

Foto: iStock

Im Wohnkrone-Interview: Manuela Maurer-Kollenz

Was bringt die Novelle der NÖ Bauordnung?

Die bedeutendste Neuerung ist der gänzliche Entfall der Bauverhandlung zur Verwaltungsvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung. Damit war die Einbeziehung der Nachbarn in das Bauverfahren neu zu regeln. §21 NÖ BauO wurde gänzlich neu gefasst und beinhaltet nun das „Verfahren mit Parteien und Nachbarn“.

Welche Konsequenzen zieht das nach sich?

Allfällige Sachverständigen-gutachten sind von der Baubehörde vor der nunmehr vorgesehenen Verständigung der Parteien und Nachbarn einzuholen. Diesen ist Einsicht in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten zu gewähren. Einwendungen sind binnen zwei Wochen bei sonstigem Erlöschen der Parteistellung zu erheben.

Was bringt die novellierte NÖ Bauordnung noch?

Es wurden Regelungen beseitigt, die sich in der Praxis als nicht sinnvoll herausgestellt haben, wie z.B. die Spielplatzverpflichtung bei Reihen-

häusern: Da bei diesen Anlagen aufgrund der Eigengärten die allgemeinen Spielplätze in der Praxis nicht angenommen wurden und nur unverhältnismäßige Kosten verursacht haben, wurde die Verpflichtung wieder gestrichen.

Und was tut sich punkto Erneuerbare Energien?

Auch Heizkessel und Photovoltaik-Anlagen wurden neu geregelt, Regelungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz in die NÖ Bauordnung aufgenommen. So darf z.B. bei Anbringung einer Wärmedämmung die Dachhaut bis 30 cm angehoben werden, unabhängig von der zulässigen Gebäudehöhe.

Wie sieht das Heizkesselverbot im Detail aus?

In Umsetzung des NÖ Klima- und Energieprogramms 2020 (KEP 2020) wurde das Verbot der Neuaufstellung von Heizkesseln für Zentralheizungsanlagen für fossile Brennstoffe (Heizöl, Kohle, Koks) in die NÖ Bauordnung aufgenommen. Die neue Regelung des §58 Abs. 1a gilt für alle Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2018 neu bewilligt werden. Sie gilt jedoch nicht für Umbauten und Zubauten zu bestehenden Gebäuden. Hier darf weiterhin mit Öl-Heizkesseln geheizt werden. Ausgenommen sind auch der Kesseltausch und die Erweiterung eines bestehen-

”

„Die bedeutendste Neuerung der NÖ Bauordnung ist der gänzliche Entfall der Bauverhandlung.“

Dr. Manuela Maurer-Kollenz

den genehmigten Heizkesseln in bestehenden, umgebauten oder vergrößerten Gebäuden.

Wann ist nun in NÖ eine Baubewilligung notwendig?

Generell wurden Bauvorhaben, deren Beurteilung nur aufgrund von geeigneten, meist technischen, Unterlagen möglich ist, in die Bewilligungspflicht übernommen. Bewilligungspflichtig sind nunmehr wieder Heizkessel mit einer Wärmeleistung über 50kW ebenso wie eine Veränderung der Höhenlage des Geländes. Auch Einfriedungen, die als bauliche Anlagen zu beurteilen sind, sind bewilligungspflichtig.

Und wo besteht jetzt eine Anzeigepflicht?

Anzeigepflichtig sind Vorhaben mit geringfügigen baulichen Maßnahmen wie auch die nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung. Es gibt weiterhin noch die meldepflichtigen Vorhaben, beispielsweise die Aufstellung von Heizkesseln mit weniger als 50 hW Leistung und einer Abgasanlage übers Dach, die Errichtung von Photovoltaikanlagen außerhalb von Schutzzonen und Altortgebieten, sowie die Herstellung von Hauskanälen.

Über die Anwaltskanzlei

Müller Partner ist eine Wirtschaftsanwaltskanzlei mit starkem Schwerpunkt im Bau- und Immobilienrecht. Die Kanzlei setzt auf Innovationsmanagement und eine laut Eigenaussage „ganzheitliche Problemlösungskultur“: Die Zusammenarbeit der juristischen Praxisgruppen Immobilienrecht und Baurecht ermöglicht eine umfassende rechtliche Betreuung von Bauträgern und Projektentwicklern sowie von privaten und institutionellen Immobilieneigentümern und Investoren. Informationen: www.mplaw.at



Foto: Goran Andric

Dr. Manuela Maurer-Kollenz ist Partnerin der Müller Partner Rechtsanwälte GmbH