



LAND

OBERÖSTERREICH

BAUVORHABEN

# Das moderne Oö. Baurecht

Nützliche Hinweise und Tipps für „Häuslbauer“

Stand 7/2019



**Baurecht**  
Landesregierung  
Oberösterreich

[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)





# INHALTS- VERZEICHNIS

5	Vorwort
6	Wissenswertes auf einen Blick
7	Baubehörden; Begriffsbestimmungen
8	Bauplatzbewilligung; Anliegerleistungen
9	Bewilligungspflichtige/Anzeigepflichtige Bauvorhaben
10	Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben Einreichunterlagen Bauverfahren
12	Nachbarrecht; Baubeginn; Bauausführung Erlöschen der Baubewilligung
13	Baufertigstellung; Benützungrecht Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht Übertretungen der Oö. Bauordnung
14	Abstandsbestimmungen
15	Energieausweis; Verwendung alternativer Energiesysteme
16	Die wichtigsten Förderungen auf einen Blick
17	Hochwasserschutz; Gefährdung durch Hangwässer
18	Trinkwasserversorgung; Abwasserentsorgung
19	Barrierefreier Wohnbau; Heizungsrecht Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung
20	Oö. Bauvorschriften Beratungsstellen



Plan first floor



basement Plan



roo

(B)

# Bauen **leicht gemacht** – ein **Leitfaden** zum **Oö. Baurecht**

Unsere Ziele sind leistbares Wohnen und Vorschriften mit Augenmaß. Durch Vereinfachung und Harmonisierung von Verfahren und Vorschriften wollen wir Kostenersparnis gewährleisten.

Wir haben in Oberösterreich ein modernes Baurecht und überdies eines, das durch einfache Verfahren geprägt ist. Dennoch arbeiten wir daran, das Bauverfahren noch einfacher und die Normenlandschaft übersichtlicher zu gestalten.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen einen Überblick über die geltenden Vorschriften und nützliche, praktische Hinweise an die Hand geben, damit Sie Ihr Bauvorhaben einfach und reibungslos verwirklichen können.

Da jedes Bauvorhaben für sich einzigartig ist, können wir nicht jeden Aspekt und jede Einzelheit beleuchten, aber dafür stehen Ihnen die Mitarbeiter der Gemeinden, Magistrate und des Amtes der Landesregierung Oberösterreich gerne hilfreich zur Seite.

Wir wünschen Ihnen gutes Gelingen für Ihre Bauvorhaben und viel Freude mit dem Eigenheim.



Landeshauptmann  
**Mag. Thomas Stelzer**



Landeshauptmann-Stv.  
**Dr. Manfred Haimbuchner**

# Wissenswertes auf einen Blick

1. Prüfen Sie vor dem Kauf, ob das **Grundstück lastenfrei** ist.
2. Informiere Sie sich über **Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan** und **Gefahrenpotenziale**. Die Unterlagen liegen beim Gemeindeamt auf.
3. Erkundigen Sie sich, ob **zusätzliche Genehmigungen** (z. B. Forst- und Wasserrecht) erforderlich sind.
4. Die **Bauplatzbewilligung** ist Grundlage für eine Bebauung.
5. Lassen Sie Ihre Pläne durch einen **befugten Planer** erstellen und einreichen.
6. Informieren Sie Ihre Gemeinde rechtzeitig über Ihre **Bauabsichten** und lassen Sie sich beraten!
7. Die schriftliche **Zustimmung Ihrer Nachbarn** zu Ihrem Bauvorhaben spart Zeit und Nerven.
8. Reichen Sie Ihre Bauunterlagen vollständig bei der Gemeinde ein. Bei Fragen wenden Sie sich an Ihre Gemeinde und Ihren befugten Planer.
9. Beginnen Sie erst nach Rechtskraft der Baubewilligung mit der **Bauausführung!**
10. Nutzen Sie Ihr Gebäude nicht vor Einbringen der **Fertigstellungsanzeige!**



## Baubehörden

Baubehörde in Oberösterreich ist grundsätzlich die **Gemeinde**. Konkret zuständig ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister, in den Städten Linz, Wels und Steyr der Magistrat.

Gegen Gemeindebescheide kann das Rechtsmittel der Beschwerde an das Oö. Landesverwaltungsgericht ergriffen werden.

Der Instanzenzug endet bei den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts (Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof in Wien).

