

## Gesamte Rechtsvorschrift für Baupolizeigesetz 1997, Fassung vom 12.01.2015

### Langtitel

Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG  
StF: LGBl Nr 40/1997 (WV)

### Änderung

LGBl Nr 68/1997 (DFB)  
 LGBl Nr 43/1998 (DFB)  
 LGBl Nr 46/1999 (Blg LT 11. GP: [IA 214](#), [AB 264](#), jeweils 6. Sess)  
 LGBl Nr 96/1999 (DFB)  
 LGBl Nr 82/2000 (Blg LT 12. GP: [RV 330](#), [AB 482](#), jeweils 2. Sess)  
 LGBl Nr 114/2000 (KDM)  
 LGBl Nr 9/2001 (Blg LT 12. GP: [RV 56](#), [AB 233](#), jeweils 3. Sess)  
 LGBl Nr 64/2001 (Blg LT 12. GP: [RV 434](#), [AB 569](#), jeweils 3. Sess)  
 LGBl Nr 99/2001 (DFB)  
 LGBl Nr 40/2003 (Blg LT 12. GP: [RV 268](#), [AB 321](#), jeweils 5. Sess)  
 LGBl Nr 107/2003 (Blg LT 12. GP: [RV 703](#), 5. Sess; [AB 92](#), 6. Sess)  
 LGBl Nr 118/2003 (VfGH)  
 LGBl Nr 36/2004 (Blg LT 12. GP: [RV 377](#), [AB 421](#), jeweils 6. Sess)  
 LGBl Nr 65/2004 (Blg LT 13. GP: [RV 8](#), [AB 70](#), jeweils 1. Sess)  
 LGBl Nr 96/2004 (DFB)  
 LGBl Nr 90/2008 (Blg LT 13. GP: [RV 728](#), 5. Sess; [AB 28](#), 6. Sess)  
 LGBl Nr 31/2009 (Blg LT 13. GP: [RV 87](#), [AB 186](#), jeweils 6. Sess)  
 LGBl Nr 20/2010 (Blg LT 14. GP: [RV 124](#), [AB 206](#), jeweils 2. Sess)  
 LGBl Nr 56/2012 (Blg LT 14. GP: [RV 468](#), [AB 588](#), jeweils 4. Sess)  
 LGBl Nr 95/2012 (Blg LT 14. GP: [RV 96](#), [AB 178](#), jeweils 5. Sess)  
 LGBl Nr 32/2013 (Blg LT 14. GP: [RV 305](#), [AB 331](#), jeweils 5. Sess)  
 LGBl Nr 107/2013 (Blg LT 15. GP: [RV 81](#), [AB 143](#), jeweils 2. Sess)  
 LGBl Nr 76/2014 (Blg LT 15. GP: [RV 125](#), [AB 178](#), jeweils 3. Sess)

### Ratifikationstext

Informationsverfahrenshinweis: Die Kundmachung dieses Gesetzes erfolgt nach Durchführung des Verfahrens auf Grund der Richtlinie des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren der Normen und technischen Vorschriften, 98/34/EG.

### Präambel/Promulgationsklausel

### Inhaltsverzeichnis

§ 1	Begriffsbestimmungen
§ 2	Bewilligungspflichtige Maßnahmen
§ 3	Anzeigepflichtige Maßnahmen
§ 4	Unterlagen bei Bewilligungsansuchen
§ 5	Pläne und technische Beschreibung
§ 6	Duldung technischer Vorarbeiten
§ 7	Parteien
§ 8	Ermittlungsverfahren
§ 8a	Übergangene Nachbarn

- § 8b Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat
- § 9 Entscheidungen über das Bewilligungsansuchen
- § 10 Vereinfachtes Verfahren
- § 11 Zur Ausführung baulicher Maßnahmen befugte Personen
- § 12 Beginn der Ausführung einer baulichen Maßnahme
- § 13 Rücksichten bei der Ausführung baulicher Maßnahmen
- § 14 Duldung der Inanspruchnahme fremder Liegenschaften
- § 15 Überprüfung der Ausführung der baulichen Maßnahme
- § 16 Folgen der bescheidwidrigen oder nicht bewilligten  
Ausführung baulicher Maßnahmen
- § 17 Vollendung der baulichen Maßnahme
- § 17a Energieausweis von Bauten
- § 18 Orientierungsnummern
- § 19 Instandhaltung und Benützung baulicher Anlagen
- § 19a Besondere Vorschriften für den Betrieb von Aufzügen
- § 19b Inspektion über die Energieeffizienz von Heizungs- und Klimaanlage
- § 19c (entfallen auf Grund LGBl Nr 76/2014)!
- § 20 Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und  
die Benützung von Bauten
- § 21 Besondere Bestimmungen für baupolizeiliche  
Beseitigungs- und Abbruchaufträge
- § 22 Behörden
- § 23 Strafbestimmungen
- §§ 24 und 24a Inkrafttreten novellierter Bestimmungen und  
Übergangsbestimmungen dazu
- § 25 Umsetzungshinweis

## Text

### **Artikel IV der Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Baupolizeigesetzes LGBl Nr 40/1997**

Die in den folgenden Bestimmungen enthaltenen Übergangsbestimmungen werden durch diese Wiederverlautbarung nicht berührt. Sie lauten wie folgt:

1. § 24 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Baupolizeigesetzes, LGBl Nr 117/1973 in der Fassung der Kundmachung LGBl Nr 136/1973:

“(2) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits ausgeführten oder in Ausführung begriffenen baulichen Maßnahmen gelten, soweit dies rechtmäßig erfolgt ist bzw erfolgt, als im Sinne dieses Gesetzes bewilligte bauliche Maßnahmen.

(3) Baubehördliche Bewilligungen und Aufträge im Sinne der außer Kraft tretenden Rechtsvorschriften (Abs. 5) gelten unverändert und als Bewilligungen und baupolizeiliche Aufträge im Sinne dieses Gesetzes weiter.”

“(5) Mit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes verlieren, unbeschadet der vorstehenden Bestimmungen, ihre Wirksamkeit:

- a) von der Stadtbauordnung für Salzburg 1968 die §§ 10 bis 17, 20 bis 27, 42 Abs. 3, 66, 80, 81 Abs. 1, 82 Abs. 1, 83, 91 Abs. 1, 92 bis 95, 97 bis 103 sowie 105 bis 108;
- b) von der Salzburger Landbauordnung 1968 die §§ 1 bis 3, 5 bis 20, 30 und 31, 34 bis 38, 79, 88, 90 bis 95, 97 und 98, 100 bis 104 sowie 106;

- c) von der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936, dRGBI. I. S. 938, in Österreich in Geltung gesetzt durch die Einführungsverordnung vom 28. Februar 1939, GBIfdLÖ. Nr. 526, die §§ 2 bis 6;
- d) von der Ersten Baupolizeiverordnung für die Landeshauptstadt Salzburg vom 28. Februar 1941, VuABl. Nr. 44, die §§ 1, 2, 4, 6 und 8 bis 11;
- e) die vorläufigen Richtlinien für Bebauungen in der Landeshauptstadt Salzburg in der Reihenbauweise, Gruppenbauweise und Einzelbauweise vom 17. Januar 1943, VuABl. Nr. 20.

(6) (Verfassungsbestimmung) Abs. 5 lit. a gilt hinsichtlich der Aufhebung des § 103 der Stadtbauordnung für Salzburg 1968 als Verfassungsbestimmung.”

2. Art II Abs. 2 des Gesetzes LGBl Nr 48/1983 in der Fassung des Art III des Gesetzes LGBl Nr 108/1983:

“(2) Auf zu diesem Zeitpunkt bereits ausgeführte oder in Ausführung begriffene bauliche Maßnahmen finden die jeweiligen Bestimmungen dieses Gesetzes mit Ausnahme des Art I Z 11 und 12 keine Anwendung.”

3. Art II Abs. 2 des Gesetzes LGBl Nr 108/1983:

“(2) Für Bauvorhaben, für die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits um eine Baubewilligung gemäß § 8 Abs. 2 des Baupolizeigesetzes angesucht worden ist, richtet sich die Zuständigkeit bis zur Feststellung der Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Bewilligung gemäß § 17 des Baupolizeigesetzes nach den bisherigen Vorschriften.”

4. Art II Abs. 3, 4, 5 und 7 des Gesetzes LGBl Nr 100/1992 in der Fassung der Kundmachung LGBl Nr 48/1993:

“(3) § 9 Abs. 7 des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I findet auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes erteilte Baubewilligungen, die mehrere Bauführungen zum Gegenstand haben, mit der Maßgabe Anwendung, daß das teilweise Erlöschen für Bauführungen eintritt, mit deren Ausführung nicht binnen drei Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wird.

(4) § 17 Abs. 4 des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I findet auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnene, aber nicht vollendete bauliche Maßnahmen mit der Maßgabe Anwendung, daß solche Maßnahmen als in diesem Zeitpunkt begonnen gelten.

(5) Auf Verfahren zur Erteilung einer Baubewilligung, die unter die Bestimmung des § 45 Abs. 11 ROG 1992 fallen, finden die §§ 2 Abs. 1 lit. g, 8a und 9 Abs. 1 lit. a des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I keine Anwendung.”

“(7) § 23 Abs. 1 des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I findet auf Verwaltungsübertretungen Anwendung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes begangen werden.”

5. Art V Abs. 3 bis 7 des Gesetzes LGBl Nr 39/1997:

“(3) Verfahren, die zu dem im Abs. 1 genannten Zeitpunkt anhängig sind, sind nach den bisherigen Vorschriften zu Ende zu führen. Dies gilt nicht für Verfahren, die Maßnahmen betreffen, die nach § 2 des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I nunmehr keiner Baubewilligung bedürfen.

(4) Berechtigungen, die gemäß den §§ 3 und 10 Abs. 2 des Baupolizeigesetzes in der bisher geltenden Fassung für angezeigte und von der Baubehörde zur Kenntnis genommene bauliche Maßnahmen erworben worden sind, bleiben unberührt.

(5) Übergangene Nachbarn im Sinn des § 8a des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I können, wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme bereits vor dem im Abs. 1 genannten Zeitpunkt begonnen worden ist, Einwendungen bis längstens sechs Monate ab diesem Zeitpunkt vorbringen.

(6) Auf Anlagen, deren Herstellung vor dem im Abs. 1 genannten Zeitpunkt von der Baubehörde bewilligt bzw zur Kenntnis genommen worden ist, findet § 17 des Baupolizeigesetzes in der bisher geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

(7) § 54 Abs. 1 lit. a der als landesgesetzliche Vorschrift in Geltung stehenden Garagenordnung, dRGBI I S 219, gilt vorbehaltlich der Ausnahme vom Erfordernis einer Baubewilligung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 des Baupolizeigesetzes in der Fassung des Art I.”

### **Begriffsbestimmungen**

#### **§ 1**

Im Sinn dieses Gesetzes gilt als:

Bau: ein überdachtes oder überdecktes Bauwerk, das von Menschen betreten werden kann und wenigstens einen Raum zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen umfaßt; als Bauwerk ist hierbei eine bauliche Anlage anzusehen, die bei ordnungsgemäßer Errichtung mit dem Boden verbunden ist und zu deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind;

das Vorliegen von Seitenwänden ist für einen Bau nicht wesentlich;

bauliche Anlage: das durch eine bauliche Maßnahme oder aufgrund

des § 2 Abs 2 bewilligungsfrei Hergestellte sowie Stütz- und Futtermauern, Aussichtswarten und Sprungschanzen;

Bauführung: die Errichtung oberirdischer oder unterirdischer

Bauten einschließlich der Zu-, Auf- und Umbauten;

bauliche Maßnahme: die Durchführung einer nach baurechtlichen

Vorschriften bewilligungspflichtigen Maßnahme;

Baustelleneinrichtung: ein Bau, eine Einrichtung oder eine

sonstige Anlage vorübergehenden Bestandes, die zur Ermöglichung, Erleichterung oder ordnungsgemäßen Durchführung einer baulichen Maßnahme oder eines ähnlichen Vorhabens erstellt und sodann beseitigt wird.

Gebäudehülle: diejenigen Bauteile eines Baus, die dessen konditionierten Innenbereich nach außen begrenzen

(Außenwände, Fenster, Dächer udgl);

größere Renovierung: bauliche Änderungen an Bestandsbauten, die mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle

betreffen und sich auf die Gesamtenergieeffizienz des Baus auswirken.

### **Bewilligungspflichtige Maßnahmen**

#### **§ 2**

(1) Soweit sich aus den Abs 2 und 3 nicht

anderes ergibt, bedürfen folgende Maßnahmen unbeschadet der nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen behördlichen Bewilligungen udgl einer Bewilligung der Baubehörde:

1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;
2. die Errichtung von technischen Einrichtungen von Bauten, soweit diese Einrichtungen geeignet sind, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange nach § 1 Abs 1 des Bautechnikgesetzes - BauTG erheblich zu beeinträchtigen (Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen udgl) oder es sich um Hauskanäle zu einer Kanalisationsanlage handelt;
3. die Änderung oberirdischer Bauten, die sich erheblich auf ihre äußere Gestalt oder ihr Ansehen auswirkt, insbesondere auch die Anbringung von Werbeanlagen;
4. die sonstige Änderung von Bauten und technischen Einrichtungen, die geeignet ist, die Festigkeit oder Brandsicherheit des Baues zu beeinflussen oder die sonstigen Belange des § 1 Abs 1 BauTG erheblich zu beeinträchtigen;
5. die Änderung der Art des Verwendungszweckes von Bauten oder Teilen von solchen; als solche gilt bei Garagen auch deren Verwendung zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, für die die Garage nicht zugelassen ist;
6. der Abbruch von Bauten, ausgenommen von freistehenden Bauten mit einem umbauten Raum von weniger als 500 m<sup>3</sup>;
- 6a. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder bei Landesstraßen oder Gemeindestraßen ein Bescheid gemäß § 26 Abs 2 bzw § 28 Abs 3 des Landesstraßengesetzes 1972 vorliegt;
- 6b. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Stellplätzen und von dazu gehörigen Wendepunkten;

