

**Gesetz vom, mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 geändert wird
(Burgenländische Baugesetz-Novelle 2012)**

Der Landtag hat beschlossen:

Artikel I

Das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 7/2010, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 2 wird am Ende der Z 6 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 7 angefügt:

„7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 5 kW Engpassleistung, die bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind.“

2. § 2 Abs. 4 lautet:

„(4) Bauvorhaben sind die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen die baupolizeiliche Interessen berühren sowie Niveauänderungen im Bauland, wenn diese die Höhe von 1 m und eine Fläche von 100 m² überschreiten.“

3. § 2 Abs. 5 lautet:

„(5) Ein Baugrundstück besteht aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.“

4. § 2 Abs. 6 lautet:

„(6) Bauwerber im Sinn dieses Gesetzes ist derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden. Ist der Bauwerber nicht der Grundeigentümer des Baugrundstückes dann ist für Anträge nach §§ 16 bis 18 die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.“

5. Dem § 2 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Unter Beeinträchtigungen der Nachbarn im Sinne des § 3 Z 5 sind Einwirkungen durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Erschütterungen und dergleichen zu verstehen; dazu zählen nicht Geräuscheinwirkungen von Kinderspielflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen für Schulpflichtige.“

6. Dem § 4 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Weiters hat die Landesregierung in dieser Verordnung nähere Vorschriften über die Einrichtung eines unabhängigen Kontrollsystems für die Ausstellung von Energieausweisen festzulegen.“

7. Dem § 5 wird folgender Abs. 6 angefügt:

„(6) Wenn das Ortsbild, die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, kann die Baubehörde für eine nachträgliche Wärmedämmung ein Unterschreiten der in Abs. 1 und 2 angeführten Abstände zu den Grundstücksgrenzen sowie ein Vorspringen über die Baulinie genehmigen.“

8. § 6 entfällt.

9. In § 9 Abs. 5 entfällt die Wortfolge „jeweils die Höchstsätze nach Abs. 6 und“.

10. § 9 Abs. 6 entfällt.

11. In § 11 Abs. 5 wird nach dem Wort „Wohnungen“ folgende Wortfolge eingefügt:

„im Sinne des § 3 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. Nr. 125/2009,“

12. In § 16 Abs. 1 wird nach dem Wort „Baubehörde“ der Begriff „vom Bauwerber“ eingefügt.

13. In § 17 Abs. 2 erster Satz entfällt der Klammersausdruck „(Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers)“.

14. In § 17 Abs. 2 werden die Ziffern 1 bis 5 durch folgende Ziffern 1 bis 8 ersetzt:

- „1. bei Gebäuden, die nur frostfrei gehalten werden, dh. mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5°, sowie nichtkonditionierte Gebäude,
2. bei provisorischen Gebäuden mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren,
3. bei Wohngebäuden, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfes bei ganzjähriger Benutzung liegt,
4. bei Gebäuden für Industrieanlagen und Werkstätten sowie landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar im Gebäude entsteht,
5. bei Gebäuden, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
6. bei Gebäuden sowie Aus-, Auf- und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m²,
7. bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes.
8. Baudenkmäler und Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, wenn die Einhaltung der Anforderungen eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde.“

Die Aussteller von Energieausweisen haben die Energieausweise gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. I Nr. 125/2009, in der Energieausweisdatenbank zu registrieren.“

15. In § 18 Abs. 2 erster Satz entfällt der Klammerausdruck „(Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers)“.

