müssen mindestens 1 m von der Nachbargrenze entfernt sein; für befestigte Flächen, insbesondere Hauszufahrten und Abstellplätze, gilt jedoch kein Mindestabstand.

(4) Für Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück gilt kein Mindestabstand.

(5) Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Mindestabstände als nach den Abs. 1 bis 3, gelten diese.

### § 7<sup>2)</sup>

#### **Abstandsnachsicht**

- (1) Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des § 5 Abs. 1 bis 6

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 32/2009

sowie des § 6 Abs. 1 bis 3 zulassen (Abstandsnachsicht), wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden und überdies

- a) der betroffene Nachbar zustimmt; die Zustimmung ist ab ihrem Einlangen bei der Behörde unwiderruflich; oder
- b) ohne Abstandsnachsicht eine zweckmäßige Bebauung, z.B. wegen der besonderen Lage oder Form des Baugrundstückes, nicht möglich wäre; oder
- c) bei einer Änderung eines nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Bauwerkes oder bei seinem Wiederaufbau innerhalb von sieben Jahren die Schattenpunkte nicht tiefer in das Nachbargrundstück hineinragen als bisher und die bisherigen Abstände nicht unterschritten werden; oder
- d) dies für eine Sanierung durch die nachträgliche Anbringung einer Außenwärmedämmung bis zu 0,25 m notwendig ist; oder
- e) bei der Errichtung oder Änderung von Nebengebäuden oder Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück die Nachbarn nicht stärker beeinträchtigt werden, als dies bei Errichtung einer Einfriedung oder einer sonstigen Wand bis zur selben Höhe der Fall wäre; oder
- f) bei der Änderung der Verwendung eines Gebäudes der Nachbar nicht stärker beeinträchtigt wird als bisher oder anzunehmen ist, dass bei Neuerrichtung des Gebäudes mit einer solchen Verwendung die Abstandsnachsicht erteilt werden könnte.

(2) Soweit eine Abstandsnachsicht eine öffentliche Verkehrsfläche oder das Baugrundstück selbst (§ 5 Abs. 5 und 6) betrifft, kann sie auch ohne Vorliegen einer Voraussetzung nach Abs. 1 lit. a bis f erteilt werden.

(3) Ergeben sich aus einer nach dem Raumplanungsgesetz bewilligten Ausnahme von einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Abstandsflächen oder Mindestabstände als nach § 5 Abs. 1 bis 6 oder § 6 Abs. 1 bis 3, ist zusätzlich eine Abstandsnachsicht im Sinne der Abs. 1 oder 2 erforderlich.

#### § 8<sup>1)</sup>

### **Immissionsschutz**

(1) Bauwerke, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technische Einrichtungen dürfen keinen Verwendungszweck haben, der eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung des Nachbarn erwarten lässt. Ob

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011

eine Belästigung das ortsübliche Ausmaß übersteigt, ist unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.

(2) Die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, der keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf, ist jedenfalls zulässig.

#### § 9

### **Einfriedungen**

Die Gemeindevertretung kann für die ganze Gemeinde oder für bestimmte Gebietsteile durch Verordnung Vorschriften über die Ausgestaltung von Einfriedungen zu Nachbargrundstücken erlassen, wenn dies im Interesse des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder des Verkehrs erforderlich ist.

### **3. Abschnitt**

### **Besondere Verpflichtungen aus Anlass von Bauführungen**

#### § 10<sup>1)</sup>

### **Kinderspielplätze und Grünflächen**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden für mindestens vier Wohnungen muss außerhalb öffentlicher Flächen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes eine geeignete Spielfläche für Kleinkinder und höchstens 300 m vom Baugrundstück entfernt eine geeignete Fläche im Freien vorhanden sein, die von Kindern zum Spielen benützt werden kann. Das Ausmaß dieser Spielflächen ist von der Anzahl der Wohnungen abhängig. Diese Verpflichtung besteht auch bei wesentlichen Änderungen des Gebäudes oder der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Die Benutzung der Spielflächen muss rechtlich und tatsächlich gesichert sein.

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden sowie bei Zubauten und wesentlichen Umbauten kann die Behörde die Schaffung entsprechender Grünflächen auf dem Baugrundstück vorschreiben, wenn dies die Interessen der Gesundheit oder des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes erfordern.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung näher festzulegen, welchen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Ausmaß, Lage und Ausstattung, Kinderspielplätze nach Abs. 1 entsprechen müssen. Sie kann auch nähere Anforderungen für Grünflächen nach Abs. 2 festlegen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 32/2009

(4) Die Behörde kann die Verpflichtung nach Abs. 1 gegen jederzeitigen Widerruf ganz oder teilweise aufschieben, wenn zurzeit kein entsprechender Bedarf an Kinderspielplätzen besteht und die spätere Errichtung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

(5) Bei wesentlichen Änderungen des Gebäudes oder der Verwendung des Gebäudes kann die Behörde Erleichterungen oder Ausnahmen von der Verpflichtung nach Abs. 1 gewähren, wenn die Schaffung einer Spielfläche in unmittelbarer Nähe des Gebäudes bzw. im Umkreis von 300 m vom Baugrundstück entfernt unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

(6) Die Behörde kann von Amts wegen festlegen, dass abweichend von Abs. 1 eine Spielfläche – ausgenommen die Spielfläche für Kleinkinder – nicht geschaffen werden muss, wenn im Umkreis von 500 m vom Baugrundstück entfernt ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz zur Verfügung steht oder von der Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baubewilligung geschaffen wird, der

- im Spielraumkonzept nach § 3 des Spielraumgesetzes ausgewiesen ist und
- hinsichtlich der Ausstattung jedenfalls den Anforderungen der Verordnung nach Abs. 3 entspricht.

#### § 11<sup>1)</sup>

##### **Ausgleichsabgabe für Kinderspielplätze**

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, mit Bescheid für jede Wohnung in einem Gebäude nach § 10 Abs. 1, für die eine Spielfläche nicht geschaffen werden muss, einmalig eine Ausgleichsabgabe in folgender Höhe zu erheben:

- 1.840 Euro im Falle einer Ausnahme nach § 10 Abs. 5 und
- 1.300 Euro im Falle einer Festlegung nach § 10 Abs. 6.

(2) Die Beträge nach Abs. 1 lit. a und b ändern sich ab 2015 zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich der in Vorarlberg allgemein verwendete Baukostenindex des zweitvorangegangenen Jahres gegenüber jenem des Jahres 2012 geändert hat. Die geänderten Beträge sind jeweils von der Landesregierung im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen.

(3) Die Abgabepflicht nach Abs. 1 trifft den Eigentümer des Gebäudes bzw. den Bauberechtigten, der die Spielfläche nicht schaffen muss. Der Abgabeananspruch entsteht mit der Rechtskraft der Entscheidung nach § 10 Abs. 5 oder 6.

(4) Die Gemeinde hat die geleistete Ausgleichsabgabe auf Antrag zurückzuzahlen, wenn die Baubewilligung erloschen ist (§ 31), weil mit der Bauausführung nicht begonnen wurde.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 32/2009, 44/2013, 11/2014

(5) Ausgleichsabgaben nach Abs. 1 hat die Gemeinde zu verwenden:

- für Investitionen in neu zu schaffende öffentliche Kinderspielplätze;
- zur Deckung ihres Aufwandes für bestehende öffentliche Kinderspielplätze.

#### § 12<sup>1)</sup>

##### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

(1) Wenn ein Bauwerk errichtet wird, müssen auf dem Baugrundstück oder höchstens 200 m vom Baugrundstück entfernt außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Diese Verpflichtung besteht auch bei wesentlichen Änderungen des Bauwerkes oder der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen entsteht. Die Benutzung der Stellplätze muss rechtlich und tatsächlich gesichert sein.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung unter Bedachtnahme auf den Zu- und Abfahrtsverkehr, der aufgrund der Art, Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke zu erwarten ist, die Mindestzahl der nach Abs. 1 erforderlichen Stellplätze für alle oder bestimmte Arten von Bauwerken festlegen. Hiebei kann die Mindestzahl für Einstell- und für Abstellplätze getrennt festgelegt werden.

(3) Eine Verordnung nach Abs. 2 gilt nicht, soweit in einem Bebauungsplan, einer Verordnung nach § 34 Raumplanungsgesetz oder einer hiezu ergangenen Ausnahmebewilligung eine niedrigere Mindestzahl an Stellplätzen festgelegt ist.

(4) Die Gemeindevertretung kann, auch ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung festlegen, dass Einstell- oder Abstellplätze nur in Form von Gemeinschaftsanlagen errichtet werden dürfen, wenn dies aus Gründen des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz) erforderlich ist.

(5) Die Behörde kann im Einzelfall bestimmen, dass Stellplätze, die zur Erreichung der Mindestzahl nicht erforderlich sind, nur in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen errichtet werden dürfen, sofern dies aus öffentlichen Interessen, besonders zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder im Interesse des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz) erforderlich ist.

(6) Die Behörde kann die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen gegen jederzeitigen Widerruf ganz oder teilweise aufschieben, wenn zurzeit kein entsprechender Bedarf an Stellplätzen besteht und die spätere Errichtung rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011

(7) Erleichterungen oder Ausnahmen von der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nach den Abs. 1 bis 4 können von der Behörde gewährt werden, wenn die Schaffung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück oder im Umkreis von 200 m unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

(8) Die Landesregierung kann durch Verordnung zur Vermeidung unnötigen motorisierten Individualverkehrs (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG) für einzelne Landesteile eine Höchstzahl an Stellplätzen für alle oder bestimmte Arten von Bauwerken festlegen. Die Errichtung eines Bauwerks ist diesfalls nur zulässig, wenn auf dem Baugrundstück nicht mehr als die in der Verordnung festgelegte Höchstzahl an Stellplätzen vorhanden ist und – unter Berücksichtigung der Stellplätze auf dem Baugrundstück – im Umkreis von 200 m vom Baugrundstück entfernt nicht mehr als die in der Verordnung festgelegte Höchstzahl an Stellplätzen ausschließlich für die Benützung des Bauwerks zur Verfügung steht.

(9) Der Abs. 8 gilt auch für wesentliche Änderungen des Bauwerks und der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen entsteht.

