

**Baugesetz  
(BauG.)**  
LGBl.Nr. [52/2001](#)<sup>1)</sup>, [23/2003](#), [27/2005](#)

**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.

**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
- § 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 Rauch- und Abgasfängen
- § 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: Behörden-, Verfahrens- und Strafbestimmungen**

- § 50 Behörden
- § 51 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 52 Dingliche Bescheidwirkung
- § 53 Zwangsbefugnisse ohne vorausgegangenes Verfahren
- § 54 Mitwirkung der Bundespolizei
- § 55 Strafen

**9. Abschnitt: Schlussbestimmungen**

- § 56 Übergangsbestimmungen
- § 57 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

**1. Abschnitt  
Allgemeines**

§ 1  
**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;

- 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;
- 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.

§ 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 Bauwerks; 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 Zeltens 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 sonstigen 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

#### **Baugrundlagenbestimmung**

(1) Bevor ein Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs. 1 lit. a 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 sowie der Mindestzahl der Stellplätze 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 ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

(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 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 haushalterischen 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 Mindestzahl der Stellplätze gelten die Anforderungen nach § 12 Abs. 2. In 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 Mindestzahl 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

##### **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 entspre-

chende 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, Stein Schlag, Rutschungen u.dgl. 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 Men-

schen 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

### 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.

(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

### Abstandsnachsicht

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

(2) 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 des Abs. 1 erforderlich.

## § 8

### Immissionsschutz

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

## § 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

#### Kinderspielplätze und Grünflächen

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden für mindestens vier Wohnungen mit zwei oder mehr Wohn- oder Schlafräumen 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. Diese Verpflichtung besteht auch bei entsprechenden Zu- oder Umbauten. 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.

(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 Zu- oder Umbauten 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 unververtretbarem Aufwand möglich wäre.

##### § 11

#### Ausgleichsabgabe für fehlende Kinderspielplätze

(1) Die Gemeinde ist ermächtigt, durch Beschluss der Gemeindevertretung im Falle einer Ausnahme nach § 10 Abs. 5 für die fehlende Spielfläche einmalig eine Ausgleichsabgabe bis zu dem Höchstausmaß, das sich nach Abs. 4 ergibt, zu erheben. Die Abgabepflicht trifft den Eigentümer des Gebäudes bzw. den Bauberechtigten, der die Spielfläche nicht schaffen kann.

(2) Die Gemeinde hat dem Eigentümer bzw. dem Bauberechtigten die geleistete Ausgleichsabgabe zurückzuzahlen, soweit innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides über die Vorschreibung der Ausgleichsabgabe fehlende Kinderspielplätze errichtet worden sind.

(3) Ausgleichsabgaben aufgrund einer Verordnung nach Abs. 1 hat die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwandes für öffentliche Kinderspielplätze zu verwenden.

(4) Die Höhe der Ausgleichsabgabe ist von der Gemeindevertretung für jeden m<sup>2</sup> fehlender Spielfläche 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) 150 Euro pro m<sup>2</sup>; dieser Betrag ändert sich entsprechend dem in Vorarlberg allgemein verwendeten Baukostenindex.

##### § 12

#### 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 hat 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 festzulegen. Hierbei kann die Mindestzahl für Einstell- und für Abstellplätze getrennt festgelegt werden.

(3) Eine Verordnung nach Abs. 2 gilt nicht, soweit nach einem Bebauungsplan, einer Verordnung nach § 34 Raumplanungsgesetz oder hiezu ergangenen Ausnahmegenehmigungen abweichende Verpflichtungen hinsichtlich der Mindestzahl von Stellplätzen bestehen.

(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 häuslichen 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.

(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.