7. die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie die Errichtung und erhebliche Änderung von Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke, wenn sie als Mauern, Holzwände oder gleichartig ausgebildet sind und eine Höhe von 1,5 m übersteigen;
- 7a. die Errichtung und erhebliche Änderung von Stütz- und Futtermauern von mehr als 1,5 m Höhe, es sei denn, dass die Maßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von öffentlichen Verkehrsflächen oder Wasserbauten steht;
8. die Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Industrieschornsteinen, Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken, Traglufthallen, Windkraftanlagen und die Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie die Aufstellung von Wohnwagen udgl außerhalb eines Campingplatzes, wenn diese nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig im selben örtlichen Bereich benützt werden, die der Nutzung als Wohnung oder Zweitwohnung entspricht.
9. die Errichtung und erhebliche Änderung von frei stehenden Solaranlagen.
  - (2) Keiner Baubewilligung bedürfen:
    1. Kleinkapellen, Kleinmühlen und Getreidekästen jeweils mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
    2. Selch-, Dörr- und Backofenhäuschen;
    3. Verkaufshütten (Kioske) auf Verkehrsflächen, die im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen, mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
    4. Kioske auf Verkehrsflächen für Information, Maut- oder Gebührenerhebung udgl;
    5. Flugdächer bei Haltestellen sowie Haltestellen- und Wartehäuschen für öffentliche Verkehrsmittel mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
    6. Gerätehütten für die Straßenerhaltung;
    7. Telefonzellen;
    8. freistehende Bauten für Toilettenanlagen im Bauland und auf Verkehrsflächen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation;
    9. Liftwärterhäuschen bei Schleppliften;
10. Jagdreviereinrichtungen (Hochstände, Fütterungsanlagen), ausgenommen Jagdhütten;
11. Container für Schaltstationen udgl mit einer verbauten Fläche von höchstens 20 m<sup>2</sup>;
12. Fertigteilbauten für Gasdruckreduzierstationen;
13. Lagerbehälter, die nach anderen Rechtsvorschriften bewilligungspflichtig sind;
14. Bauten für den vorübergehenden Bedarf von höchstens drei Wochen, wenn sie nicht Wohnzwecken dienen und ihre Errichtung der Baubehörde schriftlich mitgeteilt worden ist;
15. Einzelöfen;
  - 15a. Gasanlagen, die nach dem Gassicherheitsgesetz einer Bewilligungs- bzw Meldepflicht unterliegen, ausgenommen bei Erdgasanlagen der Abgasfang;
  16. technische Einrichtungen, die gewerbebehördlich genehmigungspflichtig sind;
  17. nachträgliche Wärmedämmungen von Außenwänden bis 20 cm Stärke, allenfalls auch unter Unterschreitung von Abstandsbestimmungen bis zum genannten Ausmaß;
  - 17a. nachträgliche Wärmedämmung von Dächern bis zu 30 cm Stärke, im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen, allenfalls auch unter Überschreitung der höchstzulässigen Höhe bis zum genannten Ausmaß, aber ohne Unterschreitung von Abstandsbestimmungen;
18. Loggienverglasungen;
19. Markisen;
20. Solaranlagen nach Maßgabe des Abs 4;
21. Antennenanlagen, die eine Gesamthöhe von 2 m nicht überschreiten und im Fall von Parabolantennen einen Durchmesser von höchstens 80 cm aufweisen;
22. nichttragende Zwischenwände innerhalb von Einheiten von Aufenthaltsräumen;
23. Fernheizumformeranlagen sowie -pumpenhäuschen;
24. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen im Bauland oder von Grundstücken, für die eine gleiche Verwendung im Einzelfall zulässig ist (§§ 36 Abs 3, 40 Abs 4, 46, 47 und 48 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009) soweit sie sich innerhalb des Bauplatzes befinden, ihre Sockelhöhe 0,8 m und Gesamthöhe 1,5 m nicht übersteigt und der

über eine Höhe von 0,8 m hinausgehende Teil nicht als Mauer, Holzwand oder gleichartig ausgebildet ist;

- 24a. Windkraftanlagen nach Maßgabe des Abs 5;
- 25. Zelte für den vorübergehenden Bedarf von höchstens drei Wochen, wenn ihre Errichtung der Baubehörde schriftlich mitgeteilt worden ist;
- 26. Maßnahmen, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
- 27. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauausführung.

(3) Keiner Baubewilligung bedürfen überdies:

- 1. Bauten und sonstige Anlagen für Wasserversorgungsanlagen;
- 2. Bauten und sonstige Anlagen für Abwasseranlagen;
- 3. Bauten und sonstige bauliche Anlagen für Abfallbehandlungsanlagen, die nach dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002 genehmigungs- oder anzeigespflichtig sind;
- 4. Bauten, ausgenommen Transformatorenstationen, und sonstige Anlagen, die nach dem Salzburger Landeselektrizitätsgesetz 1999 (LEG) bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, ausgenommen Photovoltaik- und Windkraftanlagen, wenn dafür im Flächenwidmungsplan eine Sonderfläche (§ 30 Abs 1 Z 12 ROG 2009) ausgewiesen ist;
- 5. Transformatorenstationen mit einer verbauten Fläche bis höchstens 50 m<sup>2</sup>;
- 6. Lüftungsbauten, die nicht als Nebenanlage zu baubewilligungspflichtigen Bauten errichtet werden, einschließlich der technischen Einrichtungen;
- 7. Bauten, die im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes außerhalb des Baulandes oder bebauten Gebietes in größerer Entfernung von Bauten in ortsüblicher Weise und überwiegend aus Holz errichtet werden bzw sind, keinen Aufenthaltsraum aufweisen und nur der Aufbewahrung von land- oder forstwirtschaftlichen Geräten, Erntegütern, Holz oder Torf oder der Haltung von Bienenvölkern dienen oder als Unterstand für das Weidevieh genutzt werden;
- 8. ortsüblich errichtete Einfriedungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke.

(4) Solaranlagen bedürfen keiner Bewilligung, wenn

- 1. sie bei Anbringung auf oder an bestehenden Bauten
  - a) in Dach- oder Wandflächen von Bauten eingefügt werden;
  - b) auf Dächern parallel dazu in einem Abstand bis höchstens 30 cm, im rechten Winkel zur Dachfläche gemessen, angebracht werden;
  - c) auf Dächern anders als in der lit b beschrieben angebracht werden und die gedachte Umrissfläche gemäß § 57 Abs 3 erster bzw dritter Satz ROG 2009 nicht überragen;
  - d) auf Dächern von Nebenanlagen (§ 25 Abs 7a Einleitungssatz BGG) anders als in der lit b beschrieben angebracht werden und die gedachte Linie gemäß § 25 Abs 7a Z 4 BGG nicht überragen oder
  - e) an Wandflächen oder Geländern von Balkonen und Terrassen oder Brüstungen undgl in einem Abstand bis höchstens 30 cm angebracht werden, wenn dadurch der seitliche Mindestabstand zur Bauplatzgrenze nicht unterschritten wird; sowie
  - f) bei Anbringung auf Dächern (lit b, c und d) die höchstzulässige Höhe des Baus (Firstlinie, oberstes Gesimse) nicht überschritten wird;
- 2. sie bei frei stehender Aufstellung auf einem Standort, der nicht als Grünland-Solaranlagen ausgewiesen ist, mit keinem Teil der Anlage gedachte Linien überragen, die ihre Ausgangspunkte im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze haben und im Winkel von 45° zur Waagrechten ansteigen, und ihre Kollektorfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet; die Kollektorflächen von mehreren Solaranlagen sind zusammenzurechnen, wenn diese zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen; oder
- 3. der Standort als Grünland-Solaranlagen ausgewiesen ist.

Die Bewilligungsfreistellung gilt nicht im Schutzgebiet nach § 2 des Salzburger Altstadterhaltungsgesetzes 1980 und in Ortsbildschutzgebieten nach § 11 Abs 1 und 2 des Salzburger Ortsbildschutzgesetzes 1999. Die Bewilligungsfreistellung gemäß Z 1 gilt weiter nicht auf Flächen, für die der Bebauungsplan nach § 53 Abs 2 Z 7 ROG 2009 oder die Bauplatzerklärung gemäß § 12 Abs 2 oder 3 BGG die äußere architektonische Gestaltung von Bauten in einer die Anbringung von Solaranlagen ausschließenden Weise festlegt, sowie bei Bauten, für die ein Erhaltungsgebot gemäß § 59 ROG 2009 gilt.

(5) Windkraftanlagen bedürfen keiner Bewilligung, wenn

1. bei Anbringung auf oder an Bauten
    - a) die Nabenhöhe der Anlage gedachte Linien im Abstand von 2 m von der Dachfläche, im rechten Winkel dazu gemessen, und die Flügel der Anlage auch bei Rotation den Grundriss des Baus nicht überragen und
    - b) die Lärmemissionen der Anlage einen Grenzwert von 28 dB(A) an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten;
  2. bei frei stehender Aufstellung
    - a) durch keinen Teil der Anlage einschließlich der Flügel bei Rotation gedachte Linien überragt werden, die ihren Ausgangspunkt im Abstand von 1 m von der Grundstücksgrenze haben und im Winkel von 45° zur Waagrechten ansteigen,
    - b) durch keinen Teil der Anlage einschließlich der Flügel bei Rotation eine Höhe von 30 m, von der Standfläche der Anlage gemessen, überschritten wird und
    - c) die Lärmemissionen der Anlage einen Grenzwert von 28 dB(A) an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten;
  3. des Standort als Grünland-Windkraftanlagen ausgewiesen ist und die Anlage nach dem LEG bewilligungs- oder anzeigepflichtig ist.
- Abs 4 vorletzter und letzter Satz gilt auch für Windkraftanlagen.

### **Anzeigepflichtige Maßnahmen**

#### **§ 3**

(1) Die im § 2 Abs 2 Z 17, 17a, 20 und 24a iVm Abs 4 und 5 bewilligungsfreien Maßnahmen sind der Baubehörde vor Beginn ihrer Ausführung schriftlich anzuzeigen.

(2) Die Anzeige gemäß Abs 1 hat eine Beschreibung der geplanten Maßnahme zu enthalten. Ihr sind planliche Darstellungen (Skizzen), aus welchen die Einhaltung der Vorgaben für die Bewilligungsfreiheit eindeutig hervorgeht, anzuschließen. Weiters sind vorzulegen:

1. bei Windkraftanlagen auf Standorten, die nicht als Grünland-Windkraftanlagen ausgewiesen sind, Bestätigungen über die Einhaltung des Lärmemissionsgrenzwertes an der Grundstücksgrenze;
2. bei bewilligungsfreien Maßnahmen gemäß § 2 Abs 2 Z 17 und 17a, die das Ausmaß einer größeren Renovierung erreichen, die Berechnung des Prozentmaßes der davon erfassten Gebäudehülle, eine Darstellung gemäß § 5 Abs 4 lit g und ein Energieausweis.

### **Unterlagen bei Bewilligungsansuchen**

#### **§ 4**

(1) Um die Bewilligung einer baulichen Maßnahme ist unter genauer Angabe des Gegenstandes der Bewilligung bei der Baubehörde unter Beischluß folgender Unterlagen schriftlich anzusuchen:

- a) ein amtlich beglaubigter Grundbuchsauszug oder eine Amtsbestätigung, woraus die Eigentümer des Grundstückes ersehen werden können; diese Unterlage darf nicht älter als drei Monate sein;
- b) planliche Darstellungen (Pläne) und eine technische Beschreibung nach Maßgabe des § 5;
- c) ein Verzeichnis der gemäß § 7 als Parteien in Betracht kommenden Rechtsträger unter Angabe der Parzellennummern sowie der Namen und Anschriften der Eigentümer der Grundstücke. Die Übereinstimmung des Verzeichnisses mit dem Grundbuchstand ist vom Bewilligungswerber durch eine ausdrückliche Erklärung zu bestätigen;
- d) bei Bauführungen erforderlichenfalls die Bauplatzerklärung gemäß den §§ 12 ff des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, soweit diese nicht mit dem Bauansuchen beantragt wird.

(2) Bei baulichen Maßnahmen, für die eine Zustimmung von Parteien vorliegt, hat der Bewilligungswerber dies im Ansuchen bekanntzugeben und das nach § 7 Abs. 9 vorletzter und letzter Satz festgelegte Formular anzuschließen.

(3) Ist im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme aufgrund anderer Rechtsvorschriften eine weitere behördliche Bewilligung erforderlich, so ist dem Ansuchen auch der bezügliche Bescheid oder eine amtliche Bestätigung der Behörde beizulegen, aus der ersichtlich ist, daß der Bewilligungswerber das in Betracht kommende behördliche Verfahren anhängig gemacht hat. Fehlen solche Unterlagen, hat die Baubehörde dem Bewilligungswerber unter Bezeichnung der erforderlichen Bewilligung, der betreffenden Rechtsvorschriften und der zuständigen Behörde eine angemessene Frist zur Vorlage zu setzen.

(4) Die Baubehörde kann die Beibringung von im Abs. 1 angeführten Unterlagen nachsehen, wenn die bauliche Maßnahme keinen wesentlichen Einfluß auf Bauten ausübt, hiedurch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen und Dienstbarkeiten zugunsten öffentlicher Einrichtungen nicht nachteilig berührt werden und diese Unterlagen zur ausreichenden Beurteilung der baulichen Maßnahmen nicht erforderlich sind.

### **Pläne und technische Beschreibung**

#### **§ 5**

(1) Für Bauführungen sind als Baupläne vorzulegen:

- a) ein auf der Grundlage der erteilten oder beantragten Bauplatzerklärung verfaßter Lageplan über den Bauplatz und seine Umgebung, der eine eindeutige Bestimmung der Lage des Baues im Bauplatz und im Verhältnis zu den gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 maßgebenden Grundstücken einschließlich der Bauten darauf sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht; aus diesem Plan müssen überdies die Lage des Bauplatzes zur Nordrichtung, seine Größe, alle auf dem Bauplatz bestehenden Bauten sowie alle hierauf vorhandenen Hauptversorgungseinrichtungen (Energieversorgungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen samt Sicherheitsabständen) ersichtlich sein; ferner muß auf diesem Plan die Lage und die Größe der im Bauplatz zu bebauenden Fläche angegeben sein; in den Lageplan sind schließlich auch die verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Stellplätze, die Zu- und Abfahrten dazu bzw davon, die Wendepunkte sowie die Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr einzuzeichnen;
- b) die Grundrisse sämtlicher in Betracht kommender Geschosse mit Angabe des geplanten Verwendungszweckes der Räume und mit Einzeichnung der verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Stellplätze;
- c) die notwendigen Schnitte, insbesondere die Stiegenhausschnitte;
- d) alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestalt des Baues und des allfälligen Anschlusses an die Nachbarbauten erforderlich sind;
- e) soweit es für die Erteilung der Bewilligung notwendig ist, die Darstellung der Anlagen für die Sammlung und Ableitung der Abwässer;
- f) gegebenenfalls die Angabe der Art und die Darstellung der baulichen Vorsorge für Heizungsanlagen samt Rauchfängen einschließlich der Rauchfanganschlüsse, allfällige Aufzüge, Lüftungs- und Förderleitungen, Klimaanlage udgl.

(2) Im Fall von Zu-, Auf- und Umbauten haben die Baupläne auch den Altbestand des Baues erkennen zu lassen.

(3) Die Baupläne müssen auf haltbarem Papier oder einem gleichwertigen Stoff technisch einwandfrei und dauerhaft und im Fall des Abs. 1 lit. a im Maßstab 1 : 500 und im Fall des Abs. 1 lit. b bis d und des Abs. 2 im Maßstab 1 : 100 oder 1 : 50 gezeichnet und genau kotiert sein (für die Lage des Baues im Bauplatz ausschlaggebende Maße, Abstände zu den Bauplatzgrenzen, höchster Punkt des Baues); ferner haben die Schnittdarstellungen die Angaben über die Lage des Baues zum Straßenniveau sowie zu einem in der Nähe gelegenen unverändert bleibenden Bezugspunkt zu enthalten; in der Zeichnung sind der Baubestand, die abzutragenden Bauteile und die Neubauteile verschiedenfarbig in den technisch üblichen Farbgebungen darzustellen. Einer solchen Zeichnung sind lichtbeständige Vervielfältigungen im Druckverfahren oder in einem sonstigen geeigneten technischen Verfahren gleichzuhalten; die Baupläne sind im Format 21 mal 29,7 cm normgerecht zu falten.

(4) Die Baupläne sind durch eine technische Beschreibung zu ergänzen. Diese hat zu enthalten:

- a) eine Beschreibung über die technischen Einzelheiten des Baus;
- b) die Angabe der Grundflächen-, Geschoßflächen- bzw Baumassenzahl, der Wohnnutz- bzw Nutzflächen, des umbauten Raumes und der Gebäudehülle in m<sup>2</sup>, bei Änderung der Gebäudehülle von bestehenden Bauten auch die Prozentangabe der davon erfassten Gebäudehülle;
- c) einen Nachweis über die Erfüllung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz, und zwar in Form eines Energieausweises, wenn ein solcher nach § 17a Abs 1 und 2 erforderlich ist;
- d) eine Beschreibung der für das Ansehen des Baus maßgebenden Umstände, soweit diese nicht aus den Bauplänen zu entnehmen sind;
- e) eine Beschreibung der Bodenverhältnisse; und

- f) bei Garagen die Angabe für welche nach dem verwendeten Treibstoff zu unterscheidende Fahrzeuge die Garage bestimmt ist, wenn eine Nutzung mit anderen Fahrzeugen beabsichtigt ist als solchen, die mit Benzin oder Diesel betrieben werden;
- g) eine Darstellung der Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen in technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

(5) Für bauliche Maßnahmen anderer Art als Bauführungen sind Pläne und eine technische Beschreibung in dem Umfang vorzulegen, daß daraus eine ausreichende Beurteilung der beabsichtigten Maßnahme möglich erscheint. Für die Ausstattung der Pläne gilt Abs. 3 im erforderlichen Umfang sinngemäß.