(10) Eine Verordnung nach Abs. 8 gilt nicht, soweit in einem Bebauungsplan, einer Verordnung nach § 34 Raumplanungsgesetz oder einer hiezu ergangenen Ausnahmebewilligung eine niedrigere Höchstzahl an Stellplätzen festgelegt ist.

(11) Ausnahmen von der Verpflichtung zur Einhaltung einer festgelegten Höchstzahl an Stellplätzen nach den Abs. 8 bis 10 können von der Behörde gewährt werden, wenn die Einhaltung der festgelegten Höchstzahl mangels ausreichenden Angebots an öffentlichem Personennahverkehr, insbesondere mangels Haltestellen im Umkreis von 400 m vom Baugrundstück entfernt, unzumutbar ist; die Landesregierung kann durch Verordnung Näheres bestimmen. Die Höchstzahl, die mit Verordnung nach Abs. 8 festgelegt wurde, darf keinesfalls um mehr als 50 % überschritten werden.

#### § 13<sup>1)</sup>

##### **Ausgleichsabgabe für fehlende Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

(1) Die Gemeinde ist ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung in den Fällen des § 12 Abs. 7 für jeden fehlenden Einstell- oder Abstellplatz einmalig eine Ausgleichsabgabe bis zu dem Höchstausmaß, das sich nach Abs. 4 ergibt, zu erheben. Die Abgabepflicht trifft den Eigentümer des Bauwerkes bzw. den Bauberechtigten, der die Einstell- oder Abstellplätze nicht schaffen kann.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013, 11/2014

(2) Die Gemeinde hat dem Eigentümer bzw. dem Bauberechtigten die geleistete Ausgleichsabgabe zurückzuzahlen, soweit innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Entscheidung über die Vorschreibung der Ausgleichsabgabe fehlende Einstell- oder Abstellplätze errichtet worden sind.

(3) Ausgleichsabgaben aufgrund einer Verordnung nach Abs. 1 hat die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwandes für öffentliche Einstell- oder Abstellplätze oder für bauliche Maßnahmen für den öffentlichen Personennahverkehr zu verwenden.

(4) Die Höhe der Ausgleichsabgabe ist von der Gemeindevertretung für jeden m<sup>2</sup> fehlenden Einstell- oder Abstellplatz festzusetzen. Hierbei darf das aus der Summe folgender Beträge sich ergebende Höchstausmaß nicht überschritten werden:

- a) ortsüblicher Durchschnittspreis für Baugrundstücke pro m<sup>2</sup>;
- b) 910 Euro pro m<sup>2</sup> bei fehlender Einstellplatzfläche und 210 Euro pro m<sup>2</sup> bei fehlender Abstellplatzfläche; diese Beträge ändern sich ab 2015 zu Beginn eines jeden Kalenderjahres in dem Ausmaß, in dem sich der in Vorarlberg allgemein verwendete Baukostenindex des zweitvorangegangenen Jahres gegenüber jenem des Jahres 2012 geändert hat; die geänderten Beträge sind jeweils von der Landesregierung im Amtsblatt für das Land Vorarlberg kundzumachen.

#### § 13a<sup>1)</sup>

##### **Stellflächen für Fahrräder**

(1) Die Landesregierung kann unter Bedachtnahme auf Art, Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke durch Verordnung festlegen, dass die Errichtung bestimmter Bauwerke nur zulässig ist, wenn eine bestimmte Mindestfläche für das Abstellen von Fahrrädern auf dem Baugrundstück vorhanden ist. In der Verordnung kann auch bestimmt werden, inwieweit hierfür ein Abstellraum erforderlich ist.

(2) Der Abs. 1 gilt auch für wesentliche Änderungen des Bauwerks und der Verwendung des Gebäudes, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Stellflächen für Fahrräder entsteht.

(3) Erleichterungen oder Ausnahmen von der in einer Verordnung nach Abs. 1 festgelegten Pflicht können von der Behörde gewährt werden, wenn deren Einhaltung auf dem Baugrundstück unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 32/2009, 29/2011



§ 14<sup>1)</sup>**Vorübergehende Benützung fremder Grundstücke**

(1) Das Betreten und die vorübergehende Benützung fremder Grundstücke und Bauwerke ist durch den Eigentümer und den sonst hierüber Verfügungsberechtigten zu dulden, wenn es zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne sowie zur Durchführung von Bauvorhaben einschließlich der Beförderung von Baumaterialien notwendig ist und wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten.

(2) Der Eigentümer ist von der beabsichtigten Vornahme von Arbeiten gemäß Abs. 1 mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Wird die Inanspruchnahme des Grundstückes oder Bauwerkes verweigert, hat die Behörde auf Antrag über die Notwendigkeit und den Umfang solcher Arbeiten zu entscheiden.

(3) Nach Beendigung der Arbeiten ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Der zur Inanspruchnahme des fremden Grundstücks oder Bauwerkes Berechtigte hat den Eigentümer für vermögensrechtliche Nachteile angemessen zu entschädigen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so kann der Eigentümer bei sonstigem Verlust des Anspruchs spätestens drei Jahre nach Beendigung der Arbeiten die Festsetzung der Entschädigung bei der Bezirkshauptmannschaft beantragen. Die Bezirkshauptmannschaft hat die Entschädigung mit Bescheid festzusetzen.

**4. Abschnitt****Technische und gestalterische Vorschriften**§ 15<sup>2)</sup>**Bautechnische Erfordernisse**

(1) Bauwerke und sonstige Anlagen müssen in allen ihren Teilen so geplant und ausgeführt werden, dass sie den Erfordernissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit, des Umweltschutzes, der Nutzungssicherheit, des Schallschutzes, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes unter Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien, des Verkehrs sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes entsprechen.

(2) Bauwerke für öffentliche Ämter, Kindergärten, Schulen, Handelsbetriebe mit Waren des täglichen Bedarfs, Banken, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen,

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 44/2013

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 22/2014

Arztpraxen und Apotheken, Garagen mit mehr als 50 Einstellplätzen sowie öffentliche Toilettenanlagen sind insoweit barrierefrei auszuführen, dass Menschen mit Behinderungen sie ungehindert besuchen können. Inwieweit auch andere Bauwerke aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Menschen mit Behinderungen barrierefrei ausgeführt werden müssen, kann in einer Verordnung nach Abs. 3 festgelegt werden.

(3) Zur Durchführung der Bestimmungen der Abs. 1 und 2 hat die Landesregierung unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Rechts der Europäischen Union durch Verordnung nähere Vorschriften zu erlassen, besonders über die Tragfähigkeit von Bauwerken, Brandabschnitte, sonstigen Brandschutz, Sanitäreinrichtungen, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Abgasanlagen, Schutz vor Feuchtigkeit, Wasserversorgung, Schutz vor gefährlichen Immissionen, Belichtung und Beleuchtung, Belüftung und Beheizung, Raumhöhe, Lagerung gefährlicher Stoffe, Erschließung, Aufzüge, Schutz vor Unfällen, barrierefreie Gestaltung, Schutz vor Schall und Erschütterungen, Gesamtenergieeffizienz, Warmwasserbereitung, Klimatisierung, Einstell- und Abstellplätze u.dgl. Hierbei ist den Unterschieden hinsichtlich Lage, Art, Größe und Verwendung der Bauwerke und sonstigen Anlagen Rechnung zu tragen.

(4) Soweit es zur Umsetzung des Rechts der Europäischen Union erforderlich ist, ist in einer Verordnung nach Abs. 3 festzulegen, dass auch bereits rechtmäßig bestehende Bauwerke und sonstige Anlagen bestimmten Anforderungen, einschließlich solcher für Betrieb, Wartung, Überwachung und Dokumentation, entsprechen müssen. Weiters kann die Landesregierung in einer Verordnung nach Abs. 3 festlegen, dass und inwieweit bereits rechtmäßig bestehende Bauwerke und sonstige Anlagen auch Anforderungen gemäß Empfehlungen der Kommission oder des Rates der Europäischen Gemeinschaft sowie Anforderungen der Energieeinsparung (Abs. 1) oder der barrierefreien Gestaltung (Abs. 2) entsprechen müssen. Festlegungen nach dem letzten Satz sind nur dann zulässig, wenn der zu ihrer Erfüllung erforderliche Aufwand und der dadurch erreichbare Nutzen verhältnismäßig sind, insbesondere sind auch Bestimmungen über die Inspektion von Heizungsanlagen und Klimaanlage einschließlich der Inspektionsberichte zu erlassen.

(5) In einer Verordnung nach Abs. 3 kann die Behörde ermächtigt werden, auf Antrag Ausnahmen von der Anwendung bestimmter in ihr festgelegter Vorschriften zuzulassen, und zwar

- a) in einzelnen, durch örtliche oder sachliche Verhältnisse bedingten Fällen, sofern den Anforderungen der Abs. 1 und 2 trotzdem entsprochen wird; oder
- b) sofern der Bauwerber nachweist, dass das gleiche Schutzniveau wie bei Anwendung der Vorschriften der Verordnung erreicht wird.

(6) Die Landesregierung hat die in einer Verordnung nach Abs. 3 festgelegten Erfordernisse der Energieeinsparung spätestens alle fünf Jahre zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

#### § 16<sup>1)</sup>

##### **Bauprodukte**

(1) Für Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen nur solche Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 15 entsprechen und deren Verwendung die Bestimmungen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten sowie des Bauproduktegesetzes nicht entgegenstehen.

(2) Vorbehaltlich der an das Bauwerk oder die sonstige Anlage nach § 15 zu stellenden Anforderungen dürfen insbesondere verwendet werden:

- a) Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung tragen und, falls sie in der Baustoffliste ÖE (§ 12 Bauproduktegesetz) angeführt sind, die Voraussetzungen des § 11 Bauproduktegesetz erfüllen;
- b) Bauprodukte, die in der Baustoffliste ÖA (§ 6 Bauproduktegesetz) angeführt sind und die Voraussetzungen nach § 5 Bauproduktegesetz erfüllen;
- c) Bauprodukte, für die eine bautechnische Zulassung (§ 14 Bauproduktegesetz) erteilt wurde.

#### § 17<sup>2)</sup>

##### **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

(1) Bauwerke und sonstige Anlagen müssen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden.

