

Sarah Wolf / Maximilian Klein

# Das niederösterreichische Sanierungsvereinfachungsgesetz: Wesentliche Änderungen der nÖ Bauordnung 1994 – ein Überblick



RA<sup>in</sup> Mag.<sup>ª</sup> Sarah Wolf

© Schoenherr Press



RAA Dr. Maximilian Klein

© Schoenherr Press

Das am 1.3.2026 in Kraft getretene nÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz (SanVG) brachte mit über 130 Einzeländerungen eine umfassende Novellierung der NÖ Bauordnung 2014. Kernstück der Reform ist die Ablösung des bisherigen Anzeigeverfahrens durch ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren, in dem Nachbarn grds keine Parteistellung zukommt und reduzierte Antragsunterlagen erforderlich sind. Daneben werden zahlreiche Vorhaben – darunter die Errichtung von Batteriespeichern – bewilligungs- und meldefrei gestellt. Wesentliche Erleichterungen betreffen die Bauführung im Bestand: Bei vor dem 1.2.2015 bewilligten Gebäuden können Aufstockungen, Abänderungen und Nutzungsänderungen unter erleichterten bautechnischen Anforderungen durchgeführt werden. Auch das Bauen im Bauwuch wird liberalisiert, indem nunmehr auch Hauptgebäude(-teile) unter bestimmten Voraussetzungen im seitlichen und hinteren Bauwuch errichtet werden dürfen. Schließlich wird die „Schwarzbauten-Amnestie“ auf bauliche Anlagen und das Grünland ausgeweitet.

**Schlagnvorte:** Anzeigepflicht; Aufschließungsabgabe; Bauführung im Bestand; Bauwuch; Baubewilligungsverfahren; Bebauungsdichte; Bebauungshöhe; Energieausweis; Fertigstellungsanzeige; Gebäudehöhe; Genehmigungsfiktion; Immissionsschutz; Nachbarrechte; Nachverdichtung; Ortsbildschutz; Parteistellung; Photovoltaik; Sanierung; Sanierungsvereinfachungsgesetz; Schwarzbauten; Stellplätze; Stellplatz-Ausgleichsabgabe; vereinfachtes Bewilligungsverfahren; Vorbauten; Vorprüfung.

**Rechtsnormen:** §§ 14, 15, 16, 17, 18 Abs 1a, 23 Abs 4, 33a Abs 4, 33a Abs 8, 42a, 48a, 50, 51, 53, 53a, 54 Abs 3a, 55 Abs 1a, 70 nÖ BauO 2014; § 49a oÖ BauO 1994; § 68 AVG.

## I. Einleitung

Bereits im Sommer des vergangenen Jahres wurde der Entwurf einer Nov der NÖ Bauordnung 2014<sup>1</sup> (kurz: nÖ BauO) in den nÖ Landtag eingebracht. Der Entwurf zielte darauf ab, durch zeitgemäße rechtliche Rahmenbedingungen das Bauen und Sanieren leistbarer und einfacher zu gestalten.<sup>2</sup> In der Folge nahm der Bau-Ausschuss des nÖ Landtags Mitte November 2025 bei der Behandlung des Entwurfs umfassende Änderungen vor. Am 20.11.2025 beschloss der nÖ Landtag das sog „NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz“ (SanVG). Das Gesetz wurde am 22.1.2026 kundgemacht und trat am 1.3.2026 in Kraft.<sup>3</sup>

Die Nov umfasst über 130 Einzeländerungen der nÖ BauO und betrifft nahezu alle Bereiche des Baurechts – von Bewilligungsverfahren über bautechnische Anforderungen bis hin zu Abgabenregelungen. Trotz des Vereinfachungsziels stößt die Reform in der Baubranche auf Kritik, insb hinsichtlich der Umstellung von der Anzeige- auf die Bewilligungspflicht bestimmter Vorhaben.

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen überblicksartig dargestellt.

## II. Entfall der Anzeigepflicht – Einführung des vereinfachten Verfahrens

Eine wesentliche Neuerung durch das SanVG ist der Entfall des Anzeigeverfahrens und die Einführung eines vereinfachten Bewilligungsverfahrens. Während § 15 nÖ BauO idF vor dem SanVG eine Liste anzeigepflichtiger Vorhaben enthielt, besteht die Norm seit Inkrafttre-

<sup>1</sup> LGBl 2015/1 idGF.

<sup>2</sup> IA v 18.8.2025 zu LtG-774/XX-2025, 1.

<sup>3</sup> LGBl 2026/9.

ten des SanVG ausschließlich aus einer taxativen Aufzählung von Vorhaben, die dem vereinfachten Bewilligungsverfahren unterliegen.

Obwohl viele der Vorhaben aus der „alten“ Liste anzeigepflichtiger Vorhaben in die „neue“ Liste übernommen wurden, gibt es seit 1.3.2026 auch wesentliche Änderungen:

- **Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind**, waren vor Inkrafttreten des SanVG anzeigepflichtig. Nach nunmehr geltender Rechtslage sind sie weder bewilligungs- noch meldepflichtig.
- Die (gesonderte) Anzeige- oder Bewilligungspflicht der **Abänderung oder Auflassung von Pflichtstellplätzen** entfiel mit dem SanVG, weil diese Teil des baurechtlichen Konsenses sind und eine Abänderung oder Auflassung daher nur mit Konsensänderung bewilligt werden kann.<sup>4</sup>
- Die **Lagerung brennbarer Flüssigkeiten** ab 1.000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen unterlag vor dem SanVG dem „regulären“ Baubewilligungsverfahren.<sup>5</sup> Seit 1.3.2026 ist dafür eine Bewilligung im vereinfachten Verfahren erforderlich.<sup>6</sup>
- Die **Aufstellung von Folientunnels für Zwecke der Land- und Forstwirtschaft und Gärtnerei** ist nunmehr bewilligungs- und meldefrei.
- Die **nachträgliche Herstellung einer Wärmedämmung** bei Gebäuden fällt seit Inkrafttreten des SanVG als Sonderfall der Fassadensanierung<sup>7</sup> unter die Meldepflicht.<sup>8</sup>
- **Freiflächen-PV-Anlagen im Grünland** unterliegen seit dem 1.3.2026 nur im Fall einer Engpassleistung über 100 kW dem vereinfachten Bewilligungsverfahren;<sup>9</sup> nach alter Rechtslage galt eine Anzeigepflicht ab über 50 kW.<sup>10</sup>

Die mit dem SanVG verbundene Anhebung der Schwelle für Freiflächen-PV-Anlagen im Grünland ist zwar ein für den Ausbau von Erzeugungsanlagen auf Basis erneuerbarer Energie liberalisierender Schritt. Ihre praktische Relevanz für den gewerblichen Photovoltaikausbau bleibt jedoch begrenzt. Freiflächen-PV-Anlagen mit einer Engpassleistung von bis zu 100 kW erreichen regelmäßig weder die wirtschaftlich erforderliche Skalierung noch die für professionelle Projektentwickler maßgebliche Effizienz der Entwicklungs- und Transaktionskosten. Der mit der Projektentwicklung verbundene Planungs-, Vertrags- und Netzanschlussaufwand fällt – unabhängig von der Anlagengröße – weitgehend gleich an und lässt sich bei derart kleinen Anlagen nur schwer amortisieren. Die Neuregelung ad-

ressiert damit primär private Betreiber, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und kleinere gewerbliche Eigenverbrauchsmodelle, während sie für den marktgetriebenen, großvolumigen Ausbau von Freiflächen-PV nur einen begrenzten Beitrag leistet.