(6) Soweit es wegen der besonderen Art der baulichen Maßnahme oder im Hinblick auf die Bodenverhältnisse erforderlich erscheint, sind auf Verlangen der Baubehörde noch als weitere Unterlagen vorzulegen:

- a) Geländedarstellungen und Angabe der absoluten Höhen;
- b) Detailpläne und Konstruktionspläne bestimmter Maßstäbe sowie schaubildliche Darstellungen von Einzelheiten der baulichen Maßnahme;
- c) für tragende Konstruktionen statische Berechnungen und Detailpläne, aus denen die Standfestigkeit der baulichen Maßnahme einschließlich der Fundierung ersichtlich ist;
- d) andere Daten und Berechnungen zur Beurteilung der baulichen Maßnahmen, insbesondere hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung.

Unter den angeführten Voraussetzungen sowie dann, wenn es wegen der Besonderheit des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes erforderlich ist, kann die Baubehörde auch die Beistellung eines Modelles oder Baumassenmodelles und die Erstellung einer Bauattrappe verlangen.

(7) Wenn es vom Standpunkt des Denkmalschutzes, der Altstadterhaltung oder des Ortsbildschutzes zur Erhaltung eines Baues oder einer sonstigen baulichen Anlage erforderlich erscheint, kann die Baubehörde zur Sicherung einer fachgerechten Bauausführung die Vorlage eines Bauausführungskonzeptes verlangen.

(8) Ansuchen um Bewilligung von Bauvorhaben mit einer Baumasse von mehr als 5.000 m<sup>3</sup> ist ferner ein Konzept über die Vermeidung und ordnungsgemäße Trennung und Behandlung der bei der Bauführung anfallenden Abfälle einschließlich der hierfür erforderlichen Einrichtungen (Abfallwirtschaftskonzept) anzuschließen. Auf das Abfallwirtschaftskonzept finden die Bestimmungen über technische Beschreibungen Anwendung.

(9) Die Pläne und die technische Beschreibung sind vom Bewilligungswerber und vom Verfasser der Unterlagen zu unterfertigen. Für Bauführungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 1 mit einem umbauten Raum von mehr als 300 m<sup>3</sup> muß der Verfasser der Unterlagen eine hierzu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugte Person sein. Die Baubehörde kann für andere Zu- und Aufbauten sowie für Umbauten die Vorlage der von einer solchen Person verfaßten Unterlagen verlangen, wenn diese baulichen Maßnahmen auf die Festigkeit und Brandsicherheit eines Baues erhebliche Auswirkungen haben können. Der Verfasser ist gegenüber der Baubehörde für die Richtigkeit der Unterlagen haftbar.

(10) Die Pläne und die technische Beschreibung sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen.

### **Duldung technischer Vorarbeiten**

#### **§ 6**

(1) Ist zur Vornahme von Vorarbeiten zur Herstellung der im § 5 angeführten Unterlagen eine vorübergehende Inanspruchnahme fremder Liegenschaften notwendig und weigert sich der Eigentümer bzw. Besitzer oder Inhaber ohne triftigen Grund, solche Vorarbeiten vornehmen zu lassen, so kann die Baubehörde auf Antrag für eine bestimmte, dem Erfordernis angemessene Frist die Bewilligung zur Vornahme derartiger Vorarbeiten erteilen. Diese Bewilligung berechtigt, im erforderlichen Ausmaß und unter möglichster Schonung fremde Liegenschaften zu betreten und auf ihnen Grunduntersuchungen und sonstige technische Arbeiten vorzunehmen, sowie solchen Arbeiten entgegenstehende kleinere Hindernisse zu beseitigen. Über Einwendungen gegen die Notwendigkeit und Zulässigkeit einzelner vorzunehmender Handlungen entscheidet die Baubehörde.

(2) Für die durch Vorarbeiten erwachsenden vermögensrechtlichen Nachteile hat der Inhaber der Bewilligung Ersatz sowie auf Verlangen des Betroffenen vor dem Beginn der Arbeiten eine angemessene Sicherstellung zu leisten. Ein Ersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung der Vorarbeiten geltend gemacht werden. Ansprüche auf die Leistung eines Ersatzes für vermögensrechtliche Nachteile oder einer Sicherstellung sind gerichtlich geltend zu machen.

(3) Für Grundstücke, die Zwecken dienen, für die nach anderen gesetzlichen Vorschriften ein Enteignungsrecht besteht, darf eine Bewilligung nach Abs 1 nur im Einvernehmen mit den für diese Zwecke sachlich zuständigen Behörden erteilt werden.

## Parteien

### § 7

(1) Parteien im Bewilligungsverfahren sind der Bewilligungswerber und außerdem

1. als Nachbarn

- a) bei den im § 2 Abs 1 Z 1 angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind, als die nach § 25 Abs 3 BGG maßgebenden Höhen der Fronten betragen. Bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum von über 300 m<sup>3</sup> haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, Parteistellung. Bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten haben die Eigentümer jener Grundstücke Parteistellung, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind;
- b) bei den im § 2 Abs 1 Z 5 angeführten baulichen Maßnahmen die in lit a angeführten Personen, sofern die Zweckänderung die im § 9 Abs 1 Z 1 und 2 angeführten raumordnungs- und baurechtlichen Voraussetzungen berühren kann;
- c) bei den im § 2 Abs 1 Z 7 angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer der an die einzufriedende Seite des Bauplatzes angrenzenden und nicht weiter als Mauerhöhe entfernten Grundstücke sowie die Straßenerhalter öffentlicher Verkehrsflächen, die von der Einfriedung nicht weiter als deren Höhe entfernt liegen;
- d) bei den im § 2 Abs 1 Z 7a angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer jener Grundstücke, die von der geplanten Mauer nicht weiter als das Doppelte ihrer höchsten Höhe entfernt sind;
- e) bei den im § 2 Abs 1 Z 8 angeführten baulichen Maßnahmen sinngemäß die in lit a bezeichneten Grundstückseigentümer;
- f) bei den im § 2 Abs 1 Z 9 angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke;

2. die Eigentümer der Hauptversorgungseinrichtungen, die oder deren Sicherheitsabstand durch die geplante bauliche Maßnahme unmittelbar erfaßt werden.

(1a) Der Eigentümer des Grundstückes, auf dem die bauliche Maßnahme geplant ist, hat im Bewilligungsverfahren das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG).

(2) Parteien im Verfahren zur Bewilligung von Vorarbeiten (§ 6) und der Inanspruchnahme fremder Liegenschaften (§ 14) sind außer dem Bewilligungswerber die zur Duldung Verpflichteten.

(3) Partei in einem Verfahren zur Verlängerung der Frist gemäß § 9 Abs 7 ist der Bauherr.

(4) Partei im Verfahren zur Erlassung behördlicher Vorkehrungen gemäß § 13 ist der Bauherr (Bewilligungswerber), gegebenenfalls der Bauführer.

(5) Partei in einem Verfahren gemäß § 16 ist der vorgesehene Adressat des baupolizeilichen Auftrages. In einem wegen Verstoßes gegen eine Bestimmung betreffend Abstände zu den Grenzen des Bauplatzes oder zu anderen Bauten auf Antrag des Nachbarn eingeleiteten Verfahren gemäß § 16 Abs 1 bis 4 ist auch der dadurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzte Nachbar Partei.

(5a) Partei im Überprüfungsverfahren gemäß § 17 ist der Bauherr.

(6) Partei im Verfahren zur Erlassung von Aufträgen gemäß § 19 Abs 5 sowie § 20 ist der Eigentümer der baulichen Anlage.

(7) Partei in einem Verfahren gemäß § 2 Abs 1 Z 6 und § 21 ist außer dem Grundeigentümer und allfälligen Baurechtsberechtigten (im Sinn des Baurechtsgesetzes, RGBI Nr 86/1912, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl Nr 258/1990) der Eigentümer der baulichen Anlage sowie der Bewilligungswerber oder der vorgesehene Adressat des baupolizeilichen Auftrages, bei der Herstellung ordnungsgemäßer Abflußverhältnisse gemäß § 21 Abs 3 auch der Antragsteller.

(8) Partei im Verfahren zur Erlassung eines Abbruchauftrages gemäß § 9 Abs 2 ist der Grundeigentümer und, wenn dieser nicht auch Eigentümer des von einem allfälligen solchen Abbruchauftrag betroffenen Baues oder Bauteiles ist, der Eigentümer (Baurechtseigentümer) desselben.

(9) Wenn die im Abs 1 Z 1 und 2 genannten Personen im Hinblick auf ihre subjektiv-öffentlichen Rechte (§ 9 Abs 1 Z 5 und 6) der baulichen Maßnahme unwiderruflich zustimmen, haben sie keine

Parteistellung im weiteren Verfahren. Für die Zustimmung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Das Formular hat jedenfalls den Hinweis auf die mit der Zustimmung verbundenen Rechtsfolgen zu enthalten. Außerdem müssen die Pläne von den zustimmenden Personen unterfertigt sein.

(10) Im Verfahren zur Erteilung einer nachträglichen Bewilligung von baulichen Anlagen, die ohne Bewilligung ausgeführt worden sind oder deren Bewilligung nachträglich aufgehoben worden ist, haben die im Abs 1 Z 1 und 2 genannten Personen keine Parteistellung, wenn die bauliche Anlage 20 oder mehr Jahre ab Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten ab Aufnahme der auch nur teilweisen Benützung besteht. Dies gilt sinngemäß in Verfahren gemäß § 16 Abs 1 bis 4 für den nach Abs 5 letzter Satz sonst Parteistellung genießenden Nachbarn.

### **Ermittlungsverfahren**

#### **§ 8**

(1) Die Baubehörde hat zunächst das Ansuchen einer Vorprüfung zu unterziehen. Ergibt diese auf unzweifelhafte Weise, daß das Vorhaben aus öffentlichen Rücksichten (§ 9 Abs. 1) unzulässig ist, so ist das Ansuchen abzuweisen. Andernfalls ist in das weitere Ermittlungsverfahren einzutreten.

(2) Einer mündlichen Verhandlung sind beizuziehen:

1. die Parteien, ausgenommen jene, die gemäß § 7 Abs. 9 der baulichen Maßnahme zugestimmt haben. Zusätzlich oder bei benachbarten Wohnungseigentumsobjekten anstelle der persönlichen Verständigung der Nachbarn kann die mündliche Verhandlung in der im § 41 Abs. 1 zweiter Satz AVG vorgesehenen Weise und durch Anschlag in den der baulichen Maßnahme unmittelbar benachbarten Bauten an gut sichtbarer Stelle (Hausflur) kundgemacht werden. Zu diesem Zweck ist die Kundmachung dem Verwalter (§ 19 WEG 2002), wenn ein solcher bestellt ist, nachweislich schriftlich mit dem Auftrag zur Kenntnis zu bringen, die Kundmachung den Wohnungseigentümern unverzüglich durch gut sichtbaren Anschlag im Haus bekannt zu geben. Die Eigentümer der betroffenen Bauten haben derartige Anschläge in ihren Bauten zu dulden;
2. ein bautechnischer Sachverständiger sowie nach Bedarf weitere Sachverständige (zB elektrotechnische, maschinenbautechnische, ärztliche Sachverständige, der zuständige Rauchfangkehrer);
3. der Verfasser der Pläne und technischen Beschreibung und
4. der Bauführer, wenn er der Behörde bereits bekannt gegeben wurde.

(3) Wird in einem Ermittlungsverfahren ohne mündliche Verhandlung eine Partei nachweislich von der Baubehörde aufgefordert, innerhalb einer angemessenen Frist zur Maßnahme, die Gegenstand der Bewilligung sein soll, eine Äußerung abzugeben, so gilt die Unterlassung einer solchen Äußerung innerhalb dieser Frist als Zustimmung zur Maßnahme hinsichtlich der subjektiv-öffentlichen Rechte (§ 9 Abs. 1 Z 6), wenn die Partei auf diese Rechtsfolge ausdrücklich hingewiesen wurde. Sie hat im weiteren Verfahren keine Parteistellung.

### **Übergangene Nachbarn**

#### **§ 8a**

Ein Nachbar, der nicht gemäß § 42 AVG oder gemäß den §§ 7 Abs. 9 oder 8 Abs. 3 seine Parteistellung verloren hat und dem kein Bescheid zugestellt worden ist (übergangener Nachbar), kann nur innerhalb von sechs Monaten ab Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme nachträgliche Einwendungen gegen die bauliche Maßnahme vorbringen.

### **Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat**

#### **§ 8b**

(1) Die Baubehörde hat bei Ansuchen um Bewilligung zur Errichtung von oberirdischen Bauten oder erheblichen Änderung der äußeren Gestalt solcher Bauten in Gebieten, für die ein Bebauungsplan der Aufbaustufe auf Grund des § 50 Abs. 3 Z 2 ROG 2009 aufgestellt ist, die Pläne und technischen Beschreibungen des Vorhabens zusammen mit einer Ausfertigung der betreffenden Teile des Bebauungsplanes dem nach § 62 ROG 2009 für die Gemeinde in Betracht kommenden Gestaltungsbeirat zur Erstattung eines Gutachtens in bezug auf die Gestaltungserfordernisse im Sinn des § 2 des Bautechnikgesetzes zu übermitteln, wenn das Ansuchen nicht gemäß § 8 Abs. 1 abzuweisen ist. In Gebieten, für die ein Bebauungsplan der Aufbaustufe gemäß § 50 Abs. 3 Z 1 ROG 2009 aufgestellt ist, kann in der gleichen Weise vorgegangen werden. Mit Zustimmung des Bewilligungswerbers kann die Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat auch in anderen Fällen erfolgen. Das Gutachten ist so rasch wie möglich, tunlichst aber innerhalb von zwei Monaten zu erstatten.

(2) Die Heranziehung der Gestaltungsbeiräte kommt nur für Bauvorhaben in Gebieten in Betracht, die außerhalb des Schutzgebietes nach dem Salzburger Altstadterhaltungsgesetz 1980 bzw außerhalb von Ortsbildschutzgebieten nach dem Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 liegen.

(3) Das schriftliche Gutachten des Gestaltungsbeirates tritt an die Stelle eines diesbezüglichen Gutachtens des bautechnischen Sachverständigen gemäß § 8 Abs. 2.

(4) Die Kosten der Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat sind in den Fällen des Abs. 1 erster Satz vom Bewilligungswerber und ansonsten von der Gebietskörperschaft zu tragen, die für den Aufwand der Behörde aufzukommen hat.

### **Entscheidungen über das Bewilligungsansuchen**

#### **§ 9**

(1) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§§ 40 Abs. 4, 46 und 47 ROG 2009) handelt;
2. die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht;
- 2a. für die Grundfläche trotz Erfordernis keine Bauplatzerklärung besteht, es sei denn, die Bauplatzerklärung wird als Teil der Baubewilligung erteilt;
3. die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft;
4. die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den die gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht;
5. die bauliche Maßnahme den von den Parteien gemäß § 7 Abs. 1 Z 2 wahrzunehmenden Interessen erheblich widerspricht;
6. durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hierzu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz;
7. der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß Abs. 2 dritter und vierter Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht.

Liegen solche Gründe nicht vor, hat die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen.