16. In § 18 Abs. 2 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen.“

17. In § 18 Abs. 2 werden die Ziffern 1 bis 5 durch folgende Ziffern 1 bis 8 ersetzt:

- „1. bei Gebäuden, die nur frostfrei gehalten werden, dh. mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5°, sowie nichtkonditionierte Gebäude,
2. bei provisorischen Gebäuden mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren,
3. bei Wohngebäuden, die nach ihrer Art nur für die Benutzung während eines begrenzten Zeitraumes je Kalenderjahr bestimmt sind und deren voraussichtlicher Energiebedarf wegen dieser eingeschränkten Nutzungszeit unter einem Viertel des Energiebedarfes bei ganzjähriger Benutzung liegt,
4. bei Gebäuden für Industrieanlagen und Werkstätten sowie landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, bei denen jeweils der überwiegende Anteil der Energie für die Raumheizung und Raumkühlung jeweils durch Abwärme abgedeckt wird, die unmittelbar im Gebäude entsteht,
5. bei Gebäuden, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
6. bei Gebäuden sowie Aus-, Auf- und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m²,
7. bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes.
8. Baudenkmäler und Gebäude, die als Teil eines ausgewiesenen Umfelds oder aufgrund ihres besonderen architektonischen oder historischen Werts offiziell geschützt sind, wenn die Einhaltung der Anforderungen eine unannehmbare Veränderung ihrer Eigenart oder ihrer äußeren Erscheinung bedeuten würde.“

Die Aussteller von Energieausweisen haben die Energieausweise gemäß den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. I Nr. 125/2009, in der Energieausweisdatenbank zu registrieren.“

18. In § 21 Abs. 1 entfällt am Ende der Z 2 das Wort „sowie“. Am Ende der Z 3 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Ziffer 4 angefügt:

- „4. die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft im Sinn des § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, LGBl. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung.“

19. § 24 lautet:

„§ 24

Verantwortlichkeit des Bauwerbers

(1) Der Bauwerber hat mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen heranzuziehen.

(2) Der Bauwerber hat den Zeitpunkt des Baubeginns der Behörde anzuzeigen und für die bewilligungsgemäße Ausführung zu sorgen. Die Behörde hat dem Bauwerber eine Bauplakette mit einem rotgelben Ring auf weißem Untergrund auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung oder der Baufreigabe, sowie der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervorgeht. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

(3) Der Bauwerber hat anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Baugrundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.

(4) Die Baubehörde hat zur Vermeidung von Gefahren und unzumutbaren Belästigungen geeignete Schutzmaßnahmen (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern u.dgl.) anzuordnen. Bei Gefahr im Verzug sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Bauträgers sofort zu treffen.“

19a. § 24a lautet:

„§ 24 a

Verantwortlichkeit des Bauführers

(1) Der Bauwerber hat zur Durchführung von Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden mit mehr als 200 m² Wohnnutzfläche sowie von Neu-, Zu- oder Umbauten von sonstigen Gebäuden mit mehr als 200 m² Nutzfläche einen hiezu gesetzlich berechtigten Bauführer heranzuziehen.

(2) Der Bauführer hat die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibungen zu bestätigen. Die Baubehörde hat dem Bauführer eine Bauplakette mit einem rotgelben Ring auf weißem Untergrund auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung oder der Baufreigabe, sowie der Beginn der Bauarbeiten und der Bauführer hervor geht. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

(3) Der Bauführer ist für die fachtechnische, bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung der baulichen Anlage verantwortlich und hat anlässlich der Bauarbeiten mit Rücksicht auf die widmungsgemäße Verwendung der benachbarten Baugrundstücke für die Vermeidung von unnötigen und unzumutbaren Belästigungen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung, zu sorgen.

(4) Der Bauführer hat dafür zu sorgen, dass alle erforderlichen Berechnungen und statischen Nachweise erstellt und zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufbewahrt werden.

(5) Tritt eine Änderung des Bauführers ein, so hat dies der Bauwerber unverzüglich der Behörde anzuzeigen. Bis zur Bestellung eines neuen Bauführers durch den Bauwerber ist die weitere Bauausführung einzustellen; allenfalls erforderliche Sicherungsvorkehrungen sind durch den bisherigen Bauführer zu treffen. Ein neuer Bauführer hat die Pläne und Baubeschreibung ebenfalls zu unterfertigen und es ist eine neue Bauplakette auszustellen.“

20. Dem § 26 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Ein Bescheid betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes wird trotz Anhängigkeit eines Ansuchens um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung vollstreckbar, wenn hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Objektes bereits zweimal nachträgliche Baubewilligungen beantragt und verweigert wurden.“

21. § 27 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen.“

22. § 27 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei Gebäuden ist der Fertigstellungsanzeige ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikerengesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeedeten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, anzuschließen, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigt. Weiters sind erforderlichenfalls ein Rauchfangbefund sowie ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen anzuschließen.“

