

# Burgenländisches Baugesetz

## Allgemeine Bestimmungen

Mit 1. Feber 1998 ist das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl.Nr. 10/1998 in Kraft getreten, welches das Bauwesen im Burgenland regelt.

**Die Novelle zum Burgenländischen Baugesetz, die am 11. April 2019 in Kraft getreten ist, bringt wesentliche Änderungen mit sich.**

Gleichzeitig mit dem Bgld. Baugesetz 1997 wurde seitens der Bgld. Landesregierung auch die Bauverordnung, LGBl. Nr. 11/1998 erlassen. Diese regelt die technische Ausführung der Bauten wie z.B. Standsicherheit, Wärmeschutz, Schall- und Brandschutz, Einfriedungen, Fenster- u. Belichtungsflächen, Schutz vor Beeinträchtigungen durch Emissionen, Raumhöhen, Feuchtigkeitsschutz usw.

Im Bauverfahren werden gemäß dem Burgenländischen Baugesetz 1997 folgende Bauvorhaben unterschieden:

## Geringfügiges Bauvorhaben (§ 16)

Maßnahmen zur

- Erhaltung
- Instandsetzung oder
- Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie
- sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht wesentlich beeinträchtigt werden,

bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.

### mitzubringende Unterlagen:

- schriftliches Ansuchen (**Mitteilung gem. § 16**)
- detaillierte Skizze mit Lageplan und Ausmaße des Vorhabens
- genaue Beschreibung des Vorhabens

**Hinweis:** Erfolgt nach der schriftlichen Anzeige seitens der Baubehörde innerhalb von 14 Tagen keine negative Rückmeldung oder keine Aufforderung zur Verbesserung oder Ergänzung der Einreichunterlagen kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden.

### Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich insbesondere:

- das Anbringen und der Austausch von Antenneneinrichtungen an bereits bestehenden Fernmeldeanlagen,
- Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasserfläche bis 50 m<sup>2</sup>,

- freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche-Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>,
- Sockel bis 1 m mit Einfriedungen bis 2 m Höhe (**ACHTUNG:** Massive Einfriedungen bis 2 m Höhe bedürfen einer Baubewilligung gemäß § 17)
- nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen, emissionsneutrale Umbauten und Verwendungszweckänderungen im Inneren von Gebäuden,
- freistehende bundeseigene Gebäude bis 50 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, die für das Sicherheitswesen erforderlich sind und nur befristet Verwendung finden,
- Balkon- und Loggienverglasungen,
- Folientunnel für Obst-, Pflanzen- und Gemüseanbau,
- Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Betriebsgeräusch von maximal 35 dB,
- Werbeanlagen, Plakatwände und dgl.,
- Gebäude für Transformatoren und Gasdruckregelanlagen in standardisierter Fertigteilbauweise bis 50m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,
- Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80 cm
- Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages ausgeführt werden und die Immissionen bei den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen

**NACHBARRECHTE:** Die "Nachbarn" können binnen 4 Wochen nach Baubeginn einen Feststellungsbescheid über die Frage der Geringfügigkeit des Bauvorhabens bei der Baubehörde verlangen und damit möglicherweise ein Bauverfahren einleiten. Um dieser rechtlichen Unsicherheit entgegenzuwirken, sieht das Baugesetz nunmehr auch bei geringfügigen Bauvorhaben die Möglichkeit vor, dass der „Nachbar“ durch seine zustimmende Unterschrift auf den Einreichunterlagen (z.B. Planunterlagen, Anzeige) sein „Einspruchsrecht“ verliert.

„Nachbarn“ sind die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des geringfügigen Baues/Bauwerkes weniger als 15 m entfernt sind.

**Hinweis: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen** bis 20 kW Engpassleistung, die bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind, sowie Energiespeicheranlagen mit einer Kapazität von bis zu 20 kWh, bedürfen keiner baubehördlichen Einreichung.

## Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§17)

Das sind Bauvorhaben und Verwendungszweckänderungen die nicht geringfügig (§ 16) sind.

**Hinweis:** Vor Planungsbeginn hat der Bauwerber Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen, um unnötige Verzögerungen im Bewilligungsverfahren zu verhindern., u.a.:

- über die Flächenwidmung des Grundstückes
- den Inhalt des/der geltenden (**Bebauungsrichtlinien**)
- über die Bebauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschoßanzahl, etc.