(1a) Für Wohnbauten, für die gemäß § 37 Abs. 2 des Bautechnikgesetzes keine Verpflichtung zur Schaffung von Personenaufzügen bestanden hat, kann eine nachträgliche Errichtung von Personenaufzügen auf Antrag trotz Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche und Abweichung von den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz von der Behörde bewilligt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Es ist kein Personenaufzug vorhanden.
2. Eine Bauführung im Einklang mit den maßgeblichen Bestimmungen ist technisch nicht möglich oder würde wirtschaftlich unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordern.
3. Ein erforderlicher Anbau beträgt nicht mehr als 12 m<sup>2</sup> überbaute Fläche.
4. Benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen dürfen nicht erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht ihre Bebaubarkeit und das gewährleistete und erforderliche Tageslicht verlieren oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt werden.

(1b) Für Wohnbauten, deren LEKT-Wert gemäß der ÖNORM B 8110- 6, Wärmeschutz im Hochbau – Grundlagen und Nachweisverfahren, Ausgabe 1. August 2007, unter 18 liegt, kann auf Antrag eine Überschreitung der höchstzulässigen baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche bewilligt werden, höchstens aber bis zu 5 %. In der technischen Beschreibung ist der niedrigere LEKT-Wert nachzuweisen.

(2) Im Bescheid über die Erteilung der Bewilligung kann die Baubehörde die zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Auflagen oder Bedingungen vorschreiben. Durch Auflagen kann insbesondere auch die Einhaltung des gemäß § 5 Abs. 7 oder 8 vorgelegten oder erforderlichenfalls von der Baubehörde abgeänderten Bauausführungskonzeptes bzw Abfallwirtschaftskonzeptes sichergestellt werden. Die Bedingungen können insbesondere auch die Errichtung von baulichen Nebenanlagen als Immissionsschutz und die Bepflanzung betreffen, die zur Erreichung des

Schutzzweckes notwendig sind, ebenso die Errichtung von baulichen Nebenanlagen zur Begrenzung der Gefahren und allfälliger Schäden durch Hochwasser, Lawinen, Murabgänge, Steinschlag udgl in bereits weitgehend verbauten Gebieten. Die Baubehörde kann darin weiter, wenn sie es wegen der besonderen Art der baulichen Maßnahme zur Prüfung der Festigkeit oder Brandsicherheit ihrer Ausführung für notwendig erachtet, die Vorlage von Befunden (zB Belastungsproben) verlangen. In den Bescheid, mit dem die Errichtung eines Baues auf einem Bauplatz bewilligt wird, für den ein Abbruchgebot des § 59 Abs. 3 ROG 2009 besteht, ist ein Abbruchauftrag für den vom Abbruchgebot erfaßten Bau oder Bauteil aufzunehmen. Ein Abbruchauftrag ist weiter in einen Bescheid aufzunehmen, mit dem die Errichtung von Bauten lediglich als Ersatz für bestehende Bauten oder Bauteile bewilligt wird. Solche Abbruchaufträge sind an den Eigentümer des davon betroffenen Baues oder Bauteiles zu richten. Sie werden mit der Aufnahme der Benützung des so bewilligten Baues gemäß § 17 Abs. 1 wirksam.

(2a) In der Baubewilligung ist die Errichtung der verpflichtend zu schaffenden Kraftfahrzeug-Abstellplätze durch Auflagen vorzuschreiben. Neben den Vorschriften, die zur Einhaltung der sonstigen baurechtlichen Vorschriften erforderlich sind, kann dabei die Anordnung von Einbahnführungen, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Gehwegen und sonstigen verkehrstechnischen Regelungen zur Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehrs aufgetragen werden.

(3) Die Baubewilligung kann befristet, und zwar auf höchstens fünf Jahre, erteilt werden, wenn es sich um Bauten vorübergehenden Bestandes handelt, dies im Bauansuchen begehrt ist und Gewähr gegeben ist, daß die bauliche Anlage rechtzeitig entfernt werden kann. Nach Ablauf der Bewilligungsdauer gilt die bauliche Anlage als nicht bewilligte (§ 16). Eine einmalige Verlängerung der Frist um höchstens weitere fünf Jahre aus triftigen Gründen ist zulässig, wenn hierum vor dem Ablauf der Bewilligungsdauer angesucht worden ist. Die Baubehörde kann mit der Baubewilligung oder gesondert eine ausreichende Sicherheitsleistung für die seinerzeitige Beseitigung der baulichen Anlage vorschreiben.

(4) Mit der Erteilung einer Bewilligung hat die Baubehörde die Art des Verwendungszweckes des Baues und seiner einzelnen Teile festzulegen (Wohnung, Büro, Geschäftsräumlichkeit, Werkstatt, Garage, Lagerraum für Brennstoff udgl). Die Baubehörde hat überdies je nach Art der baulichen Maßnahme vorzuschreiben, ob bzw welche Bestätigungen bestimmter Sachverständiger im Sinn des § 17 Abs. 2 Z 2 vom Bauherrn der Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 anzuschließen sind.

(5) Einwendungen privatrechtlicher Natur sind, sofern hierüber keine gütliche Vereinbarung erzielt werden kann, auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Gütliche Vereinbarungen, die im Verfahren ausdrücklich abgeschlossen wurden, sind im Bescheid zu beurkunden.

(6) Pläne und technische Beschreibungen, die Verhandlungen oder Bescheiden zugrunde liegen, sind als solche zu kennzeichnen. Änderungen, die sich im Zuge einer Verhandlung ergeben, können in diesen Unterlagen vorgenommen werden.

(7) Eine Baubewilligung erlischt,

1. wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen worden ist;
2. wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht begonnen worden ist und die von der Baubewilligung erfaßte Fläche von Bauland in Grünland oder Verkehrsflächen umgewidmet wird; oder
3. mit Rechtskraft des Bescheides gemäß § 17 Abs. 8 zweiter Satz.

Das Erlöschen einer Baubewilligung, die mehrere Bauführungen zum Gegenstand hat, tritt teilweise hinsichtlich jener Bauführungen ein, mit deren Ausführung nicht innerhalb der dreijährigen Frist begonnen worden ist. Die Baubehörde kann jedoch in einer solchen Baubewilligung für einzelne Bauführungen längere, sechs Jahre nicht überschreitende Fristen für das Erlöschen festlegen, wenn es sich um ein großes Bauvorhaben handelt, das in Etappen verwirklicht werden soll. Die Baubehörde kann die gesetzlichen oder die behördlich bestimmten Fristen einmal um drei Jahre verlängern, wenn vor ihrem Ablauf darum angesucht worden ist und triftige Gründe dafür vorliegen. Der Ablauf der Frist wird für die Dauer einer Bausperre gemäß § 21 ROG 2009 oder eines Verfahrens gemäß § 64 Abs. 3 erster Satz ROG 2009 gehemmt.

## **Vereinfachtes Verfahren**

### **§ 10**

(1) Die in den Abs. 3 bis 9 getroffenen Sonderbestimmungen gelten vorbehaltlich Abs. 2 für das Verfahren über folgende bauliche Maßnahmen:

1. die Errichtung von Bauten mit einem umbauten Raum von nicht mehr als 4.000 m<sup>3</sup> und höchstens drei oberirdischen Geschoßen einschließlich solcher Zu- und Aufbauten, durch die diese Größe und Höhe nicht überschritten wird, sowie die Errichtung von technischen Einrichtungen gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 von solchen Bauten;
2. die erhebliche Änderung im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 3 und 4 von unter Z 1 fallenden Bauten und technischen Einrichtungen;
3. die Änderung der Art des Verwendungszweckes im Sinn des § 2 Abs. 1 Z 5 von unter Z 1 fallenden Bauten oder Teilen davon, wenn die Bewilligung der Errichtung des Baues oder Teils davon mit der neuen Art des Verwendungszweckes im vereinfachten Verfahren zulässig wäre;
4. die Errichtung und erhebliche Änderung von Aufzügen, Fahrtreppen oder Fahrsteigen;
5. die Errichtung und erhebliche Änderung von Jauche- und Güllegruben;
6. die Errichtung und erhebliche Änderung von Ein- und Ausfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr, wenn sie in Verbindung mit einer nur im vereinfachten Verfahren zu behandelnden Maßnahme steht und nicht die Zustimmung des Straßenerhalters oder ein im § 2 Abs. 1 Z 6a genannter Bescheid vorliegt;
7. die Errichtung oder erhebliche Änderung von Zu- und Abfahrten zu bzw von Kraftfahrzeug-Stellplätzen sowie von dazu gehörigen Wendeplätzen, die in Verbindung mit einer nur im vereinfachten Verfahren zu behandelnden Maßnahme steht.

(2) Die im Folgenden getroffenen Sonderbestimmungen gelten nicht für die Errichtung einschließlich Zu- und Aufbauten oder erhebliche Änderung folgender Bauten:

1. Versammlungs- und Veranstaltungsbauten;
2. Geschäftshäuser, Handelsgroßbetriebe (§ 32 Abs. 1 und 2 ROG 2009);
3. gastgewerblich genutzte Bauten einschließlich Jugend- und Ferienheime;
4. Pensionisten- und Seniorenheime;
5. Kranken- und Kuranstalten;
6. Kindergärten, Horte, Kinderheime;
7. Schulen, Schüler- und Studentenheime.

(3) Der Bewilligungswerber hat im Bauansuchen das Vorliegen oder Nichtvorliegen der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren zu erklären.

(4) Abweichend von § 5 Abs. 9 zweiter und dritter Satz müssen die Unterlagen jedenfalls von einer dazu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugten Person verfasst und von dieser unterfertigt sein. Dies gilt nicht bei zu Wohnbauten gehörigen und dem Bedarf der Bewohner dienenden eingeschossigen Nebenanlagen (Garagen, überdachte Kraftfahrzeug-Stellplätze, Garten- und Gerätehütten, Holzlagen, Glas- und Gewächshäuser udgl) mit einer überdachten Fläche von nicht mehr als 20 m<sup>2</sup>. Der Verfasser der Unterlagen hat ausdrücklich zu bestätigen, dass alle im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen Anforderungen eingehalten werden, soweit nicht gleichzeitig um eine Ausnahme davon angesucht wird.

(5) Für die Errichtung oder erhebliche Änderung von Aufzügen ist eine von einem Aufzugsprüfer auf Grund einer Vorprüfung gemäß § 17 der Aufzüge-Sicherheitsverordnung 1996 – ASV 1996, BGBl Nr 780, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl II Nr 351/2007, ausgestellte Bestätigung über die Einhaltung der grundlegenden Sicherheitsanforderungen (§ 6 ASV 1996) vorzulegen; die für diese Vorprüfung maßgeblichen Unterlagen sind vom Aufzugsprüfer mit einem Kontrollvermerk zu versehen.

(6) Im vereinfachten Verfahren hat sich die bautechnische Prüfung durch die Baubehörde nur auf folgende Punkte zu beziehen:

1. die Gestaltung der Bauten und sonstigen baulichen Anlagen;
2. die Erfüllung der Erfordernisse der ausreichenden Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und der einwandfreien Abwasserbeseitigung;
3. die Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte begründen;
4. die Voraussetzungen für die Gewährung einer angesuchten Ausnahme.

Die Baubehörde ist befugt, von ihr ohne nähere Prüfung festgestellte, offensichtliche Abweichungen von bautechnischen Vorschriften in das Verfahren einzubeziehen. Die danach erfolgte Einbeziehung bautechnischer Vorschriften in die bautechnische Beurteilung ist in die Baubewilligung aufzunehmen.

(7) § 8b ist nicht anzuwenden.

(8) Die Baubehörde hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber drei Monate nach Einlangen des Bauansuchens zu entscheiden. Fehlen zur Beurteilung notwendige Unterlagen, beginnt die Entscheidungsfrist nach Aufforderung zur Behebung dieses Mangels innerhalb von vier Wochen ab Einlangen des Bauansuchens erst nach Vorliegen aller verlangten Unterlagen zu laufen.

(9) Die Baubewilligung erfasst die bauliche Maßnahme nur so weit, als die Baubehörde zur Prüfung verpflichtet war und sich eine Einbeziehung bautechnischer Vorschriften in die bautechnische Beurteilung gemäß Abs. 6 letzter Satz aus dem Bescheid ergibt (Baukonsens).

Zur Ausführung baulicher Maßnahmen befugte Personen

### § 11

(1) Der Inhaber der Bewilligung (Bauherr) hat sich zur Ausführung einer im § 2 Abs. 1 Z 1 bis 4, 6 und 8 angeführten baulichen Maßnahme, ausgenommen Traglufthallen, Zelte und Wohnwagen sowie Nebenanlagen im Sinn des § 10 Abs. 4 zweiter Satz, solcher Personen zu bedienen, die hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugt sind (Bauausführende).

(2) Der Bauherr hat ferner für die Überwachung der Vornahme von im § 2 Abs. 1 Z 1 bis 4, 6 und 8 angeführten baulichen Maßnahmen, ausgenommen Traglufthallen, Zelte und Wohnwagen sowie zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende Nebenanlagen, einen Bauausführenden oder eine sonstige hiezu nach gewerberechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften ausdrücklich befugte Person als Bauführer zu bestellen.

(3) Jeder Bauausführende hat im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben für die Einhaltung der Bewilligung einschließlich der Pläne und technischen Beschreibung und der maßgeblichen Bauvorschriften sowie für die werksgerechte Ausführung der übernommenen Arbeiten einschließlich der verwendeten Baustoffe zu sorgen.

(4) Dem Bauführer obliegt ebenfalls die Verpflichtung, für die Einhaltung der Bewilligung einschließlich der Pläne und technischen Beschreibung und der maßgeblichen Bauvorschriften zu sorgen.

(5) Von Verfügungen der Baubehörde betreffend die bauliche Maßnahme haben sich der Bauherr, die Bauausführenden und der Bauführer wechselseitig ohne Verzug Mitteilung zu machen.

Beginn der Ausführung einer baulichen Maßnahme

### § 12

(1) Mit der Ausführung einer baulichen Maßnahme darf vor Rechtskraft des Bewilligungsbescheides nicht begonnen werden.

(2) Bei Vorliegen eines anstandslosen Ergebnisses einer Bauverhandlung kann die Baubehörde aber, wenn gegen das Vorhaben auch vom Standpunkt der öffentlichen Interessen (§ 9 Abs. 1) keine Bedenken bestehen, über Ersuchen des Bewilligungsbewerbers diesem jene Arbeiten (Z B. Planierung des Bauplatzes, Aushub der Baugrube) bezeichnen, für welche dieses Verbot nicht gilt.

(3) Der Bauherr hat den Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme der Baubehörde vorher schriftlich anzuzeigen. Bei der Ausführung des Abbruches eines Baues mit einem umbauten Raum von mehr als 500 m<sup>3</sup> ist der Anzeige ein abgeschlossener Vertrag über die ordnungsgemäße Behandlung des anfallenden Abbruchmaterials durch ein hiezu befugtes Unternehmen anzuschließen, wenn ein solcher Nachweis nicht bereits im vorausgegangenen Bauverfahren erbracht worden ist.

(4) Mit dieser Anzeige ist der vom Bauherrn gemäß § 11 bestellte Bauführer namhaft zu machen. Dies gilt auch sinngemäß für den Fall, daß während der Ausführung der baulichen Maßnahme ein anderer Bauführer bestellt wird.

Rücksichten bei der Ausführung baulicher Maßnahmen

### § 13

(1) Bei der Ausführung baulicher Maßnahmen dürfen Maschinen, Werkzeuge und Material nur solcher Art und in einer solchen Weise verwendet werden, daß der von der Baustelle ausgehende Baulärm, soweit dies mit technisch zumutbaren Mitteln vermieden werden kann, keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen bewirkt. Die Landesregierung kann unter Bedachtnahme auf die Anforderungen der Gesundheit, des Fremdenverkehrs, des Kurortwesens und der Art und Dichte der Besiedlung nach den Erkenntnissen der Wissenschaften und technischen Möglichkeiten durch Verordnungen jene Lärmgrößen festlegen, die von einzelnen, auf Baustellen verwendeten Maschinen sowie von der gesamten Baustelle aus nicht überschritten werden dürfen.