23. § 27 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten ist jeweils ab einer Größe von 20 m² der Fertigstellungsanzeige ein von einer hiezu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115/2010 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, vorzulegen, es sei denn, dass sich der Bauträger 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. Die Vermessungsdaten sind von der Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt bekanntzugeben.“

24. In § 30 Abs. 1 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgender Satzteil angefügt:

„in den Fällen des § 81 Abs. 1 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Eisenstädter Stadtrechts, LGBl. Nr. 56/2003, in der jeweils geltenden Fassung; sowie § 80 Abs. 1 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Ruster Stadtrechts, LGBl. Nr. 57/2003, in der jeweils geltenden Fassung, ist Baubehörde erster Instanz der Magistrat und Baubehörde zweiter Instanz der Stadtsenat.“

25. § 30 Abs. 2 lautet:

„(2) Gegen den Bescheid des Gemeinderates oder des Stadtsenates kann Vorstellung nach den Bestimmungen des § 84 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 55/2003, bzw. des § 82 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Eisenstädter Stadtrechts, LGBl. Nr. 56/2003, bzw. des § 81 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Ruster Stadtrechts, LGBl. Nr. 57/2003, alle in der jeweils geltenden Fassung, erhoben werden.“

26. In § 34 Abs. 1 wird die Bezeichnung „Bauträger,“ ersatzlos gestrichen. Weiters wird nach dem Wort „Planverfasser“ das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt und nach dem Wort „Bausachverständiger“ die Wortfolge „oder Aussteller von Energieausweisen“ eingefügt.

27. In § 35 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) Die Bestimmungen der Burgenländischen Baugesetz-Novelle 2012, LGBl. Nr. xxxx/201x, treten am 1. Jänner 2013 in Kraft und sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden. Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können ab dem der Kundmachung folgenden Tag erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Kraft gesetzt werden.“

28. Der bisherige Text des § 36 enthält die Absatzbezeichnung „(1)“, folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Die Burgenländische Baugesetz-Novelle 2012, LGBl. Nr. xxxx/201x dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Rates und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010 und wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 98/34/EWG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, ABl. Nr. L 204 vom 21. Juli 1998 S. 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG, ABl. Nr. L 217 vom 05. August 1998 S. 18, und der Richtlinie 2006/96/EG, ABl. Nr. L 363 vom 20. Dezember 2006 S. 81 der Europäischen Kommission notifiziert (Notifikationsnummer 2012/490/A).“

Artikel II

Diese Rechtsvorschrift wurde einem Informationsverfahren im Sinne der Richtlinie 98/34/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, ABl. Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, S. 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG, ABl. Nr. L 217 vom 5. August 1998 S. 18, unterzogen (Notifikationsnummer 2012/490/A).

Vorblatt

Problem:

- Die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Abkürzungen: GEEG → Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. EPBD → Energy Performance of Buildings Directive) wurde neu gefasst. Die Neufassung wurde am 19. Mai 2010 vom Europäischen Parlament verabschiedet und trat am 8. Juli 2010 in Kraft.

Ziele dieser Richtlinie sind im Wesentlichen die weitere Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und die Verbesserung der Information der Nutzer durch Energieausweise.

Die Mitgliedstaaten müssen bis spätestens 9. Juli 2012 die entsprechenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften erlassen und veröffentlichen, mit denen sie ihren Pflichten gemäß der Gebäudeeffizienzrichtlinie nachkommen.

Die innerstaatliche Umsetzung dieser Gebäudeeffizienzrichtlinie erfolgt in wesentlichen Teilen auf der Basis der jeweils gültigen OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) und den darauf Bezug nehmenden baugesetzlichen Regelungen der Bundesländer.

- Am 6. Oktober 2011 wurden in der Generalversammlung des Österreichischen Institutes für Bauwesen unter Anwesenheit der Vertreter aller Bundesländer Abänderungen und Ergänzungen sämtlicher Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bauwesen beschlossen.
- Beim Vollzug der bestehenden Rechtsvorschriften kristallisierten sich einige Probleme in der Vollzugspraxis heraus.

