

Gesetz vom 10. November 2004, mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 geändert wird (Burgenländische Baugesetz-Novelle 2004)

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 32/2001 und der Kundmachung LGBl. Nr. 42/2001, wird wie folgt geändert:

1. Im Inhaltsverzeichnis wird im I. Abschnitt nach „§ 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)“ die Wortfolge „§ 3a Bauerleichterungen bei besonders schützenswerten Bauten“ eingefügt.

2. § 2 Abs. 4 lautet:

„(4) Bauvorhaben sind die Errichtung, Änderung oder der Abbruch von Gebäuden oder Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen, die baupolizeiliche Interessen berühren.“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a
Bauerleichterungen bei besonders schützenswerten Bauten

Bei Änderung von unter Denkmalschutz stehenden Bauten sowie von Kellergebäuden im Sinne des § 13 Abs. 2 zweiter und dritter Satz sowie § 13 Abs. 3 der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 8. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für das „Untere Pinka- und Stremtal“ erlassen wurde, LGBl Nr. 22, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl Nr. 32/2000, kann die Baubehörde auf Grund der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwendung, der Größe, der Lage, der Art und der Umgebung des Bauwerkes Ausnahmen von den Bestimmungen des Abschnittes I. sowie der auf dessen Grundlage erlassenen Verordnungen hinsichtlich

1. der Bauprodukte,
2. der barrierefreien Gestaltung,
3. des Wärme-, Schall- und Brandschutzes,
4. der Raumhöhe und Raumgröße und
5. der Fenster, Belichtungsflächen und Öffnungen

zulassen, wenn die Sicherheit von Personen hiedurch nicht gefährdet wird und die Einhaltung der in Betracht kommenden Bestimmungen aus Denkmalschutzgründen technisch unmöglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfordern würde.“

4. § 5 Abs. 2 und 3 lauten:

„(2) Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.“

(3) Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.“

5. In § 5 werden folgende Abs. 4 und 5 angefügt:

„(4) Wenn das Ortsbild und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, kann die Baubehörde das Vorspringen untergeordneter Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie genehmigen.

Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, dürfen

1. Hauptgesimse, Dachvorsprünge und dergleichen nur bis 0,50 m und
2. Erker, die nicht breiter als ein Drittel der Gebäudefrontlänge sind, und Sonnenschutzrichtungen und dergleichen bis 1,50 m über die Baulinie vorspringen.

(5) Die Bauteile nach Abs. 4 müssen

1. im Bereich des Gehsteiges bis zu 0,60 m vor Beginn der Fahrbahn mindestens 2,80 m über dem Gehsteig,
2. im Bereich von 0,60 m bis zu Beginn der Fahrbahn mindestens 4,50 m über dem Niveau der Fahrbahn und
3. im Bereich der Verkehrsfläche mindestens 4,50 m über dem Niveau der Fahrbahn liegen.“

6. § 8 Abs. 1 lautet:

„(1) Die Eigentümer von Grundstücken haben Grundflächen, die als Bauland, als Verkehrsfläche oder als Grünfläche-Hausgärten im Sinne des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind, und die für die Aufschließung von Baugrundstücken oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werden, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten.“

7. In § 17 Abs. 1 Z 1 wird die Zahl „150“ jeweils durch die Zahl „200“ ersetzt.

8. § 17 Abs. 2 lautet:

„(2) Der Bauwerber (Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers) hat bei der Baubehörde eine von ihm unterfertigte schriftliche Bauanzeige zu erstatten und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören bei Gebäuden jedenfalls Baupläne (Lageplan 1:200 oder 1:500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsatz (nicht älter als sechs Monate) und ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen (z.B. Energieausweis) abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2003, handelt.“