### § 13

#### **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.

(2) Die Gemeinde hat dem Eigentümer bzw. dem Bauberechtigten die geleistete Ausgleichsabgabe zurückzuzahlen, soweit innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides 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 Abstellplatzes 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) 650 Euro pro m<sup>2</sup> bei fehlender Einstellplatzfläche und 150 Euro pro m<sup>2</sup> bei fehlender Abstellplatzfläche; diese Beträge ändern sich entsprechend dem in Vorarlberg allgemein verwendeten Baukostenindex.

## § 14

**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 über die Notwendigkeit und den Umfang solcher Arbeiten zu entscheiden.

(3) Wenn die Benützung zur Durchführung von Bauvorhaben einschließlich der Beförderung von Baumaterialien länger als einen Monat dauert, ist dem Eigentümer des fremden Grundstückes oder Bauwerkes auf dessen Verlangen vom Berechtigten ein Entgelt zu leisten. Wenn eine Einigung über die Höhe des Entgeltes nicht besteht, kann jede der Parteien spätestens sechs Monate nach Beendigung der Benützung die Festsetzung des Entgeltes durch das zuständige Bezirksgericht begehren. Hiefür gilt der § 47 Abs. 3 des Straßengesetzes sinngemäß. Durch die Leistung eines Entgeltes nach den Bestimmungen dieses Absatzes wird der Abs. 4 nicht berührt.

(4) Nach Beendigung der Arbeiten ist der frühere Zustand wieder herzustellen. Für vermögensrechtliche Nachteile, die auf diese Weise nicht abgewendet werden können, ist der Eigentümer angemessen zu entschädigen. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so kann jede der Parteien spätestens sechs Monate nach Beendigung der Arbeiten die Festsetzung der Entschädigung durch das zuständige Bezirksgericht beantragen. Hiefür gelten, soweit dieses Gesetz nicht etwas anderes bestimmt, die §§ 46 und 47 des Straßengesetzes sinngemäß.

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

## § 15

**Bautechnische Erfordernisse**

(1) Bauwerke und sonstige Anlagen müssen in allen ihren Teilen so 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, 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, 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 Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Umsetzung des Rechts der Europäischen Union durch Verordnung nähere Vorschriften zu erlassen, besonders über tragende Bauteile, Decken und Böden, Außen- und Innenwände, Brandwände, Dächer, Stiegen und Gänge, Lage, Höhe, Belichtung und Belüftung von Räumen, Türen und Fenster, Feuerstätten, Rauch- und Abgasfänge, Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Aufzüge, Heizräume, Brenn- und Treibstofflager, Lüftungs- und klimatechnische Anlagen, sanitäre Anlagen, Anordnung von Blitzschutzanlagen, Fundamenten und Antennen, Einstell- und Abstellplätze u.dgl. Hiebei 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 von Betriebs-, Wartungs- und Überwachungsvorschriften, 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 barrierefreien Gestaltung im Sinne des 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.

(5) In einer Verordnung nach Abs. 3 kann die Behörde ermächtigt werden, auf Antrag in einzelnen, durch örtliche oder sachliche Verhältnisse bedingten Fällen Ausnahmen von der Anwendung bestimmter in ihr festgelegter Vorschriften zuzulassen, sofern den Anforderungen der Abs. 1 bis 4 trotzdem entsprochen wird.

## § 16

**Bauprodukte**

(1) Für Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen nur solche Bauprodukte (Baustoffe, Bauteile oder Bauweisen) verwendet werden, die den Anforderungen des § 15 entsprechen.

(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 (§ 35 Bauproduktegesetz) angeführt sind, die Voraussetzungen des § 34 Bauproduktegesetz erfüllen;
- b) Bauprodukte, die im Hinblick auf die allgemeinen bautechnischen Erfordernisse von untergeordneter Bedeutung sind, wenn sie in die von der Kommission der Europäischen Gemeinschaft geführte und nach § 36 Bauproduktegesetz bekannt gemachte Liste solcher Bauprodukte aufgenommen sind;
- c) Bauprodukte, die in der Baustoffliste ÖA (§ 26 Bauproduktegesetz) angeführt sind und die Voraussetzungen des § 25 Bauproduktegesetz erfüllen;
- d) ausländische Bauprodukte, die aufgrund eines Sonderverfahrens nach § 33 Bauproduktegesetz verwendet werden dürfen;
- e) Bauprodukte, für die eine österreichische technische Zulassung eines anderen Bundeslandes vorliegt.