Es waren dies im Besonderen Probleme bei:

- *Aufschüttungen und Abgrabungen die nicht im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung und Abbruch von Bauwerken stehen,*
- *der Klarstellung ob Baugrundstücke aus mehreren Grundstücken bestehen können,*
- *nachträglicher Wärmedämmung in der Abstandfläche bzw., bei Vorspringen über die Baulinien,*
- *der Regelung über Ausnahmen vom Energieausweis,*
- *Vollstreckungsverfahren die durch wiederholtes Anbringen von neuen Anträgen verzögert werden,*
- *der Erstellung von Schlussüberprüfungsprotokollen sowie*
- *der Handhabung der Einmesspflicht.*
- Am 1. Jänner 2010 ist die Änderung des Gebäude und Wohnungsregister Gesetzes, GWR-Gesetzes in Kraft getreten (BGBl. I Nr. 125/2009). Darin ist als wichtige Neuerung die Einrichtung einer Energieausweisdatenbank für die elektronische Registrierung von Energieausweisen festgelegt.

Ziel:

Durch die neue Rechtslage sollen Vollziehungsprobleme unter anderem im Bereich der Schlussüberprüfung, der nachträglichen Wärmedämmung, der Energieausweispflicht, des Vollstreckungsverfahrens sowie bei der Einmesspflicht beseitigt, aber auch Begriffsbestimmungen vereinheitlicht werden.

Gleichzeitig soll die Anpassung an die in der Generalversammlung des Österreichischen Institutes für Bauwesen am 6. Oktober 2011 unter Anwesenheit der Vertreter aller Bundesländer beschlossenen OIB-Richtlinien erfolgen.

Weiters soll die Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Rates und des Rates vom 19. Mai 2010 gewährleistet werden.

Darüber hinaus soll festgelegt werden auf welche Weise die Aussteller von Energieausweisen die elektronische Registrierung von Energieausweisen in der dafür vorgesehenen Datenbank durchzuführen haben.

Lösung:

Novellierung des Baugesetzes indem den oben angeführten Vollziehungsproblemen sowie der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU Rechnung getragen wird.

In einer gleichzeitig in Kraft tretenden Novelle zur Bgld. Bauverordnung 2008, hat die Verbindlicherklärung, sämtlicher OIB-Richtlinien in der Fassung 2011 zu erfolgen.

Gleichzeitig wird der Verordnungstext an die aktuelle OIB-Richtlinie 6 textlich angepasst.

Alternativen:

Beibehaltung der bisherigen Rechtslage mit all ihren Vor- und Nachteilen.

Bezüglich der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Rates und des Rates vom 19. Mai 2010 keine.

Finanziellen Auswirkungen:

Bei den vorgeschlagenen Änderungen wird der Vollzug dieser Novelle im Regelfall zu keiner nennenswerten finanziellen Auswirkung im Bereich des Landes oder der Gemeinden, führen.

Auf der Seite der Bauwerber ist jedoch auf Grund der Klarstellung, wann Ausnahmen von der Energieausweispflicht sowie von der Einmesspflicht bestehen können, Kostenersparnis nicht nur bei den Baukosten, sondern auch bei den Verfahrenskosten zu erwarten.

Ganz generell wird es zu keinen relevanten Kostenerhöhungen im Bauverfahren kommen.

EU - (EWR-) Konformität:

Dieses Gesetz dient u.a. der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Rates und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), CELEX Nr. 32010L0031, Amtsblatt Nr. L 153 vom 18.6.2010.

Erläuternde Bemerkungen

Zu § 1 Abs. 2:

Diese Regelung zielt auf eine Verwaltungsvereinfachung bei der Errichtung von Sonnenkollektoren- und Photovoltaikanlagen ab. Dabei ist aufgrund der Anbringungsart, parallel oder aufliegend zur Dach- oder Wandfläche oder in diese eingefügt, sowie durch die Einschränkung auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und die Begrenzung auf Anlagen bis zu einer Engpassleistung von maximal 5 kW, mit keiner Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen zu rechnen.

Aufgeständerte Anlagen sind jedoch nach wie vor in einem Verfahren gemäß § 17 bzw. 18 Bgld. BauG zu genehmigen.