9. In § 17 Abs. 4 Z 2 wird die Wortfolge „aller Anrainer“ durch die Wortfolge „der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind,“ ersetzt.
10. In § 17 Abs. 5 wird das Wort „Anrainer“ durch die Wortfolge „Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind,“ ersetzt.
11. In § 18 Abs. 1 wird die Zahl „150“ jeweils durch die Zahl „200“ ersetzt.
12. In § 18 Abs. 2 zweiter Satz wird das Wort „Anrainerverzeichnis“ durch die Wortfolge „Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind“ ersetzt und werden im dritten Satz nach dem Wort „Konstruktionspläne“ ein Beistrich und das Wort „Energieausweis“ eingefügt.
13. Im § 18 Abs. 2 wird folgender letzter Satz ergänzt: „Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung BGBl. I Nr. 113/2003, handelt.“
14. § 18 Abs. 5 erster Satz lautet:

„Ist das Ansuchen nicht nach Abs. 4 abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen.“
15. In § 18 Abs. 7 wird das Wort „Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2)“ durch die Wortfolge „Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3),“ ersetzt.

16. In § 18 Abs. 9 wird nach dem Wort „mit“ das Wort „schriftlichem“ eingefügt.

17. In § 20 wird der Begriff „Anrainer“ durch die Wortfolge „Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke“ ersetzt und der Klammerausdruck „(§ 21 Abs. 1 Z 2)“ entfällt.

18. § 21 lautet:

„§ 21
Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind

1. der Bauwerber,
2. der Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist, sowie
3. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn).

(2) Ein Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird.

(3) Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendung), so hat die Baubehörde einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

(4) Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (z.B. Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen (öffentlichrechtliche Einwendung), hat die Baubehörde hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen.

(5) Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

(6) Im Bauverfahren übergangene Parteien können ihre Rechte bis spätestens zwei Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend machen.“

19. In § 23 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Militärische Sperrbunker gelten im Falle der Verwendungszweckänderung für nichtmilitärische Zwecke als nach diesem Gesetz genehmigt und nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehend. Letzteres gilt auch für deren Umbau, sofern dieser nicht zu Wohnzwecken erfolgt.“

20. § 26 Abs. 2 lautet:

„(2) Wird ein bewilligungspflichtiges oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung bzw. Baufreigabe ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung oder Baufreigabe wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauträger, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung bzw. die Baufreigabe nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.“

21. § 27 lautet:

„§ 27

Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung, Benützungsfreigabe

(1) Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes der Baubehörde anzuzeigen.

(2) Der Fertigstellungsanzeige sind Rauchfangbefunde und ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein dürfen, anzuschließen, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigen.

(3) Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei Neubauten ein von einer hiezu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Baues entsprechend der Vermessungsverordnung 1994, BGBl.Nr. 562, 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 Bauten zu übernehmen. Die Vermessungsdaten sind von der Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt bekanntzugeben.

(4) Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 26), hat die die Schlussüberprüfung vornehmende Person die Baubehörde zu verständigen.

(5) Wird ein solches Schlussüberprüfungsprotokoll nicht beigebracht, hat die Baubehörde die Schlussüberprüfung durch eine gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugte Fachkraft, einen gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder einen Amtssachverständigen binnen drei Wochen zu veranlassen.

(6) Die Baubehörde hat binnen drei Wochen nach Erhalt eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolles schriftlich die Benützungsfreigabe zu erteilen. Vor der Benützungsfreigabe darf das Gebäude nicht benützt werden.“

22. § 33 erster Satz lautet:

„Bescheide, die gegen § 17 Abs. 3, § 18 Abs. 3 oder 5 dieses Gesetzes oder gegen § 20 Abs. 1, § 25, § 25a oder § 26 Abs. 3 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.“

23. In § 33 Z 1 wird das Wort „Zustellung“ durch das Wort „Rechtskraft“ ersetzt.

24. In § 34 Abs.1 wird nach dem Wort „Verordnungen“ die Wortfolge „oder Bescheiden“ eingefügt.

Vorblatt

Problem:

Beim Vollzug der derzeit bestehenden Rechtsvorschriften des Burgenländischen Baugesetzes 1997 kam es zu einigen Problemen in der Verwaltungspraxis, insbesondere durch fehlende Regelungen betreffend Vorspringen von Bauteilen über die Baulinie, sowie Regelungsdefizite bei Bauten in der Abstandsfläche, Grundabtretungen, bei baupolizeilichen Aufträgen und der Strafbarkeit bei der Nichteinhaltung von Bescheiden. Diesen Regelungsdefiziten standen andererseits überschießende Regelungen bei der Nichtigerklärung und der Benützungsfreigabe gegenüber.