(3) Bauprodukte, die in der Baustoffliste ÖA (§ 26 Bauproduktegesetz) angeführt sind und die Voraussetzungen des § 25 Bauproduktegesetz nicht erfüllen, dürfen nicht verwendet werden.

(4) Bauprodukte, für die in gemäß § 36 Bauproduktegesetz bekannt gemachten harmonisierten Normen oder Leitlinien für die europäische technische Zulassung eine Übergangszeit festgelegt ist, innerhalb derer die Erfüllung der harmonisierten Norm oder der Leitlinie nicht verpflichtend ist, dürfen, wenn sie erst nach Ablauf der Übergangszeit in Verkehr gebracht werden, nur unter der Voraussetzung des Abs. 2 lit. a verwendet werden.

§ 17<sup>1)</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 Umge-

---

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

bung, 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.

(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 unverhältnismäßigem 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

#### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

- (1) Einer Baubewilligung bedürfen
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Gebäuden; ausgenommen sind jene kleinen Gebäude, die nach § 19 lit. a bis c nur anzeigepflichtig sind;
  - die wesentliche Änderung der Verwendung von Gebäuden;
  - 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.;
  - die Errichtung oder wesentliche Änderung von Feuerstätten, deren Verbrennungsgase in einen Rauch- oder Abgasfang oder ins Freie abgeleitet werden, und von Einrichtungen zur Ableitung dieser Gase; ausgenommen sind jene Feuerstätten und Einrichtungen zur Ableitung der Gase, die durch gewerbe-rechtlich befugte Fachleute ausgeführt werden oder die sich außerhalb von Gebäuden befinden;
  - 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;
  - 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

- Hinweiszeichen nach straßenrechtlichen Vorschriften oder ähnlich diesen gestaltete Hinweiszeichen, die zur Auffindung von Betriebsstätten oder ähnlichen Einrichtungen dienen;
- gesetzlich gebotene Betriebsstättenbezeichnungen bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup>;
- Ankündigungen und Werbeanlagen von Wählergruppen, die sich an der Werbung für die Wahl zu den allgemeinen Vertretungskörpern oder zu den satzungsgebenden Organen (Vertretungskörpern) der gesetzlichen beruflichen Vertretungen beteiligen, sofern sie frühestens sechs Wochen vor der Wahl an-

gebracht werden; dies gilt sinngemäß bei der Wahl des Bundespräsidenten sowie Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen aufgrund landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften;

- Ankündigungen und Werbeanlagen für vorübergehende Zwecke im Rahmen einzelner Veranstaltungen sportlicher oder kultureller Art oder für gemeinnützige Zwecke.

##### § 19

#### Anzeigepflichtige Bauvorhaben

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

- 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;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Wartehäuschen bei Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Telefonzellen und ähnlich kleinen Gebäuden;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauwerken, die keine Gebäude sind, sofern sie nicht nach § 18 Abs. 1 lit. c bewilligungspflichtig sind;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen ortsübliche Einfriedungen für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, sowie von sonstigen Einfriedungen, wenn sie das Nachbargrundstück um mehr als 1,80 m überragen;
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von ortsfesten Behältern für flüssige Brenn- oder Treibstoffe mit einem Inhalt von mehr als 300 l;
- 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;
- 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;
- die Aufstellung von beweglichen Verkaufsständen und ähnlichen Einrichtungen;
- der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;

- k) der Abbruch von anderen Bauwerken oder Bauwerksteilen, wenn durch den Abbruch die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit 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

**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) 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.

## § 22

**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 von Bestätigungen nach § 25 Abs. 3 oder § 32 Abs. 4 der Verfasser der Bestätigungen.