Zu § 2 Abs. 4:

Bisher war das Baurecht zufolge § 2 Abs. 4 nur auf jene Aufschüttungen und Abgrabungen anwendbar, welche im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder dem Abbruch von Bauwerken standen. Für Niveauänderungen ohne Zusammenhang mit Errichtung bzw. Änderung eines Bauwerkes war daher kein Bauverfahren erforderlich.

In der Praxis trat jedoch häufig der Fall ein, dass Niveauänderungen auf Grundstücken mit Baulandwidmung ohne Errichtung oder Änderungen von Bauwerken durchgeführt wurden und dafür, obwohl auch in diesen Fällen massiv baupolizeiliche Interessen berührt werden können (angefangen von der Veränderung der Abflussverhältnisse über Rutschungsprobleme bei Hängen bis zu einer ev. Beeinträchtigung des Ortsbildes) kein Bauverfahren erforderlich war. Durch diese Novelle sollen auch Niveauänderungen ohne Bauwerk dem Geltungsbereich des Baurechtes unterworfen werden und nur Bagatellfälle in denen eine Höhe von 1 m und eine Fläche von 100 m² nicht erreicht wird, weiterhin ausgenommen bleiben.

Im Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung oder Abbruch von Bauwerken sind Niveauänderungen aber nach wie vor ohne Berücksichtigung einer Bagatellgrenze zur Gänze Bestandteil des Bauvorhabens und daher in den Einreichunterlagen zu berücksichtigen.

Zu § 2 Abs. 5:

Bereits die bisherige Formulierung des § 2 Abs. 5 ließ die Möglichkeit zu, dass ein Baugrundstück aus mehreren Grundstücken besteht. Um diese Möglichkeit deutlicher hervorzuheben war die Ergänzung notwendig. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei derartigen „Überbauten von Grundgrenzen“ zu erheblichen Problemen kommen kann (zB. Grundstücke gehen im Wege eines Verkaufes oder einer Zwangsversteigerung, eines Konkurses u.ä. an verschiedene Eigentümer), sodass davon dringend abzuraten ist.

Vor diesem Hintergrund sollte die Baubehörde in diesen Fällen darauf achten, dass mehrere Grundstücke nur dann als für Bauvorhaben geeignet angesehen werden sollten, wenn Eigentümeridentität gegeben ist.

Zu § 2 Abs. 6:

Einerseits führte der Begriff „Bauträger“ zu Auslegungsproblemen, weil er in anderen Materiegesetzen (zB. Gewerbeordnung, Bauträgervertragsgesetz) eine völlig andere Bedeutung hat, andererseits soll durch die Änderung des Begriffes „Bauträger“ in „Bauwerber“ eine Vereinheitlichung der Begriffsbestimmung im Baurecht erzielt werden.

Wenn der Bauwerber nicht alleiniger Eigentümer des Baugrundstückes ist, dann ist für Anträge nach §§ 16 bis 18 die Zustimmung des Grundeigentümers bzw. bei Miteigentum aller Miteigentümer erforderlich. Damit soll verhindert werden, dass Bauvorhaben ohne Wissen des Grundeigentümers bewilligt und durchgeführt werden. Für die Fertigstellungsanzeige ist eine Zustimmung des Grundeigentümers dann nicht mehr erforderlich.

Diese Klarstellung wurde aus systematischen Gründen den Begriffsbestimmungen (§ 2) zugeordnet.

Zu § 2 Abs. 8:

Einerseits soll durch diese Definition deutlich gemacht werden, welche Art von Einwirkung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Nachbarn verursachen kann. Andererseits sollen die Geräuschquellen welche von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Pflichtschulen udg. ausgehen eine bevorzugte Stellung erhalten um ein Signal für eine kinderfreundliche Gesellschaft zu setzen.

Keinesfalls fallen jedoch Sportstätten für Jugendliche sowie Jugendzentren udg. in diese Definition.