(2) Wenn es aus öffentlichen Interessen, insbesondere den in Abs. 1 genannten Anforderungen sowie jenen des Straßenverkehrs, geboten erscheint, kann die Baubehörde im notwendigen Umfang Zeiten

bestimmen, innerhalb welcher die baulichen Maßnahme überhaupt nicht oder nur eingeschränkt ausgeführt werden darf.

(3) Soweit es bei baulichen Maßnahmen, insbesondere bei solchen an öffentlichen Verkehrsflächen, erforderlich erscheint, hat die Baubehörde nach Anhörung jener Behörden, deren Wirkungsbereich durch die beabsichtigte Ausführung der baulichen Maßnahmen mitberührt wird, unbeschadet der hierfür in Betracht kommenden anderen Rechtsvorschriften, die notwendigen Vorkehrungen dafür zu treffen, daß durch die Ausführung der baulichen Maßnahme eine Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen, eine Beschädigung von Sachen sowie eine nachteilige Beeinflussung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs möglichst hintangehalten wird. Diese Vorkehrungen können insbesondere in bestimmten Anordnungen über die Errichtung, Ausgestaltung und Entfernung von Baustelleneinrichtungen, Gerüsten, die Einrichtung von Ersatzgehsteigen für Fußgänger und von Abplankungen sowie über eine ausreichende Kennzeichnung von Gefahrenstellen einschließlich ihrer Beleuchtung sowie über die Entfernung oder Lagerung von Abbruchmaterial und die Lagerung von Baustoffen bestehen.

(4) Anordnungen gemäß Abs. 2 und 3 können mit der Baubewilligung verbunden oder hievon gesondert erlassen werden.

(5) Bei anderen als den mit baulichen Maßnahmen verbundenen, in Abs. 3 genannten, Baustelleneinrichtungen, für die gemäß § 2 Abs. 2 eine Bewilligungspflicht entfällt, kann die Baubehörde die erforderlichen Anordnungen zur Hintanhaltung einer Gefährdung des Lebens und der Gesundheit von Menschen und der Beschädigung von Sachen sowie zur ordnungsgemäßen Beseitigung durch Bescheid erlassen.

Duldung der Inanspruchnahme fremder Liegenschaften

#### § 14

(1) Bei der Ausführung einer baulichen Maßnahme sowie bei allen Instandsetzungen gelten hinsichtlich der hierfür erforderlichen vorübergehenden Inanspruchnahme fremder Liegenschaften die Bestimmungen des § 6 sinngemäß.

(2) Über Antrag des Eigentümers eines Baues kann die Baubehörde, wenn und soweit dies für Maßnahmen zur Erhaltung eines bestehenden Baues oder zur Wahrung seiner Funktion unumgänglich notwendig erscheint, die Eigentümer, Besitzer und Inhaber fremder Liegenschaften mit Ausnahme öffentlicher Verkehrsflächen zur Duldung auch bleibender Inanspruchnahmen verhalten, wenn die Inanspruchnahme geringfügig und der hieraus erwachsende Nachteil unbedeutend ist und wenn das Interesse an der Abwehr dieses Nachteiles erheblich geringer erscheint als das Interesse an der Erhaltung oder Wahrung der Funktion des Baues. Für die vermögensrechtlichen Nachteile ist vom Antragsteller Entschädigung zu leisten, die in sinngemäßer Anwendung des § 6 zu bestimmen ist. Als unumgänglich notwendig ist eine Maßnahme nur insoweit anzusehen, als ihr Ziel auf andere Weise als durch Inanspruchnahme fremder Liegenschaften nur mit unwirtschaftlichen Aufwendungen erreicht werden könnte.

(3) Die Bestimmung des Abs. 2 gilt sinngemäß auch für Liegenschaften, die im Miteigentum nach materiellen Anteilen stehen, hinsichtlich der einzelnen Eigentumsanteile mit der Maßgabe, daß auch für eine Verbesserung eines Anteiles die Verpflichtung zur Duldung der Inanspruchnahme anderer Anteile auferlegt werden kann.

Überprüfung der Ausführung der baulichen Maßnahme

#### § 15

(1) Die Baubehörde ist befugt, die Ausführung einer baulichen Maßnahme auf die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften, insbesondere auch auf die Einhaltung der erteilten Baubewilligung, zu überprüfen. Zu diesem Zweck sind den Organen der Baubehörde jederzeit die Baustellen in allen ihren Teilen zugänglich zu machen und über ihr Verlangen von den in § 11 angeführten Personen Auskünfte zu erteilen. Im Rahmen der Überprüfung kann die Baubehörde, wenn sie es wegen der besonderen Art der baulichen Maßnahme zur Prüfung ihrer Festigkeit oder Brandsicherheit für notwendig erachtet, vom Bauherrn die Vorlage von Befunden (zB Belastungsproben) verlangen.

(2) Die Baubehörde hat die Weiterverwendung einer Maschine, die unzulässigen Lärm (§ 13 Abs. 1) verursacht, im Rahmen der betreffenden Baumaßnahmen zu untersagen. Werden von einer Baustelle aus die zulässigen Lärmgrenzen wiederholt und trotz Hinweis überschritten, kann die Ausführung der baulichen Maßnahme solange eingestellt werden, als ihre Fortsetzung in einer den diesbezüglichen Vorschriften entsprechenden Weise nicht sichergestellt ist.

## **Folgen der bescheidwidrigen oder nicht bewilligten Ausführung baulicher Maßnahmen**

### **§ 16**

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß die Ausführung einer baulichen Maßnahme nicht dem Inhalt der Bewilligung (Baukonsens) einschließlich der auf die bauliche Maßnahme bezughabenden baurechtlichen Vorschriften, der Pläne und technischen Beschreibung entsprechend erfolgt, so hat sie die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahme zu verfügen, es sei denn, daß die Abweichung geringfügig ist. Eine Abweichung vom Inhalt der Bewilligung ist jedenfalls dann nicht mehr als geringfügig anzusehen, wenn hiedurch die in den raumordnungs- oder baurechtlichen Vorschriften enthaltenen Bestimmungen verletzt werden oder für die Änderung selbst eine Bewilligungspflicht besteht. Die Einstellung ist unter Anordnung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen unmittelbar gegenüber den mit der Ausführung der baulichen Maßnahme beschäftigten Personen ohne vorausgehendes Verfahren mit sofortiger Wirkung zu verfügen und erforderlichenfalls durch die Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt auf Gefahr und Kosten des Bauherrn und des Bauführers sicherzustellen. Sie wird unwirksam, wenn die Baubehörde die Einstellung nicht innerhalb einer Woche nach der Einstellungsverfügung durch Bescheid aufrecht erhält. Beschwerden dagegen haben keine aufschiebende Wirkung.

(2) Die Baubehörde hat die Einstellung der Ausführung der baulichen Maßnahme auch dann und insolange zu verfügen, als

1. keine Bewilligung vorliegt, oder die erteilte Bewilligung nachträglich aufgehoben wurde oder nicht rechtskräftig ist, es sei denn, es handelt sich im letzten Fall um Arbeiten nach § 12 Abs 2;
2. die bauliche Maßnahme nicht durch eine hierzu befugte Person (§ 11) ausgeführt bzw überwacht wird;
3. die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht erfüllt werden;
4. baubehördlichen Anordnungen im Sinn des § 13 nicht entsprochen wird;
5. sie in einem Gebiet, für das eine Bausperre gemäß § 21 ROG 2009 gilt, ohne die gemäß dem Abs 2 der zitierten Bestimmung erforderliche besondere Bewilligung ausgeführt wird. Abs 1 dritter bis fünfter Satz findet Anwendung.

(3) Ist eine bauliche Anlage ohne Bewilligung ausgeführt oder ist ihre Bewilligung nachträglich aufgehoben worden, so hat die Baubehörde dem Eigentümer und allenfalls auch dem Veranlasser aufzutragen, die bauliche Anlage binnen einer angemessenen Frist zu beseitigen. Wird ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung gestellt, darf eine Vollstreckung des Beseitigungsauftrages nicht eingeleitet oder fortgesetzt werden. Bei Versagung der nachträglichen Bewilligung beginnt die Frist zur Beseitigung ab Rechtskraft des Versagungsbescheides neu zu laufen.

(4) Die Bestimmung des Abs 3 gilt hinsichtlich des unzulässig Hergestellten sinngemäß, wenn die Ausführung aufgrund einer baubehördlichen Bewilligung erfolgt, von deren Inhalt aber nicht nur geringfügig abweicht. Der Beseitigungsauftrag ist diesfalls an den Bauherrn bzw den Eigentümer der baulichen Anlage zu richten.

(5) Geringfügige Abweichungen der Ausführung der baulichen Anlage vom Inhalt der Bewilligung sind von der Baubehörde nachträglich zu genehmigen. Hinsichtlich solcher Abweichungen kann die Baubehörde die Vorlage der erforderlichen Pläne und Unterlagen (§§ 4 und 5) verlangen. Bei Bauten, die unter § 17 Abs 4 fallen, kann die Genehmigung über Antrag im Überprüfungsbescheid erteilt werden.

(6) Wird durch eine bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung einer baulichen Maßnahme gegen eine Bestimmung betreffend Abstände zu der Grenze des Bauplatzes oder zu anderen Bauten verstoßen, so steht dem hiedurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzten Nachbarn das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach Abs 1 bis 4 zu. Dies gilt nicht, wenn die bauliche Anlage 20 oder mehr Jahre ab Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten ab Aufnahme der auch nur teilweisen Benützung besteht. Der Antrag hat solche Gründe zu enthalten, die einen Verstoß gegen Abstandsbestimmungen als wahrscheinlich erkennen lassen.

(7) Dem Abweichen vom Baukonsens ist das Abweichen von im Zeitpunkt des Bauansuchens geltenden baurechtlichen Vorschriften gleichzuhalten, soweit es nicht vom Baukonsens erfasst ist. Für derartige, geringfügige Abweichungen genügt die Angabe in der Bestätigung gemäß § 17 Abs 2 Z 1.

## **Vollendung der baulichen Maßnahme**

### **§ 17**

(1) Die Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten aber die Aufnahme ihrer Benützung oder der Benützung einzelner für sich benützbarer und zur Benützung vorgesehener Teile, ist der Baubehörde

anzuzeigen. Die Anzeige ist vom Bauherrn zu erstatten. Die Benützung von Bauten oder einzelner Teile darf erst aufgenommen werden, wenn die Anzeige nach Abs 2 vollständig erfolgt ist.

(2) Der Anzeige sind anzuschließen:

1. eine Bestätigung des Bauausführenden oder des Bauführers, soweit solche gemäß § 11 Abs 1 bzw 2 zu bestellen waren, über die der Bewilligung gemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
2. soweit dies in der Baubewilligung vorgeschrieben worden ist (§ 9 Abs 4)
  - a) eine Bestätigung eines Rauchfangekehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
  - b) eine Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen;
  - c) eine Bestätigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Überwachungsanlagen;
  - d) eine Bestätigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Einhaltung des Mindestschallschutzes, ausgenommen bei Einfamilienhäusern;
  - e) eine Bestätigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die Einhaltung der Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz oder im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 Abs 1b des dafür maßgeblichen niedrigeren LEKT-Wertes;
  - f) sonstige Bestätigungen von Sachverständigen und befugten Unternehmern über die ordnungsgemäße Ausführung bestimmter Teile der baulichen Anlage, insbesondere besonderer betriebstechnischer Einrichtungen.
3. ein Energieausweis nach Maßgabe des § 17a;
4. bei Errichtung oder Änderung eines Aufzuges eine Bestätigung eines Aufzugsprüfers über deren ordnungsgemäße Ausführung auf Grund einer Abnahmeprüfung gemäß § 18 ASV 1996.

(3) Mit der Anzeige ist bei Neubauten, ausgenommen für

Nebenanlagen im Sinn des § 10 Abs 4 zweiter Satz, ein von einem hiezu Berechtigten verfaßter Plan über die genaue Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung 2010, BGBl II Nr 115, in der Fassung der Verordnung BGBl II Nr 241/2010 vorzulegen, es sei denn, daß sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlaßten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Bauten zu übernehmen. Die Vermessungsdaten sind von der Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt bekanntzugeben.

(4) Die Baubehörde hat sich bei baulichen Maßnahmen, für die eine Baubewilligung im nicht vereinfachten (gewöhnlichen) Verfahren erteilt worden ist, tunlichst binnen Jahresfrist ab Einlangen der Anzeige in geeigneter Weise von der Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der erteilten Baubewilligung zu überzeugen. Die Beseitigung der dabei allenfalls wahrgenommenen Mängel und Abweichungen von der Bewilligung ist von der Baubehörde zu veranlassen. Werden Mängel festgestellt, die eine Benützung aus Sicherheits- oder Gesundheitsrücksichten nicht zulassen, so hat die Baubehörde bis zur Behebung dieser Mängel die Benützung im erforderlichen Umfang zu untersagen. Das Ergebnis der Überprüfung ist durch Bescheid auszusprechen. Mit der Überprüfung verbundene Barauslagen, Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben sind vom Bauherrn zu tragen. Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die zur Nichtbenützung erforderlichen Maßnahmen durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

(5) Die Baubehörde kann auch ohne Vorliegen einer Anzeige gemäß Abs 1 eine bauliche Anlage der Überprüfung unterziehen, sobald zu deren vollständigen Ausführung nur noch unbedeutende Vorkehrungen erforderlich sind oder ihre Benützung aufgenommen wurde. Dabei hat die Baubehörde die Vermessung gemäß Abs 3 auf Kosten des Bauherrn zu veranlassen, wenn dieser den vorgeschriebenen Plan nicht auf Aufforderung innerhalb angemessener Frist vorlegt, und die Vermessungsdaten sodann dem zuständigen Vermessungsamt bekanntzugeben.

(6) Mit der Vollendung der baulichen Maßnahme ist der Bauherr verpflichtet, Beeinträchtigungen, welche Grundflächen durch die bauliche Maßnahme erfahren haben, auch ohne behördlichen Auftrag zu beheben und einen ordnungsgemäßen Zustand herzustellen. Hiezu gehört auch die vollständige Entfernung der Baustelleneinrichtung.

(7) Die bauliche Maßnahme ist längstens binnen drei Jahren ab Beginn ihrer Ausführung zu vollenden. Die Baubehörde kann die Frist einmal um bis zu drei Jahre verlängern, wenn vor ihrem Ablauf

darum angesucht worden ist und triftige Gründe dafür vorliegen. Diese Frist ist entsprechend der Art und dem Umfang der baulichen Maßnahmen und den ausstehenden Arbeiten zu bestimmen.

(8) Wird die bauliche Maßnahme nicht innerhalb der nach Abs 7 geltenden Frist im Sinn des Abs 6 vollendet, hat die Baubehörde die Vollendung innerhalb angemessener, zwei Jahre nicht überschreitender Frist aufzutragen, wenn ein nicht nur verhältnismäßig geringer Teil der baulichen Maßnahme bereits ausgeführt worden ist und die Vollendung der baulichen Maßnahme allgemein wirtschaftlich vertretbar ist. Ansonsten hat die Baubehörde die Beseitigung der bereits ausgeführten Teile der baulichen Maßnahme und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

(9) Sind in der Baubewilligung Bedingungen gemäß § 9 Abs 2 dritter Satz aufgenommen, darf die bauliche Anlage erst nach Herstellung der so vorgeschriebenen baulichen Nebenanlagen benützt werden.