## Begriffsbestimmungen

- **Bauwerk:** eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind;
- **Gebäude:** überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann;
- **Schutzdach:** ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt;

- **Nebengebäude:** ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient;
- **Wintergarten:** ein unbeheizbarer, belüftbarer und zum angrenzenden beheizbaren Raum nicht dauernd geöffneter verglaster Vorbau;
- **Neubau:** die Herstellung eines neuen Gebäudes sowie eines Gebäudes, bei dem nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden;
- **Umbau:** eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (z. B. hinsichtlich eines Geschoßes) als ein anderes anzusehen ist;
- **Zubau:** die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen.

Weitere Begriffe finden Sie im § 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013 und in den Begriffsbestimmungen zu den **OIB-Richtlinien**.

# Auf einen **Blick**



## Bauplatzbewilligung

**Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden** dürfen nur auf Grundstücken bewilligt werden, die von der Baubehörde mit Bescheid **zum Bauplatz erklärt** werden. Dazu ist ein Antrag erforderlich, der die entsprechenden Grundstücksdaten enthält und dem - im Fall einer Grundteilung - auch ein Teilungsplan einer Ingenieurkonsultantin oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen angeschlossen ist.

Die Bauplatzbewilligung ist unter folgenden **Voraussetzungen** zu erteilen:

- Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers;
- kein Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans;
- Eignung als Bauplatz aufgrund der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Bodenbeschaffenheit, keine Hochwasser- oder Rutschungsgefahr);
- Mindestgröße 500 m<sup>2</sup>;
- Aufschließungsmöglichkeit durch eine
  - öffentliche Verkehrsfläche oder
  - entsprechende, mindestens 3 m breite und grundbücherlich sichergestellte Verbindung (Zufahrtsweg) zum öffentlichen Straßennetz.

Die Bauplatzeigenschaft wird in der Folge auch im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung des Bauplatzes (z. B. Vergrößerung oder Teilung) bedarf grundsätzlich ebenfalls einer Bewilligung der Baubehörde.

## Anliegerleistungen

Leistungen für die verkehrsmäßige Aufschließung von Grundstücken (z. B. Straßenherstellung) müssen zumeist von der öffentlichen Hand erbracht werden, damit es überhaupt zu einer Bebauung kommen kann. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, zumindest eine entsprechende Beitragsleistung zu verlangen. Das Oö. Baurecht kennt dabei drei Arten von Anliegerleistungen:

- die (kostenlose) **Grundabtretung** anlässlich einer Bauplatzbewilligung;
- den **Beitrag zu den Kosten des Grunderwerbs** für eine öffentliche Verkehrsfläche aus Anlass einer Bauplatzbewilligung;
- den Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen (**Verkehrsflächenbeitrag**) anlässlich einer Baubewilligung. Bei einer Durchschnittsparzelle von 800 m<sup>2</sup> beträgt der Verkehrsflächenbeitrag derzeit rund 2.400 Euro.



## Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

Vor der Errichtung ist um Baubewilligung anzusuchen für:

- den **Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden**;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung **sonstiger Bauwerke**, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
- die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen (wie Lärm oder Abgase) zu erwarten sind;
- der **Abbruch von Gebäuden** (Gebäudeteilen), soweit sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

## Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Eine Bauanzeige ist - vor Beginn der Bauausführung - insbesondere einzubringen für:

- die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken;
- die **größere Renovierung** von Gebäuden;
- die **sonstige Änderung** oder Instandsetzung von Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen;

- die Errichtung von **Hauskanalanlagen** (= Entsorgungsleitungen für häusliche Abwässer vom Objekt zur öffentlichen Kanalisation);
- die Errichtung von **Senkgruben**;
- die Errichtung von **Wintergärten** sowie die Verglasung von Balkonen und Loggien;
- die Herstellung von **Schwimm- und Wasserbecken** sowie von Schwimmteichen mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 35 m<sup>2</sup>;
- die Anbringung oder Errichtung von **Photovoltaikanlagen und thermischen Solaranlagen**, soweit sie
  - freistehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem Gelände beträgt oder
  - die Oberfläche baulicher Anlagen (z. B. die Dachfläche) um mehr als 1,5 m überragen;
- die Veränderung der **Höhenlage im Bauland** um mehr als 1,5 m;
- die Errichtung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen **Gebäuden bis 15 m<sup>2</sup>** (wie Gartenhütten);
- die Errichtung freistehender oder angebauter **Schutzdächer bis 35 m<sup>2</sup>** (wie Carports);
- den **Abbruch** von freistehenden Gebäuden;
- **Stützmauern und freistehende Mauern** mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung von insgesamt mehr als 2,5 m.