Vorhaben, für die bisher vereinfachte Antragsunterlagen beizulegen waren,<sup>11</sup> wurden in die Liste der Vorhaben, die dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen, aufgenommen:

- Errichtung eines Bauwerks bis 10 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und bis 3 m Höhe;<sup>12</sup>
- Errichtung einer Einfriedung bis 3 m Höhe oder einer oberirdischen baulichen Anlage gebäudeähnlicher Verwendung bis 50 m<sup>2</sup> und bis 3 m Höhe;<sup>13</sup>
- Abänderung eines Bauwerks, wenn dadurch Brandschutz, Belichtung/Belüftung, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung oder Nachbarrechte beeinträchtigt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild möglich ist;<sup>14</sup>
- Aufstellung oder Austausch eines Heizkessels bis 400 kW Nennwärmeleistung einschließlich automatischer Brennstoffbeschickung.<sup>15</sup>

§ 15 Z 13 lit b nÖ BauO stellt seit Inkrafttreten des SanVG klar, dass für (i) die Aufstellung und den Austausch thermischer Solaranlagen, PV-Anlagen und Wärmepumpen, (ii) die Anbringung von TV-Satellitenantennen und Klimaanlage an Bauwerken sowie (iii) die Aufstellung freistehender Rankgerüste eine Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren nur **für von allgemein zugänglichen Bereichen einsehbare Flächen und Gebäudeteile** besteht. Der Begriff „Flächen“ umfasst auch die Bauwiche.<sup>16</sup>

§ 18 Abs 1a nÖ BauO regelt die Anforderungen an die Unterlagen für vereinfachte Verfahren und stellt klar, dass auch das vereinfachte Verfahren ein Bewilligungsverfahren iSd nÖ BauO ist und die Verfahrensvorschriften des Abschnitts D der nÖ BauO grds anwendbar sind.<sup>17</sup> Eine zentrale Neuerung besteht darin, dass im vereinfachten Bewilligungsverfahren **nachstehende Unterlagen nicht beizulegen** sind:

- Nachweis des Fahr- und Leitungsrechts;<sup>18</sup> und
- Bautechnische Unterlagen, dh (i) Bauplan, (ii) Baubeschreibung, (iii) Beschreibung der Abweichung von technischen Bauvorschriften, (iv) planliche Darstellung der Vorkehrung zur Entsprechung der

<sup>4</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 15.

<sup>5</sup> § 14 nÖ BauO idF vor dem SanVG.

<sup>6</sup> § 15 Z 5 nÖ BauO.

<sup>7</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 17.

<sup>8</sup> § 16 Z 8 nÖ BauO.

<sup>9</sup> § 15 Z 8 nÖ BauO.

<sup>10</sup> § 15 Abs 1 Z 2 lit e nÖ BauO idF vor dem SanVG.

<sup>11</sup> § 18 Abs 1a nÖ BauO idF vor dem SanVG.

<sup>12</sup> § 15 Z 9 nÖ BauO.

<sup>13</sup> § 15 Z 10 nÖ BauO.

<sup>14</sup> § 15 Z 11 nÖ BauO.

<sup>15</sup> § 15 Z 12 nÖ BauO; die Aufstellung oder der Austausch eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW ist hingegen bewilligungspflichtig nach § 14 Z 4 nÖ BauO.

<sup>16</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 14.

<sup>17</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 22.

<sup>18</sup> § 18 Abs 1a Z 1 iVm Abs 1 Z 2 nÖ BauO.

Grundanforderungen an Bauwerke<sup>19</sup> und Nachweis über die Eignung dieser Vorkehrungen, (v) Teilungsplan, (vi) Darstellung des Bezugsniveaus sowie (vii) Lagepläne, Schnitte und eine Beschreibung des Gegenstands und Umfangs des Bauvorhabens.<sup>20</sup>

Vor diesem Hintergrund erscheint das Ersetzen des Anzeigeverfahrens durch das vereinfachte Bewilligungsverfahren aus Gründen der Verfahrenspraktikabilität nur eingeschränkt als Vereinfachung. Wenngleich im vereinfachten Verfahren die Beibringung der soeben genannten Unterlagen nicht erforderlich ist, steht dem gegenüber, dass bereits das frühere Anzeigeverfahren nach § 15 Abs 3 nÖ BauO idF vor dem SanVG nur einen sehr reduzierten Unterlagenumfang verlangte. Danach waren der Anzeige lediglich eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens anzuschließen; zusätzliche Unterlagen – etwa Energieausweis, Nachweise alternativer Energiesysteme oder Zustimmungen des Grundeigentümers – waren nur fallweise und anlassbezogen vorzulegen. In der Praxis war das Anzeigeverfahren daher ein niederschwelliges, formal schlankes Instrument, das insb bei einfach gelagerten Bauvorhaben mit geringem Konfliktpotenzial eine rasche behördliche Abwicklung ermöglichte. Die nunmehrige Umstellung auf ein – wenn auch vereinfachtes – Bewilligungsverfahren bedeutet demgegenüber einen qualitativen Systemwechsel, der trotz reduzierter Unterlagenpflichten weiterhin die Durchführung eines formellen Bewilligungsverfahrens voraussetzt. Ob die Abschaffung des Anzeigeverfahrens insgesamt zu einer spürbaren administrativen Vereinfachung führt, wird die Zukunft zeigen.

Eine wesentliche Änderung betrifft die **Parteistellung von Nachbarn**. Im vereinfachten Bewilligungsverfahren kommt Nachbarn grds keine Parteistellung zu.<sup>21</sup> Ausgenommen ist die Abänderung eines Bauwerks, wenn dadurch Brandschutz, Belichtung/Belüftung, Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung oder Nachbarrechte beeinträchtigt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild möglich ist.<sup>22</sup> Für diese Vorhaben kann jedoch die Zustimmung der Nachbarn eingeholt werden, wodurch sie ihre Parteistellung verlieren.<sup>23</sup>

Die grds Ausnahme der Nachbarn von der Parteistellung im vereinfachten Bewilligungsverfahren ist im Hinblick auf die Verfahrensbeschleunigung konsequent und sachgerecht, weil dadurch die Einbindung zusätzlicher Verfahrensparteien und das damit verbundene Risiko von Verzögerungen, insb durch Einwendungen und Rechtsmittel, entfällt. Die Gegenausnahme, wonach Nachbarn bei bestimmten Abänderungen von Bauwerken doch Parteistellung zukommt, trägt demgegenüber dem erhöhten Konflikt- und Schutzpotenzial dieser Vorhaben Rechnung. Allerdings relativiert diese

Differenzierung den Beschleunigungseffekt insoweit, als gerade in diesen Fällen wieder mit einer verlängerten Verfahrensdauer zu rechnen ist. Die Möglichkeit, durch Einholung der Nachbarzustimmung die Parteistellung entfallen zu lassen, wirkt dem zwar entgegen, verlagert den zeitlichen und organisatorischen Aufwand jedoch teilweise aus dem behördlichen Verfahren in das Vorfeld der Antragstellung und führt damit nicht zwingend zu einer insgesamt kürzeren Verfahrensabwicklung.

Vorhaben, die im vereinfachten Verfahren zu bewilligen sind, können mit Vorhaben, die im regulären Verfahren zu bewilligen sind, **gemeinsam behandelt** werden, sofern sie gemeinsam eingereicht werden.<sup>24</sup> Die Behörde kann in einem Bescheid entscheiden.<sup>25</sup>

Schließlich wurde die **Fertigstellungsanzeige** von Vorhaben im vereinfachten Verfahren geändert. Folgende **Unterlagen sind nicht anzuschließen**:

- ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau);<sup>26</sup>
- Angaben über meldepflichtige Abweichungen;<sup>27</sup>
- eine Bescheinigung des Bauführers oder im Fall der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmanns, der die Ausführung des Bauwerks überwacht hat, über die bewilligungsgemäße Ausführung;<sup>28</sup> und
- der Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus.<sup>29</sup>

### III. Erweiterung meldepflichtiger Bauvorhaben

§ 16 nÖ BauO zu meldepflichtigen Vorhaben bleibt weitgehend unverändert. Die taxative Liste meldepflichtiger Vorhaben wurde jedoch um folgende Vorhaben ergänzt:

- Heizungsanlagen mit elektrischer Widerstandsheizung mit einer Nennleistung von mehr als 70 kW;<sup>30</sup>
- die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks, ausgenommen Ladepunkte in ebenerdigen eingeschossigen Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 250 m<sup>2</sup>;<sup>31</sup> und
- die Sanierung von Fassaden einschließlich der Änderung von Fassadensystemen, sofern sie nicht einer Bewilligungspflicht im vereinfachten Verfahren unterliegt.<sup>32</sup>

<sup>19</sup> § 43 nÖ BauO.

<sup>20</sup> § 18 Abs 1a Z 1 iVm Abs 1 Z 3 nÖ BauO.

<sup>21</sup> § 6 Abs 1 nÖ BauO.

<sup>22</sup> § 6 Abs 1 iVm § 15 Z 11 nÖ BauO.

<sup>23</sup> § 6 Abs 6 iVm § 15 Z 11 nÖ BauO.

<sup>24</sup> § 21 Abs 4a nÖ BauO.

<sup>25</sup> § 23 Abs 2a nÖ BauO.