### **Energieausweis von Bauten**

#### **§ 17a**

(1) Für Bauten, die nach ihrem Verwendungszweck unter Einsatz von Energie konditioniert (beheizt, gekühlt, befeuchtet und/oder belüftet) werden, ist von einem unabhängigen Sachverständigen des einschlägigen Fachgebietes oder dazu befugten Unternehmer ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweis) auszustellen:

1. bei der Errichtung;
2. bei einem Auf- oder Zubau, durch den die konditionierte Geschoßfläche des Baus um mehr als 50 m<sup>2</sup> vergrößert wird;
3. bei einer größeren Renovierung von Bauten;
4. bei Bauten, in denen mehr als 250 m<sup>2</sup> Geschoßfläche von Behörden und Ämtern mit starkem Publikumsverkehr genutzt werden, in regelmäßigen, zehn Jahre nicht überschreitenden Zeitabständen.

(2) Von der Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises nach Abs 1 Z 1 bis 3 sind ausgenommen:

1. Bauten, die Beschränkungen des Denkmal-, Altstadt- oder Ortsbildschutzes unterliegen, wenn die Einhaltung der baurechtlich gebotenen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde;
2. Bauten, die für Gottesdienste und religiöse Zwecke genutzt werden;
3. Industriebauten, Betriebsbauten für Produktions- oder Werkstättenzwecke sowie landwirtschaftliche Betriebsbauten, bei denen der überwiegende Anteil der Energie für die Raumwärme durch innerbetriebliche Abwärme gedeckt wird;
4. Wohnbauten, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind und die Nutzung innerhalb des Zeitraums März bis Oktober erfolgt;
5. frei stehende Bauten mit einer konditionierten Geschoßfläche von unter 50 m<sup>2</sup>;
6. Bauten, die nur vorübergehenden Zwecken dienen (provisorische Gebäude), mit einer geplanten Nutzungsdauer von nicht mehr als zwei Jahren.

(3) Der Energieausweis ist eine schriftliche Dokumentation, die sich auf den gesamten Bau bezieht und folgende Angaben zu enthalten hat:

1. die energiebezogenen Merkmale des Baus und seiner technischen Einrichtungen;
2. die für die Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz von Bauten maßgeblichen Energiekennzahlen und Referenzwerte sowie Klimadaten;
3. eine Bestätigung über die Erfüllung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz; im Fall einer Bewilligung gemäß § 9 Abs 1b hat sich die Bestätigung auf den dafür maßgeblichen niedrigeren LEKT-Wert zu beziehen;
4. Empfehlungen für eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Baus.

Form und Inhalt des Energieausweises sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(4) Der Aussteller hat die Daten des Energieausweises der Landesregierung in elektronischer Form zu übermitteln oder in einer von ihr eingerichteten Datenbank zu erfassen. Die Landesregierung hat ein Kontrollsystem für Energieausweise nach dem Anhang II der Richtlinie 2010/31/EU einzurichten. Die Daten dürfen von der Landesregierung und den Baubehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach den bautechnischen Bestimmungen und von der Landesregierung nicht personenbezogen auch für statistische Zwecke und zur Verfolgung energiepolitischer Ziele verwendet werden.

(5) Der Energieausweis gilt zehn Jahre ab dem Datum der Ausstellung.

(6) Energieausweise sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Baus an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle anzubringen, wenn in dem Bau genutzt werden:

1. mehr als 250 m<sup>2</sup> Geschoßfläche durch Behörden und Ämter mit starkem Publikumsverkehr oder
2. mehr als 500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zu anderen Zwecken mit starkem Publikumsverkehr.

### **Orientierungsnummern**

#### **§ 18**

(1) Alle Bauten, die Aufenthaltsräume für Menschen enthalten, müssen an den öffentlichen Verkehrsflächen zugekehrten Seiten mit Orientierungsnummern versehen sein. Nebenbauten sind unter der Nummer des Hauptgebäudes zu führen. Bei Bauten, für welche hienach mehrere Hausnummern in Betracht kommen, kann der Bürgermeister, wenn hiebei den Orientierungserfordernissen noch zufriedenstellend Rechnung getragen erscheint, die Zahl der Orientierungsnummern vermindern. Wohnblöcke und dergleichen größere Bauten sind für gesondert zugängliche Bauteile mit eigenen Orientierungsnummern zu versehen.

(2) Die Numerierung ist nach Verkehrsflächen (Straßen, Gassen, Plätzen) oder Ortschaften (Weiler) getrennt so vorzunehmen, daß eine rasche und sichere Orientierung möglich ist.

(3) Die Numerierung eines Baues darf nur nach Anordnung des Bürgermeisters vorgenommen, abgeändert oder gelöscht werden. Jede derartige Anordnung ist vom Bürgermeister den Finanz- und Grundbuchsbehörden mitzuteilen.

(4) Wenn zwei oder mehrere mit Orientierungsnummern versehene Bauten vereinigt werden, muß dieser Bau die zwei oder mehreren Nummern so lange fortführen, bis eine neue Numerierung vorgenommen wird.

(5) Die Eigentümer eines Baues sind verpflichtet, die ihnen vom Bürgermeister beigegebene Orientierungstafel an der von ihm bestimmten Stelle anzubringen oder durch die Gemeinde anbringen zu lassen.

(6) Die Orientierungsnummern sind grundsätzlich in arabischen Ziffern auszudrücken. Die Gemeindevertretung (der Gemeinderat) kann durch Verordnung bestimmen, daß die Bauten mit Orientierungstafeln in einheitlicher oder gebietsweise einheitlicher Art und Form zu versehen sind, daß diese Tafeln außer der Orientierungsnummer auch den Namen der Verkehrsfläche oder Ortschaft und sonstige, für eine rasche und sichere Orientierung erforderliche Angaben zu enthalten haben sowie daß hierzu die Orientierungstafeln zu beleuchten sind.

(7) Die Eigentümer des Baues haben die Kosten der Anschaffung, Anbringung, Erhaltung und gegebenenfalls Beleuchtung der Orientierungstafeln zu tragen.

(8) Wenn es zur raschen und sicheren Orientierung erforderlich erscheint, haben die Eigentümer von Bauten und Grundstücken auch die von der Gemeinde vorzunehmende Anbringung von Straßentafeln ohne Anspruch auf Entschädigung und ohne Haftung für deren ordnungsgemäßen Bestand zu dulden.

(9) Erscheint es aus Gründen der Evidenzhaltung angebracht, kann die Gemeindevertretung (der Gemeinderat) durch Verordnung bestimmen, daß Bauten mit eigenen Ordnungsnummern (Konstruktionsnummern, Bauherstellungsnummern udgl) zu versehen sind. Die Anbringung solcher Ordnungsnummern an oder in den Bauten auf Kosten der Gemeinde ist ohne Haftung für deren ordnungsgemäßen Bestand zu dulden. Abs. 3 zweiter Satz gilt für die Ordnungsnummern sinngemäß.

(9a) Enthält ein Bau mehr als eine Wohn- oder Betriebseinheit, sind die Wohneinheiten und die Betriebseinheiten vom Eigentümer des Baus fortlaufend in arabischen Ziffern zu nummerieren und in gut lesbarer Weise zu kennzeichnen. Abs. 7 gilt sinngemäß. Im Streitfall entscheidet der Bürgermeister durch Bescheid.

(10) Alle Orientierungsnummern, Straßentafeln Ordnungsnummern, Wohnungsnummern und Nummern für Betriebseinheiten sind vom Eigentümer des Baues sichtbar zu halten.

(11) Die nach den vorstehenden Bestimmungen Organen der Gemeinde zukommenden Aufgaben sind im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

### **Instandhaltung und Benützung baulicher Anlagen**

#### **§ 19**

(1) Der Eigentümer eines Baues hat dafür zu sorgen, daß dieser auf die Dauer seines Bestandes einschließlich seiner technischen Einrichtungen in gutem, der Baubewilligung und den für den Bau maßgeblichen Bauvorschriften entsprechendem Zustand erhalten wird. Er ist zur Beseitigung von

Baugebrechen auch ohne besonderen Auftrag der Baubehörde verpflichtet. Dies gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

(2) Die einzelnen Teile eines Baues dürfen nur in einer der festgelegten (§ 9 Abs 4) oder mangels einer solchen der aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Art des Verwendungszweckes entsprechenden und mit den im § 9 Abs 1 Z 1 angeführten raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen übereinstimmenden Weise und nur so benützt werden, daß die Festigkeit und die Brandsicherheit des Baues und seiner einzelnen Teile sowie die Sicherheit der Bewohner nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere auch für die Aufstellung von Maschinen und anderen Gegenständen.

(3) Der Eigentümer eines Baues mit Aufzug oder der sonst darüber Verfügungsberechtigte, der Aufzugswärter bzw der Vertreter des mit der Wartung des Aufzuges betrauten Unternehmens sowie der Aufzugsprüfer aus Anlass einer Überprüfung gemäß Abs 8 sind verpflichtet, einen Aufzug, den sie als nicht betriebssicher erkennen, sofort außer Betrieb zu setzen und dies der Baubehörde zu melden. Ein solcher Aufzug darf erst nach Behebung der Mängel oder Gebrechen mit Bewilligung der Baubehörde wieder in Betrieb genommen werden.

(4) Ein Baugebrechen im Sinn dieses Gesetzes ist ein mangelhafter Zustand einer im Abs 1 genannten baulichen Anlage, der deren Festigkeit, Brandsicherheit, Sicherheit, Hygiene oder Ansehen betrifft und geeignet ist, Personen oder im Eigentum Dritter stehende Sachen zu gefährden oder zu beschädigen oder das Orts- oder Landschaftsbild grob zu beeinträchtigen (Verwahrlosung).

(5) Soweit es zur Abwehr von Gefahren für Personen oder im Eigentum Dritter stehender Sachen notwendig ist, hat die Baubehörde Anordnungen betreffend die Benützung der im Abs 1 genannten baulichen Anlagen zu treffen. Bei Bauten, die ohne die erforderliche Baubewilligung errichtet worden sind und benützt werden, kann auch die unverzügliche Räumung aufgetragen werden. Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

(6) Die Eigentümer von Bauten mit Aufenthaltsräumen, die an keine öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, haben in regelmäßigen, fünf Jahre nicht überschreitenden Zeitabständen ab Aufnahme der auch nur teilweisen Benützung einen Wasserbefund über die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser einzuholen. Dem Wasserbefund muss eine bakteriologische Untersuchung zugrunde liegen.

(7) Der Eigentümer eines Baues mit Aufzug hat den Aufzug durch einen Aufzugsprüfer in regelmäßigen Zeitabständen daraufhin überprüfen zu lassen, ob dieser den Sicherheitsanforderungen entspricht. Sämtliche für Personenbeförderung bestimmte Aufzüge und betretbare zur Güterbeförderung bestimmte Aufzüge sind jedes Jahr zu überprüfen; nicht betretbare zur Güterbeförderung bestimmte Aufzüge sind alle zwei Jahre, Kleinlastenaufzüge jedoch alle drei Jahre zu überprüfen.

(8) Bei der Überprüfung hat der Aufzugswärter oder ein Vertreter des mit der Betreuung beauftragten Unternehmens anwesend zu sein. Das Ergebnis der Überprüfung ist vom Aufzugsprüfer in das Aufzugsbuch einzutragen. Insbesondere sind auch die festgestellten Mängel oder Gebrechen sowie die zu deren Behebung festgesetzte Frist einzutragen. Der Aufzugswärter hat die Kenntnisnahme des Ergebnisses im Aufzugsbuch zu bestätigen. Die Behebung der Mängel oder Gebrechen ist vom ausführenden Unternehmen in das Aufzugsbuch einzutragen. Der Aufzugsprüfer hat sich von der Behebung der Mängel oder Gebrechen innerhalb der von ihm gesetzten Frist zu überzeugen. Unterbleibt eine Mängelbehebung, hat der Aufzugsprüfer dies unbeschadet seiner weiteren Überprüfungspflicht der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. In diesem Fall hat die Baubehörde die unverzügliche Behebung der Mängel durch Bescheid aufzutragen und erforderlichenfalls nach § 20 Abs 9 vorzugehen.

(9) Zur Vornahme der Überprüfung und der sonstigen nach diesem Gesetz den Aufzugsprüfern zugewiesenen Aufgaben sind nur Personen befugt, die von der Landesregierung als Aufzugsprüfer bestellt sind. Aufzugsprüfer gelten als bestellt, wenn über ihren Bestellaungsantrag nicht binnen einer Entscheidungsfrist von drei Monaten entschieden wird. Die Zustellung von Bescheiden, durch die der Bestellaungsantrag ab- oder zurückgewiesen oder dem Antrag unter einer Nebenbestimmung stattgegeben wird, an Abgabestellen in Staaten, mit denen kein Abkommen zur Sicherstellung der Zustellung besteht, gilt als am fünften Werktag nach der Versendung bewirkt. An diesem Tag ist die Tatsache der Versendung auf der Homepage des Einheitlichen Ansprechpartners kundzumachen. Die von der Landesregierung als Aufzugsprüfer bestellten oder als bestellt geltenden Personen sind in ein Verzeichnis aufzunehmen, das zur öffentlichen Einsicht aufzulegen ist. Die Bestellung als Aufzugsprüfer hat zur Voraussetzung:

1. die fachliche Befähigung durch Nachweise über

- a) die Befugnis eines Ingenieurkonsulenten oder Zivilingenieurs für Elektrotechnik oder Maschinenbau und eine mindestens einjährige praktische Verwendung im Aufzugsbau;
- b) die 2. Diplomprüfung der Studienrichtungen Elektrotechnik oder Maschinenbau und eine mindestens zweijährige praktische Verwendung im Aufzugsbau; oder
- c) den erfolgreichen Besuch einer Höheren Technischen Lehranstalt elektrotechnischer oder maschinenbautechnischer Richtung oder einer Sonderform dieser Lehranstalten und eine mindestens dreijährige Verwendung im Aufzugsbau.

Die praktische Verwendung im Aufzugsbau hat die Gebiete Konstruktion und Bemessung mechanischer und elektrischer Anlagenteile, Bearbeitung von Schaltplänen (Steuerungs-, Antriebs- und Regelungsbereiche, Sicherheitsstromkreise udgl) und Einbau von Aufzügen im mechanischen und elektrotechnischen Bereich zu umfassen;

2. die wirtschaftliche Unabhängigkeit von Unternehmen, die sich mit dem Bau oder der Instandhaltung von Aufzügen befassen.

Den Befugnissen gemäß Z 1 lit. a und den Ausbildungen gemäß Z 1 lit. b und c sind gleichwertige Befugnisse und Ausbildungen in EWR-Vertragsstaaten gleichgestellt. Vom Nachweis der praktischen Verwendung im Aufzugsbau kann abgesehen werden, wenn eine andere praktische Verwendung nachgewiesen wird, die gleichwertig ist, insbesondere durch Zeugnisse über qualifizierte Tätigkeiten auf dem Gebiet der Aufzugsprüfung unter Leitung eines Aufzugsprüfers. Die Landesregierung hat die Bestellung zum Aufzugsprüfer zu widerrufen, wenn der Aufzugsprüfer darauf verzichtet oder wiederholt gegen die Pflichten als Aufzugsprüfer verstoßen oder sich nicht als genügend sachkundig erwiesen hat.