Der Bauwerber hat bei der Baubehörde um eine Baubewilligung anzusuchen. Auf den Bauplänen haben die Anrainer der Grundstücke, welche nicht weiter als 15 Meter von den Baufronten entfernt sind (sämtliche Grundstückseigentümer) ihre Zustimmung zum Bauvorhaben durch Angabe des Namens, Datums und der

Unterschrift zu geben. Ohne diese Zustimmungserklärungen ist eine mündliche Verhandlung gem. § 18 vorzunehmen.

### **Vorzulegende Unterlagen:**

- schriftliches Ansuchen (**Ansuchen um Baubewilligung**)
- Baupläne 3-fach(Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte)
- Baubeschreibung 3-fach
- Energieausweis 1-fach samt positivem Prüfzeugnis der Bgld. Energieausweisdatenbank
- die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind, auf allen drei Plänen (Angabe des Namens und Datum der Unterfertigung),
- ausgefülltes AGWR II Datenblatt – Bauvorhabensmeldung 1-fach(**AGWR II - Datenblatt**) mit Unterschrift auf Seite 6
- Zustimmungserklärung der/des Grundeigentümer/s des Baugrundstückes durch Unterschrift auf den Plänen

Die Baupläne und die Baubeschreibung müssen von einem befugten Planverfasser erstellt werden, der mit seiner Unterschrift und seinem Stempel bestätigt, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Außerdem sind sie vor Abgabe an die Baubehörde vom Grundstückseigentümer und Bauwerber zu unterzeichnen.

Sobald die Unterlagen vollständig sind und das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen offensichtlich nicht verletzt und auch keine Gründe vorliegen, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde die "Baubewilligung" – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen.

Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat auch dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte Bauplakette gut sichtbar auf der Baustelle angebracht wird.

Bei größeren Gebäuden (mehr als 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ist für die Durchführung des Bauvorhabens ein Bauführer zu bestellen. Dieser ist dann statt dem Bauwerber für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verantwortlich.

### **Mündliche Verhandlung (§ 18)**

Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der betroffenen Anrainer bei oder liegen sonstige Gründe, die baupolizeiliche Interessen berühren, vor, so hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung gemäß § 18 vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die „Baubewilligung“ – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen.

Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat auch dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte Bauplakette gut sichtbar auf der Baustelle angebracht wird.

Bei größeren Gebäuden (mehr als 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ist für die Durchführung des Bauvorhabens ein Bauführer zu bestellen. Dieser ist dann statt dem Bauwerber für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verantwortlich.

## Abbruch von Gebäuden (§ 20)

Der beabsichtigte Abbruch von Gebäuden ist, sofern er nicht im Zusammenhang mit einer Errichtung oder Änderung von Bauten steht, der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

### Vorzulegende Unterlagen:

- schriftliches Ansuchen (**Abbruch von Gebäuden § 20**)
- Lage- und Bestandsplan
- Zustimmungserklärung der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke
- weitere Unterlagen können angefordert werden.

## Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (§ 27)

Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes bei der Baubehörde anzuzeigen.

### Vorzulegende Unterlagen:

- schriftliches Ansuchen (**Fertigstellungsanzeige § 27**)
- ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerblich oder nach dem Ziviltechniker-gesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, in dem dieser die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens mit seiner Unterschrift bestätigt. Dieses Schlussüberprüfungsprotokoll kann nur von einer natürlichen Person (nicht von einer Firma) ausgestellt werden.

**Hinweis:** Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der Bauabschnitt nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht belegt.

## Einmesspflicht (§ 27 Abs. 3)

Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten ist jeweils ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> der Fertigstellungsanzeige ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115, in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, vorzulegen, es sei denn, dass sich der Bauwerber verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Gebäude zu übernehmen.

## Verpflichtungserklärung Gebäudeeinmessung

## Erlöschen der Baubewilligung (§19)

Die Baubewilligung erlischt, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder
2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.

Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden. Wird gegen die Baubewilligung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristenlauf bis Entscheidung darüber unterbrochen.

**Sämtliche Formulare werden als Download  
zur Verfügung gestellt!!!**