Eine eigene Bauanzeige **entfällt** allerdings, wenn das Bauvorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mitbewilligt wird.

# Auf einen **Blick**



## Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen etwa:

- Baustelleneinrichtungen (wie Bauhütten) für die Dauer der Bauausführung;
- Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,5 m;
- Einfriedungen;
- Pergolen;
- Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Wasserfläche bis zu 35 m<sup>2</sup>;
- die Anbringung oder Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie thermischen Solaranlagen, soweit sie nicht anzeigepflichtig sind (siehe oben).

## Einreichunterlagen

### Baubewilligungsansuchen

- Bauplan von einer befugten Person (z. B. Baumeisterin oder Baumeister, Holzbau-Meisterin oder Holzbau-Meister, Architektin oder Architekt);
- Baubeschreibung;
- Energieausweis beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie einer größeren Renovierung eines Gebäudes;
- aktueller Gefahrenzonenplan (soweit vorhanden);
- Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer des betroffenen Bauplatzes;
- Verzeichnis der Nachbargrundstücke;
- Befund über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund), soweit kein Anschluss an eine öffentliche Wasserversorgungsanlage erfolgt.

### Bauanzeige

- je nach Art des Bauvorhabens ein Bauplan oder lediglich eine zeichnerische Darstellung (Skizze) sowie eine ausreichende Beschreibung.

## Bauverfahren

### Baubewilligungsverfahren

- **Einreichung** des Baubewilligungsansuchens (mit Beilagen) bei der Baubehörde;
- **Vorprüfung** durch die Baubehörde (Erfordernis einer Bauplatzbewilligung, Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie zwingenden Bauvorschriften);
- **mündliche Bauverhandlung** an Ort und Stelle unter Beiziehung einer Bausachverständigen oder eines Bausachverständigen; zur Bauverhandlung werden die Parteien (das sind die Bauerberin und der Bauerberer sowie die Nachbarn) sowie die zuständige Straßenverwaltung, die Planverfasserin oder der Planverfasser geladen; bei der Bauverhandlung wird das Bauvorhaben erklärt und erörtert sowie auf seine Übereinstimmung mit den Bauvorschriften überprüft; die Nachbarn haben Gelegenheit, Einwendungen zu erheben;
- Erteilung der **Baubewilligung**  
Ist das Bauvorhaben bewilligungsfähig, hat die Baubehörde einen schriftlichen Baubewilligungsbescheid (mit erforderlichen Auflagen und Bedingungen) zu erlassen, andernfalls ist die Baubewilligung zu versagen.

### „Vereinfachtes“ Baubewilligungsverfahren (Entfall der Bauverhandlung)

Wenn alle Nachbarn auf dem Bauplan schriftlich erklären, dass sie keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erheben, **entfällt** die Bauverhandlung. Damit kann die Baubewilligung nach rechtlicher und technischer Prüfung kurzfristig erteilt werden.



## Bauanzeigeverfahren

Die Baubehörde prüft, ob das angezeigte Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht. Wird das Vorhaben nicht innerhalb von **acht Wochen** ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige untersagt, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Ein Baubeginn ist aber auch dann zulässig, wenn die Baubehörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber bereits vorher schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung nicht stattfindet.

### „Baufreistellung“

Das Baufreistellungsverfahren - als besonders kurzes und einfaches Bauanzeigeverfahren - ist unter folgenden zwingenden Voraussetzungen möglich:

- Der Bauplatz muss von einem **Bebauungsplan** erfasst sein;
- Sämtliche Nachbarn müssen auf dem Bauplan schriftlich auf **Einwendungen verzichten**;
- Die befugte Planverfasserin oder der befugte Planverfasser muss auf dem Bauplan schriftlich **bestätigen**, dass das Bauvorhaben dem Bebauungsplan und allen Bauvorschriften entspricht.