(10) Die Baubehörde kann, wenn sie es wegen der besonderen Art einer baulichen Anlage (zB besondere Tragekonstruktionen) zur Prüfung der Festigkeit für notwendig erachtet, für Bauteile, die in besonderem Maß Beanspruchungen oder Einwirkungen ausgesetzt sind, eine wiederkehrende Überprüfung durch einen hierzu geeigneten Sachverständigen (zB Ziviltechniker) in Abständen von höchstens fünf Jahren vorschreiben. Die Ergebnisse der vorgenommenen Überprüfung sind der Baubehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **Besondere Vorschriften für den Betrieb von Aufzügen**

#### **§ 19a**

(1) Der Betrieb eines Aufzuges hat unter der Betreuung eines Aufzugswärters oder Betreuungsunternehmens zu erfolgen. Der Eigentümer eines Baues mit Aufzug oder der sonst darüber Verfügungsberechtigte hat damit eine Person oder ein Unternehmen zu beauftragen, die folgende Anforderungen zu erfüllen haben:

1. Der Aufzugswärter muss mindestens 18 Jahre alt, geistig und körperlich geeignet und verlässlich sein. Er ist von einem Aufzugsprüfer zu prüfen, ob er mit den technischen Einrichtungen des Aufzuges und den Betriebsvorschriften dafür vertraut ist, worüber vom Aufzugsprüfer ein Zeugnis auszustellen ist. Das Zeugnis gilt für den Aufzug, auf den sich die Prüfung bezogen hat. Der Aufzugswärter hat die schriftliche Erklärung abzugeben, dass er die Betreuung des Aufzuges verantwortlich übernommen hat. Name und Anschrift des Aufzugswärters sind im Aufzugsbuch einzutragen; die Erklärung und das Zeugnis sind in das Aufzugsbuch einzuheften.
2. Betreuungsunternehmen müssen über fachlich befähigtes und entsprechend ausgebildetes Personal verfügen. Unternehmen für die Betreuung von zur Personenbeförderung bestimmten Aufzügen sowie von betretbaren zur Güterbeförderung bestimmten Aufzügen müssen außerdem über eine technische Überwachungszentrale verfügen, an die der Aufzug über ein Leitsystem für Fernnotrufe angeschlossen werden kann. Die technische Überwachungszentrale hat den im § 23 Abs. 2 Z 1 bis 14 ASV 1996 festgelegten Mindestanforderungen und den im § 23 Abs. 3 Z 1 bis 6 ASV 1996 angeführten organisatorischen Voraussetzungen zu entsprechen. Firma und Anschrift des beauftragten Betreuungsunternehmens sind im Aufzugsbuch einzutragen.

Der Aufzugsprüfer hat sich aus Anlass der Überprüfung nach § 19 Abs. 7 von der weiterhin erforderlichen Eignung des Aufzugswärters zu überzeugen. Stellt der Aufzugsprüfer fest, dass die in der Z 1 verlangte Eignung des Aufzugswärters nicht mehr gegeben ist, hat der Aufzugsprüfer dies dem Eigentümer des Aufzuges oder dem sonst darüber Verfügungsberechtigten mitzuteilen. Diese haben dem Aufzugswärter den Auftrag zur Betreuung des Aufzuges unverzüglich zu entziehen und einen neuen Aufzugswärter zu beauftragen.

(2) Der Aufzugswärter oder ein Vertreter des Betreuungsunternehmens hat sich bei Betrieb des Aufzuges von seiner Betriebssicherheit und insbesondere davon zu überzeugen, dass die im § 20 Abs. 1 Z 1 bis 9 ASV 1996 enthaltenen Erfordernisse erfüllt werden. Solche Betriebskontrollen sind bei Aufzügen mit durchgehender Schachstumwehrgung im Bereich der Bahn der Fahrkorböffnung, deren

Schachttüren mit Verriegelungen mit Fehlschließesicherung ausgerüstet und deren Fahrkorböffnungen mit Fahrkorbtüren ausgestattet oder durch Lichtschranken, Lichtgitter oder bewegliche Schwellen geschützt werden, zumindest einmal wöchentlich, bei allen übrigen Aufzügen täglich durchzuführen. Fahrtreppen und Fahrsteige sind jeweils vor der Inbetriebnahme zu kontrollieren. Bei den Betriebskontrollen wahrgenommene Mängel oder Gebrechen sind wenn möglich sofort zu beheben, sonst dem Aufzugsprüfer mitzuteilen. Wenn die Betriebskontrollen ergeben, dass der Aufzug nicht betriebssicher ist, ist nach § 19 Abs. 3 vorzugehen.

(3) Über jeden Aufzug ist ein Aufzugsbuch zu führen, das beim Aufzug für die Baubehörde, den Aufzugsprüfer, Aufzugswärter bzw Vertreter des Betreuungsunternehmens jederzeit zugänglich aufzubewahren ist. Dem Aufzugsbuch sind eine Ausfertigung der Bestätigung des Aufzugsprüfers gemäß § 17 Abs. 2 Z 3 sowie eine Ausfertigung des vom Eigentümer des Aufzuges oder sonst darüber Verfügungsberechtigten mit dem Aufzugswärter oder Betreuungsunternehmen abgeschlossenen Betreuungsvertrages beizuheften. In das Aufzugsbuch sind die Fabrikationsnummer, das Baujahr, der Erbauer und die technischen Daten des Aufzuges, ein Vermerk über den Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Aufzuges, die Ergebnisse der Überprüfungen und weiteren Angaben gemäß § 19 Abs. 8, der Name und die Anschrift des Aufzugswärters bzw die Firma und die Anschrift des Betreuungsunternehmens, Vermerke über Untersagungen des Betriebes, Sperren, Unfälle beim Betrieb des Aufzuges und alle sonstigen für die Betriebssicherheit maßgeblichen Vorkommnisse und Umstände (zB bei den Betriebskontrollen festgestellte Mängel und Gebrechen) einzutragen.

### **Inspektion über die Energieeffizienz von Heizungs- und Klimaanlage**

#### **§ 19b**

(1) Die Eigentümer folgender technischer Einrichtungen von Bauten haben die Energieeffizienz in regelmäßigen Zeitabständen durch eine unabhängige und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften dazu befugte Person oder durch eine akkreditierte Prüfstelle überprüfen zu lassen:

1. Heizungsanlagen mit Kesseln mit einer Nennwärmeleistung über 20 kW;
2. Klimaanlage mit einer Nennleistung über 12 kW.

(2) Die Inspektion hat sich auf alle zugänglichen und für einen energieeffizienten Betrieb der Anlage maßgeblichen Teile zu beziehen und insbesondere zu umfassen:

1. bei Heizungsanlagen: die Prüfung des Wirkungsgrades des Kessels, der Kesseldimensionierung im Verhältnis zum Heizbedarf sowie der Wärmedämmung der Anlage;
2. bei Klimaanlage: die Prüfung des Wirkungsgrades der Anlage, der Anlagendimensionierung im Verhältnis zum Kühlbedarf, der Dichtheit der Anlage, der Regeleinrichtungen und der Kältemittelfüllmenge.

Erforderlichenfalls sind dem Eigentümer Empfehlungen für kosteneffiziente Verbesserungen der Energieeffizienz der Anlage zu geben.

(3) Das Ergebnis der Inspektion ist in einem schriftlichen Prüfbericht festzuhalten. Dieser ist bis zum Austausch oder zur Stilllegung der Anlage aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen. Die ausstellende Person hat die Daten des Prüfberichts der Landesregierung zu übermitteln oder in einer dafür eingerichteten Datenbank zu erfassen. Die Landesregierung hat ein Kontrollsystem nach Anhang II Z 2 der Richtlinie 2010/31/EU einzurichten. Sie kann die nicht personenbezogenen Daten des Prüfberichts automationsunterstützt verwenden, soweit dies zur Verfolgung statistischer oder energiepolitischer Ziele notwendig ist.

(4) Die Prüfintervalle sind von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen. Sie kann dabei auch nähere Festlegungen zum Prüfumfang und zu den Prüfberichten treffen und nach Bauart und Nennleistung der Anlagen unterscheiden. Die Festlegungen sind so zu treffen, dass die Inspektionen nach Möglichkeit im Einklang mit sonstigen Überprüfungen technischer Einrichtungen durchgeführt werden können.

### **Aufsicht über den Bauzustand baulicher Anlagen und die Benützung von Bauten**

#### **§ 20**

(1) Soweit bauliche Anlagen vom Eigentümer gemäß § 19 Abs 1 in einem den Bauvorschriften entsprechenden Zustand zu erhalten sind, unterliegen sie bezüglich ihres Bauzustandes und ihrer Benützung der Aufsicht der Baubehörde.

(2) Den Organen der Baubehörde ist, um diese Aufsicht wahrnehmen oder die Übereinstimmung der baulichen Anlage mit der Baubewilligung, allenfalls noch nachträglich, überprüfen zu können, der Zutritt zur Liegenschaft und zu allen Teilen der baulichen Anlage und deren Untersuchung zu gestatten. Der

Eigentümer oder dessen Bevollmächtigter, das von ihm bestellte Aufsichtsorgan (Hausbesorger) und die Bewohner oder Benützer sind verpflichtet, alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

(3) Sprechen deutliche äußere Anzeichen für das Vorliegen eines Baugebrechens, lassen sich aber dessen Ursache und Umfang nicht durch einen bloßen Augenschein feststellen, so kann die Baubehörde dem Eigentümer unter Gewährung einer angemessenen Frist die Vorlage eines Befundes eines geeigneten Bausachverständigen auftragen.

(4) Stellt die Baubehörde an einer baulichen Anlage Baugebrechen fest, so hat sie den Eigentümer unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Behebung dieser Gebrechen zu verhalten. Sind die festgestellten Baugebrechen solcher Art, daß eine Gefährdung von Personen oder Sachen unmittelbar zu gewärtigen ist, so hat die Baubehörde die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen, nötigenfalls auch die Räumung eines Baues zu verfügen. Werden die Baugebrechen nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben, so kann die Baubehörde auch den Abbruch der baulichen Anlage verfügen.

(5) Sind Baugebrechen offensichtlich unbehebbar, so hat die Baubehörde einen Abbruchauftrag zu erlassen.

(6) Durch Brand oder sonstige Ereignisse zerstörte bauliche Anlagen oder Teile hievon sind innerhalb einer von der Baubehörde festzusetzenden angemessenen Frist entweder abzubrechen oder aufgrund einer Baubewilligung instandzusetzen. Auf jeden Fall hat der Eigentümer unverzüglich die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

(7) Stellt die Baubehörde eine den in den §§ 17 Abs 9 und 19 Abs 2 aufgestellten Grundsätzen widersprechende Benützung eines Baues oder einzelner Teile fest, so hat sie die zur Abstellung der festgestellten Mißstände erforderlichen Verfügungen zu treffen.

(8) Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde die gemäß Abs 4 zweiter Satz, Abs 6 zweiter Satz und Abs 7 notwendigen Sicherheitsmaßnahmen durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt auf Gefahr und Kosten des Eigentümers setzen.

(9) Die Baubehörde hat den Betrieb eines nicht vorschriftsmäßig überprüften Aufzuges (§ 19 Abs 7 und 8) sowie eines Aufzuges, dessen Betriebssicherheit nicht mehr gegeben ist, zu untersagen. Bei Gefahr im Verzug kann die Baubehörde in solchen Fällen den Aufzug durch Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt sperren. Im Fall der Untersagung des Betriebes oder der Sperre eines Aufzuges darf dieser erst wieder in Betrieb genommen werden, wenn der Behörde eine Bestätigung eines Aufzugsprüfers, dass der Aufzug den Sicherheitsanforderungen entspricht, vorgelegt und die Untersagung des Betriebes oder die Sperre des Aufzuges von der Baubehörde aufgehoben wird.

(10) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage trotz Einhaltung der in der Baubewilligung vorgeschriebenen Auflagen nicht ausreichend gegen Gefahren und allfällige Schäden durch Hochwasser, Lawinen, Murabgänge, Steinschlag udgl gesichert ist, kann sie zu diesem Zweck andere oder zusätzliche Auflagen vorschreiben, es sei denn, die Auflagen wären unverhältnismäßig.

### **Besondere Bestimmungen für baupolizeiliche Beseitigungs- und Abbruchaufträge**

#### **§ 21**

(1) Im Fall eines baupolizeilichen Auftrages zur Beseitigung einer baulichen Maßnahme (§ 16 Abs. 3 und 4) oder zum Abbruch einer baulichen Anlage (§ 20 Abs. 4 und 5) kann die Baubehörde die zum Schutz von Personen und Sachen notwendigen Sicherungsmaßnahmen vorschreiben.

(2) Das bei der Durchführung eines solchen baupolizeilichen Auftrages anfallende Material ist vom Verpflichteten zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes zu beseitigen.

(3) Wurden bei im Bauland (§ 30 Abs. 1 ROG 2009) gelegenen Grundstücken die natürlichen Abflußverhältnisse der darauf sich ansammelnden oder darüberfließenden Gewässer zum Nachteil fremder Grundstücke durch gesetzte Maßnahmen beeinträchtigt, so hat die Baubehörde über Antrag des Eigentümers eines solchen Grundstückes den Eigentümer des Grundstückes, auf das sich die Maßnahme erstreckt, zur Herstellung des ursprünglichen oder eines sonst ordnungsgemäßen Zustandes zu verhalten.

### **Behörden**

#### **§ 22**

(1) Baubehörde im Sinn dieses Gesetzes ist

- a) soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde;

b) soweit es sich um Bauten handelt, die im Gebiet mehrerer Gemeinden gelegen sind, die Bürgermeister im übertragenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

(2) In Gemeinden, die nicht über einen Beamten (Vertragsbediensteten) wenigstens des gehobenen technischen Dienstes als Amtssachverständigen verfügen, ist in den baubehördlichen Verfahren zur Erteilung der Bewilligung für bauliche Maßnahmen der in § 2 Abs 1 Z 1, 3, 4 und 8 angeführten Art sowie in Verfahren zur Feststellung der aus Anlaß von baupolizeilichen Beseitigungs- oder Abbruchaufträgen notwendigen Sicherungsmaßnahmen (§ 21 Abs 1) ein Sachverständiger heranzuziehen, der wenigstens den Voraussetzungen eines Beamten des gehobenen technischen Dienstes oder eines nach den gewerberechtlichen Vorschriften konzessionierten, für die bauliche Maßnahme in Betracht kommenden Gewerbetreibenden oder hiefür durch andere Rechtsvorschriften ausdrücklich Befugten entspricht.

(3) In Verfahren, die nicht von Organen der Gemeinden durchgeführt werden, ist der Gemeinde Gelegenheit zur Teilnahme an den mündlichen Verhandlungen zu geben.