<sup>26</sup> § 30 Abs 5 iVm Abs 2 Z 1 nÖ BauO.

<sup>27</sup> § 30 Abs 5 iVm Abs 2 Z 2 nÖ BauO.

<sup>28</sup> § 30 Abs 5 iVm Abs 2 Z 3 nÖ BauO.

<sup>29</sup> § 30 Abs 5 iVm Abs 2 Z 5 nÖ BauO.

<sup>30</sup> § 16 Abs 1 Z 1 nÖ BauO.

<sup>31</sup> § 16 Abs 1 Z 6a nÖ BauO.

<sup>32</sup> § 16 Abs 1 Z 8 nÖ BauO.

Für die Herstellung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Ladeleistung von mehr als 22 kW in Garagen und Parkdecks ist der Meldung ein Brandschutzplan anzuschließen.<sup>33</sup>

#### IV. Erweiterung bewilligungs- und meldefreier Vorhaben

Aufgrund des Entfalls des Anzeigeverfahrens entfiel auch die Bezugnahme auf anzeigepflichtige Vorhaben in der Überschrift des § 17 nÖ BauO. Die Rechtsnorm listet nunmehr ausschließlich bewilligungs- und meldefreie Vorhaben. Die Liste wurde um folgende Vorhaben erweitert:

- der Austausch von Türen und Fenstern einschließlich vertikaler bodengerichteter Fensterflächenvergrößerungen, wenn sich der Austausch und die Vergrößerung nicht erheblich auf die von allgemein zugänglichen Bereichen wahrnehmbare äußere Gestalt des Bauwerks auswirken;<sup>34</sup>
- die Herstellung von Sonnenschutzeinrichtungen bis 50 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sowie deren Anbringung an Bauwerken;<sup>35</sup>
- die Aufstellung von Gartenhütten (vor Inkrafttreten des SanVG unterlagen hingegen „bloß“ Gerätehütten keiner Bewilligungs-, Anzeige- und Meldepflicht);<sup>36</sup>
- die vormals anzeigepflichtige Aufstellung von begehbaren Folientunnels im Grünland für die Zwecke der Land- und Forstwirtschaft oder Gärtnerei;<sup>37</sup>
- die eingeschossige Aufstellung nicht konditionierter Container mit einem maximalen Volumen von insgesamt 260 m<sup>3</sup> (das entspricht etwa drei Stück 45-Fuß-High-Cube Containern);<sup>38</sup>
- die Aufstellung von Batteriespeichern;<sup>39</sup> und
- die befristete Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken im Katastrophenfall für die Dauer ihres Bedarfs.<sup>40</sup>

Besonders erfreulich ist die bewilligungs- und meldefreie Aufstellung von Batteriespeichern, die eine zentrale systemische Rolle im Stromnetz einnehmen, indem sie kurzfristige Erzeugungs- und Lastschwankungen ausgleichen, die Netzstabilität erhöhen und den Netzausbaubedarf reduzieren können. Gerade im Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil volatiler erneuerbarer Erzeugung ermöglichen Batteriespeicher eine zeitliche Entkoppelung von Erzeugung und Verbrauch und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Versorgungssicherheit und Systemintegration erneuerbarer Energien. Die Bewilligungs- und Meldefreistellung trägt diesem energiewirtschaftlichen Nutzen

Rechnung, indem sie den raschen Ausbau dieser für die Energiewende zentralen Infrastruktur erleichtert.

#### V. Ausweitung des Vorprüfungsumfangs

Während die Baubehörde schon bisher im Rahmen der Vorprüfung bewilligungspflichtiger Bauvorhaben nach § 14 nÖ BauO prüfen musste, ob dem Bauvorhaben eine Bestimmung der nÖ BauO selbst, des nÖ ROG 2014<sup>41</sup>, der nÖ Aufzugsordnung 2016<sup>42</sup>, des nÖ Kleingartengesetzes<sup>43</sup>, des nÖ Kanalgesetzes 1977<sup>44</sup> oder einer Durchführungsvorordnung zu einem dieser Gesetze entgegensteht, muss sie nunmehr auch prüfen, ob einem Vorhaben eine Bestimmung des **nÖ Wasserleitungsanschlussesgesetzes 1978**<sup>45</sup> entgegensteht.<sup>46</sup>

#### VI. Möglichkeit zur Abänderung oder Aufhebung vorgeschriebener Auflagen

§ 23 Abs 4 nÖ BauO normiert neu, dass im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen abzuändern oder aufzuheben sind, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Dies setzt einen begründeten Antrag des durch die Auflage Verpflichteten oder seines Rechtsnachfolgers voraus.<sup>47</sup>

Können die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn berühren, sind diese dem Verfahren im Rahmen eines Parteiengehörs beizuziehen. Auch ihnen ist der Bescheid zuzustellen.<sup>48</sup> Das gilt unabhängig davon, ob die Nachbarn im ursprünglichen Bewilligungsverfahren oder im Rahmen des Parteiengehörs Einwendungen erhoben haben.<sup>49</sup>

Aus den Erl zum SanVG ergibt sich, dass der Gesetzgeber mit dieser Bestimmung auf praktische Vollzugsprobleme reagiert, die sich aus fortgeltenden, rechtskräftigen Auflagen ergeben, deren sachliche Rechtfertigung infolge gesetzlicher Änderungen oder technischer Weiterentwicklungen weggefallen ist. Die bisherigen Möglichkeiten, derartige Auflagen zu korrigieren, waren auf die allgemeinen Bestimmungen des § 68 AVG<sup>50</sup> verwiesen und damit mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden, weil deren Anwendung zahlreiche komplexe Fragestellungen aufwirft und selbst unter

<sup>33</sup> § 16 Abs 4 nÖ BauO.

<sup>34</sup> § 17 Z 3a nÖ BauO.

<sup>35</sup> § 17 Z 6 nÖ BauO.

<sup>36</sup> § 17 Z 8 nÖ BauO.

<sup>37</sup> § 17 Z 8a nÖ BauO.

<sup>38</sup> § 17 Z 8b nÖ BauO.

<sup>39</sup> § 17 Z 14 nÖ BauO.

<sup>40</sup> § 17 Z 24 nÖ BauO.

<sup>41</sup> LGBI 2015/3 idGF.

<sup>42</sup> LGBI 2017/9 idGF.

<sup>43</sup> LGBI 8210-0 idGF.

<sup>44</sup> LGBI 8230-0 idGF.

<sup>45</sup> LGBI 6951-0 idGF.

<sup>46</sup> § 20 Abs 1 Z 7 nÖ BauO.

<sup>47</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 26.

<sup>48</sup> § 23 Abs 4 nÖ BauO.

<sup>49</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 26.

<sup>50</sup> Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl 1991/51 idGF.

Berücksichtigung der verwaltungsgerichtlichen Judikatur oftmals keine eindeutigen Lösungen zulässt.<sup>51</sup> § 23 Abs 4 nÖ BauO schafft insoweit eine spezielle, klar strukturierte Rechtsgrundlage, die eine Anpassung überholter Auflagen ermöglicht und damit einen wesentlichen Beitrag zur Rechtssicherheit, Vollzugstauglichkeit und Aktualität baurechtlicher Konsense leistet.

### VII. Sonderverfahrensbestimmungen für thermische Solaranlagen, PV-Anlagen und Wärmepumpen

Für folgende Vorhaben gilt nunmehr eine von der generellen, drei Monate betragenden Entscheidungsfrist<sup>52</sup> abweichende, kürzere Entscheidungsfrist: die Aufstellung oder der Austausch von thermischen Solaranlagen oder PV-Anlagen jeweils bis zu einer Leistung von max 100 kW oder von Wärmepumpen mit einer Nennleistung von weniger als 50 MW oder deren Anbringung an Bauwerken. Über Anträge auf baubehördliche Bewilligung der genannten Vorhaben hat die Baubehörde<sup>53</sup> **innerhalb eines Monats** ab dem Datum der Bestätigung der Vollständigkeit des Antrags zu entscheiden.<sup>54</sup>

Für thermische Solaranlagen und PV-Anlagen jeweils bis zu einer Leistung von max 100 kW wird zudem eine **Genehmigungsfiktion** gesetzlich verankert. Erfolgt die Entscheidung der Behörde über einen Antrag auf baurechtliche Bewilligung dieser Vorhaben nicht innerhalb eines Monats, gilt die Genehmigung *ex lege* als erteilt, wenn die Leistung der Anlage die bestehende Kapazität des Anschlusses an das Verteilernetz nicht übersteigt.<sup>55</sup>

Diese Sonderverfahrensbestimmungen sind eine zielgerichtete Anpassung des baurechtlichen Verfahrensrechts an die Vorgaben der RED III<sup>56</sup> und sind aus Sicht des Bauwerbers insgesamt positiv zu bewerten.<sup>57</sup> Durch die Verkürzung der Entscheidungsfrist auf einen Monat und die gesetzliche Verankerung einer Genehmigungsfiktion für thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen bis 100 kW wird den unionsrechtlichen Anforderungen an beschleunigte und vereinfachte Genehmigungsverfahren Rechnung getragen und ein klar strukturierter, zeitlich determinierter Verfahrensrahmen für diese Vorhaben geschaffen.