# Auf einen **Blick**



## Nachbarrecht

Nachbarn sind

- bei **Wohngebäuden**: die Eigentümerinnen und Eigentümer (also etwa nicht Mieterinnen oder Mieter) der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens **10 m** entfernt sind (eine öffentliche Straße dazwischen scheidet die Nachbareigenschaft somit nicht automatisch aus!);
- bei **allen anderen Bauvorhaben** (also etwa Betriebs- oder Geschäftsbauten) jene Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, die vom Baugrundstück höchstens **50 m** entfernt sind.

Findet eine mündliche Verhandlung statt, werden die Nachbarn als Parteien des Verfahrens aber nur dann anerkannt, wenn sie vor oder aber spätestens bei der Bauverhandlung **Einwendungen** gegen das Bauvorhaben erheben. **Zulässige** Nachbareinwendungen bestehen nur in den Bereichen, in denen das Oö. Baurecht den Nachbarn auch ein Mitspracherecht einräumt (z. B. betreffend Abstände, den Brandschutz oder schädliche Umwelteinwirkungen wie Immissionen durch Lärm oder Abgase).

**Unzulässig** sind dagegen Einwendungen, die sich auf die Entwertung des Nachbargrundstücks, die Beeinträchtigung eines Servituts, der bisherigen Aussicht oder den Entzug von Licht und Sonne beziehen.

## Baubeginn; Bauausführung

Wird innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Baubewilligungsbescheids kein Rechtsmittel eingebracht oder auf die Abgabe eines Rechtsmittels verzichtet, wird die Baubewilligung **rechtskräftig** und es kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Die Bauherrschaft hat sich zur Ausführung des Bauvorhabens eines **gesetzlich befugten Bauführers** (insbesondere Baumeisterin oder Baumeister, Holzbau-Meisterin oder Holzbau-Meister, Ingenieurkonsultantin oder Ingenieurkonsulent für Bauwesen) zu bedienen.

Die Bauführerin oder der Bauführer sowie auch ein Wechsel ist der Baubehörde unverzüglich zur Kenntnis zu bringen. Die Bauführerin und der Bauführer haften für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Bauausführung und überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die mit der Bauausführung zusammenhängen.

## Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung **erlischt** innerhalb von **drei Jahren**, wenn nicht innerhalb dieser Zeit mit der Bauausführung begonnen worden ist. Wurde zwar innerhalb der dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen, so erlischt die Baubewilligung weiters auch dann, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von **fünf Jahren** nach Beginn der Bauausführung fertig gestellt wurde. Über Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn können diese Fristen durch die Baubehörde allerdings verlängert werden.



## Baufertigstellung; Benützungsrecht

Die Fertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist von der Bauherrin oder vom Bauherrn der Baubehörde lediglich **schriftlich** mitzuteilen (**Baufertigstellungsanzeige**). Die Baufertigstellung kann sich auch auf selbstständig benützbare Gebäudeteile beziehen. Eine eigene Benützungsbewilligung („Kollaudierung“) gibt es nicht mehr.

Die Bauherrin oder der Bauherr übernimmt allerdings mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die volle Verantwortung für die ordnungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens. Die zivilrechtliche Haftung der Bauführerin oder des Bauführers gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn bleibt jedoch selbstverständlich weiter bestehen.

**Acht Wochen** nach Einbringen der Fertigstellungsanzeige darf das Gebäude **benützt** werden, es sei denn, die Baubehörde hat bereits vorher schriftlich mitgeteilt, dass gegen die Benützung keine Einwände bestehen.

Die Baubehörde hat allerdings die Benützung binnen acht Wochen zu **untersagen**, wenn

Folgendes festgestellt wird:

- **bewilligungspflichtige Planabweichungen** oder
- **Mängel**, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

## Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht

Während der Bauausführung kann sich die Baubehörde bei allen Bauführungen von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie von Bedingungen und Auflagen des Baubescheids überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist dabei der Zutritt jederzeit zu gestatten. Stellt die Baubehörde Mängel fest (wie eine unbefugte Bauführung, das Fehlen einer befugten Bauführerin oder eines befugten Bauführers oder Planabweichungen), so hat sie die Fortsetzung der Bauausführung zu untersagen (= Baueinstellung).

Die behördliche Bauaufsicht erstreckt sich aber auch auf die Zeit nach der Baufertigstellung. So dürfen auch Wohngebäude nur im Rahmen der erteilten Baubewilligung benützt werden. Eine bewilligungswidrige Benützung ist von der Baubehörde bescheidmäßig zu untersagen. Darüber hinaus ist die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, das Gebäude in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten. Auch Mängel des Bauzustands verpflichten die Baubehörde zum Einschreiten.