### **Strafbestimmungen**

#### **§ 23**

(1) Wer

1. ohne baubehördliche Bewilligung eine bauliche Maßnahme ausführt (§ 12 Abs. 1 und 2);
2. trotz Einstellung gemäß § 16 Abs. 1 und 2 bzw 7 eine bauliche Maßnahme weiterführt;
3. bei der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht nur geringfügig vom Baukonsens abweicht (§ 16 Abs. 4 bzw 7);
4. Bauten oder Teile von solchen vor vollständiger Erstattung der Anzeige nach § 17 Abs. 2 benützt (§ 17 Abs. 1 dritter Satz);
5. als Bauausführender, Bauführer, Sachverständiger oder befugter Unternehmer die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung der baulichen Anlage oder von Teilen dieser unrichtigerweise bestätigt bzw bescheinigt (§ 17 Abs. 2 Z 1 bis 3);
6. als Bauausführender, Bauführer, Sachverständiger oder befugter Unternehmer die Ausführung der baulichen Maßnahme entsprechend den maßgeblichen Bauvorschriften unrichtigerweise bestätigt bzw bescheinigt (§ 17 Abs. 2 Z 1 bis 3);
7. eine bauliche Anlage nicht unverzüglich nach Ablauf ihrer Bewilligungsdauer bzw Dauer der Kenntnisnahme entfernt (§ 9 Abs. 3 bzw § 10 Abs. 1);
8. sich trotz der Verpflichtung des § 11 Abs. 1 nicht eines befugten Bauausführenden bedient;
9. als Bauausführender oder Bauführer nicht für die Einhaltung der Bewilligung und der maßgeblichen Bauvorschriften im Sinn des § 11 Abs. 3 bzw 4 sorgt;
10. als Bauherr, Bauausführender oder Bauführer die Verfügungen der Baubehörde nicht ohne Verzug im Sinn des § 11 Abs. 5 weitertgibt;
11. den Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht anzeigt oder bei der Ausführung des Abbruchs eines Baues der Anzeige nicht einen erforderlichen Vertrag anschließt (§ 12 Abs. 3);
12. mit der Anzeige der baulichen Maßnahme nicht einen gemäß § 11 bestellten bzw im Fall der Bestellung eines anderen Bauführers während der Ausführung der baulichen Maßnahme den neu bestellten Bauführer namhaft macht (§ 12 Abs. 4);
13. bei der Ausführung der baulichen Maßnahme in einer mit technisch zumutbaren Mitteln vermeidbaren Weise solchen Baulärm verursacht, der Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen bewirkt, oder gegen eine auf § 13 Abs. 1 gestützte Verordnung verstößt (§ 13 Abs. 1);
14. Organen der Baubehörde den Zutritt zur Baustelle zum Zweck der Ausübung der Überprüfungsbefugnis oder verlangte Auskünfte verweigert (§ 15 Abs. 1);
15. (entfallen auf Grund LGBl Nr 90/2008)!!
16. als Bauherr die Vollendung der baulichen Maßnahme, bei Bauten die Aufnahme der Benützung von Bauten oder Teilen von solchen nicht anzeigt (§ 17 Abs. 1);
17. mit Vollendung der baulichen Maßnahme Beeinträchtigungen von Grundflächen nicht behebt und einen ordnungsgemäßen Zustand herstellt oder Baustelleneinrichtungen nicht vollständig entfernt (§ 17 Abs. 6);
18. vor der Herstellung von gemäß § 9 Abs. 2 dritter Satz vorgeschriebenen Nebenanlagen die bauliche Anlage benützt (§ 17 Abs. 9);

- 18a. als Aussteller eines Energieausweises seiner Verpflichtung zur Übermittlung oder Erfassung der Daten nach § 17a Abs 4 erster Satz nicht ohne Verzug nachkommt;
- 19. die Numerierung eines Baues ohne Anordnung des Bürgermeisters vornimmt, löscht oder abändert, die Anbringung von Orientierungstafeln (§ 18 Abs. 5), Straßentafeln (§ 18 Abs. 8) nicht duldet oder Orientierungsnummern, Straßentafeln und Ordnungsnummern nicht sichtbar hält (§ 18 Abs. 10);
- 19a. (entfallen auf Grund LGBl Nr 90/2008)!!
- 20. als Eigentümer eines Aufzuges, als sonst darüber Verfügungsberechtigter, als Aufzugswärter bzw Vertreter eines Betreuungsunternehmens einen Aufzug nicht sofort außer Betrieb setzt, obwohl er ihn als nicht betriebssicher erkennt, oder einen wegen mangelnder Betriebssicherheit außer Betrieb gesetzten Aufzug ohne Bewilligung der Baubehörde wieder in Betrieb nimmt (§ 19 Abs. 3);
- 20a. als Eigentümer eines Baues mit Aufzug der periodischen Überprüfungspflicht nach § 19 Abs. 7 oder als Eigentümer eines Baues mit Aufzug oder sonst darüber Verfügungsberechtigter seiner Verpflichtung zur Beauftragung eines geeigneten Aufzugswärters oder Betreuungsunternehmens nach § 19a Abs. 1 zweiter Satz nicht nachkommt;
- 20b. als Aufzugsprüfer seinen Verpflichtungen nach § 19 Abs. 8 oder nach § 19a Abs. 1 dritt- und zweitletzter Satz nicht nachkommt;
- 21. eine nach § 19 Abs. 10 vorgeschriebene Überprüfung nicht durchführt oder die Ergebnisse einer solchen Überprüfung der Baubehörde nicht mitteilt;
- 21a. als Eigentümer Heizungsanlagen oder Klimaanlage im Sinn des § 19b Abs 1 nicht überprüfen lässt;
- 21b. als Aussteller eines Prüfberichts seiner Verpflichtung zur Übermittlung oder Erfassung der Daten nach § 19b Abs 3 dritter Satz nicht ohne Verzug nachkommt.
- 22. Organen der Baubehörde zum Zweck der Aufsicht über den Bauzustand von baulichen Anlagen den Zutritt zur Liegenschaft oder zur baulichen Anlage bzw Teilen hiervon oder die Untersuchung der baulichen Anlage verweigert oder erforderliche Auskünfte nicht erteilt (§ 20 Abs. 2);
- 22a. einen gemäß § 20 Abs. 9 außer Betrieb gesetzten oder gesperrten Aufzug ohne baubehördliche Aufhebung der Untersagung des Betriebes oder der Sperre des Aufzuges in Betrieb nimmt;
- 23. bei der Durchführung von baupolizeilichen Aufträgen zur Beseitigung einer baulichen Maßnahme oder zum Abbruch einer baulichen Anlage das angefallene Material nicht beseitigt (§ 21 Abs. 2);
- 24. den in den aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Verordnungen, Bescheiden oder baupolizeilichen Anordnungen enthaltenen Geboten oder Verboten zuwiderhandelt;
- 25. einen Bau oder Teile davon ohne die erforderliche Bewilligung in einer mit den im § 9 Abs. 1 Z 1 angeführten raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen nicht übereinstimmenden Weise nutzt oder durch einen Dritten wissentlich nutzen lässt,
- 26. es unterlässt, eine gemäß § 3 anzeigepflichtige Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde mit den erforderlichen Unterlagen anzuzeigen,

begeht eine Verwaltungsübertretung und ist hiefür unbeschadet sonstiger Folgen (baupolizeilicher Auftrag, Vollstreckung, Schadenersatz udgl) in den Fällen der Z 1 bis 3, 5 bis 10, 14, 18, 20, 20a, 20b, 22, 22a und 25 mit Geldstrafe bis zu 25.000 €

und für den Fall der Uneinbringlichkeit mit Ersatzfreiheitsstrafe bis sechs Wochen, in den Fällen der Z 4, 11 bis 13, 16 und 17, 18a, 19, 21 bis 21b, 23 und 24 mit Geldstrafe bis zu 4.000 € zu bestrafen.

(2) Im Fall einer Übertretung nach Abs. 1 Z 1 bis 3, 5 bis 10, 14, 18 und 22 kann mit der Strafe gleichzeitig der Verfall der auf dem Grundstück, auf dem die bauliche Maßnahme durchgeführt wird, befindlichen Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen und sonstigen Baustelleneinrichtungen ausgesprochen werden.

(3) Der strafbare Tatbestand einer Übertretung des § 12 Abs. 1 endet hinsichtlich des unzulässig Hergestellten erst mit der Rechtskraft der erforderlichen Bewilligung oder mit der Beseitigung der hergestellten baulichen Anlage. Das gleiche gilt hinsichtlich der nicht nur geringfügigen Abweichungen vom Baukonsens. Die Übertretung der Nichtbefolgung des Gebotes des § 17 Abs. 1 endet erst mit der Erstattung der erforderlichen Anzeige.

**Inkrafttreten novellierter Bestimmungen  
und Übergangsbestimmungen dazu**

**§ 24**

- (1) § 23 Abs. 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 46/1999 tritt mit 1. Juli 1999 in Kraft.
- (2) § 23 Abs. 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 46/1999 findet nur auf Zeiträume Anwendung, die nach dem im Abs. 1 bestimmten Zeitpunkt liegen.
- (3) § 2 Abs. 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 82/2000 tritt mit 1. August 2000 in Kraft.
- (4) In der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 9/2000 treten in Kraft:
  1. die §§ 1, 2, 3 Abs. 1, 2 und 4, 7 Abs. 1, 1a, 5, 5a, 6, 7 und 9, 8 Abs. 2 und 3, 8b Abs. 2, 9 Abs. 1, 2, 2a, 4 und 7, 10 Abs. 2a, 3a und 8, 16 Abs. 6 erster und letzter Satz sowie Abs. 7, 17 Abs. 2, 19 Abs. 3, 7 bis 10, 19a, 20 Abs. 9, 21 Abs. 3, 22 Abs. 3 und 23 Abs. 1 mit 1. Jänner 2001;
  2. § 8a mit 1. Jänner 1999;
  3. § 8b hinsichtlich der Verweisungen auf die lit. a und b des § 27 Abs. 2 ROG 1998 mit 1. Oktober 1997;
  4. die §§ 7 Abs. 10 und 16 Abs. 6 zweiter Satz mit 1. Jänner 2002.
- (5) Die Dauer der durch eine Kenntnisnahme einer Bauanzeige erworbenen Berechtigung läuft frühestens mit 1. Jänner 2002 ab.
- (6) Das Salzburger Aufzugsgesetz, LGBl Nr 10/1957, in der Fassung der Gesetze LGBl Nr 29/1965, 17/1975, 76/1976 und 39/1997 tritt mit 1. Jänner 2001 außer Kraft.
- (7) Die nach § 11 des im Abs. 6 genannten Gesetzes bestellten Aufzugsprüfer gelten als Aufzugsprüfer im Sinn des § 19 Abs. 9 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 9/2001.
- (8) § 2 Abs. 2 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 64/2001 tritt mit 1. Juli 2001 in Kraft.
- (9) Die §§ 2 Abs. 2, 5 Abs. 4, 8a, 11 Abs. 1, 17 Abs. 2 und 3 sowie 17a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 40/2003 treten mit 1. Juni 2003 in Kraft. Für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes anhängige Verfahren um Erteilung einer Baubewilligung bzw Kenntnisnahme einer Bauanzeige sind die bisherigen Vorschriften weiter anzuwenden.

**§ 24a**

- (1) Die §§ 2 Abs 1, 3 Abs 1, 5 Abs 1 und 4 und 9 Abs 2a in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 107/2003 treten mit 1. März 2004 in Kraft.
- (2) Auf Verfahren, die zu dem im Abs 1 bestimmten Zeitpunkt anhängig sind, findet das Baupolizeigesetz in der bis dahin geltenden Fassung weiterhin Anwendung.
- (3) Bei Kleingaragen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, für die sie nicht zugelassen sind, verwendet werden sollen, bedarf diese Änderung der Art des Verwendungszwecks keiner Baubewilligung bzw Kenntnisnahme, wenn sie die Voraussetzungen des § 39e Abs 1 Z 3 des Bautechnikgesetzes und die sonst an die Lüftung von Kleingaragen gestellten Anforderungen erfüllen.
- (4) Allgemein zugängliche Garagen, die zu dem im Abs 10 bestimmten Zeitpunkt bereits bestehen und die Voraussetzungen des § 39e des Bautechnikgesetzes nicht erfüllen, sind innerhalb von sechs Monaten ab diesem Zeitpunkt mit Tafeln zu kennzeichnen, die auf das Verbot des Abstellens von Kraftfahrzeugen mit Erd- oder Flüssiggasantrieb hinweisen.
- (5) In der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 36/2004 treten in Kraft:
  1. die §§ 5 und 9 Abs 1a mit 28. November 2003;
  2. die §§ 19 Abs 5a und 20 Abs 10 mit 1. Mai 2004. Bei in diesem Zeitpunkt bereits bestehenden Bauten beginnt die Frist für die Einholung eines Wasserbefundes mit diesem Zeitpunkt.
- (6) Die §§ 1, 2 Abs 1 und 2, 4 Abs 1, 8 Abs 2, 9 Abs 1 und 1b, (§) 10, 11, 12 Abs 1, 15 Abs 1, 16 Abs 7, 17 Abs 2 bis 4 und 9, 17a Abs 2, 19 Abs 1, 5, 6 und 9, 20 Abs 2 und 6 sowie 23 Abs 1 und 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 65/2004 treten mit 1. September 2004 in Kraft. Gleichzeitig tritt § 3 außer Kraft. § 24a Abs 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 65/2004 tritt mit 1. Mai 2004 in Kraft.
- (7) Auf Bauanzeigen, die bis zum 31. August 2004 zur Kenntnis genommen worden sind, sowie auf Anzeigeverfahren, die zu diesem Zeitpunkt anhängig sind, finden die §§ 3, 10, 11, 16 Abs 7 und 17 Abs 3 in der bis dahin geltenden Fassung bis zum 31. Oktober 2004 weiterhin Anwendung. Über solche Bauanzeigen ist ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber bis zum 31. Oktober 2004 zu entscheiden.
- (8) Bis zum 31. Oktober 2004 erlassene Bescheide, mit welchen Bauanzeigen zur Kenntnis genommen worden sind, gelten im Umfang der Kenntnisnahme der Bauanzeige ab 1. November 2004 als

Baubewilligung weiter. § 3 Abs 4 zweiter bis fünfter Satz findet auf solche Baubewilligungen sinngemäß Anwendung.

(9) Bauanzeigen, die ab dem 1. September bis zum 31. Oktober 2004 gestellt werden oder über die bis zum 31. Oktober 2004 nicht rechtskräftig entschieden worden ist, gelten als Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung.

(10) Bis zum 31. August 2004 eingeleitete Baubewilligungsverfahren sind nach den bis dahin geltenden Bestimmungen weiterzuführen.

(11) Die §§ 2 Abs 1 und 2, 5 Abs 4, 7 Abs 1, 9 Abs 1b, 10 Abs 5, 15, 17 Abs 2, 17a, 18 Abs 9a und 10, 19, 19b, 19c, 20 Abs 10, 23 Abs 1 und 25 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 90/2008 treten mit 1. Februar 2009 in Kraft.

(12) (entfallen auf Grund LGBl Nr 76/2014)!

(13) Die §§ 2 Abs 2 und 3, 8b Abs 1, 9 Abs 1, 2 und 7, 10 Abs 2, 16 Abs 2 und 21 Abs 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 31/2009 treten gleichzeitig mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 in Kraft.

(14) Die §§ 19 Abs 9 und 25 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 20/2010 treten mit 28. Dezember 2009 in Kraft. Für Anträge, die vor diesem Zeitpunkt eingebracht worden sind, beginnt die Entscheidungsfrist mit diesem Zeitpunkt zu laufen.

(15) Die §§ 2 Abs 2 und 4, (§) 3 und 23 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 56/2012 treten mit 1. August 2012 in Kraft.

(16) § 22 Abs 1 und 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 95/2012 tritt mit 1. Juli 2012 in Kraft.

(17) Die §§ 2, 3 und 7 Abs 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 32/2013 treten mit 1. Mai 2013 in Kraft.

#### **§ 24b**

(1) In der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 107/2013 treten in Kraft:

1. die §§ 16 Abs 1 dritter Satz, 17 Abs 4, 19 Abs 5 sowie 20 Abs 8 und 9 mit 1. Jänner 2014;
  2. die §§ 6 Abs 1 und 16 Abs 1 letzter Satz sowie die Aufhebung des § 22 Abs 4 mit 1. Jänner 2015.
- (2) Für die Weiteranwendung der §§ 6 Abs 1, 16 Abs 1 letzter Satz und 22 Abs 4 in der bisher geltenden Fassung gilt § 99 Abs 2 und 3 der Salzburger Gemeindeordnung 1994.

(3) Die §§ 1, 3 Abs 2, 5 Abs 4, 17 Abs 3, 17a Abs 1, 3 bis 6, 19b, 23 Abs 1, 24a und 25 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 76/2014 und die Aufhebung des § 19c treten mit Beginn des auf dessen Kundmachung folgenden Monats in Kraft. Bis 9. Juli 2015 ist § 17a Abs 1 Z 4 und Abs 6 in der neuen Fassung mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Schwellenwert der Geschoßfläche für die Erstellung eines Energieausweises und den Aushang des Energieausweises auch bei Bauten, die von Behörden und Ämtern mit starkem Publikumsverkehr genutzt werden, 500 m<sup>2</sup> beträgt.

#### **Umsetzungshinweis**

#### **§ 25**

Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt, ABl Nr L 376 vom 27. Dezember 2006;
2. Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG, ABl Nr L 140 vom 5. Juni 2009;
3. die Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl Nr L 153 vom 18. Juni 2010;
4. Richtlinie 2012/27/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2012 zur Energieeffizienz, zur Änderung der Richtlinien 2009/125/EG und 2010/30/EU und zur Aufhebung der Richtlinien 2004/8/EG und 2006/32/EG, ABl Nr L 315 vom 14. November 2012.