(2) Auf eine erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk oder die sonstige Anlage zuzuordnen ist, sowie auf erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- oder Landschaftsteilen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Charakteristik eines Ortsteiles ist jedenfalls dann erhaltenswert, wenn der Ortsteil durch kulturhistorisch oder architektonisch wertvolle Bauwerke geprägt ist.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 11/2014

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 23/2003

(3) Der Abbruch von Bauwerken und Bauwerksteilen darf die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk zuzuordnen ist, nicht erheblich beeinträchtigen.

(4) Die Gemeindevertretung kann zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 und 2 durch Verordnung bestimmen, dass Ankündigungen und Werbeanlagen nur in einer bestimmten Form und Größe ausgeführt und innerhalb der Gemeinde nur an bestimmten Orten errichtet oder an bestimmten Orten nicht errichtet werden dürfen. Dasselbe gilt für Antennenanlagen für Mobilfunk; dabei ist auf die telekommunikationstechnischen Erfordernisse Rücksicht zu nehmen.

(5) An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unvertretbarem Aufwand möglich wäre. Anlagen für den Empfang von Rundfunksignalen sind so anzubringen, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

(6) Ein Bauvorhaben, dem Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 bis 3 entgegenstehen, ist nur zulässig, wenn eine Gegenüberstellung der sich aus der Durchführung des Bauvorhabens ergebenden Vorteile für das Gemeinwohl mit den entstehenden Nachteilen für das Orts- und Landschaftsbild ergibt, dass die Vorteile für das Gemeinwohl offenkundig überwiegen. Die Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild sind jedenfalls soweit zu vermeiden, als dadurch die Erreichung der Vorteile für das Gemeinwohl nicht vereitelt wird.

## **5. Abschnitt**

### **Baubewilligungsverfahren und Anzeigeverfahren**

#### **1. Unterabschnitt**

#### **Bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und freie Bauvorhaben**

#### § 18<sup>1)</sup>

##### **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

(1) Einer Baubewilligung bedürfen

- a) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 lit. a bis c nur anzeigepflichtig sind, weiters Gebäude, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und die insofern nach § 19 lit. d nur anzeigepflichtig sind;

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 29/2011, 12/2014

- b) die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, ausgenommen ist die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, die nach § 19 lit. d nur anzeigepflichtig ist;
- c) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, sofern durch diese Bauwerke Gefahren für die Sicherheit oder die Gesundheit einer großen Anzahl von Menschen entstehen können, z.B. Tribünen, offene Parkdecks u.dgl.;
- d) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Feuerstätten, deren Verbrennungsgase über eine Abgasanlage oder direkt ins Freie abgeleitet werden, und von Einrichtungen zur Ableitung dieser Gase; ausgenommen sind jene Feuerstätten und Einrichtungen zur Ableitung der Gase, die durch gewerberechtlich befugte Fachleute ausgeführt werden oder die sich außerhalb von Gebäuden befinden;
- e) die Aufstellung oder wesentliche Änderung von ortsfesten Maschinen oder sonstigen ortsfesten technischen Einrichtungen, sofern durch sie die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen gefährdet oder Nachbarn belästigt werden können;
- f) andere Bauvorhaben, wenn für sie eine Abstandsnachsicht erforderlich ist.

(2) Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Ankündigungen und Werbeanlagen innerhalb bebauter Bereiche bedarf einer Baubewilligung. Ausgenommen und frei sind

- a) Hinweiszeichen nach straßenrechtlichen Vorschriften oder ähnlich diesen gestaltete Hinweiszeichen, die zur Auffindung von Betriebsstätten oder ähnlichen Einrichtungen dienen;
- b) gesetzlich gebotene Betriebsstättenbezeichnungen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>;
- c) Ankündigungen und Werbeanlagen von Wählergruppen, die sich an der Werbung für die Wahl zu den allgemeinen Vertretungskörpern, zum Europäischen Parlament oder zu den satzungsgebenden Organen (Vertretungskörpern) der gesetzlichen beruflichen Vertretungen beteiligen, sofern sie frühestens vier Wochen vor der Wahl angebracht werden; dies gilt sinngemäß bei der Wahl des Bundespräsidenten sowie im Rahmen von Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen aufgrund landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften sowie von Europäischen Bürgerinitiativen;
- d) Ankündigungen und Werbeanlagen für vorübergehende Zwecke im Rahmen einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke.

§ 19<sup>1)</sup>

### Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden, sind folgende Bauvorhaben anzeigepflichtig:

- a) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden, wenn das Nebengebäude eine überbaute Fläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> und eine Höhe von höchstens 3,5 m über dem Gelände hat und in einer Baufläche liegt;
- b) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Wartehäuschen bei Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs;
- c) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Telefonzellen und ähnlich kleinen Gebäuden;
- d) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden sowie die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, soweit es die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens betrifft und dieser keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf;
- e) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, sofern sie nicht nach § 18 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtig sind;
- f) die Errichtung oder wesentliche Änderung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen ortübliche Einfriedungen für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, sowie von sonstigen Einfriedungen, wenn sie das Nachbargrundstück um mehr als 1,80 m überragen;
- g) die Errichtung oder wesentliche Änderung von ortsfesten Behältern für flüssige Brenn- oder Treibstoffe mit einem Inhalt von mehr als 300 l;
- h) die Aufstellung von Zelten und sonstigen gebäudeähnlichen Einrichtungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie die Aufstellung von kleineren Zelten und sonstigen gebäudeähnlichen Einrichtungen für die Dauer von mehr als sechs Monaten auf demselben Grundstück;
- i) die Aufstellung von Wohnwagen und ähnlichen Unterkünften für die Dauer von mehr als einem Monat auf demselben Grundstück oder auf einer Baustelle für die Dauer von mehr als zwei Jahren;
- j) die Aufstellung von beweglichen Verkaufsständen und ähnlichen Einrichtungen;
- k) der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;
- l) der Abbruch von anderen Bauwerken oder Bauwerksteilen, wenn durch den Abbruch die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssi-

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011

cherheit gefährdet oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

## § 20

### **Freie Bauvorhaben**

Bauvorhaben (§ 2 Abs. 1 lit. e), die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen, sind frei. Dies gilt besonders für bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie unwesentliche Änderungen von Bauwerken oder sonstigen Anlagen.

## **2. Unterabschnitt Pläne und Beschreibungen**

### § 21<sup>1)</sup>

#### **Inhalt und Form der Pläne und Beschreibungen**

(1) Die Landesregierung hat Inhalt, Maßstab und Form der aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Pläne und Beschreibungen durch Verordnung festzulegen. Hiebei ist auch zu bestimmen, welche Unterlagen für eine Vorprüfung nach § 23 ausreichen.

(2) In der Verordnung nach Abs. 1 ist näher zu bestimmen, bei welchen Bauvorhaben ein Energieausweis erforderlich ist und welche Inhalte und welche Form der Energieausweis aufzuweisen hat; weiters ist zu bestimmen, welche fachlichen Anforderungen die Personen, die Energieausweise ausstellen, erfüllen müssen. Die Erfordernisse der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sind zu berücksichtigen.

(3) Wenn aus den nach Abs. 1 vorgeschriebenen Unterlagen allein nicht beurteilt werden kann, ob das Bauvorhaben den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht, sind auf Verlangen der Behörde weitere Nachweise zu erbringen.

### § 21a<sup>2)</sup>

#### **Energieausweisdatenbank**

(1) Die Landesregierung hat eine Energieausweisdatenbank einzurichten und eine geeignete Online-Applikation für die unentgeltliche Registrierung, Dateneinbringung und -abfrage nach Abs. 2 und 3 zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 22/2014

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 22/2014

(2) Personen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sind (Energieausweisersteller), haben Energieausweise, die von ihnen unter Berücksichtigung der Verordnung nach § 21 Abs. 2 ausgestellt werden und sich auf Gebäude oder Nutzungseinheiten in Vorarlberg beziehen, in der Energieausweisdatenbank elektronisch zu registrieren. Die betreffenden Energieausweisdaten sind zum Zwecke des Abs. 3 und 4 sowie des § 49a in diese Datenbank einzubringen; durch Verordnung der Landesregierung kann näher bestimmt werden, wie und in welcher Form diese Daten einzubringen sind, damit den genannten Zwecken im erforderlichen Maß entsprochen werden kann.

(3) Der Energieausweisersteller und der Eigentümer des betreffenden Gebäudes oder der Nutzungseinheit haben das Recht auf Online-Zugriff auf alle Daten des Energieausweises dieses Gebäudes bzw. dieser Nutzungseinheit.

(4) Die Energieausweisdaten sind von der Landesregierung im Umfang nach Abschnitt H der Anlage zum GWR-Gesetz automatisiert über eine geeignete Schnittstelle der Bundesanstalt Statistik Österreich für das Gebäude- und Wohnungsregister zu übermitteln.

(5) Die Landesregierung kann zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach Abs. 1 und 4 geeignete und nach bundesrechtlichen Vorschriften befugte Dritte als Dienstleister heranziehen.

### § 22<sup>1)</sup>

#### **Unterfertigung der Pläne und Beschreibungen, Verantwortlichkeit**

(1) Die Pläne und Beschreibungen sind von demjenigen zu unterfertigen, der sie verfasst hat.

(2) Verantwortlich sind

- a) für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Pläne und der Beschreibungen der Bauwerber sowie der Verfasser der Pläne und Beschreibungen;
- b) für die Richtigkeit des Energieausweises nach § 21 Abs. 2 und von Bestätigungen nach § 25 Abs. 3 oder § 32 Abs. 4 der Verfasser des Energieausweises bzw. der Bestätigung.

Diese Verantwortlichkeit wird durch die behördliche Bewilligung oder Freigabe und durch behördliche Überprüfungen nicht eingeschränkt.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007

### 3. Unterabschnitt Baubewilligungsverfahren

#### § 23<sup>1)</sup>

##### Vorprüfung

(1) Auf schriftlichen Antrag hat die Behörde bei Bauvorhaben nach § 18 eine Vorprüfung durchzuführen.

(2) Bei der Vorprüfung hat die Behörde zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

- a) eine Verordnung nach dem Raumplanungsgesetz oder
- b) offensichtlich unbehebbar Hindernisse hinsichtlich der im § 4 (Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, Wasserversorgung, Beseitigung von Abwasser und Oberflächenwasser, Vermeidung von Naturgefahren), im § 10 (Kinderspielflächen, Grünflächen), im § 12 (Stellplätze) und im § 17 (Orts- und Landschaftsbild) geforderten Voraussetzungen entgegenstehen.