## Übertretungen der Oö. Bauordnung

Die Zurücknahme von Bauvorschriften und die gleichzeitige Stärkung der Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite verlangt auf der anderen Seite verstärkte Sanktionen, wenn dieser Vertrauensvorschuss gebrochen und bewusst Gesetzeswidrigkeiten stattfinden. Beispielsweise stellen eine **unbefugte Bauführung** (= Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauwerks ohne Baubewilligung), eine nicht bewilligte Planabweichung, die Bauausführung ohne befugte Bauführerin oder befugten Bauführer oder die Missachtung von Vorschriften und Auflagen des Baubewilligungsbescheids **Verwaltungsübertretungen** dar, die mit einer Höchststrafe bis zu 36.000 Euro bedroht sind. Für sogenannte „Schwarzbauten“ ist sogar eine Mindeststrafe von 1.450 Euro vorgesehen.

# Bautechnische Anforderungen

## Abstandsbestimmungen

Abstände von Gebäuden und Schutzdächern zu Grundgrenzen regelt vorrangig der **Bebauungsplan** der Gemeinde. Da diese Pläne sehr unterschiedlich sind, sollte vor Planungsbeginn unbedingt in den für den betroffenen Bauplatz geltenden Bebauungsplan Einsicht genommen werden!

Wenn **kein** Bebauungsplan vorhanden ist, gilt Folgendes:

- Der Abstand von der **fertigen** Außenwand eines Gebäudes zur Grundgrenze muss **mindestens 3 m** betragen;
- Der weitest vorspringende Teil eines Schutzdaches muss mindestens 2 m von der Grundgrenze entfernt sein;
- Der Abstand zur **Straßengrundgrenze** wird durch die jeweilige Straßenverwaltung festgelegt (Gemeinde, Land);
- Mit (Teilen von) Gebäuden und Schutzdächern darf unter folgenden Voraussetzungen bis **zur Grundgrenze herangebaut** werden:
  - keine Betriebsräume und keine Tierhaltung;
  - keine näher als 2 m zur Nachbargrundgrenze gerichteten Fenster;
  - Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge max. 15 m;
  - Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen höchstens 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;
  - Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) max. 7 m;
  - dem Nachbargrundstück zugewandter First von Pultdächern max. 3 m über dem Erdgeschoßniveau.

Die **Mindestabstände** zu den Nachbargrundgrenzen können **unterschritten** werden mit:

- Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen nach technischer Notwendigkeit zur Sanierung der Außenwände bei bestehenden baulichen Anlagen;
- Erkern, Gesimsen, Portalen, Schaufenster, Sockeln, Ziergliedern und dergleichen um 1 m;
- das künftige Gelände überragenden Terrassen und Treppen im Freien, Balkonen, üblichen Dachvorsprüngen und angebauten Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden;
- Lichtschächten, Kellereinwurfsschächten und Treppen im Freien, jeweils unmittelbar auf oder unter dem Niveau des künftigen Geländes;
- Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen (wie mit Keller- oder Schutzräumen und Tiefgaragen).



## Energieausweis

Beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie bei einer größeren Renovierung eines Gebäudes ist der Baubehörde ein von einer befugten Person erstellter **Energieausweis** vorzulegen.

**Ausgenommen** sind kleine Gebäude(teile) mit einer Nutzfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>.

Der Energieausweis gilt **zehn Jahre** ab dem Datum der Ausstellung.

Weitere Informationen zum Energieausweis finden Sie auf der Homepage des Landes OÖ unter:

[www.land-oberoesterreich.gv.at/80545.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/80545.htm)

und beim OÖ Energiesparverband unter:

[www.energiesparverband.at/publikationen/energieausweis.html](http://www.energiesparverband.at/publikationen/energieausweis.html)

## Verwendung alternativer Energiesysteme

Beim Neubau und einer größeren Renovierung von Gebäuden muss vor Baubeginn die technische, ökologische und wirtschaftliche Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen geprüft und dokumentiert werden.

**Hocheffiziente alternative Energiesysteme** sind jedenfalls:

- Heizungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen (z. B. Holz);
- Kraft-Wärme-Kopplung;
- Fern-/Nahwärme, wenn sie ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen stammt;
- Wärmepumpen.