Weiters wurde vom Verfassungsgerichtshof § 21 des Burgenländischen Baugesetzes, der die Parteistellung in Bauverfahren regelt, mit Wirkung vom 31. Oktober 2004 aufgehoben, sodaß auch eine Neuregelung der Parteistellung erforderlich wurde.

Ziel:

Durch die Änderung der Rechtslage sollen unter Berücksichtigung des bei der Beschlussfassung des Burgenländischen Baugesetzes 1997 eingeschlagenen Weges in Richtung Deregulierung, Liberalisierung, Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparung einerseits die angesprochenen Regelungsdefizite ausgeglichen und andererseits überschießende Regelungen auf ein unbedingt notwendiges Maß zurückgenommen sowie die Parteistellung neu geregelt werden.

Lösung:

Novellierung des Baugesetzes

Alternativen:

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

Finanziellen Auswirkungen:

Der Vollzug der vorgeschlagenen Änderungen wird im Regelfall zu keinen nennenswerten finanziellen Auswirkungen im Bereich des Landes oder der Gemeinden, führen. Lediglich die Einmesspflicht könnte für den Fall, dass sich beim Einmessen eines Gebäudes nach der Fertigstellung herausstellt, dass Abstände zu den Grundgrenzen nicht eingehalten oder hinsichtlich der Größe des Gebäudes von der Baubewilligung abgewichen wurde, durch die deswegen erforderlichen nachträglichen Bauverfahren oder baupolizeilichen Aufträge zu nicht näher bezifferbaren Kostenerhöhungen führen.

Auf der Seite der Bauwerber wird vor allem die Einmesspflicht für Gebäude bei der Benützungsfreigabe zu Kostenerhöhungen im Bauverfahren in einem derzeit noch nicht näher bezifferbaren Ausmaß führen. Die Kosten für die nachträgliche Einmessung der Bauten, bei denen die Fertigstellungsanzeige bereits vor dem Inkrafttreten dieser Novelle eingebracht wurde, wird das Land zu tragen haben.

EU - (EWR-) Konformität:

Das Recht der Europäischen Union enthält keine Bestimmungen, die diesem Gesetz entgegenstehen.

Erläuternde Bemerkungen

I. Allgemeiner Teil

Das Burgenländische Baugesetz 1997 war ein richtungsweisender Schritt hinsichtlich Deregulierung, Liberalisierung, Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparung. In einigen wenigen Detailbereichen haben sich jedoch in der Vollzugspraxis unvorhergesehene Probleme herauskristallisiert.

Es waren dies im Besonderen:

- Probleme bei Nebengebäuden in Hanglagen, da bei der Ermittlung der Höhe auf die höchste Stelle der Außenwand abgestellt wurde,
- selbst untergeordnete Bauteile durften nicht über die Baulinie vorspringen, was insbesondere bei nachträglichen Wärmedämmungen und anderen kleineren Verbesserungsvorhaben zu unverhältnismäßigen Problemen führte,
- durch die Verwaltungsverfahrensnovelle 1998 war im Baubewilligungsverfahren die Bauverhandlung nicht mehr zwingend erforderlich,
- beim Verkauf von ehemaligen Sperrbunkern durch die Republik Österreich an Private war der Käufer in zahlreichen Fällen plötzlich Besitzer eines konsenslosen Baues der wegen des Widerspruches zum Flächenwidmungsplan weder nachträglich bewilligt, noch umgebaut werden konnte,
- bei der Schlussüberprüfung führte die Verwendung des Begriffes „Bausachverständiger“ zu zahlreichen Unklarheiten (vor allem hinsichtlich etwaiger Interessenskonflikte und Befangenheit),
- durch die Einführung der Digitalen Katastermappe entstand die Notwendigkeit, eine Einmesspflicht für neuerrichtete Gebäude zu verankern,
- bei gegen das Gesetz verstoßenden Bescheiden hätte jeder auch noch so kleine Verstoß gegen das Gesetz bereits die Nichtigerklärung des Bescheides zur Folge,
- Verstöße gegen baupolizeiliche Aufträge sowie sonstige Bescheide (mit Ausnahme von Baubewilligungsbescheiden) waren nicht ausdrücklich mit Strafe bedroht,
- durch die vom Verfassungsgerichtshof erfolgte Aufhebung des § 21 mit Wirkung vom 31. Oktober 2004 wäre nach diesem Zeitpunkt die Parteistellung in Bauverfahren im Baugesetz nicht mehr geregelt.