(3) Einem Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung müssen lediglich die im § 24 Abs. 2 und 3 lit. a sowie die durch Verordnung nach § 21 Abs. 1 bestimmten Unterlagen angeschlossen sein.

(4) Steht dem Bauvorhaben einer der Gründe des Abs. 2 entgegen, so ist der Antrag auf Vorprüfung mit Bescheid abzuweisen.

(5) Der Antrag auf Durchführung einer Vorprüfung ist mit Bescheid zurückzuweisen, wenn die im Abs. 3 genannten Unterlagen für eine Beurteilung des Bauvorhabens nicht ausreichen.

(6) Wird der Antrag nicht abgewiesen oder zurückgewiesen, so hat die Behörde festzustellen, dass dem Bauvorhaben keine Gründe nach Abs. 2 entgegenstehen. Eine solche Entscheidung verliert nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft ihre Gültigkeit.

(7) Entscheidungen nach den Abs. 4 bis 6 sind spätestens drei Monate nach Einlangen des vollständigen Antrages zu treffen.

#### § 24

##### Bauantrag

(1) Die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich zu beantragen.

(2) Der Bauantrag hat Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013

des Bauvorhabens anzugeben.

(3) Dem Bauantrag sind anzuschließen

- a) der Nachweis des Eigentums oder Baurechtes am Baugrundstück oder, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer oder bauberechtigt ist, der Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten;
- b) die zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Pläne, Berechnungen und Beschreibungen;
- c) der Nachweis einer rechtlich gesicherten Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 4 Abs. 2;
- d) ein Verzeichnis der Nachbarn unter Angabe der Anschrift.

(4) Die Pläne, Berechnungen und Beschreibungen sind in dreifacher, wenn die Bezirkshauptmannschaft zur Erteilung der Baubewilligung zuständig ist, in vierfacher Ausfertigung vorzulegen. Je nach Erforderlichkeit für die Begutachtung durch Sachverständige oder die Beteiligung öffentlicher Dienststellen kann die Behörde auf die Vorlage von Ausfertigungen verzichten oder zusätzliche verlangen.

(5) Erstreckt sich der Bauantrag für ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben auch auf ein für sich genommen nur anzeigepflichtiges Bauvorhaben, ist dieses wie ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben anzusehen und der Antrag hierüber im Baubewilligungsverfahren mitzuerledigen. Die Nachbarn haben insofern jedoch kein Mitspracherecht.

#### § 25

##### Ermittlungsverfahren

(1) Nachbarn, die dem Bauvorhaben zustimmen, sind ab Zustimmung nicht mehr Parteien des Verfahrens. Die Zustimmung hat durch schriftliche Erklärung auf den Plänen (§ 24 Abs. 3 lit. b) zu erfolgen. Die Zustimmung ist ab ihrem Einlangen bei der Behörde unwiderruflich.

(2) Wenn eine mündliche Verhandlung mit Augenschein durchgeführt werden soll, hat der Bauwerber bis zur mündlichen Verhandlung die Gebäudeecken in der Natur darzustellen und die Baugrundstücksgrenzen kenntlich zu machen. Zusätzlich sind die Geschoss- und Traufhöhe sowie die Dachneigung in der Natur darzustellen, wenn das Gebäude an einer Stelle mehr als 16 m hoch ist, wenn eine Abstandsnachsicht gemäß § 7 zugelassen werden soll oder wenn es die Behörde verlangt.

(3) Wenn dem Bauantrag Bestätigungen von gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Personen angeschlossen sind, aus denen hervorgeht, dass das Bauvorhaben näher angeführten bautechnischen Vorschriften im Hinblick auf die Interessen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes, der Nutzungssi-

cherheit, des Schallschutzes, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes, des Verkehrs sowie der barrierefreien Gestaltung entspricht, kann die Behörde auf die Einholung entsprechender Gutachten verzichten, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit dieser Bestätigungen auftreten. Bei Bauvorhaben betreffend Gebäude mit besonderem feuerpolizeilichen Risiko kann auf brandschutztechnische Gutachten nicht verzichtet werden.

#### § 26<sup>1) 2)</sup>

### Nachbarrechte, Übereinkommen

(1) Der Nachbar hat im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:

- a) § 4 Abs. 3, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;
- b) §§ 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;
- c) § 8;
- d) die Festlegungen des Bebauungsplanes über die Baugrenze, die Baulinie und die Höhe des Bauwerks, soweit das Bauwerk nicht mehr als 20 Meter vom unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück entfernt ist.

(2) Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen.

(3) Die im Zuge einer mündlichen Verhandlung getroffenen Übereinkommen sind von der Behörde in der Niederschrift zu beurkunden. Einwendungen, die sich auf das Privatrecht stützen und hinsichtlich derer ein Übereinkommen nicht zustandekommt, sind auf den Rechtsweg zu verweisen.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 32/2009

<sup>2)</sup> LGBl.Nr. 17/2014: Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 27. Februar 2014, G 98/2013, entschieden:

1. In § 26 Abs. 1 lit. c des Vorarlberger Baugesetzes vom 13. Dezember 2001, LGBl.Nr. 52, in der Fassung LGBl.Nr. 32/2009, wird die Wortfolge „ , , soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist“ als verfassungswidrig aufgehoben.

2. Frühere gesetzliche Bestimmungen treten nicht wieder in Kraft.

#### § 27<sup>1)</sup>

### Bewilligung von Vorarbeiten

(1) Ist aufgrund des Verfahrensstandes offenkundig, dass ein Grund für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauantrags nicht vorliegt, kann die Behörde auf Antrag des Bauwerbers noch vor Erteilung der Baubewilligung mit Bescheid die Vornahme bestimmter, ausdrücklich zu bezeichnender Vorarbeiten, wie Abbruch bestehender Gebäude, Planierung und Einfriedung der Baustellen, Erdaushub, Ausführung des Unterbaues bis zur Erdoberfläche, bewilligen. Gegen einen solchen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig.

(2) Über eine Beschwerde gegen einen Bescheid nach Abs. 1 beim Landesverwaltungsgericht ist spätestens nach zwei Monaten zu entscheiden.

#### § 28<sup>2)</sup>

### Baubewilligung

(1) Die Behörde hat über den Bauantrag ehestens zu entscheiden.

(2) Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des häuslicherischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz), nicht entgegenstehen.

(3) Die Baubewilligung ist zu versagen, wenn die im Abs. 2 für eine Bewilligung genannten Voraussetzungen nicht gegeben sind und auch durch Befristungen, Auflagen oder Bedingungen gemäß § 29 nicht erfüllt werden können.

(4) Dem Antragsteller ist eine Ausfertigung der Pläne und Beschreibungen mit dem Vermerk auszufolgen, dass sich die Baubewilligung auf sie bezieht.

(5) Eine Baubewilligung für ein Bauvorhaben auf einer Freifläche hat die Behörde unverzüglich der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

(6) Wenn seit Beginn von Bauarbeiten, die über Vorarbeiten im Sinne des § 27 hinausgehen und die aufgrund einer dem Bauwerber rechtskräftig erteilten Baubewilligung durchgeführt werden, mehr als ein Jahr vergangen ist, verliert eine übergangene Partei, der bis dahin die Baubewilligung nicht zugestellt wurde, ihre Stellung als Partei, sofern sie nicht schon davor die Zustellung des Bescheides beantragt hat.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011, 44/2013

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 32/2009, 22/2014

§ 29<sup>1)</sup>**Befristungen, Auflagen und Bedingungen**

(1) Entspricht das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 nicht, so ist durch Befristungen, Auflagen oder Bedingungen sicherzustellen, dass diese Voraussetzungen geschaffen werden.

(2) Die Behörde hat auch zu verfügen, dass die Oberfläche des Baugrundstückes erhalten oder verändert werden muss, wenn dies erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen, um Naturgefahren zu vermeiden oder um die Oberfläche der Höhe einer Verkehrsfläche oder der Nachbargrundstücke anzuleichen.

(3) Die Behörde hat durch Auflagen die Schaffung von Grünanlagen oder das Pflanzen von Bäumen oder Sträuchern anzuordnen, wenn dies zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder zur Vermeidung von Belästigungen der Nachbarn erforderlich ist.

(4) aufgehoben durch LGBl.Nr. 23/2003

(5) Wenn es öffentliche Interessen, wie Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes, des Schutzes vor Schäden an Nachbarbauwerken oder des Tourismus, erfordern, hat die Behörde durch Auflagen Art und Zeit der Ausführung des Bauvorhabens festzulegen und besonders auch Maßnahmen im Sinne des § 36 Abs. 3 vorzuschreiben.

(6) Wenn es zur Kontrolle der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften erforderlich ist, hat die Behörde dem Bauherrn anzuordnen, dass das Bauvorhaben oder Teile desselben durch befugte Fachleute im jeweils geeigneten Zeitpunkt der Ausführung zu überprüfen und Befunde hierüber vorzulegen sind. Der Verfasser der Befunde ist für deren Richtigkeit verantwortlich. Die Behörde kann sich auch selbst die Vornahme bestimmter Überprüfungen während der Bauausführung, wie die Abnahme des Schnurgerüsts oder eine Rohbaubeschau, vorbehalten.

(7) Die Behörde kann eine angemessene Frist für die Vollendung des Bauvorhabens festsetzen.

§ 30<sup>2)</sup>**Baubewilligung für vorübergehende Zwecke**

(1) Für die Errichtung von Bauwerken oder sonstigen Anlagen, die aufgrund ih-

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 23/2003

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 34/2008, 11/2014

res besonderen Verwendungszweckes nur vorübergehend Bestand haben sollen, z.B. bei Baustellen oder außerordentlichen Verhältnissen, kann anstelle eines Bauantrages nach § 24 oder einer Bauanzeige nach § 32 eine Baubewilligung für vorübergehende Zwecke beantragt werden. Dasselbe gilt für die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden, sofern die Verwendungsänderung vorübergehend ist. Ein solcher Bauantrag ist ausdrücklich als Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für vorübergehende Zwecke zu bezeichnen und hat die Dauer anzugeben, für die die Anlage errichtet werden soll, bzw. die Dauer der Verwendungsänderung. Im Übrigen gilt der § 24.