**Energieausweis für Wohngebäude** LOGO

ÖB:  ÖB-Richtlinie 6  
Österreichisches Institut für Bautechnik Ausgabe: Mai 2015

BEZEICHNUNG			
Gebäude (NH)	<input type="text"/>	Erzeuger	<input type="text"/>
Nutzungsart	<input type="text"/>	Letzte Veränderung	<input type="text"/>
Strasse	<input type="text"/>	Katastralgemeinde	<input type="text"/>
PLZ, Ort	<input type="text"/>	WZ-Nummer	<input type="text"/>
Grundstücksnummer	<input type="text"/>	Seitliche	<input type="text"/>

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZUNGSBEDARF, STANDORT-PRIMÄRHEIZUNGSBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXYDMESSUNGEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR**

	HWB <sub>BaUk</sub>	PEB <sub>BaUk</sub>	CO <sub>2k</sub>	f <sub>eff</sub>
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

**HWB<sub>BaUk</sub>**: Der Referenz-Heizungsbedarf ist jene Wärmemenge, die in den Flächenberechnungen verwendet werden muss, um diese auf einer normal geheizten Raumtemperatur, einer Raumlufttemperatur von 20°C und einer Luftwechselrate von 0,5/h zu beheizen.

**PEB<sub>BaUk</sub>**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizungsbedarf den Hausstrombedarf, abzüglich möglicher Endenergieerträge und zusätzlich eines möglichen Wärmeertrags aus Solaranlagen. Der Endenergiebedarf umfasst keine Energieerträge, die eingebaut werden muss (z.B. in Solaranlagen).

**CO<sub>2k</sub>**: Der Gesamtergebnisfaktor ist die Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Endenergiebedarf 2007).

**f<sub>eff</sub>**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in alle Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erwarteten (PE<sub>BaUk</sub>) und einen nicht erwarteten (PN<sub>BaUk</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2</sub>**: Gesamte Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Kälteanlagen.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie gelten den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖB-Richtlinie 6 „Energieausweis und Wärmeausweis“ der Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vollzugs-Gesetzes (EA-VG). Der Eintragsgebühren für die Konsultationsstellen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden ähnliche Abkürzungen erstellt.

# Die wichtigsten **Förderungen** auf einen Blick

Egal, ob Sie ein Haus bauen, sanieren oder eine Wohnung kaufen - Geld haben Sie sicherlich nicht zu verschenken. Die Förderungen des Wohnbaurechts des Landes Oberösterreich bringen Sie Ihren Wünschen ein deutliches Stück näher.

Information lohnt sich - Details zu den Förderungen und zu möglichen weiteren Unterstützungen bzw. Beihilfen erhalten Sie direkt in der Abteilung Wohnbauförderung oder im Internet:

[www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen.htm)

## Land Oberösterreich

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Soziales und Gesundheit  
Abteilung Wohnbauförderung  
Tel.: (+43 732) 77 20-14143  
E-Mail: wo.post@ooe.gv.at

[www.land-oberoesterreich.gv.at/  
bauenundwohnen.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen.htm)

## OÖ Energiesparverband

Landstraße 45, 4020 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-143 80  
E-Mail: office@esv.or.at

[www.energiesparverband.at/  
foerderungen/privathaushalte/  
barrierefreie-bauweise.html](http://www.energiesparverband.at/foerderungen/privathaushalte/barrierefreie-bauweise.html)



**Wohnbauförderung**  
Landesregierung  
Oberösterreich





## Hochwasserschutz

Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind im **100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** sowie in der **roten oder gelben Gefahrenzone** im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes hochwassergeschützt zu planen und auszuführen.

Informationen dazu erhalten Sie am besten beim Gemeindeamt bzw. Magistrat.

Unter **hochwassergeschützter Gestaltung** ist insbesondere zu verstehen:

- Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen mindestens 50 cm über dem Niveau des Hochwasserabflussbereichs;
- Baukörper gegenüber dem Untergrund abdichten oder aufgeständerte Bauweise;
- Gebäudeöffnungen mit Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen gegen einen Wassereintritt und Bereithalten der dazu erforderlichen technischen Einrichtungen;
- Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher.

**Auch** Wohngebäude, die durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. Damm) geschützt sind, müssen hochwassergeschützt ausgeführt werden.