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

### 3. Unterabschnitt Baubewilligungsverfahren

#### § 23

##### 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 abzuweisen.

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

(6) Wird der Antrag nicht abgewiesen oder zurückgewiesen, so hat die Behörde festzustellen, dass dem Bauvorhaben keine Gründe nach Abs. 2 entgegenstehen. Ein solcher Bescheid verliert nach Ablauf von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft seine 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 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 Traufenhöhe 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 Nutzungssicherheit, 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

### 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, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen 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.

## § 27

### Bewilligung von Vorarbeiten

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 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.

## § 28

### 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 Sicher-

heit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des häuslicheren 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) Bedarf ein Bauvorhaben außer der Baubewilligung noch einer Bewilligung nach anderen landesrechtlichen Vorschriften, so darf die Baubewilligung frühestens zugleich mit der anderen Bewilligung erteilt werden.

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

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

(7) 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.

## § 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 anzugleichen.

(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

---

<sup>1)</sup> Fassung 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 Vervollendung des Bauvorhabens festsetzen.

#### § 30

##### **Baubewilligung für vorübergehende Zwecke**

(1) Für die Errichtung von Bauwerken oder sonstigen Anlagen, die aufgrund ihres 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. 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. 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.

(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, jeweils jedoch höchstens bis zu drei Jahren, ist zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Abs. 2 vorliegen.

#### § 31

##### **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.

(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.

#### § 33

##### **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

schen 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.

(4) Bescheide nach den Abs. 1 bis 3 sowie eine Mitteilung nach Abs. 3 müssen spätestens sechs Wochen 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 ist spätestens nach drei Monaten zu entscheiden.

#### § 34

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

(1) Wenn das Bauvorhaben freigegeben wird, darf es ausgeführt werden, sobald der Freigabebescheid 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 verlän-

gern, sofern kein Untersagungsgrund gemäß § 33 Abs. 3 vorliegt. Der § 31 Abs. 1 letzter Satz gilt sinngemäß.

## 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

#### Bauausführende

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

(2) Die Bauausführenden sind verpflichtet, bei Bauvorhaben nach § 18 die Baubewilligung, bei Bauvorhaben nach § 19 den Freigabebescheid 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 Baustellen verwendet werden, mit österreichischen bzw. europäischen Normen;
- c) über die Ermittlung des Geräuschemissionspegels von Geräten und Maschinen;

- d) über die vom Bauherrn oder Bauleiter zu treffenden Maßnahmen bei Baustellen, die mit besonderen Gefahren für die Gesundheit der Arbeitnehmer verbunden sind.

### § 37

#### Überprüfung von Rauch- und Abgasfängen

(1) Rauch- und Abgasfänge 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

#### 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, dem Freigabebescheid 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) 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 Überprüfung innerhalb einer Woche nach der Verständigung durchzuführen, widrigenfalls die weitere Bauausführung nicht mehr behindert ist.

(4) Den Organen der Behörde sowie den zugezogenen Sachverständigen ist zur Durchführung von Überprüfungen nach den Abs. 1 und 3 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

**Baucinstellung 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 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 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 die zur Abwehr der Gefahren notwendigen Maßnahmen aufzutragen.

(4) Berufungen gegen Bescheide nach den Abs. 1 und 3 haben keine aufschiebende Wirkung. Über die Berufungen ist spätestens nach zwei Monaten zu entscheiden.

## § 40

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

(2) Ergibt eine Überprüfung nach § 38 Abs. 1 lit. a einen Grund zur Beanstandung, weil die ursprünglich vorhandene Baubewilligung oder der Freigabebescheid 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 nicht nach oder wurde die Baubewilligung versagt bzw. erfolgte aufgrund der Bauanzeige die Untersagung, so hat die Behörde 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 verfügungsbe-

rechtigt 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 die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen einer angemessen festzusetzenden Frist zu verfügen.