(2) Die Baubewilligung für vorübergehende Zwecke kann unter Bedachtnahme auf den Verwendungszweck und die beabsichtigte Bestandsdauer abweichend von den Voraussetzungen nach § 28 Abs. 2 erteilt werden, sofern

- a) Interessen der Sicherheit und der Gesundheit nicht entgegenstehen;
- b) die Rechte der Nachbarn nicht beeinträchtigt werden; und
- c) das Bauvorhaben den raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht; dies gilt nicht für eine Anlage im Rahmen einer Baustelleneinrichtung, weiters nicht für eine Anlage in einer Baufläche, sofern sie bzw. die Verwendungsänderung nicht länger als einen Monat Bestand haben soll.

(3) Die Baubewilligung für vorübergehende Zwecke ist entsprechend dem voraussichtlichen Bedarf auf eine bestimmte Zeit, höchstens aber auf die Dauer von drei Jahren zu erteilen. Eine Verlängerung der Baubewilligung entsprechend der voraussichtlichen Notwendigkeit des Weiterbestandes bzw. der Verwendungsänderung, jeweils jedoch höchstens bis zu drei Jahren, ist zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen.

§ 31<sup>1)</sup>**Erlöschen der Baubewilligung**

(1) Die Baubewilligung verliert ihre Wirksamkeit, wenn nicht binnen drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen oder wenn die bereits begonnene Ausführung durch drei Jahre unterbrochen und die Wirksamkeit der Baubewilligung nicht verlängert worden ist. Die Vornahme von Erdaushubarbeiten gilt noch nicht als Beginn der Ausführung des Bauvorhabens. Wird gegen die Baubewilligung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristenlauf bis zur Entscheidung darüber unterbrochen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007

(2) Die Wirksamkeit der Baubewilligung ist auf schriftlichen Antrag jeweils um drei Jahre zu verlängern, sofern kein Versagungsgrund gemäß § 28 Abs. 3 vorliegt.

#### **4. Unterabschnitt Anzeigeverfahren**

##### § 32

#### **Bauanzeige**

(1) Die Bauanzeige ist bei der Behörde schriftlich einzubringen.

(2) In der Bauanzeige sind Art, Lage, Umfang und die beabsichtigte Verwendung des Bauvorhabens anzugeben. Die im § 24 Abs. 3 lit. a bis c angeführten Unterlagen sind ihr anzuschließen.

(3) Die Pläne, Berechnungen und Beschreibungen sind in dreifacher, wenn die Bezirkshauptmannschaft zuständig ist, in vierfacher Ausfertigung vorzulegen. Je nach Erforderlichkeit für die Begutachtung oder die Beteiligung öffentlicher Dienststellen kann die Behörde auf die Vorlage von Ausfertigungen verzichten oder zusätzliche verlangen.

(4) Der § 25 Abs. 3 gilt sinngemäß.

##### § 32<sup>1)</sup>

#### **Erledigung**

(1) Ist das angezeigte Bauvorhaben bewilligungspflichtig, so hat die Behörde dies mit schriftlichem Bescheid festzustellen.

(2) Die Behörde hat das anzeigepflichtige Bauvorhaben mit schriftlichem Bescheid freizugeben, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz), nicht entgegenstehen. Auflagen nach § 29 Abs. 5 sind zulässig.

(3) Erfüllt das anzeigepflichtige Bauvorhaben die im Abs. 2 genannten Voraussetzungen nicht, ist es mit schriftlichem Bescheid zu untersagen. Anstelle einer Untersagung kann die Behörde auch bloß schriftlich mitteilen, dass und weshalb das Bauvorhaben die Voraussetzungen für eine Freigabe nicht erfüllt.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011, 44/2013

(4) Bescheide nach den Abs. 1 bis 3 sowie eine Mitteilung nach Abs. 3 müssen spätestens sechs Wochen, bei Bauvorhaben nach § 19 lit. d spätestens drei Monate nach Vorliegen einer vollständigen Bauanzeige nachweisbar abgefertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergeben werden. Später abgefertigte Bescheide nach den Abs. 2 und 3 sind rechtswidrig, eine verspätete Mitteilung wirkungslos.

(5) Wenn eine Mitteilung nach Abs. 3 ergangen ist, kann der Bauwerber beantragen, dass über die ursprüngliche Bauanzeige entschieden wird, oder eine neue, geänderte Bauanzeige einbringen. In beiden Fällen ist eine neuerliche Mitteilung nach Abs. 3 zweiter Satz ausgeschlossen und verkürzt sich die Frist (Abs. 4) auf vier Wochen.

(6) Über Berufungen gegen Bescheide nach den Abs. 1 bis 3 und Beschwerden beim Landesverwaltungsgericht ist spätestens nach drei Monaten zu entscheiden.

##### § 34<sup>1)</sup>

#### **Berechtigung zur Ausführung des Bauvorhabens**

(1) Wenn das Bauvorhaben freigegeben wird, darf es ausgeführt werden, sobald die Entscheidung über die Freigabe rechtskräftig ist.

(2) Im Übrigen darf mit der Ausführung des Bauvorhabens sechs Wochen nach Einlangen der vollständigen Bauanzeige begonnen werden, wenn die Behörde innerhalb dieser Frist weder einen Bescheid nach § 33 Abs. 1 bis 3 noch eine Mitteilung nach § 33 Abs. 3 abgefertigt hat.

(3) Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf auch begonnen werden, wenn zwar fristgerecht eine Mitteilung nach § 33 Abs. 3 erfolgt ist, dann die Behörde aber nicht innerhalb der vier Wochen nach § 33 Abs. 5 einen Bescheid abgefertigt hat.

(4) Der Partei ist in den Fällen der Abs. 1 bis 3 eine Ausfertigung der Pläne und Beschreibungen mit einem entsprechenden Vermerk auszufolgen.

(5) Die Berechtigung zur Ausführung des Bauvorhabens erlischt, wenn nicht binnen drei Jahren ab dem Tag, ab dem das Bauvorhaben ausgeführt werden darf, mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird. Weiters erlischt sie, wenn die bereits begonnene Ausführung durch drei Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist ist von der Behörde auf schriftlichen Antrag um jeweils drei Jahre zu verlängern, sofern kein Untersagungsgrund gemäß § 33 Abs. 3 vorliegt. Der § 31 Abs. 1 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 44/2013



## 6. Abschnitt Bauausführung

### § 35

#### Planabweichungen

Von einem bewilligten oder aufgrund einer Bauanzeige zulässigen Bauvorhaben darf nur dann abgewichen werden, wenn die Änderung des Bauvorhabens

- a) rechtskräftig bewilligt wurde;
- b) für sich genommen anzeigepflichtig ist, allfälligen Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung nicht widerspricht und die Berechtigung zur Ausführung (§ 34) gegeben ist; oder
- c) für sich genommen frei ist und allfälligen Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung nicht widerspricht.

### § 36<sup>1)</sup>

#### Bauausführende

(1) Als Bauausführende dürfen nur Personen bestellt werden, die hiezu nach den bundesrechtlichen Vorschriften befugt sind. Auch Personen, die die Bauaufsicht ausüben, gelten als Bauausführende.

(2) Die Bauausführenden sind verpflichtet, bei Bauvorhaben nach § 18 die Baubewilligung, bei Bauvorhaben nach § 19 die Entscheidung über die Freigabe und die Bauanzeige sowie sonst die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

(3) Die Bauausführenden haben – unbeschadet bundesrechtlicher Vorschriften – alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen sowie den Schutz vor Schäden an Nachbarbauwerken zu gewährleisten und um vermeidbare Belästigungen, besonders durch Lärm und Staub, hintanzuhalten.

(4) Die Landesregierung kann durch Verordnung entsprechend dem ins Landesrecht umzusetzenden Recht der Europäischen Union zur Durchführung des Abs. 3 nähere Vorschriften erlassen, besonders

- a) unter Bedachtnahme auf die Gesundheit, den Tourismus und die Art und Dichte der Besiedlung über die Verwendung von Geräten, Maschinen und technischen Einrichtungen auf Baustellen;
- b) über das Verfahren zur Feststellung und Kennzeichnung der Konformität von Geräten, Maschinen und sonstigen technischen Einrichtungen, die auf Baustel-

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 32/2009, 44/2013

- len verwendet werden, mit österreichischen bzw. europäischen Normen;
- c) über die Ermittlung des Geräuschemissionspegels von Geräten und Maschinen.

### § 37<sup>1)</sup>

#### Überprüfung von Abgasanlagen

(1) Abgasanlagen hat der Bauherr vom befugten und zuständigen Rauchfangkehrer vor dem Aufbringen eines Verputzes oder einer Verkleidung überprüfen zu lassen. Die Überprüfung hat sich auf die Übereinstimmung mit den Anforderungen nach den §§ 15 und 16 zu erstrecken.

(2) Der Rauchfangkehrer ist verpflichtet, diese Arbeiten durchzuführen und hierüber einen schriftlichen Befund auszustellen. Er ist für die Richtigkeit des Befundes verantwortlich.

### § 38<sup>2)</sup>

#### Überwachung der Bauausführung

- (1) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob
- a) für ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben eine Baubewilligung und für ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben eine Berechtigung zur Ausführung vorliegen;
  - b) die Ausführung der Baubewilligung, der Entscheidung über die Freigabe oder sonst der Bauanzeige entspricht; und
  - c) die Ausführung des Bauvorhabens den Anforderungen des § 15 und die verwendeten Bauprodukte den Anforderungen des § 16 entsprechen.

(2) Auf Verlangen der Behörde hat der Bauherr den Nachweis zu erbringen, dass die verwendeten Bauprodukte den Anforderungen des § 16 entsprechen.

(3) Die Behörde hat, wenn sie davon Kenntnis erlangt, dem Österreichischen Institut für Bautechnik als Marktüberwachungsbehörde unverzüglich zu berichten über:

- a) Unfälle, Gesundheitsschäden oder Baugebrechen, bei denen der begründete Verdacht besteht, dass sie durch falsch deklarierte oder mangelhafte Bauprodukte verursacht wurden;
- b) den begründeten Verdacht von Übertretungen nach § 36 Abs. 1 lit. A bis g des Bauproduktengesetzes (unzulässiges Inverkehrbringen oder Kennzeichnen von Bauprodukten).