Es ist daher angebracht, die seit dem Inkrafttreten des Burgenländischen Baugesetzes 1997 in der Vollzugspraxis gewonnenen Erfahrungen in einer Novelle zum Burgenländischen Baugesetz umzusetzen.

II. Besonderer Teil

Zu § 2 Abs. 4:

Hier wurde klargestellt, dass auch der Abbruch von Gebäuden oder Bauwerken – wenn baupolizeiliche Interessen berührt werden – ein Bauvorhaben ist.

Zu § 3a:

Da bei unter Denkmalschutz stehenden Bauten eine Revitalisierung häufig daran scheitert, dass erforderliche Umbauten nur schwer durchführbar sind, weil baurechtliche Anforderungen und Denkmalschutz unterschiedliche Zielsetzungen haben. Es erschien daher angebracht Bauerleichterungen für denkmalgeschützte Gebäude einzuführen.

Diesselben Überlegungen treffen auch auf die besonders erhaltungswürdigen Kellergebäude in der Kellerzone sowie in der Sonderzone mit Gruppen alter Keller von besonderer historischer, künstlerischer oder kultureller Qualität im Sinne des § 13 Abs. 2 zweiter und dritter Satz sowie § 13 Abs. 3 der Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 8. Juni 197, mit der ein Entwicklungsprogramm für das „Untere Pinka- und Stremtal“ erlassen wurde, zu.

Unter dem Begriff „Änderung“ sind hiebei sowohl der Umbau als auch die bloße Verwendungszweckänderung von denkmalgeschützten Bauten zu verstehen.

Bauerleichterungen sind hiebei nur in den Bereichen

- Bauprodukte
- barrierefreie Gestaltung
- Wärme-, Schall- und Brandschutz
- Raumhöhe und Raumgröße sowie
- Fenster, Belichtungsflächen und Öffnungen

möglich.

Hiebei darf

1. die Sicherheit von Personen keinesfalls gefährdet werden
und die Einhaltung der in Betracht kommenden Bestimmungen, von denen Abweichungen zugelassen werden sollen, müsste
2. entweder
aus Denkmalschutzgründen unmöglich sein oder
einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erforderlich machen.

Zu § 5 Abs. 2:

Der Umstand, dass bisher bei Nebengebäuden in der Abstandsfläche an der höchsten Stelle der Außenwand zu messen war, ohne dass hierbei Geländeneigungen berücksichtigt bzw. ausgeglichen werden konnten, führte zu Problemen bei Hanglagen, insbesondere bei hangabwärts von der Verkehrsfläche gelegenen Garagen in der Abstandsfläche.

Um die dadurch verursachten Probleme zu beseitigen, wurde nunmehr die Bemessung der Höhe der Außenwand von Nebengebäuden in der Abstandsfläche wieder auf das verglichene Gelände bezogen. Hierbei darf allerdings nicht übersehen werden, dass hinsichtlich der Ermittlung der Höhe eines Gebäudes bereits in einer Novelle zur Burgenländischen Bauverordnung, LGBl.Nr. 68/2003, näher ausgeführt wurde, dass das Gelände nur bis zu einem Höhenunterschied des Geländes von 3 m verglichen werden darf (vgl. § 2 Abs. 12 Z 1 zweiter Teilsatz Bauverordnung).