Zu § 4 Abs. 1:

Diese Verordnungsermächtigung wurde durch die neue Gebäuderichtlinie RL 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19 Mai 2010 erforderlich. Diese RL sieht unter anderen vor, dass die Mitgliedstaaten innerhalb von zwei Jahren nach in Kraft treten der RL (also spätestens am 9. Juli 2012) die entsprechenden, Rechts- und Verwaltungsvorschriften erlassen und veröffentlichen. Darunter fällt gemäß Art. 18 der Gebäuderichtlinie die Einrichtung eines Unabhängigen Kontrollsystems für die Ausstellung von Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz (Energieausweise).

Zu § 5 Abs. 6:

Um bei bestehenden Bauten eine nachträgliche Wärmedämmung zu ermöglichen, war es notwendig für die Wärmedämmung ein Unterschreiten der in den Absätzen 1 und 2 vorgesehenen Abstände sowie ein Vorspringen über Baulinien (nicht jedoch über Grundgrenzen!) zuzulassen.

Zu § 6 der entfällt:

Das bisherige Schutzkonzept wurde Anfang der 60er Jahre für das Ziel entwickelt, Schutzräume für die Bevölkerung zu errichten, die vor den Auswirkungen von Kriegshandlungen, in deren Verlauf auch Kernwaffen zum Einsatz kommen können, schützen. Durch die bei einem zivilen Störfall stark reduzierten Belastungen und verschobenen Relationen verliert dieser unmittelbare Schutz weitgehend an Bedeutung, während das Bestreben, einen Störfall ohne starke Beeinträchtigung des natürlichen Lebensablaufes zu überdauern, in den Vordergrund tritt. Insbesondere durch die Gründung der Europäischen Union sowie die Änderung der weltpolitischen Lage in den letzten Jahren und Jahrzehnten sind die einstigen Sicherheitskonzepte die in der Nachkriegszeit sowie in der Zeit des Kalten Krieges entwickelt wurden nunmehr als überholt anzusehen. Um Gebietskörperschaften daher unnötige Kosten zu ersparen kann die bisherige Schutzraumpflicht des § 6 jetzt ersatzlos aufgehoben werden. Auch in den übrigen Bundesländern wurde die Verpflichtung zur Errichtung von Schutzräumen bereits weitgehend aufgehoben. Selbst vom ÖZSV wird die Ansicht vertreten, dass Schutzräume in ihrer klassischen Ausprägung nicht mehr erforderlich sind. Nach herrschender Ansicht kann man sogar einen Reaktorunfall relativ unbeschadet in den eigenen vier Wänden überstehen wenn man die Fenster gut abdichtet und Vorräte für acht Tage hat.

Zu § 9:

Im Hinblick darauf, dass diese durch die Novelle LGBl. Nr. 13/2006 eingefügte Bestimmung eine unklare rechtliche Situation bei der Berechnung der Einheitssätze durch das Auseinanderklaffen eines landesweit einheitlichen Höchstsatzes im Sinne des § 9 Abs. 6 und eines gemeindespezifischen Höchstsatzes im Sinne des § 9 Abs. 5 verursachen konnte, wurde eine legistische Anpassung notwendig.

Zu § 11 Abs. 5:

Diese Änderung war erforderlich, um eine österreichweit einheitliche Nummerierung und Kennzeichnung der Wohn- bzw. Nutzungseinheiten zu erreichen.

Dabei sieht das Bundesgesetz über Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz) in seinem § 3 folgende Registereinheiten vor:

Adressen der Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten sowie Arbeitsstätten ohne Gebäude

Beschreibungen der Gebäude, der Wohnungen und Bauvorhaben sowie sonstige Nutzungseinheiten

Beschreibung von Energieausweisen für Gebäude, Wohnungen und sonstige Nutzungseinheiten

Zu § 16 Abs. 1:

Diese Ergänzung wurde notwendig, da die Anzeige geringfügiger Bauvorhaben derzeit auch ohne Zustimmung und Wissen des Grundeigentümers möglich ist (selbst wenn dies durch zB. durch einen Bestandsvertrag ausgeschlossen wurde).

Zu § 17 Abs. 2 erster Satz:

Siehe EB zu § 2 Abs. 6

Zu § 17 Abs. 2:

Durch die Änderungen der Ausnahmen vom Energieausweis in Punkt 1.2. der OIB-Richtlinie 6 wurde auch eine Änderung der Ausnahmen in §§ 17 Abs. 2 und 18 Abs. 2 erforderlich um Widersprüche und überschießende Regelungen zu vermeiden.