(4) Wenn die Behörde sich gemäß § 29 Abs. 6 dritter Satz eine Überprüfung vorbehalten hat, hat der Bauherr sie so rechtzeitig zu verständigen, dass sie die vorbehaltene Überprüfung durchführen kann. Die Behörde hat eine solche Überprü-

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011, 44/2013

fung innerhalb einer Woche nach der Verständigung durchzuführen, widrigenfalls die weitere Bauausführung nicht mehr behindert ist.

(5) Den Organen der Behörde sowie den zugezogenen Sachverständigen ist zur Durchführung von Überprüfungen nach den Abs. 1 und 4 Zutritt zu allen in Frage kommenden Teilen des Baugrundstückes und den darauf befindlichen Anlagen zu ermöglichen und die erforderliche Auskunft zu erteilen. Die Organe der Behörde und die Sachverständigen haben auf Verlangen einen schriftlichen Nachweis ihrer Ermächtigung vorzulegen.

#### § 39<sup>1)</sup>

##### **Baueinstellung und Gefahrenabwehr**

(1) Ergibt eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a oder b einen Grund zur Beanstandung, so kann die Behörde gegenüber dem Bauherrn oder den Bauausführenden mit Bescheid die Einstellung der Arbeiten am beanstandeten Bauvorhaben oder beanstandeten Teil desselben verfügen.

(2) Von der Einstellungsverfügung werden die zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes notwendigen Arbeiten nicht betroffen. Die Einstellungsverfügung ist auf Antrag mit Bescheid aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

(3) Wenn Interessen der Sicherheit, der Gesundheit von Menschen oder des Schutzes vor Schäden an Nachbarbauwerken es erfordern, hat die Behörde dem Bauherrn oder den Bauausführenden mit Bescheid die zur Abwehr der Gefahren notwendigen Maßnahmen aufzutragen.

(4) Berufungen gegen Bescheide nach Abs. 1 und 3 und Beschwerden beim Landesverwaltungsgericht haben keine aufschiebende Wirkung. Über die Berufung oder die Beschwerde ist spätestens nach zwei Monaten zu entscheiden.

#### § 40<sup>2)</sup>

##### **Herstellung des rechtmäßigen Zustandes**

(1) Ergibt eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a oder b einen Grund zur Beanstandung, so hat die Behörde – unabhängig von einem Vorgehen nach § 39 – den Bauherrn aufzufordern, innerhalb eines Monats

a) einen Bauantrag zu stellen, wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens bewilligungspflichtig ist; oder

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 44/2013

b) eine Bauanzeige einzubringen, wenn das beanstandete Bauvorhaben oder der beanstandete Teil des Bauvorhabens anzeigespflichtig ist.

(2) Ergibt eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a einen Grund zur Beanstandung, weil die ursprünglich vorhandene Baubewilligung oder die Entscheidung über die Freigabe nachträglich aufgehoben wurden, und besteht keine Aussicht auf nochmalige Erlangung einer Baubewilligung oder Berechtigung zur Ausführung, so ist nicht nach Abs. 1, sondern sogleich nach Abs. 3 vorzugehen.

(3) Kommt der Bauherr der Aufforderung nach Abs. 1 durch Einbringung eines vollständigen Bauantrages bzw. einer vollständigen Bauanzeige nicht nach oder wurde die Baubewilligung versagt bzw. erfolgte aufgrund der Bauanzeige die Untersagung, so hat die Behörde mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen. Falls der Bauherr nicht herangezogen werden kann, hat die Verfügung an denjenigen zu ergehen, der als Eigentümer oder als Bauberechtigter über das Bauwerk oder die sonstige Anlage Verfügungsberechtigt ist; dies ist jedoch unzulässig, sofern der Eigentümer oder der Bauberechtigte nachweist, dass er dem Bauvorhaben nicht zugestimmt hat, es nicht geduldet hat und er aus ihm keinen wirtschaftlichen Vorteil ziehen kann.

(4) Wenn ein Bauvorhaben entgegen den Anforderungen des § 15 ausgeführt wird oder Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 16 nicht entsprechen, hat die Behörde mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen. Dies gilt nur, soweit der mit der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes verbundene Aufwand nicht unverhältnismäßig ist; die Interessen nach § 39 Abs. 3 müssen jedenfalls gewahrt sein.

(5) Bei Gefahr im Verzug kann auch sofort die unverzügliche Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufgetragen werden. Eine Berufung gegen einen solchen Bescheid und eine Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Über die Berufung oder die Beschwerde ist spätestens nach zwei Monaten zu entscheiden.

(6) Abweichend von den Abs. 1 bis 3 können Ankündigungen und Werbeanlagen, für die eine nach diesem Gesetz erforderliche Bewilligung nicht vorliegt, von der Behörde sofort entfernt werden. Die Behörde hat den Eigentümer des entfernten Gegenstandes unverzüglich aufzufordern, diesen zu übernehmen. Wenn der Eigentümer oder sein Aufenthaltsort unbekannt sind, ist durch Anschlag an der Amtstafel der Behörde bekannt zu geben, dass der Gegenstand übernommen werden kann.

(7) Die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung eines Gegenstandes nach Abs. 6 sind vom Eigentümer der Behörde zu ersetzen. Die Nichtübernahme von entfernten Gegenständen durch den Eigentümer innerhalb eines Monats nach Auf-

forderung oder Anschlag an der Amtstafel gilt als Verzicht auf das Eigentum zugunsten der Gemeinde. Für Schäden, die bei der Entfernung von Gegenständen unvermeidbar eintreten, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

(8) Ankündigungen und Werbeanlagen nach § 18 Abs. 2 lit. c und d müssen spätestens zwei Wochen nach dem Ereignis, für das sie angebracht wurden, wieder entfernt werden. Die Abs. 6 und 7 gelten sinngemäß.

#### § 41<sup>1)</sup>

##### **Ausführungspflicht**

(1) Die Behörde hat, wenn eine entsprechende Frist nicht bereits im Baubewilligungsbescheid festgesetzt wurde, eine angemessene Frist für die Vollendung des Bauvorhabens festzusetzen, sofern dies Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes oder des Denkmalschutzes erfordern.

(2) Soweit es die im Abs. 1 genannten Interessen erfordern, kann die Behörde bei nicht fristgerechter Vollendung des Bauvorhabens dem Bauherrn oder, falls dieser nicht herangezogen werden kann, dem Eigentümer oder dem Bauberechtigten mit Bescheid die weitere Ausführung des Bauvorhabens auftragen.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten auch im Falle des Erlöschens der Baubewilligung (§ 31) oder der Berechtigung zur Ausführung des angezeigten Bauvorhabens (§ 34 Abs. 5). Falls die weitere Ausführung aufgetragen wird, gelten die §§ 38 bis 40, 43 und 44 sinngemäß.

#### § 42<sup>1)</sup>

##### **Abschlussarbeiten**

(1) Sofort nach Vollendung des Bauvorhabens sind die im Interesse der Sicherheit und des Verkehrs sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes notwendigen Aufräumungsarbeiten und sonstigen Maßnahmen durchzuführen.

(2) Im Falle der Säumigkeit ist dem Bauherrn oder, falls dieser nicht herangezogen werden kann, dem Eigentümer des Baugrundstückes oder dem Bauberechtigten mit Bescheid die Durchführung der Arbeiten nach Abs. 1 innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist aufzutragen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013

## **7. Abschnitt Benützung und Erhaltung**

### § 43

#### **Schlussüberprüfung**

(1) Die Vollendung von Bauvorhaben, die nach § 18 Abs. 1 bewilligungspflichtig sind, ist der Behörde vom Bauherrn innerhalb von zwei Wochen schriftlich zu melden, die Vollendung selbständig benützbarer Teile kann auch schon vor Vollendung des gesamten Bauvorhabens gemeldet werden. Allenfalls noch ausständige Befunde gemäß den §§ 29 Abs. 6 erster Satz und 37 Abs. 2 sind der Meldung anzuschließen.

(2) Sofern Abs. 4 nichts anderes bestimmt, hat die Behörde innerhalb von drei Monaten ab Einlangen der vollständigen Meldung zu prüfen, ob die Ausführung der Baubewilligung und sonst den Anforderungen nach § 15 entspricht.

(3) Ergibt die Prüfung, dass das Bauvorhaben nicht entsprechend ausgeführt wurde, hat die Behörde nach § 40 (Herstellung des rechtmäßigen Zustandes) vorzugehen.

(4) Eine Prüfung des vollendeten Bauvorhabens, ausgenommen eine Prüfung der Erfüllung der brandschutztechnischen Erfordernisse bei einem Gebäude mit besonderem feuerpolizeilichen Risiko (§ 25 Abs. 3 letzter Satz), kann unterbleiben, wenn

- a) von gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Personen schriftlich bestätigt wird, dass das Bauvorhaben nicht abweichend von der Baubewilligung und sonst den Anforderungen nach § 15 ausgeführt wurde; und
  - b) die Behörde keine Zweifel an der Richtigkeit der Bestätigungen nach lit. a hat.
- Der Verfasser der Bestätigungen ist für deren Richtigkeit verantwortlich.

### § 44<sup>1)</sup>

#### **Berechtigung zur Benützung**

(1) Bei Bauvorhaben, die nicht nach § 18 Abs. 1 bewilligungspflichtig sind, ist die Benützung nach Vollendung des Bauvorhabens zulässig.

(2) Bei nach § 18 Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist die Benützung zulässig, wenn der Behörde die Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens nach § 43 Abs. 1 sowie die Befunde nach den §§ 29 Abs. 6 erster Satz und 37 Abs. 2 vorliegen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013

(3) Ergibt die Prüfung nach § 43 Abs. 2 einen Grund zur Beanstandung, so hat die Behörde, wenn dies im Interesse der Sicherheit oder der Gesundheit erforderlich ist, mit Bescheid unverzüglich die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen zu verfügen und, soweit erforderlich, die Benützung des ausgeführten Bauvorhabens oder von Teilen desselben zu untersagen.

(4) Eine Berufung gegen einen Bescheid nach Abs. 3 und eine Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Über die Berufung oder die Beschwerde ist spätestens nach zwei Monaten zu entscheiden.

(5) Ein Bescheid nach Abs. 3 ist auf Antrag aufzuheben, sobald der Grund für seine Erlassung weggefallen ist.