(5) Bei Gefahr im Verzug kann auch sofort die unverzügliche Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufgetragen werden. Eine Berufung gegen einen solchen Bescheid hat keine aufschiebende Wirkung. Über die Berufung 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 Aufforderung 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

**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 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

##### **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 die Durchführung der Arbeiten nach Abs. 1 innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

#### **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 ausstehende 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 be-

sonderem 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

##### **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.

(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, 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 hat keine aufschiebende Wirkung. Über die Berufung 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

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

(4) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob ein Eigentümer oder Bauberechtigter den Vorschriften der Abs. 1 bis 3 nachkommt. Hiebei gelten die Vorschriften des § 38 Abs. 4 sinngemäß.

#### § 46

##### **Instandsetzung**

(1) Kommt der Eigentümer oder Bauberechtigte der Erhaltungspflicht nicht nach, so hat die Behörde 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

##### **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 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

##### **Räumung und Aufräumung**

(1) Wenn es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit erfordern, hat die Behörde 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 die zur Beseitigung dieser Beeinträchtigung notwendigen Aufräumungsarbeiten verfügen.

#### § 49

##### **Nachträgliche Aufträge**

(1) 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 nachträgliche Aufträge zu erteilen, soweit dies zur Durchsetzung der Anforderungen erforderlich ist.

(2) Die Behörde hat in den nachträglichen Aufträgen 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**

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

#### § 50

##### **Behörden**

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

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

- a) sich ein Bauvorhaben auf das Gebiet von zwei oder mehreren Gemeinden erstreckt;
- 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.

(3) Die Bezirkshauptmannschaft ist ferner, ausgenommen im Falle des § 3 hinsichtlich der Bestimmung der Höhenlage, Behörde erster Instanz bei bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken dienen, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten – darunter auch Schulen und Spitälern – oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangestellten. Gegen solche Bescheide der Bezirkshauptmannschaft steht die Berufung an den Landeshauptmann offen.

(4) Für die im Abs. 3 genannten Gebäude sind die der Landesregierung nach diesem Gesetz zukommenden Aufgaben durch den Landeshauptmann zu besorgen.

#### § 51

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

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

#### § 52

##### **Dingliche Bescheidwirkung**

Allen Bescheiden 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 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. 4 sowie §§ 45 Abs. 4, 46 Abs. 3, 47 Abs. 2 und 49 Abs. 2, jeweils in Verbindung mit § 38 Abs. 4) und der Zwangsbefugnisse (§ 53) im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.

#### § 55

##### **Strafen**

(1) Eine Übertretung begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, wer

- a) Bauvorhaben nach § 18 ohne Baubewilligung oder Bauvorhaben nach § 19 ohne Berechtigung (§ 34) ausführt;
- b) Bauvorhaben entgegen der Baubewilligung, dem Freigabebescheid oder sonst der Bauanzeige ausführt;
- c) Bauvorhaben entgegen den aufgrund dieses Gesetzes durch Verordnung erlassenen Vorschriften ausführt;
- d) Verpflichtungen aufgrund der §§ 10, 12, 40 Abs. 8 oder 45 Abs. 2 letzter Satz nicht erfüllt;
- e) die Inanspruchnahme eines Grundstückes oder Bauwerkes entgegen § 14 Abs. 1 und 2 verweigert;
- 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. 4 und 45 Abs. 4 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;

---

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

- 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.
- (2) Übertretungen nach Abs. 1 sind von der Bezirkshauptmannschaft mit einer Geldstrafe bis zu 14.000 Euro zu bestrafen. Bei Vorliegen erschwerender Umstände können auch Geldstrafen bis zu 28.000 Euro verhängt werden.
- (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.

## 9. Abschnitt Schlussbestimmungen

### § 56 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 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.

### § 57

#### 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.