## Gefährdung durch Hangwässer

Als Folge von Starkregenereignissen kommt - neben dem Hochwasserschutz - dem Schutz vor Hangwässern immer mehr Bedeutung zu. Hangwasserabflüsse können fern von Gewässern bevorzugt in Hanglagen, Mulden und Senken auftreten. Wertvolle Informationen über die Gefährdung konkreter Grundstücke können insbesondere bei der Gemeinde, der Feuerwehr und den Nachbarn eingeholt werden.

Eine mögliche Hangwassergefährdung sollte unbedingt schon bei der Auswahl des Baugrundstücks beachtet werden!

Bereits bei der Planung lässt sich einer entsprechenden Gefährdung insbesondere durch folgende Maßnahmen vorbeugen:

- Gebäude außerhalb des Gefährdungsbereichs auf dem Grundstück anordnen und natürliche Abflussmulden auf dem Grundstück erhalten;
- Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher ausführen;
- Gebäudeöffnungen im Gefährdungsbereich sowie Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen durch ausreichend hohe Stufen oder Rampen einströmsicher gestalten.

Nähere Informationen zur Eigenvorsorge finden Sie unter:

[https://www.bmnt.gv.at/wasser/wasser-oesterreich/foerderungen/foerd\\_hochwasserschutz/2019\\_04-leitfaden-eigenvorsorge-bei-oberflaechenabfluss.html](https://www.bmnt.gv.at/wasser/wasser-oesterreich/foerderungen/foerd_hochwasserschutz/2019_04-leitfaden-eigenvorsorge-bei-oberflaechenabfluss.html)



# Bautechnische Anforderungen

## Trinkwasserversorgung

Bei jedem Neubau von Wohngebäuden muss eine **ausreichende** Versorgung mit **einwandfreiem Trinkwasser** sichergestellt werden.

Soweit keine öffentliche Wasserversorgung vorhanden ist, ist dem Antrag um Baubewilligung ein Nachweis über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (**Wasserbefund**) anzuschließen.

Nach dem **Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an eine öffentliche Trinkwasserversorgung**, wenn die kürzeste Entfernung zu einer Versorgungsleitung nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat grundsätzlich die Wirkung, dass das Trink- und Nutzwasser in Gebäuden ausschließlich aus der öffentlichen Wasserversorgung gedeckt werden muss (Bezugspflicht). Von dieser Bezugspflicht kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme gewährt werden.

## Abwasserentsorgung

Bei Bauwerken sind die anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer unter Berücksichtigung ihres Verwendungszwecks entsprechend zu sammeln und zu entsorgen.

Nach dem **Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation**, wenn die kürzeste Entfernung zum Kanalstrang nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat die Wirkung, dass die anfallenden Abwässer nach Maßgabe der Einleitungsbedingungen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten sind.

## Senkgruben

Die Errichtung von Senkgruben ist **ausnahmsweise** nur dann zulässig, wenn dies im Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde vorgesehen ist. Voraussetzung ist dabei, dass in einem Zeitraum von vier Wochen normalerweise nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> häusliches Abwasser anfällt und die Speicherkapazität der Senkgrube für zwei Monate ausreicht.

Vor Errichtung der Senkgrube ist eine Bauanzeige bei der Baubehörde einzubringen.

Die Fertigstellung der Senkgrube ist der Baubehörde unter Vorlage eines **Dichtheitsattests** der Bauführerin oder des Bauführers anzuzeigen. Über die Entsorgung der Senkgrubeninhalte sind **Nachweise** zu führen.



## Barrierefreier Wohnbau

Barrierefreies Bauen bedeutet Bauen für alle Menschen mit allen Veränderungen, die im Lauf eines jeden Lebens eintreten können. Barrierefreies Bauen bringt daher für alle Menschen Vorteile, nicht nur für Ältere und Menschen mit physischen Beeinträchtigungen.

In Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen sind die Wohnungen so zu planen und auszuführen, dass sie gegebenenfalls mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können (**anpassbarer Wohnbau**). Gebäude mit **maximal 3** Wohnungen müssen **nicht verpflichtend** barrierefrei gebaut werden.

Allerdings sieht die **Oö. Eigenheim-Verordnung 2018** eine **erhöhte Wohnbauförderung** für die barrierefreie Gestaltung von solchen Bauten vor.

Voraussetzungen dafür sind:

- Barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Wohnschlafraum, WC, Dusche und Küche in der Eingangsebene;
- Ausführung der Installationen im Sanitär- und Badbereich so, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist (ohne Erfordernis der Verlegung von Sanitäranschlüssen und Leitungen);
- Durchgangshöhe von Türen mindestens 80 cm.