<sup>51</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 25.

<sup>52</sup> § 5 Abs 2 nÖ BauO.

<sup>53</sup> Im vereinfachten Verfahren; vgl § 15 Z 13 lit b sublit aa nÖ BauO.

<sup>54</sup> § 5 Abs 2a nÖ BauO.

<sup>55</sup> § 5 Abs 2a nÖ BauO.

<sup>56</sup> Richtlinie (EU) 2023/2413 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Oktober 2023 zur Änderung der Richtlinie (EU) 2018/2001, der Verordnung (EU) 2018/1999 und der Richtlinie 98/70/EG im Hinblick auf die Förderung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Aufhebung der Richtlinie (EU) 2015/652 des Rates, ABl L 2023/2413, 1.

<sup>57</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 5.

### VIII. Energieausweis- und Anlagendatenbank

Die Verpflichtung zur Eintragung der Überprüfungsberichte in die Anlagendatenbank durch befugte Fachleute war bereits vor dem SanVG in § 33a Abs 4 iVm § 33a Abs 8 nÖ BauO geregelt. § 33a Abs 4 nÖ BauO stellt nunmehr klar, dass die Anlagendaten und die Prüfberichte über die periodischen Überprüfungen innerhalb einer vierwöchigen Frist ab Fertigstellung der Anlagen bzw Durchführung der Überprüfungen einzutragen sind.

### IX. Verschärfungen bei Abgaben

Die Gemeinde, innerhalb der sich ein Grundstück im Bauland befindet, muss dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks im Bauland eine **Aufschließungsabgabe** vorschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheids der Behörde (i) ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz erklärt oder (ii) eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz erteilt wird.<sup>58</sup> Neu ist, dass bei Vorschreibung der Aufschließungsabgabe die entrichteten Teilbeträge jeweils anteilmäßig zu berücksichtigen sind, wenn die Grenzen von Grundstücken, für die eine Vorauszahlung geleistet wurde, geändert werden.<sup>59</sup>

Die Aufschließungsabgabe wird weiterhin aus dem Produkt von Berechnungslänge, Bauklassenkoeffizient und Einheitssatz errechnet.<sup>60</sup> Mit dem SanVG entfällt jedoch die Bezugnahme auf die **Geschoßflächenzahl** bei der Ermittlung des **Bauklassenkoeffizienten**. Die Geschoßflächenzahl wird infolge der Auffassung der Bebauungsweise der freien Anordnung lediglich als Ausdruck der Bebauungsdichte fortgeführt und ist daher für die Beurteilung der höhenbezogenen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks keine sachgerechte Bemessungsgrundlage mehr. Sie entfällt daher als Bezugspunkt für die Ermittlung des Bauklassenkoeffizienten, um die bestehende Systemwidrigkeit zu beseitigen.<sup>61</sup>

Bisher mussten Eigentümer von Bauwerken eine **Stellplatz-Ausgleichsabgabe** für Kraftfahrzeuge auch dann entrichten, wenn sie verpflichtet waren, Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen, diese jedoch ersatzlos aufgelassen wurden und eine Neuherstellung nicht mehr möglich war.<sup>62</sup> Diese Bestimmung entfällt, weil auch die (gesonderte) Anzeige- bzw Bewilligungspflicht der Abänderung oder Auffassung von Pflichtstellplätzen entfällt und diese nur im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens möglich ist. Im Bewilligungsverfahren muss die Behörde ggf die Zahl der nicht hergestellten Pflicht-

<sup>58</sup> § 38 Abs 1 nÖ BauO.

<sup>59</sup> § 38 Abs 3 nÖ BauO.

<sup>60</sup> § 38 Abs 3 nÖ BauO.

<sup>61</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 30.

<sup>62</sup> § 41 Abs 2 nÖ BauO idF vor dem SanVG.

stellplätze feststellen und die Stellplatz-Ausgleichsabgabe vorschreiben.<sup>63</sup>

§ 42a Abs 1 und Abs 2 nÖ BauO ermöglicht<sup>64</sup> Gemeinden, den vom Gemeinderat durch Verordnung festzulegenden Einheitssatz der Aufschließungsabgabe und die Ausgleichsabgaben für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder an den Baukostenindex zu binden. Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, erfolgt eine automatische jährliche **Indexanpassung** anhand des von Statistik Austria verlautbarten Baukostenindex. § 42a Abs 3 nÖ BauO ermöglicht zudem, die Indexanpassung an einen Schwellenwert zu binden. Erst wenn dieser überschritten ist, tritt eine Anpassung des Einheitssatzes der Aufschließungsabgabe oder der Ausgleichsabgaben für Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder ein.

Diese Änderungen führen dazu, dass Projektentwickler die potenziell steigenden Abgabenbelastungen künftig bereits in frühen Projektphasen berücksichtigen und in ihre Wirtschaftlichkeitskalkulation einpreisen müssen.

## X. Erweiterung des Schutzes vor Immissionen und des Orts- und Landschaftsbilds (bei Windkraftanlagen)

Die Regelung zum Immissionsschutz ist eine zentrale Bestimmung der nÖ BauO. Der Schutz vor Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen kann subjektiv-öffentliche (Nachbar-)Rechte begründen.<sup>65</sup> Daher waren bereits bisher und sind auch seit 1.3.2026 bei Betrieben in der Baubeschreibung die voraussichtlichen Emissionen anzugeben.<sup>66</sup> Bisher galt, dass Emissionen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen dürfen.<sup>67</sup>

Das SanVG konkretisiert diese Bestimmung. Nunmehr dürfen **Emissionen** durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär **von Vorhaben, die im vereinfachten oder im ordentlichen Verfahren zu bewilligen sind**, oder die von der Benützung dieser Vorhaben ausgehen, Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.<sup>68</sup>

Hinsichtlich **Windkraftanlagen** erfolgt eine Erweiterung der Immissionsschutzbestimmung der nÖ BauO. Im Rahmen des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, sind nunmehr auch die aus Eis- und Schattenwurf resultierenden Emissionen zu prüfen.<sup>69</sup>

Bisher durften sich nur bewilligungspflichtige (Abänderungen an) Bauwerke(n) und Veränderungen der Höhenlage des Geländes nicht negativ auf das gegebene **Orts- und Landschaftsbild** auswirken. Das SanVG stellt klar, dass nunmehr auch **sonstige Vorhaben**, die aus technischer Sicht nicht als Bauwerke gelten (zB **Windkraftanlagen** und **Hochregallager**), dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden müssen.<sup>70</sup>

Diese Änderungen sind für Windkraftanlagen-Projektentwickler und -betreiber nachteilig, weil der erhöhte Prüfungsumfang im baubehördlichen Bewilligungsverfahren ein erhöhtes Risiko von Verzögerungen mit sich bringt. Die Einbeziehung von Eis- und Schattenwurf sowie die ausdrückliche Unterstellung sonstiger technischer Vorhaben unter den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds eröffnen zusätzliche Beurteilungs- und Konfliktfelder, die die Planungs- und Genehmigungssicherheit beeinträchtigen können. Das wirkt sich nicht nur auf einzelne Projekte aus, sondern birgt die Gefahr einer faktischen Bremswirkung für den Ausbau der Windkraft und steht damit in einem Spannungsverhältnis zu den energie- und klimapolitischen Zielsetzungen, die einen raschen Ausbau erneuerbarer Erzeugungskapazitäten erfordern.