#### § 45<sup>1)</sup>

### **Erhaltungspflicht**

(1) Bauwerke oder sonstige Anlagen, deren Herstellung einer Baubewilligung oder einer Bauanzeige bedurfte, sind vom Eigentümer oder Bauberechtigten nach Maßgabe der Baubewilligung oder der Bauanzeige in einem Zustand zu erhalten, der den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes entspricht. Dasselbe gilt sinngemäß für Anlagen, die als freie Bauvorhaben ausgeführt werden durften.

(2) Kinderspielplätze, Grünflächen sowie Einstell- und Abstellplätze, die in der Baubewilligung für ein Bauwerk vorgesehen sind, sind vom Eigentümer oder Bauberechtigten in einem zweckentsprechenden Zustand zu erhalten. Der Eigentümer oder der Bauberechtigte hat dafür zu sorgen, dass die Kinderspielplätze sowie Einstell- und Abstellplätze den Bewohnern bzw. Benützern rechtlich gesichert und tatsächlich zur Verfügung stehen.

(3) Wenn in der Baubewilligung für ein Bauwerk eine Höchstzahl an Stellplätzen vorgesehen ist, dann hat der Eigentümer oder der Bauberechtigte dafür zu sorgen, dass diese nicht überschritten wird.

(4) Grünanlagen, Bäume und Sträucher, die in der Baubewilligung für ein Bauwerk vorgesehen sind, sind vom Eigentümer oder Bauberechtigten zu pflegen und zu erhalten.

(5) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob ein Eigentümer oder Bauberechtigter den Vorschriften der Abs. 1 bis 4 nachkommt. Hierbei gelten die Vorschriften des § 38 Abs. 5 sinngemäß.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 29/2011

#### § 46<sup>1)</sup>

### **Instandsetzung**

(1) Kommt der Eigentümer oder Bauberechtigte der Erhaltungspflicht nicht nach, so hat die Behörde mit Bescheid die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen (§ 45) zu verfügen und hierfür eine angemessene Frist festzusetzen.

(2) Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Abs. 1 die Vorlage von Plänen, Berechnungen und Beschreibungen über den Zustand der zu erhaltenden Bauwerke oder sonstigen Anlagen verlangen. Für die Vorlage solcher Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.

(3) Die Vorschriften der §§ 29 Abs. 5 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.

#### § 47<sup>1)</sup>

### **Beseitigung**

(1) Wenn es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit oder des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes erfordern und eine Instandsetzung nach § 46 wirtschaftlich nicht zumutbar ist, hat die Behörde gegenüber dem Eigentümer oder Bauberechtigten mit Bescheid die Beseitigung von Bauwerken, sonstigen Anlagen oder Teilen von solchen zu verfügen. Eine Beseitigung kann auch aufgetragen werden, wenn einer Verfügung zur Instandsetzung (§ 46) trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nachgekommen wird, den mit der Verfügung zur Instandsetzung verfolgten Interessen auch mit der Beseitigung entsprochen wird und andere öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.

(2) Die Vorschriften der §§ 29 Abs. 5 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.

#### § 48<sup>1)</sup>

### **Räumung und Aufräumung**

(1) Wenn es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit erfordern, hat die Behörde mit Bescheid die Räumung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu verfügen. Die Verfügung der Räumung ist aufzuheben, sobald der Grund hierfür weggefallen ist.

(2) Wird das Orts- und Landschaftsbild durch innerhalb des bebauten Bereiches gelagerte oder abgestellte Gegenstände erheblich beeinträchtigt, kann die Behörde dem Eigentümer des Grundstückes oder dem sonst Verfügungsberechtigten mit Bescheid die zur Beseitigung dieser Beeinträchtigung notwendigen Aufräumungsarbeiten verfügen.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013

§ 49<sup>1)</sup>**Nachträgliche Aufträge**

(1) Wird der Behörde bekannt, dass rechtmäßig bestehende Bauwerke für öffentliche Ämter, Bildungseinrichtungen (wie Kindergärten, Schulen, Volkshochschulen u.dgl.), Gesundheits- und Sozialeinrichtungen (wie Spitäler, Alten- und Pflegeheime, Ferienheime u.dgl.) oder sonstige Bauwerke oder Anlagen, die allgemein zugänglich und für mindestens 75 Besucher oder Kunden ausgelegt sind, die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen durch Brand erheblich gefährden, hat die Behörde mit Bescheid nachträgliche Aufträge zu erteilen, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung erforderlich ist und der damit verbundene Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Erfolg steht.

(2) Wird der Behörde bekannt, dass ein rechtmäßig bestehendes Bauwerk oder eine rechtmäßig bestehende sonstige Anlage die in einer Verordnung nach § 15 Abs. 4 festgelegten Anforderungen nicht einhält, hat sie mit Bescheid nachträgliche Aufträge zu erteilen, soweit dies zur Durchsetzung der Anforderungen erforderlich ist.

(3) Die Behörde hat in den nachträglichen Aufträgen nach den Abs. 1 und 2 unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit angemessene Fristen festzulegen, innerhalb derer sie zu erfüllen sind. Die Vorschriften der §§ 29 Abs. 5 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.

**8. Abschnitt<sup>2)</sup>****Datenverwendung, Kontroll- und Informationspflichten der Landesregierung, Vorbildwirkung**§ 49a<sup>2)</sup>**Datenverwendung**

(1) Die Landesregierung ist ermächtigt, Daten von Energieausweisen und Inspektionsberichten für Heizungs- und Klimaanlageanlagen automationsunterstützt zu verwenden, soweit sie benötigt werden

- a) zur Verfolgung energiepolitischer Ziele, insbesondere zur Erstellung und Durchführung von Aktionsplänen, die nach dem Recht der Europäischen Union erforderlich sind;
- b) zur Überprüfung von Energieausweisen und Inspektionsberichten über Hei-

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 32/2009, 44/2013, 12/2014

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 22/2014

zungs- oder Klimaanlageanlagen nach § 49b.

(2) Die Landesregierung darf personenbezogene Daten nach Abs. 1 nur übermitteln, soweit dies zur Erfüllung der Übermittlungspflicht nach § 21a Abs. 4 oder zur Überprüfung von Energieausweisen oder Inspektionsberichten über Heizungs- und Klimaanlageanlagen erforderlich ist. Ansonsten darf die Landesregierung solche Daten nur anonymisiert übermitteln.

§ 49b<sup>1)</sup>**Überprüfung von Energieausweisen und Inspektionsberichten**

(1) Die Landesregierung hat unter Berücksichtigung der Vorgaben nach Anhang II (Option a) der Richtlinie 2010/31/EU stichprobenhaft zu überprüfen:

- a) Energieausweise, die in der Energieausweisdatenbank (§ 21a) registriert wurden;
- b) Inspektionsberichte über Heizungs- und Klimaanlageanlagen, die aufgrund einer Verordnung nach § 15 Abs. 4 erstellt wurden.

(2) Die Landesregierung kann mit der Überprüfung nach Abs. 1 geeignete und nach bundesrechtlichen Vorschriften befugte Personen beauftragen; diese sind dabei an die Weisungen der Landesregierung gebunden.

(3) Die Aussteller von Energieausweisen und Inspektionsberichten, die Eigentümer der Gebäude oder der Nutzungseinheiten, auf die sich der Energieausweis bezieht, und die Verfügungsberechtigten der betreffenden Heizungs- und Klimaanlageanlagen haben den von der Landesregierung beauftragten Organen sowie den zugezogenen Sachverständigen auf Verlangen die zur Überprüfung der Energieausweise und Inspektionsberichte erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Der § 38 Abs. 5 letzter Satz gilt sinngemäß.

§ 49c<sup>1)</sup>**Information**

Soweit nicht von anderer Seite Vorsorge getroffen wird, hat die Landesregierung dafür zu sorgen, dass

- a) Eigentümer und Nutzer von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf geeignete Weise über die verschiedenen Methoden und praktischen Verfahren zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz informiert werden; dabei ist auch über Energieausweise und Inspektionsberichte über Heizungs- und Klimaanlageanlagen und die zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zur Verfügung ste-

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 22/2014

- henden Finanzinstrumente zu informieren;
- b) Informationen über die Nettovorteile, die Kosten und die Energieeffizienz von Anlagen und Systemen für die Nutzung von Wärme, Kälte und Elektrizität aus erneuerbaren Energien bereitgestellt werden;
- c) geeignete Anleitungen und Schulungen für Energieberater zur Verfügung stehen; auf die optimale Kombination von möglichen Energieeffizienzverbesserungen, der Nutzung erneuerbarer Energien und dem Einsatz von Fernwärme und -kälte bei der Planung, der Errichtung und der Renovierung von Gebäuden ist dabei besonders zu achten;
- d) den relevanten Marktteilnehmern, insbesondere Ingenieurbüros und Ziviltechnikern einschlägiger Fachrichtungen, erforderlichenfalls Leitlinien zur Verfügung stehen, damit diese in der Lage sind, bei der Planung, der Errichtung und der Renovierung von Gebäuden die optimale Kombination von erneuerbaren Energien, hocheffizienten Technologien und Fernwärme und -kälte sachgerecht in Erwägung zu ziehen.

§ 49d<sup>1)</sup>

#### **Vorbildfunktion**

(1) Das Land und die Gemeinden haben im Hinblick auf die Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und die Nutzung erneuerbarer Energien eine Vorbildfunktion.

(2) Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen zur Vorbildfunktion nach Abs. 1 zu erlassen, soweit dies zur Umsetzung des Rechts der Europäischen Union erforderlich ist.

### **9. Abschnitt<sup>1)</sup>**

#### **Behörden-, Verfahrens- und Strafbestimmungen**

§ 50<sup>2)</sup>

#### **Behörden**

(1) Behörde im Sinne dieses Gesetzes ist, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, der Bürgermeister.

(2) Die Bezirkshauptmannschaft ist Behörde im Sinne dieses Gesetzes, wenn

- a) sich ein Bauvorhaben auf das Gebiet von zwei oder mehreren Gemeinden er-

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 22/2014

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 72/2012, 44/2013

- streckt;
- b) in das Ermittlungsverfahren Grundflächen einzubeziehen sind, die in zwei oder mehreren Gemeinden liegen;
- c) sich das Bauvorhaben auf Grundflächen an der Staatsgrenze bezieht;
- d) es sich um ein Bauvorhaben im Bodensee handelt.