Beim Ausnahmetatbestand der Z 8 wurde nun direkt der in Art. 4 Abs. 2 lit a enthaltene Ausnahmetatbestand in der RL 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden übernommen.

Die in der OIB-RL 6 Pkt. 1.2.1 (Ausgabe Oktober 2011) festgehaltene Sonderregelung (Erbringung eines Energieausweises ohne jedoch bestimmten Grenzwerte erreichen zu müssen) findet für derartige Baudenkmäler und Gebäude daher keine Anwendung.

Zu § 18 Abs. 2 erster Satz:

Siehe EB zu § 2 Abs. 6

Zu § 18 Abs. 2:

Diese Ergänzung wurde notwendig um klarzustellen, dass auch im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens Baupläne und Baubeschreibungen die gleichen Qualitätsanforderungen wie im Anzeigeverfahren aufzuweisen haben.

Als befugter Planverfasser kommen Gewerbetreibende im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung wie z.B. Baumeister, Zimmermeister für Holzbauten oder Ziviltechniker innerhalb ihrer Befugnis in Frage (d.h. ein Zivilingenieur für Kulturtechnik darf innerhalb seiner Befugnis zwar ein Gebäude für eine Abwasserreinigungsanlage, nicht jedoch ein Gebäude für Wohnzwecke planen).

Bezüglich der Änderungen der Ausnahmen vom Energieausweis siehe EB zu § 17 Abs. 2.

Zu § 21 Abs. 1:

Die Parteistellung der Landesumweltanwaltschaft im baubehördlichen Verfahren ist seit in Kraft treten des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft Bestandteil der Burgenländischen Rechtsordnung.

Die Ergänzung des § 21 Abs. 1 um Punkt 4 stellt somit keine inhaltliche Änderung dar, sondern soll vielmehr die bestehende Rechtslage für die Vollziehungsorgane und Rechtsunterworfenen nachvollziehbarer und transparenter gestalten.

Durch den Verweis auf das Gesetz über die Burgenländische Umweltanwaltschaft wird die verfahrensrechtliche Sonderstellung der Landesumweltanwaltschaft im Sinn des § 3 Bgld. L-UAG hervorgehoben.

Zu § 24:

Die hier dem Bauwerber übertragene Verantwortlichkeit bezieht sich unter anderem auf die Auswahl der für die Ausführung befugten Personen sowie auf die Zulässigkeit der auf der Baustelle verwendeten Bauprodukte.

Derzeit kann auf Baustellen ohne Rückfrage bei der Baubehörde kaum festgestellt werden, ob eine Baubewilligung oder eine Baufreigabe vorliegt und wer der Verantwortliche für die Bauführung ist. Durch die Einführung der Bauplakette die gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen ist wird dieser Informationsmangel beseitigt.

Zu § 24a:

Nunmehr muss sich der Bauwerber bei Wohngebäuden mit mehr als 200 m² Wohnnutzfläche bzw. bei sonstigen Gebäuden mit mehr als 200 m² Nutzfläche einer befugten Person bedienen, die als Ansprechperson und Verantwortlicher für die Baubehörde zu fungieren hat.

Unter Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung einschließlich eines Wintergartens abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) zu verstehen; Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie Loggien sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Unter einer Nutzfläche ist die benutzbare Bodenfläche eines Bauwerkes abzüglich der Wandstärken, Stiegen, Balkone, Terrassen und Bodenflächen mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1,50 m zu verstehen (siehe OIB-Richtlinie 3, Pkt. 11.2.1.).

Die Aufgabe des Bauführers soll in der Verantwortung für die Bauführung und in der Einhaltung der bewilligten Pläne und gesetzlichen Vorschriften bestehen.

Die Verantwortlichkeit des Bauführers besteht nur gegenüber der Behörde; die zivilrechtliche Haftung bleibt unberührt.

Eigenleistungen des Bauherrn werden dadurch nicht verhindert sondern in ihrer Qualität gesichert. Eine lückenlose Dokumentation der jeweiligen Bauabschnitte und eine wesentliche Erleichterung bei der Erstellung des Schlussüberprüfungsprotokolls ist die Folge.