## XI. Vereinfachung der Bauführung im Bestand

§ 48a nÖ BauO schafft eine **Erleichterung für bestimmte Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden**. Ziel ist es, Sanierungen, Aufstockungen und Nutzungsänderungen wirtschaftlich zu erleichtern und damit insb Nachverdichtungen, die Reduktion von Leerständen und eine bodensparende Entwicklung zu fördern.<sup>71</sup>

Die Begünstigungen gelten ausschließlich für Bauwerke, die **vor dem 1.2.2015** baubehördlich bewilligt wurden. Erfasst sind auch Objekte mit **vermutetem Konsens**.<sup>72</sup>

Unter der Voraussetzung, dass die Sicherheit von Personen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird, werden **folgende Vorhaben begünstigt**:<sup>73</sup>

- Vertikale Zubauten (Aufstockungen) bei denen die bebaute Fläche nicht vergrößert wird;<sup>74</sup>
- Abänderungen bestehender Bauwerke; und
- Änderungen des Verwendungszwecks von Bauwerken.

**Horizontale Zubauten** sind nicht umfasst, weil sie regelmäßig mit einer Erweiterung der Bodenversiegelung einhergehen.<sup>75</sup>

Kern der Neuregelung ist die Möglichkeit, von den aktuell **geltenden bautechnischen Anforderungen abzuweichen**<sup>76</sup> – sowohl im Bestand als auch beim neu

<sup>63</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 30 f.

<sup>64</sup> Arg: „Der Gemeinderat **kann**“ (eigene Hervorhebung).

<sup>65</sup> § 6 Abs 2 Z 2 iVm § 48 nÖ BauO.

<sup>66</sup> § 19 Abs 2 Z 7 nÖ BauO.

<sup>67</sup> § 48 nÖ BauO idF vor dem SanVG.

<sup>68</sup> § 48 nÖ BauO.

<sup>69</sup> § 48 nÖ BauO.

<sup>70</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 42; § 56 Abs 1 nÖ BauO.

<sup>71</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 32.

<sup>72</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 33.

<sup>73</sup> § 48a Abs 1 nÖ BauO.

<sup>74</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 33.

<sup>75</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 33.

<sup>76</sup> § 48a Abs 1 nÖ BauO.

hinzukommenden Bauwerksteil.<sup>77</sup> Voraussetzung ist, dass durch die Änderung der Bestandssituation keine wesentliche Beeinträchtigung der Sicherheit von Personen eintritt. Maßgeblich ist das Sicherheitsniveau des rechtmäßigen Bestands. Eine Nachrüstung des Bestands auf den heutigen Stand der Technik ist nur erforderlich, wenn das geplante Vorhaben zu einer wesentlichen Verschlechterung der Sicherheit von Personen führen würde.<sup>78</sup>

Beispiele:<sup>79</sup>

- Eine Wohnhausanlage mit 20 Wohnungen verfügt über einen im rechtmäßigen Bestand bewilligten Fluchtweg, der nicht mehr den heutigen sicherheitsrelevanten Anforderungen entspricht. Die Wohnhausanlage soll um zwei Wohnungen (vertikal) erweitert werden. Durch die Änderung der Bestandssituation (zwei zusätzliche Wohneinheiten) wird das Sicherheitsniveau des (bisherigen) rechtmäßigen Bestands nicht wesentlich verschlechtert, weil lediglich zwei Wohnungen (10 % des bisherigen Bestands) hinzukommen.
- Eine zweigeschossige Wohnhausanlage mit acht Wohnungen erfüllt die heutigen statischen Sicherheitsanforderungen nicht mehr. Die geplante Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss würde zu einer rechnerischen Nutzlast von lediglich 80 kg/m<sup>2</sup> führen und damit das Sicherheitsniveau des rechtmäßigen Bestands wesentlich verschlechtern. Eine Bewilligung der Erweiterung setzt daher voraus, dass die Standsicherheit auf den aktuellen Stand der Technik nachgerüstet wird.

Wenn das Vorhaben **potenziell die Sicherheit von Personen beeinträchtigen könnte**, ist dem Antrag eine Bestätigung einer unabhängigen befugten Person (gewerberechtlich oder nach dem ZiviltechnikerG 2019) beizulegen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt. Die Behörde hat dieser Bestätigung grds zu folgen und darf nur davon abweichen, wenn sich im Verfahren Zweifel an deren Richtigkeit ergeben.<sup>80</sup> In Fällen, in denen eine Beeinträchtigung ausgeschlossen ist, ist keine Bestätigung erforderlich.<sup>81</sup>

Diese Neuregelungen bauen baurechtliche Hürden für Maßnahmen im Bestand gezielt ab, ohne das erforderliche Sicherheitsniveau für Personen zu unterschreiten. Durch die Orientierung am rechtmäßigen Bestand und den Verzicht auf eine generelle Nachrüstpflcht wird die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Sanierungen, Aufstockungen und Nutzungsänderungen verbessert und damit eine bodensparende Innenentwicklung gefördert.

**Nicht umfasst** von den Erleichterungen sind alle Anforderungen, die aufgrund von **EU-rechtlichen Vorgaben** zwingend einzuhalten sind.<sup>82</sup> Dazu zählen insb:

- Energieeinsparung und Wärmeschutz;
- Vorgaben zu elektronischer Kommunikation;
- Vorgaben zu Hausinstallationen für Trinkwasser.

Diese Regelungsbereiche bleiben vollständig unberührt; hier sind die geltenden Standards weiterhin einzuhalten.

## XII. Bauten unabhängig von der Bebauungsdichte

Wie bereits für Personenaufzüge<sup>83</sup> und Wärmeschutzverkleidungen<sup>84</sup>, dürfen nunmehr bei vor dem 1.2.2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden auch folgende Vorhaben unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte errichtet werden:<sup>85</sup>

- Abfallsammelräume;
- Abstellanlagen für Fahrräder.

Nach den Erläuterungen sind davon allerdings lediglich den Bedarf deckende Vorhaben umfasst, die je nach Größe der Wohnhausanlage zu definieren sind.<sup>86</sup>

## XIII. Liberalisierung des Bauens im Bauwuch

Die nÖ BauO definierte den Bauwuch vor Inkrafttreten des SanVG als den vorgeschriebenen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen (seitlicher und hinterer Bauwuch) oder zur Straßenfluchtlinie (vorderer Bauwuch).<sup>87</sup> Mit 1.3.2026 wurde diese Definition dahingehend ergänzt, dass Hauptgebäude im Bauwuch „*grundsätzlich*“ nicht gebaut werden dürfen.<sup>88</sup>

Damit kommt bereits in der Begriffsdefinition zum Ausdruck, dass seit Inkrafttreten des SanVG das Bauen im Bauwuch dahingehend liberalisiert wurde, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch **Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden innerhalb des Bauwuchs** errichtet werden dürfen.<sup>89</sup>

§ 51 Abs 2 nÖ BauO gestattet nunmehr die Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen und oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, im seitlichen und hinteren Bauwuch. Die Errichtung von Hauptgebäuden im seitlichen und hinteren Bauwuch ist – wie bereits die Errichtung von Nebengebäude(-teile-)n und oberirdischen baulichen Anlagen vor Inkrafttreten des SanVG – an folgende **Voraussetzungen** geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf die Errichtung nicht verbieten;<sup>90</sup>
- die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen im Bauwuch darf insgesamt nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> (zuvor: 100 m<sup>2</sup>) betragen;<sup>91</sup>

<sup>77</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 33.

<sup>78</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 33.

<sup>79</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 34.

<sup>80</sup> § 48a Abs 2 nÖ BauO.

<sup>81</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 34.

<sup>82</sup> § 48a Abs 3 nÖ BauO.

<sup>83</sup> § 49 Abs 5 nÖ BauO.

<sup>84</sup> § 52 Abs 4 nÖ BauO.

<sup>85</sup> § 49 Abs 5 nÖ BauO.

<sup>86</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 35.

<sup>87</sup> § 4 Z 8 nÖ BauO idF vor dem SanVG.

<sup>88</sup> § 4 Z 8 nÖ BauO.

<sup>89</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 4.

<sup>90</sup> § 51 Abs 2 Z 1 nÖ BauO.

<sup>91</sup> § 51 Abs 2 Z 2 nÖ BauO.