§ 50a<sup>1)</sup>

#### **Besonderes Verfahren zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

(1) Die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmen, welche Bauvorhaben aufgrund von Art, Größe oder Form die Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders berühren können. Bei solchen Bauvorhaben ist im Falle eines Antrags auf Baugrundlagenbestimmung, auf Durchführung einer Vorprüfung oder auf Erteilung einer Baubewilligung im Hinblick auf die zu wahren Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes ein Gutachten des einschlägigen Amtssachverständigen beim Amt der Landesregierung einzuholen.

(2) Ein Bescheid über die Baugrundlagenbestimmung (§ 3), die Vorprüfung (§ 23) oder die Baubewilligung (§ 28) betreffend ein Bauvorhaben nach Abs. 1 ist binnen zwei Wochen nach seiner Erlassung der Landesregierung vorzulegen, die dagegen Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht (Art. 132 B-VG) wegen Verletzung der Bestimmungen über den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erheben kann.

(3) Die Landesregierung hat das Recht, gegen die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Revision beim Verwaltungsgerichtshof zu erheben (Art. 133 B-VG).

§ 51

#### **Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde**

Die in diesem Gesetz geregelten Aufgaben der Gemeinde sind solche des eigenen Wirkungsbereiches.

§ 52<sup>2)</sup>

#### **Dingliche Wirkung**

Allen Entscheidungen nach diesem Gesetz – ausgenommen jenen nach § 55 – kommt insofern eine dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsene Rechte auch vom Rechtsnachfolger geltend gemacht werden können und daraus erwachsene Pflichten

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 34/2008, 44/2013

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013

auch vom Rechtsnachfolger zu erfüllen sind. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle bezüglichen Unterlagen auszufolgen.

### § 53

#### Zwangsbefugnisse ohne vorausgegangenes Verfahren

Bei Gefahr im Verzug betreffend die Interessen der Sicherheit und der Gesundheit ist zur Herstellung des in den Vorschriften der §§ 39 Abs. 1 und 3, 40 Abs. 5, 44 Abs. 3, 47 und 48 Abs. 1 geforderten Zustandes die Anwendung von Zwangsbefugnissen ohne vorausgegangenes Verfahren zulässig. Erwachsen der Behörde dabei Kosten, so sind diese dem Verpflichteten durch Bescheid zum Ersatz vorzuschreiben.

### § 54<sup>1)</sup>

#### Mitwirkung der Bundespolizei

Die Bundespolizei hat der Behörde über ihr Ersuchen zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse (§ 38 Abs. 5 sowie §§ 45 Abs. 5, 46 Abs. 3, 47 Abs. 2 und 49 Abs. 2, jeweils in Verbindung mit § 38 Abs. 5) und der Zwangsbefugnisse (§ 53) im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.

### § 55<sup>2)</sup>

#### Strafen

(1) Eine Übertretung begeht, wer

- a) Bauvorhaben nach § 18 ohne Baubewilligung oder Bauvorhaben nach § 19 ohne Berechtigung (§ 34) ausführt; dazu zählt auch die wesentliche Änderung der Verwendung eines Gebäudes ohne Baubewilligung;
- b) Bauvorhaben entgegen den aufgrund dieses Gesetzes durch Verordnung erlassenen Vorschriften ausführt;
- c) gegen Auflagen oder Anordnungen verstößt, die in der Baubewilligung oder in der Entscheidung über die Freigabe vorgeschrieben wurden;
- d) Verpflichtungen aufgrund der §§ 10, 12, 40 Abs. 8 oder 45 Abs. 2 letzter Satz und 3 nicht erfüllt;
- e) die Inanspruchnahme eines Grundstückes oder Bauwerkes entgegen § 14 Abs. 1 und 2 verweigert;

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 27/2005, 29/2011

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2007, 32/2009, 29/2011, 44/2013, 22/2014

- f) eine unrichtige Bestätigung nach den §§ 25 Abs. 3, 32 Abs. 4 oder 43 Abs. 4 lit. a oder einen falschen Befund nach den §§ 29 Abs. 6 erster Satz oder 37 Abs. 2 abgibt;
  - g) Bauvorhaben durch Unbefugte ausführen lässt (§ 36 Abs. 1) oder als Bauausführender dem § 36 Abs. 2 bis 4 zuwiderhandelt;
  - h) Überprüfungen nach § 37 Abs. 1 oder Überprüfungen, die in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen vorgesehen sind, nicht durchführen lässt, oder Organen und Sachverständigen gemäß den §§ 38 Abs. 5 und 45 Abs. 5 den Zutritt oder Auskünfte verweigert;
  - i) nach § 39 Abs. 1 eingestellte Arbeiten fortsetzt oder fortführen lässt;
  - j) Verfügungen oder Aufträge nach den §§ 39 Abs. 3, 40 Abs. 2 bis 5, 41 Abs. 2 und 3, 42 Abs. 2, 44 Abs. 3, 46 Abs. 1 und 3, 47 Abs. 1 und 2, 48 oder 49 nicht befolgt;
  - k) Meldungen nach § 43 Abs. 1, einschließlich der dort genannten Befunde, nicht fristgerecht erstattet;
  - l) Bauwerke, sonstige Anlagen oder Teile davon entgegen den Vorschriften des § 44 benützt;
  - m) Bauwerke oder Teile davon entgegen einer Benützungsbewilligung nach § 45 des Baugesetzes in der Fassung vor LGBl.Nr. 52/ 2001 benützt;
  - n) Auskünfte nach § 49b Abs. 3 nicht erteilt.
- (2) Übertretungen nach Abs. 1 lit. a, i und j sind von der Bezirkshauptmannschaft mit einer Geldstrafe bis zu 28.000 Euro, sonstige Übertretungen nach Abs. 1 mit einer Geldstrafe bis zu 14.000 Euro zu bestrafen.
- (3) Der Versuch ist strafbar.
- (4) Übertretungen nach Abs. 1 lit. a bis d und i sind, solange der dadurch geschaffene rechtswidrige Zustand anhält, Dauerdelikte.

#### 10. Abschnitt<sup>1)</sup> Schlussbestimmungen

### § 56<sup>2)</sup>

#### Übergangsbestimmungen

(1) Bewilligungen und sonstige Berechtigungen zur Ausführung von Bauvorhaben aufgrund der bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes geltenden Vorschriften bleiben bestehen. § 28 Abs. 7, § 30 Abs. 3 zweiter Satz, § 31, § 34

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 22/2014

<sup>2)</sup> Fassung LGBl.Nr. 32/2009, 44/2013

Abs. 5 und die §§ 35 bis 49 sind auf derartige Bauvorhaben sinngemäß anzuwenden, soweit nicht Abs. 2 zur Anwendung gelangt.

(2) Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahren in Angelegenheiten dieses Gesetzes, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits eingeleitet wurden, sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden. Sonstige vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits eingeleitete Verfahren in Angelegenheiten dieses Gesetzes sind nach den bisher geltenden Vorschriften zu beenden, wenn sie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in erster Instanz bereits abgeschlossen sind.

(3) Veränderungen der Geländeoberfläche durch eine Bauführung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gelten nicht als Veränderungen im Sinne des § 5 Abs. 4 zweiter Satz. Dasselbe gilt für Veränderungen der Geländeoberfläche durch eine Bauführung nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, sofern sie aufgrund einer Baubewilligung, die nach den bisher geltenden Vorschriften erteilt wurde, erfolgt ist.

(4) Oberirdische Gebäude, die nach den bisher geltenden Vorschriften bewilligt wurden, haben auf dem Baugrundstück und bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Abstandsflächen nach den Vorschriften dieses Gesetzes. Dasselbe gilt für nach den bisher geltenden Vorschriften bewilligte sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind.

(5) Soweit im Raumplanungsgesetz und in den auf seiner Grundlage ergangenen Verordnungen Begriffe verwendet werden, die im § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes angeführt sind, sind sie im Sinne der genannten Gesetzesbestimmung zu verstehen.

(6) In Baubewilligungsverfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Baugesetzes, LGBl.Nr. 32/2009, eingeleitet wurden, und in daran anknüpfenden Verfahren auf Vorschreibung einer Ausgleichsabgabe sind die Bestimmungen der §§ 10 und 11 in der Fassung vor LGBl.Nr. 32/2009 anzuwenden.

(7) In Baubewilligungsverfahren, die vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes über eine Änderung des Baugesetzes, LGBl.Nr. 32/2009, eingeleitet wurden, ist § 26 Abs. 1 in der Fassung vor LGBl.Nr. 32/2009 anzuwenden.

(8) Am 31. Dezember 2013 beim ordentlichen Gericht anhängige Entschädigungsverfahren nach § 14 sind nach den Vorschriften vor LGBl.Nr. 44/2013 zu beenden.

§ 57<sup>1)</sup>

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz, LGBl.Nr. 52/2001, tritt am 1. Jänner 2002 in Kraft.

(2) Verordnungen aufgrund dieses Gesetzes, LGBl.Nr. 52/2001, können von dem der Kundmachung dieses Gesetzes folgenden Tag an erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit diesem Gesetz in Kraft treten.

(3) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, LGBl.Nr. 52/2001, treten außer Kraft:

- a) das Baugesetz, LGBl.Nr. 39/1972, 33/1976, 34/1981, 2/1982, 47/1983, 34/1994, 15/1996, 72/1997, 64/2000;
- b) Artikel II bis V des Gesetzes über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 34/1996.

(4) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, LGBl.Nr. 52/2001, werden dem Katastrophenhilfegesetz, LGBl.Nr. 47/1979, in der Fassung LGBl.Nr. 33/1999, eingefügt:

- a) als § 9a der bisherige § 16 des Baugesetzes, LGBl.Nr. 39/1972, mit der Maßgabe, dass es im Abs. 1 statt „Behörde“ zu lauten hat „Gemeinde“;
- b) als § 30a der bisherige § 15 des Baugesetzes, LGBl.Nr. 39/1972;
- c) im § 36 Abs. 1 lit. f vor „13 Abs. 3“ der Einschub „9a Abs. 1,“.

(5) Für den Fall, dass der § 54 oder einzelne seiner Teile nicht kundgemacht werden können, ist dieses Gesetz ohne diese Bestimmung oder ohne diese Teile kundzumachen.

(6) Art. LXXIX des Landesverwaltungsgerichts-Anpassungsgesetzes – Sammelnovelle, LGBl.Nr. 44/2013, tritt am 1. Jänner 2014 in Kraft.

---

<sup>1)</sup> Fassung LGBl.Nr. 44/2013