## Heizungsrecht

Die Errichtung der Heizungsanlage ist je nach Art und Größe nach dem **Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002** bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Vor der Errichtung der Anlage ist daher mit dem zuständigen Gemeindeamt Kontakt aufzunehmen.

Die Fertigstellung ist unter Vorlage eines Abnahmebefunds meldepflichtig.

## Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung

Aus Anlass von bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen oder einer anzeigepflichtigen größeren Renovierung **müssen** die **obersten zugänglichen Decken** von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes **oder** die unmittelbar **darüberliegenden Dächer** so gedämmt werden, dass sie den aktuellen Mindestanforderungen an die Wärmedämmung entsprechen.

Dies gilt **nicht**

1. für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. für Baumaßnahmen, für die kein Energieausweis erforderlich ist, oder
3. falls die für die nachträgliche Wärmedämmung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

# Die maßgeblichen Bauvorschriften und Beratungsstellen für Oberösterreich

Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994  
Oö. Bautechnikgesetz 2013 - Oö. BauTG 2013  
Oö. Bautechnikverordnung 2013 - Oö. BauTV 2013  
OIB-Richtlinien 2015

## Sonstige Bauvorschriften

Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015  
Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001  
Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2001  
Oö. Heizungsanlagen- und Brennstoffverordnung

## LINKS

zu den Oö. Bauvorschriften:  
<http://www.land-oberoesterreich.gv.at/28524.htm>

Informationen zu den bautechnischen Anforderungen in den durch die Oö. Bautechnikverordnung 2013 verbindlich erklärten OIB-Richtlinien finden Sie auch auf der Homepage des Österreichischen Instituts für Bautechnik unter:

[www.oib.or.at](http://www.oib.or.at)

## Beratungsstellen

Auskünfte zum Oö. Baurecht erhalten Sie bei der zuständigen Baubehörde (Gemeinde, Magistrat) sowie beim Amt der Oö. Landesregierung:

## Zu rechtlichen Fragen

Direktion Inneres und Kommunales  
Bahnhofplatz 1, 4021 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-124 71  
Fax: (+43 732) 7720-212 844  
E-Mail: [baur.ikd.post@ooe.gv.at](mailto:baur.ikd.post@ooe.gv.at)

## Zu technischen Fragen

Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft  
Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik  
Kärntnerstraße 10-12, 4021 Linz  
Tel.: (+43 732) 7720-135 28  
Fax: (+43 732) 7720-21 29 98  
E-Mail: [ubat.post@ooe.gv.at](mailto:ubat.post@ooe.gv.at)



## Regional in den jeweiligen Bezirksbauämtern

### Bezirksbauamt Gmunden

Stelzhamerstraße 13, 4810 Gmunden

Tel.: (+43 7612) 755 93-512

Fax: (+43 732) 7720-24 74 99

E-Mail: [ubat-bba-gm.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-gm.post@ooe.gv.at)

### Bezirksbauamt Linz

Traunuferstraße 98, 4052 Ansfelden

Tel.: (+43 732) 7720-475 00

Fax: (+43 732) 7720-24 75 99

E-Mail: [ubat-bba-l.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-l.post@ooe.gv.at)

### Bezirksbauamt Ried im Innkreis

Parkgasse 1, 4910 Ried im Innkreis

Tel.: (+43 732) 7720-476 11

Fax: (+43 732) 7720-24 76 99

E-Mail: [ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-ri.post@ooe.gv.at)

### Bezirksbauamt Wels

Durisolstraße 7, 4600 Wels

Tel.: (+43 732) 7720-477 00

Fax: (+43 732) 7720-24 77 99

E-Mail: [ubat-bba-we.post@ooe.gv.at](mailto:ubat-bba-we.post@ooe.gv.at)

Weitere Informationen zum Thema  
Bauen und Wohnen finden Sie unter:

[www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen.htm](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/bauenundwohnen.htm)

Amt der Oö. Landesregierung  
**Direktion Inneres und Kommunales**  
**Bau- und Abgabenrecht**  
4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
Tel.: (+43 732) 7720-124 71  
E-Mail: [baur.ikd.post@ooe.gv.at](mailto:baur.ikd.post@ooe.gv.at)



**Baurecht**  
Landesregierung  
Oberösterreich