- die Höhe der im Bauwisch gelegenen Gebäudefronten oder Gebäudefrontteile der Bauwerke darf nicht mehr als 3 m betragen, wobei diese Höhe im Fall einer Hanglage des Grundstücks hangabwärts entsprechend dem gegebenen Niveauunterschied überschritten werden darf.<sup>92</sup>

Vor dem 1.3.2026 bestimmte § 51 Abs 2 Z 3 nÖ BauO, dass bei Bauwerken im Bauwisch die Höhe der Fronten an keiner Stelle mehr als 3 m betragen darf. Mit der Neufassung gilt diese Höhe nunmehr allein für die der Grundstücksgrenze zugewandte Front und die Teile der anderen Fronten im Bauwisch. Dadurch soll zB die Errichtung von Pultdächern im Bauwisch ermöglicht werden, deren höherer Teil bereits außerhalb des Bauwischs liegt.<sup>93</sup>

Neu ist zudem, dass bei **Errichtung eines Gebäude(-teil-)s im hinteren Bauwisch** die Maximalhöhe von 3 m der im Bauwisch gelegenen Gebäudefronten oder Gebäudefrontteile überschritten werden darf, wenn die Errichtung im Bauland mit den Widmungsarten (i) Kerngebiet, (ii) Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, (iii) Betriebsgebiet, (iv) Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, (v) Industriegebiet, (vi) Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, (vii) Agrargebiet und (viii) Sondergebiet ohne Schutzbedürftigkeit erfolgt.<sup>94</sup>

**Bauliche Anlagen** – also Bauwerke, die keine Gebäude sind<sup>95</sup> – dürfen nunmehr im vorderen Bauwisch errichtet werden und unterirdische bauliche Anlagen auch im seitlichen und hinteren Bauwisch, sofern der Bebauungsplan dies nicht verbietet.<sup>96</sup>

Werden in jenen Teilen eines Hauptgebäudes, die im Bauwisch liegen dürfen, **Hauptfenster** errichtet, ist für sie eine ausreichende Belichtung über Eigengrund oder über jene Bereiche der Nachbargrundstücke sicherzustellen, die nicht bebaut werden dürfen.<sup>97</sup>

Generell gilt jedoch, dass die Errichtung von Bauwerken im Bauwisch nur dann zulässig ist, wenn die **ausreichende Belichtung der Hauptfenster** von bereits bestehenden und bewilligten **Gebäuden auf Nachbargrundstücken** nicht beeinträchtigt wird. Wenn ein Bauwerk im Bauwisch die Maximalhöhe von 3 m überschreiten darf,<sup>98</sup> darf zudem die ausreichende Belichtung der Hauptfenster künftig zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.<sup>99</sup> Dies führt jedoch zu keiner Änderung der bisherigen Praxis der Belichtungsprüfung für über 3 m hohe Bauwerke im Bauwisch.<sup>100</sup>

Mit dem SanVG kommt es somit zu einer maßvollen Liberalisierung des Bauens im Bauwisch, die neue bau-

liche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, ohne den Schutz der Nachbarn – insb im Hinblick auf Belichtung – grds in Frage zu stellen. Damit wird der planerische Spielraum im Bestand und bei Nachverdichtungen erweitert, ohne den Bauwisch als ordnungsrechtliches Steuerungsinstrument aufzugeben.

§ 55 Abs 1a nÖ BauO übernimmt die Änderungen zum Bauwisch (Abstand zu Grundgrenzen) in § 51 nÖ BauO auch für die Regelung betreffend Mindestabstände von **Bauwerken im Grünland zu Widmungsgrenzen im Bauland**.

#### XIV. Erweiterung zulässiger Vorbauten

Durch die Ergänzung von **Regenwasserfallrohren und Abgasanlagen** bis 1 m sind auch diese Vorbauten nunmehr über die Straßenfluchtlinie, im vorderen<sup>101</sup> sowie im seitlichen und hinteren Bauwisch<sup>102</sup> zulässig. Vorbauten über Straßenfluchtlinien bleiben jedoch weiterhin nur mit Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers zulässig.<sup>103</sup>

**Wärmeschutzverkleidungen** bis 20 cm dürfen nunmehr an vor dem 1.2.2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden auch angebracht werden, wenn dadurch eine im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan festgelegte Geschoßflächenzahl überschritten würde.<sup>104</sup> Dadurch sollen insb größere Renovierungen erleichtert werden, wenn der Gebäudebestand bereits die Geschoßflächenzahl erreicht. Ohne die Neuregelung wäre lediglich die in vielen Fällen nicht zweckmäßige Anbringung innenliegender Wärmedämmung möglich.<sup>105</sup>

#### XV. Änderungen iZm der Höhe(-ermittlung) von Bauwerken

Die **Errechnung der Gebäudehöhe** aus der Fläche der Gebäudefront dividiert durch deren größte Breite<sup>106</sup> blieb durch das SanVG unverändert. Unverändert blieb zudem, dass der äußerste Umfang des mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegenden Teils des Gebäudes (im Grundriss gesehen) für die Ermittlung der Gebäudehöhe in einzelne Gebäudefronten zu unterteilen ist.<sup>107</sup>

Die Bestimmung zur zwingenden Erforderlichkeit der **Unterteilung in einzelne Gebäudefronten** wurde hingegen neu strukturiert und erweitert. Eine Unterteilung ist nunmehr auch erforderlich:<sup>108</sup>

- an Stellen, an denen sich die Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe ändern (zB unterschiedliche Bauklassen für einzelne Gebäudeteile); und

<sup>92</sup> § 51 Abs 2 Z 3 nÖ BauO.

<sup>93</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 36.

<sup>94</sup> § 51 Abs 2 Z 3 nÖ BauO.

<sup>95</sup> § 4 Z 6 nÖ BauO.

<sup>96</sup> § 51 Abs 4 nÖ BauO.

<sup>97</sup> § 51 Abs 5 nÖ BauO.

<sup>98</sup> Vgl § 51 Abs 2 Z 3 zweiter und dritter Satz sowie Abs 4 nÖ BauO.

<sup>99</sup> § 51 Abs 6 nÖ BauO.

<sup>100</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 37.

<sup>101</sup> § 52 Abs 2 Z 2 nÖ BauO.

<sup>102</sup> § 52 Abs 3 Z 2 nÖ BauO.

<sup>103</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 37 f; § 49 Abs 2 nÖ BauO.

<sup>104</sup> § 52 Abs 4 nÖ BauO.

<sup>105</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 38.

<sup>106</sup> § 53 Abs 1 nÖ BauO.

<sup>107</sup> § 53 Abs 2 erster Satz nÖ BauO.

<sup>108</sup> § 53 Abs 2 nÖ BauO.

- an Stellen, an denen der Gebäudeumfang eine Baufluchtlinie überschreitet oder in einen Bauwich ragt.

Seit 1.3.2026 darf eine **zusätzliche Gebäudefront außerhalb des Bauwichts** hinter Gebäudefronten im Bauwich gebildet werden, die hinsichtlich der zulässigen Bebauungshöhe und des Bauwichts gesondert nachgewiesen wird.<sup>109</sup> In diesem Fall gilt nach § 53 Abs 3 letzter Satz nÖ BauO eine **Ausnahme von der 45°-Verschneidungsregel**: Zurückgesetzte Bauwerksteile (wie Dachgaupen, haustechnische Anlagen oder Absturzsicherungen) der Gebäudefront im Bauwich, die außerhalb des Bauwichts liegen, sind bei der Ermittlung der Gebäudehöhe der im Bauwich liegenden Gebäudefront nicht mittels 45°-Verschneidung zu berücksichtigen, wenn für die zusätzliche Gebäudefront außerhalb des Bauwichts die Anforderungen an Gebäudehöhe und Bauwich nach §§ 50, 53a nÖ BauO eingehalten werden.

§ 53a Abs 1 nÖ BauO wurde hinsichtlich der **Höhenbeschränkung der Gebäudefronten** geändert. Die Bestimmung sieht nunmehr vor, dass lediglich die gem § 53 nÖ BauO ermittelten Gebäudehöhen von Gebäudefronten, die nicht in einem Bauwich liegen, der Bebauungshöhe *h* (Bauklasse oder höchstzulässige Gebäudehöhe) entsprechen müssen. Folglich ist zwischen Gebäudefronten im Bauwich und Gebäudefronten außerhalb des Bauwichts zu unterscheiden: Für Gebäudefronten im Bauwich gilt die Höhenbeschränkung gem § 51 nÖ BauO und nur für Gebäudefronten außerhalb des Bauwichts die Höhenbeschränkungen gem § 53a nÖ BauO.<sup>110</sup>

Neu ist zudem, dass abweichend von der Höhenbeschränkung nach § 53 Abs 1 nÖ BauO die gem § 53 nÖ BauO ermittelte Gebäudehöhe die durch eine Bauklasse bestimmte **Bebauungshöhe um bis zu 1,5 m überschreiten** darf. Voraussetzung dafür ist, dass die Dachneigungen des Gebäudes nicht mehr als 10° betragen (erfasst sind demnach iW bloß Flachdächer) und kein Punkt des Gebäudes mehr als die Bebauungshöhe zuzüglich 3 m über dem lotrecht darunterliegenden Bezugsniveau liegt. In diesem Fall ist jedoch keine Überschreitung der Bebauungshöhe in Teilbereichen der Gebäudefront<sup>111</sup> zulässig.<sup>112</sup> Nach den Erläuterungen soll dadurch die Möglichkeit für Neubauten und Sanierungen geschaffen werden, im gesamten Bereich der bebauten Fläche die Bauklasse um 1,5 m zu überschreiten.<sup>113</sup>

Nach § 53 Abs 5 nÖ BauO idF vor dem SanVG durfte die Anzahl der Geschoße die Bauklasse um nicht mehr als den Wert 1 überschreiten. Mit dem SanVG entfiel diese Beschränkung der Geschoßanzahl.

