

FM.legal.bites | Änderungen der NÖ Bauordnung 2014 im Überblick

Ein Beitrag von Partner Markus Dax und Associate Lakitha Shetty

Mit dem am 1. März 2026 in Kraft getretenen sogenannten NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz (LGBL. Nr. 9/2026) wird die NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) umfassend novelliert. Diese Gesetzesnovelle enthält rund 100 Änderungspunkte und bringt erhebliche Änderungen für Sanierungen, Umbauten und Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden. Gemeinsam mit dem bereits seit 1. Jänner 2026 geltenden NÖ Deregulierungsgesetz 2025 (LGBL. Nr. 104/2025), das insbesondere die Bauverfahren vereinfachen soll, ergibt sich ein umfassendes Reformpaket.

👉 Sanierungserleichterungen für Bestandsgebäude (§ 48a NÖ BO 2014)

Zentrale Neuregelung der Reform ist der neu eingeführte § 48a NÖ BO 2014. Die Bestimmung gilt für Gebäude, die vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligt wurden.

Diese Bestandsgebäude dürfen bei vertikalen Zubauten (z.B. Aufstockungen), baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen (z.B. Umwidmung von Gewerbe- zu Wohnnutzung) von den aktuellen bautechnischen Anforderungen abweichen.

Voraussetzung ist, dass die Sicherheit von Personen nicht wesentlich beeinträchtigt wird und sich die bestehende Situation des Bestandsgebäudes nicht wesentlich verschlechtert.

Tritt daher durch die Sanierung oder Nutzungsänderung keine wesentliche Verschlechterung der bisherigen Bestandssituation ein, entfällt grundsätzlich die Verpflichtung, das Gebäude auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen.

Das beseitigt ein wesentliches Sanierungshemmnis: Bisher scheiterten viele Projekte daran, dass die Kosten für die Erfüllung sämtlicher aktueller Anforderungen den wirtschaftlichen Nutzen der Sanierung überstiegen.

👉 Vereinfachte Bauverfahren

Weiters wurde nunmehr das bisherige Anzeigeverfahren abgeschafft. An seine Stelle tritt ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren (§ 15 NÖ BO 2014), das mit einem verbindlichen Bescheid endet.

👉 Wegfall des Instanzenzugs

Besonders praxisrelevant ist die Abschaffung des innergemeindlichen Instanzenzuges im Bauverfahren. Bisher musste gegen eine Entscheidung der Baubehörde zunächst der Gemeinderat angerufen werden, bevor der Weg zum Landesverwaltungsgericht (LVwG) offenstand. Dieser Zwischenschritt entfällt nunmehr und gehen Rechtsmittel nun direkt an das LVwG, was Verfahren deutlich beschleunigen soll.

👉 Stellplatzverpflichtungen

Die Novelle bringt zudem wesentliche Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung (§ 63 NÖ BO 2014):

- ◆ 20-Jahre-Regel: Wurde die ursprüngliche Baubewilligung vor zumindest 20 Jahren erteilt, entfällt bei bestimmten Änderungen – etwa bei einem Dachbodenausbau – die Pflicht zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze zur Gänze.
- ◆ Stichtagsregelung: Bei Baubewilligungen vor dem 1. März 2026 entfällt die Pflicht zur Herstellung von bis zu 2 zusätzlichen Stellplätzen, wenn diese aufgrund des örtlichen Bedarfs nur von untergeordneter Bedeutung sind und die Herstellungskosten unverhältnismäßig wären.
- ◆ Soziale Wohnformen: Für begleitetes Wohnen, barrierefreies Wohnen und junges Wohnen werden die Stellplatzanforderungen halbiert.

👉 Weitere Erleichterungen: Bauwisch, Flachdächer und Bestandsschutz

- ◆ Bauabstände: Die Bestimmungen zu seitlichen und hinteren Bauabständen (§§ 51 und 52 NÖ BO 2014) wurden teilweise angepasst. Dies kann insbesondere bei Sanierungen bestehender Gebäude, etwa bei Wärmedämmmaßnahmen, relevant sein.
- ◆ Flachdächer: Bei Flachdächern ist künftig eine Höhenüberschreitung der zulässigen Bauklasse um bis zu 1,5 Meter zulässig (§ 54 NÖ BO 2014).
- ◆ Erweiterung bewilligungsfreier Vorhaben: Der Katalog bewilligungsfreier Vorhaben wurde erweitert, u.a. um Tür- und Fenstertausch (sofern nicht ortsbildwirksam), Gartenhütten bis 10 m² und 3 m Höhe und Einfriedungen bis 3 m sowie Sonnenschutzvorrichtungen.
- ◆ Weiters wurde der Bestandsschutz nach 30 Jahren ausgeweitet: Die bisherigen Regelungen waren einerseits auf Gebäude und andererseits auf das Bauland beschränkt. Beide Einschränkungen wurden nunmehr aufgehoben.

👉 Praxistipps

- ◆ Sanierungsprojekte neu bewerten: Eigentümer von Bestandsgebäuden (bewilligt vor dem 1. Februar 2015) sollten geplante oder aufgeschobene Sanierungsvorhaben im Licht des neuen § 48a NÖ BO 2014 neu prüfen. Der Wegfall der Pflicht zur Herstellung des aktuellen Standes der Technik kann die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte grundlegend verändern.
- ◆ Nur vertikale Zubauten: Beachten, dass die neuen Änderungen des § 48a NÖ BO 2014 nur für vertikale Zubauten gelten, nicht für horizontale Erweiterungen von Gebäuden.
- ◆ Stellplatzbefreiungen aktiv nutzen: Bei Bauvorhaben an Gebäuden mit über 20 Jahre alter Baubewilligung ist zu prüfen, ob die Stellplatzverpflichtung zur Gänze entfällt. Gerade in städtischen Lagen kann das die Projektkosten erheblich senken.
- ◆ Bestandsschutz prüfen: Für bauliche Anlagen, die seit mindestens 30 Jahren bestehen und für die keine Baubewilligung auffindbar ist, lohnt sich eine Prüfung, ob die neuen Bestandsschutzregelungen greifen.