Der Bauführer muss für die Berufsausübung beziehungsweise zur erwerbsmäßigen Vornahme z.B. folgender Tätigkeiten (Baumeister, Bauunternehmen für spezielle Bauführungen, zum Beispiel auch Zimmermeister), berechtigt sein.

Zu § 26 Abs. 3:

Die Frage, ob ein baupolizeilicher Beseitigungsauftrag trotz der Anhängigkeit eines Ansuchens um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung vollstreckt werden darf ist weder im VVG 1950 noch im Bgld. BauG ausdrücklich geregelt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat jedoch in seiner ständigen Rechtsprechung die Auffassung vertreten (VwGH 19.1.1984, 83/06/02/0248; VwGH 84/05/0122;), dass ein Beseitigungsauftrag auch bei Anhängigkeit eines Baubewilligungsverfahrens zulässig ist, dieser Auftrag jedoch erst nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens vollstreckt werden kann.

Um das Vollstreckungsverfahren nicht auf unabsehbare Zeit durch das ständige Anbringen von neuen Anträgen auf nachträgliche Bewilligung ein und desselben Objektes verzögern zu können war diese Bestimmung erforderlich.

Zu § 27 Abs. 1:

Durch diese Änderung soll die Möglichkeit einer „Teilbenutzungsbewilligung“ außer Zweifel gestellt werden. Zum Begriff „Wohnung“ wird auf die Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien verwiesen. Bei der Erteilung einer Teilbenutzungsfreigabe muss vor allem darauf geachtet werden, dass die jeweiligen Bauabschnitte genau zu konkretisieren sind (zB. Keller, Rohbau einschließlich Dach ohne Fassade und Wohnung im Erdgeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss). Bei endgültiger Fertigstellung sind allerdings ein neuerliches Schlussüberprüfungsprotokoll und eine - endgültige - Benutzungsfreigabe erforderlich.

Gleichzeitig wird die Fertigstellungsanzeige auch auf Bauwerke, die keine Gebäude sind, ausgedehnt, wobei für diese Baulichkeiten kein Schlussüberprüfungsprotokoll erforderlich ist. Eine Schlussüberprüfung ist weiterhin nur bei Gebäuden erforderlich.

Zu § 27 Abs. 2:

Die Ergänzung und Umstrukturierung des Abs. 2 soll klarstellen, dass sich das Hauptaugenmerk auf das Schlussüberprüfungsprotokoll zu richten hat, und Bestätigungen mit der Ausführung des Bauvorhabens betroffenen Firmen nur in bestimmten Fällen von der die Schlussüberprüfung vornehmende Person anzufordern sind.

Hingegen sind Rauchfangbefunde sowie Überprüfungsbefunde eines befugten Elektrotechnikers bei dementsprechender Baulichkeit bzw. elektrischen Installationen der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

Zu § 27 Abs. 3:

Ziel dieser Einmesspflicht ist es, bei Baumaßnahmen in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen katasterrelevante Gebäudeinformationen zu erfassen und einzuarbeiten.

Da die geltende Bestimmung einerseits die Errichtung flächenmäßig geringfügiger Gebäude von der Einmesspflicht mitumschließt andererseits Zubauten bzw. Vergrößerungen aus der Wortinterpretation heraus nicht darunter fallen, war eine Klarstellung dieser Regelung erforderlich.

Zu § 30 Abs. 1 und 2:

Die Ergänzung des Abs. 1 war erforderlich um deutlich zu machen, dass sowohl das Eisenstädter als auch das Ruster Stadtrecht einen zum Bgld. Baugesetz unterschiedlichen Instanzenzug vorsieht.

Im Abs. 2 wurden lediglich die zitierten Gesetzesstellen an die Wiederverlautbarung der Gemeindeordnung von 2003 angepasst.

Zu § 34 Abs. 1:

Die Erweiterung des Adressatenkreises um Aussteller von Energieausweisen war notwendig um die Durchsetzbarkeit der Registrierung des Energieausweises in der Energieausweisdatenbank (siehe § 17 Abs. 2 und § 18 Abs. 2) gewährleisten zu können.