Das SanVG ermöglicht darüber hinaus die **Abweichung** von einer im Bebauungsplan festgelegten oder sich daraus ergebenden **Bebauungshöhe für Gebäude Neubauten** in Form einer Wiedererrichtung innerhalb

der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe eines bestehenden, baubehördlich bewilligten Gebäudes. Dies ist jedoch vom Gemeinderat im Einzelfall (im freien raumplanerischen Ermessen) zu beschließen und muss zudem für einen nach objektiven Gesichtspunkten abgrenzbaren Bereich aus fachlicher Sicht zulässig sein.<sup>114</sup> Damit soll dem Gemeinderat ein Vorgriff auf eine Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden.<sup>115</sup>

## XVI. Erleichterungen bei Wiedererrichtungen

Auch für **Wiedererrichtungen** von Gebäuden in Bereichen ohne verordneten Bebauungsplan verspricht das SanVG **Erleichterungen**. Werden in diesen Bereichen Neubauten von Gebäuden in Form einer Wiedererrichtung innerhalb der Grundrissfläche und der Gebäudehöhe bestehender, baubehördlich bewilligter Gebäude beantragt, gelten aufgrund des neu geschaffenen § 54 Abs 3a nÖ BauO die Bestimmungen zur Bebauungshöhe (Bauklasse) und zum Bauwich<sup>116</sup> nicht.

In diesem Fall darf eine Anordnung auf dem Grundstück beibehalten werden, die keiner Bebauungsweise entspricht, wobei bei Unterschreitung des Abstands zur Grundstücksgrenze von 2 m der Istzustand hinsichtlich des Brandschutzes nicht verschlechtert werden darf.

Im Hinblick auf die Revitalisierung des Bestands als Gegenpol zur fortschreitenden Bodenversiegelung und den damit verbundenen Anreizeffekt für den Erhalt und die Wiedernutzung bestehender Strukturen sind diese Änderungen als positiv zu beurteilen. Die praktische Wirksamkeit der Bestimmung dürfte jedoch begrenzt sein, weil sie ausschließlich für Bereiche ohne verordneten Bebauungsplan gilt und damit nur einen eingeschränkten räumlichen Anwendungsbereich erfasst.

## XVII. Änderungen im Stell- und Spielplatzregulativ

Schon vor dem SanVG galt, dass im Fall der Errichtung oder Vergrößerung von näher bestimmten Bauwerken oder der Änderung ihrer Verwendungszwecke oder der Erhöhung der Anzahl ihrer Wohnungen Kfz-Stellplätze errichtet werden müssen. Die Mindestanzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze ist weiterhin mit Verordnung der nÖ Landesregierung festzulegen.<sup>117</sup>

Hinsichtlich dieser Verpflichtung schafft das SanVG für Gebäude für **begleitetes Wohnen, barrierefreies Wohnen** und **junges Wohnen** Erleichterungen. Da in diesen Fällen aufgrund der Wohnform und des Alters der Bewohner nicht mit einem erhöhten Bedarf an Stellplätzen zu rechnen sei, beträgt die Mindestanzahl bei diesen Wohnformen grds **nur die Hälfte**.<sup>118</sup>

<sup>109</sup> § 53 Abs 2 nÖ BauO.

<sup>110</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 36.

<sup>111</sup> § 53a Abs 1 letzter Satz nÖ BauO.

<sup>112</sup> § 53a Abs 1a nÖ BauO.

<sup>113</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 39.

<sup>114</sup> § 53a Abs 9 nÖ BauO.

<sup>115</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 41.

<sup>116</sup> § 54 Abs 1 bis 3 nÖ BauO.

<sup>117</sup> § 63 nÖ BauO.

<sup>118</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 43; § 63 Abs 1a nÖ BauO.

Das SanVG führt darüber hinaus für **folgende Bauvorhaben Erleichterungen** hinsichtlich der Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen ein:<sup>119</sup>

- Dachbodenausbauten;
- die Abänderung von Bauwerken;
- die Änderung des Verwendungszwecks eines Bauwerks(-teils) oder damit im Zusammenhang stehender Erhöhungen der Anzahl der Wohnungen.

Hinsichtlich der Erleichterungen für die soeben genannten Vorhaben wird nach dem **Zeitpunkt der Erteilung der ursprünglichen Baubewilligung** für das bestehende Bauwerk unterschieden:

- Die ursprüngliche Baubewilligung wurde **vor zumindest 20 Jahren** erteilt: In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze zur Gänze.<sup>120</sup>
- Die ursprüngliche Baubewilligung wurde **vor dem 1.3.2026** (Inkrafttreten des SanVG) erteilt: In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von bis zu zwei zusätzlichen Stellplätzen, wenn sie aufgrund des örtlichen Bedarfs nur von untergeordneter Bedeutung sind und die Kosten für die Errichtung für den Eigentümer unverhältnismäßig wären.<sup>121</sup>

Für die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten ist insb auf umliegende öffentliche Parkflächen oder Parkhäuser Bedacht zu nehmen. Sind solche öffentlichen Parkmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden, sind die gesetzlich vorgesehenen Pflichtstellplätze nach den Erläuterungen von untergeordneter Bedeutung.<sup>122</sup> Die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit der Kosten für die Stellplatzerrichtung hat auf Basis der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und der Kosten zu erfolgen. Die Errichtung von Stellplätzen bspw bei Handelsbetrieben oder Gaststätten (hoher Stellplatzbedarf) sei nie unverhältnismäßig.<sup>123</sup>

Die Voraussetzungen für die **Pflicht zur Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze** blieben unverändert.<sup>124</sup> Neu ist hingegen, dass Spielplätze nunmehr auf anderen Grundstücken hergestellt werden dürfen, die in einer Wegentfernung von **höchstens 500 m** (vor Inkrafttreten des SanVG bloß 200 m) liegen, sofern die Herstellung am Bauplatz technisch nicht möglich ist.<sup>125</sup>

### XVIII. Ausweitung der „Schwarzbauten-Amnestie“

Nach § 70 Abs 6 nÖ BauO idF vor dem SanVG konnten Abweichungen von Baubewilligungen bisher lediglich von Gebäuden im Bauland nachträglich für bewilligt erklärt werden. Das SanVG **hebt beide Voraussetzungen (Gebäude und Bauland) auf**. Dadurch kann nunmehr

(bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen) auch für bauliche Anlagen (zB Mauern, Carports, Senkgruben) und Bauwerke im Grünland auf Antrag ein Feststellungsbescheid erlassen werden, mit dem die Abweichungen für bewilligt erklärt werden.<sup>126</sup>

Nunmehr wird auch klargestellt, dass eine Abweichung von der ursprünglichen Baubewilligung nach 30 Jahren ohne Beanstandung einer Anwendung der soeben dargelegten Regelung auch dann nicht entgegensteht, wenn nach Ablauf der 30 Jahre noch eine Beanstandung erfolgt – etwa weil im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens Abweichungen von einer erteilten Baubewilligung zu Tage treten. Dadurch sollen die Rechtssicherheit für die Betroffenen (insb den Rechtsnachfolgern des ursprünglichen Bauwerbers und/oder für die Abweichung Verantwortlichen) gefördert und eine praxistauglichere Anwendung der Bestimmung ermöglicht werden.<sup>127</sup>

Schließlich wurde aufgrund der Rsp des VfGH<sup>128</sup> die bereits vor dem SanVG bestehende Amnestie-Regelung ergänzt. Nach der Rsp des VfGH schützt ein Feststellungsbescheid nach § 70 Abs 6 nÖ BauO, wonach Abweichungen vom Baukonsens für bewilligt erklärt werden, Eigentümer nicht vor **Anträgen von Nachbarn auf Erlassung baupolizeilicher Aufträge**. Damit das Ziel von § 70 Abs 6 nÖ BauO – langjährige Bestandsbauten, die ursprünglich eine Baubewilligung aufwiesen, von der mehr als 30 Jahre lang unbeanstandet abgewichen wurde, in ihrem Bestand zu schützen<sup>129</sup> – erreicht werden kann, erfolgt mit dem SanVG folgende Ergänzung: Ab Erlassung eines Feststellungsbescheids sind Anträge von Nachbarn auf Erlassung baupolizeilicher Aufträge unzulässig.<sup>130</sup>

Im Lichte des vom VfGH mit Beschluss vom 7. 10. 2025, E 1875/2025-14, von Amts wegen eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahrens betreffend die oö „Schwersterbestimmung“ § 49a oö BauO 1994<sup>131</sup> steht die nÖ „Schwarzbauten-Amnestie“ auf wackeligen Beinen. Die oö Bestimmung ermöglicht bei Gebäuden im Bauland oder im Hofbereich eines (ehemaligen) land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs die Feststellung der Rechtmäßigkeit von Abweichungen vom Baukonsens – einschließlich der Gebäudelage. Dies jedoch nur, wenn für das Gebäude eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein vermuteter Baukonsens vorliegt und die Abweichungen seit mindestens 25 Jahren bestehen. Der VfGH hegt in seinem Prüfungsbeschluss gleichheitsrechtliche Bedenken: Die „Amnestiebestimmung“ könnte rechtswidrig handelnde Personen gegenüber rechtstreuen Bauwerbern ohne sachliche Rechtfertigung privilegieren. Besonders problematisch erscheine, dass auch erhebliche Abweichungen von bewilligten Bauhöhen, Baumassen

<sup>119</sup> § 63 Abs 1b nÖ BauO.

<sup>120</sup> § 63 Abs 1b Z 1 nÖ BauO.

<sup>121</sup> § 63 Abs 1b Z 2 nÖ BauO.

<sup>122</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 44.

<sup>123</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 45.

<sup>124</sup> § 66 Abs 1 und 2 nÖ BauO.

<sup>125</sup> § 66 Abs 6 nÖ BauO.

<sup>126</sup> § 70 Abs 6 nÖ BauO.

<sup>127</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 47.

<sup>128</sup> 10.7.2017, Ro 2016/05/0007.

<sup>129</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 48.

<sup>130</sup> § 70 Abs 6 nÖ BauO.

<sup>131</sup> LGBL 1994/66 idF LGBL 2025/14.

oder Abständen nach Ablauf von 25 Jahren legalisiert werden könnten, während die Parteistellung der Nachbarn auf die Prüfung der formalen Antragsvoraussetzungen beschränkt sei, ohne dass diese die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustands durchsetzen könnten. Eine Entscheidung des VfGH im Normprüfungsverfahren steht noch aus, könnte allerdings auch für die nö „Schwarzbauten-Amnestie“ Konsequenzen nach sich ziehen.

### XIX. Laufende Bewilligungs- und Anzeigeverfahren – Übergangsbestimmungen

Das SanVG und damit die umfassenden Änderungen der nö BauO traten am 1.3.2026 in Kraft.<sup>132</sup> Verfahren, die zu diesem Zeitpunkt bereits anhängig waren, sind noch nach den Bestimmungen der nö BauO vor dem SanVG zu Ende führen.<sup>133</sup> Dies wird damit begründet, dass die umfangreichen Änderungen durch das SanVG einen wesentlichen Verwaltungsaufwand und Eingriffe in Parteienrechte von Antragstellern und Nachbarn bedeuten würden, wenn die geänderten Regelungen auch in bereits laufenden Verfahren angewendet werden würden.<sup>134</sup>

Da die Änderungen jedoch teilweise auch Erleichterungen mit sich bringen, steht es Antragstellern frei, einen Antrag für ein laufendes Verfahren zurückzuziehen und ein Bauvorhaben neu einzureichen, um dadurch von den Neuregelungen zu profitieren.<sup>135</sup> Bauwerber sind gut beraten, Anträge auf Bewilligung von Vorhaben, die aufgrund einer vor Inkrafttreten des SanVG bestehenden Bewilligungspflicht eingereicht wurden, nun jedoch nicht mehr bewilligungspflichtig sind, zurückzuziehen.<sup>136</sup>

Nicht nachvollziehbar erscheint hingegen, dass die Erläuterungen zum SanVG festhalten, dass Anträge auf Bewilligung nunmehr nicht länger bewilligungspflichtiger Vorhaben mangels Antragszurückziehung zurück-

zuweisen wären. § 70 Abs 26 nö BauO bestimmt doch, dass Verfahren, die am 1.3.2026 anhängig sind, nach den Bestimmungen vor dem SanVG zu Ende zu führen sind.

Eine weitere zentrale Bestimmung des SanVG ist die generelle Genehmigungsfiktion sämtlicher Bauvorhaben, die vor dem SanVG einer Anzeigepflicht unterlagen und die der Baubehörde vor dem 1.3.2026 rechtmäßig angezeigt wurden. Sie gelten mit Inkrafttreten des § 70 Abs 27 nö BauO von Gesetzes wegen als bewilligt.

### XX. Fazit

Das SanVG bringt mit über 130 Einzeländerungen die umfassendste Reform des niederösterreichischen Baurechts seit Inkrafttreten der nö BauO. Die Ablösung des Anzeigeverfahrens durch das vereinfachte Bewilligungsverfahren, die Erweiterung bewilligungs- und meldefreier Vorhaben sowie die Erleichterungen bei der Bauführung im Bestand setzen wichtige Impulse für Sanierungen und Nachverdichtungen. Positiv hervorzuheben sind insb die Bewilligungs- und Meldefreistellung von Batteriespeichern, die verkürzte Entscheidungsfrist samt Genehmigungsfiktion für kleinere Solaranlagen und PV-Anlagen sowie die Liberalisierung des Bauens im Bauwisch. Demgegenüber stehen verschärfte Anforderungen bei Windkraftanlagen und die gesetzlich determinierte Indexanpassung von Abgaben. Ob die Reform in der Praxis tatsächlich zu einer spürbaren Vereinfachung führt, wird maßgeblich von der behördlichen Vollzugspraxis abhängen.

Für Projektwerber ist es ratsam, laufende und geplante Bauvorhaben im Hinblick auf das erfolgte Inkrafttreten des SanVG am 1.3.2026 einer sorgfältigen Evaluierung zu unterziehen. Insb sollte geprüft werden, ob durch die Neuregelungen Erleichterungen hinsichtlich der Bewilligungspflicht, der erforderlichen Unterlagen oder der Parteistellung von Nachbarn eintreten. Bei bereits anhängigen Verfahren sollte eine Abwägung vorgenommen werden, ob ein Zurückziehen des Antrags und eine Neueinreichung nach Inkrafttreten des SanVG zweckmäßig ist, um von den Vereinfachungen zu profitieren.

<sup>132</sup> § 70 Abs 24 nö BauO.

<sup>133</sup> § 70 Abs 26 nö BauO.

<sup>134</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 49.

<sup>135</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 49.

<sup>136</sup> Abänderungsantrag v 13.11.2025 zu Ltg.-774/XX/2025, 49.

**RA<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Sarah Wolf** ist Rechtsanwältin bei Schönherr Rechtsanwälte GmbH.

**RAA Dr. Maximilian Klein** ist Konzipient bei Schönherr Rechtsanwälte GmbH.

**Publikationen (Auswahl):** *Wolf/Bruckmoser*, Das Trilemma der Wiederherstellungsverordnung (Teile I-III), *ecolex* 2025/206, 2025/280, 2025/418; *Klein*, Direktleitungen im Umbruch – Erleichterungen und neue Regeln im Entwurf des Elektrizitätswirtschaftsgesetzes, NR 2025/5; *Mischenksy/Klein*, Kurzzeitig vermietete Wohnungen als genehmigungspflichtige gewerbliche Betriebsanlagen? *ecolex* 2025/162.

**Korrespondenz:** Schönherr Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 19, 1010 Wien; E-Mail: sa.wolf@schoenherr.eu; ma.klein@schoenherr.eu