Zu § 5 Abs. 3:

Durch die vorliegende Klarstellung, dass die Baubehörde im Falle des § 5 Abs. 3 nicht nur seitliche und hintere, sondern auch vordere Baulinien festlegen kann, wurde dem Erkenntnis des VwGH vom 30. Juli 2002, GZ 2000/05/0220, Rechnung getragen, in dem dieser zum Ausdruck brachte, dass es nach der bisherigen Rechtslage der Behörde außer in Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien verwehrt sei, eine vordere Baulinie festzulegen.

Zu § 5 Abs. 4 und 5:

In der Praxis hat sich immer wieder die Notwendigkeit ergeben, dass z.B. bei nachträglicher Wärmedämmung untergeordnete Bauteile über die Baulinie vorspringen müssten. Häufig wurde hiedurch bei Gebäuden, die ursprünglich genau an einer zwingenden Baulinie errichtet wurden, sogar eine nachträgliche Verbesserung des Wärmeschutzes unmöglich gemacht. Durch die vorliegende Regelung soll diesem Defizit Rechnung getragen werden, wobei insbesondere das Sonderproblem von über eine Verkehrsfläche vorspringenden Bauteilen zu berücksichtigen war.

Das Problem, dass die Wärmedämmung hierbei nicht nur über die Bau- bzw. Straßenfluchtlinie sondern auch über die Grundgrenze vorspringen könnte, kann vom Landesgesetzgeber aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht berücksichtigt werden. Für das Vorspringen einer Wärmedämmung über eine Grundgrenze (egal ob es sich hierbei um Privatgrund oder öffentliches Gut handelt) ist daher eine zivilrechtliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer und die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers erforderlich.

Zu § 8 Abs. 1:

Auf Grund des bisherigen Wortlautes konnte eine Abtretungsverpflichtung nur ausgesprochen werden, solange ein Grundstück noch nicht von Bauland in Verkehrsfläche umgewidmet war. Da dies häufig zu Koordinationsproblemen bei der zeitlichen Abwicklung von Verkehrsprojekten führte, wurde die Regelung nunmehr dahingehend abgeändert, dass eine Abtretungsverpflichtung auch bei Grundstücken möglich ist, die bereits als Verkehrsfläche gewidmet sind (im Raumplanungsgesetz wird zwischen den Widmungen Bauland, Verkehrsfläche und Grünfläche unterschieden). Die Verpflichtung zur Abtretung wurde auf als „Grünfläche-Hausgärten“ gewidmete Flächen erweitert, um Grundabtretungen auch bei der Errichtung oder Verbreiterung sogenannter „Hintausgassen“ zu ermöglichen.

Zu § 17 Abs. 1 Z 1 und § 18 Abs. 1:

Um auch Dachgeschossausbauten im Anzeigeverfahren zu ermöglichen, wurde die Obergrenze für Anzeigeverfahren in § 17 und die dazu korrespondierende Regelung für jedenfalls bewilligungspflichtige Gebäude im Sinne einer Liberalisierung und Verwaltungsvereinfachung von 150 m² auf 200 m² angehoben.

Zu § 17 Abs. 2 und § 18 Abs. 2:

Da zufolge § 6 Abs. 6 der zwischenzeitlich am 19. November 2003 in Kraft getretenen Novelle der Bauverordnung, LGBI.Nr. 68/2003, für jedes Gebäude, ausgenommen Gebäude, die für religiöse Zwecke genutzt werden, Industrieanlagen, Werkstätten und landwirtschaftliche Nutzgebäude mit niedrigem Energiebedarf sowie frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m², von einer dazu befugten Person oder Stelle ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes (Energieausweis) mit einer Gültigkeitsdauer von max. zehn Jahren auszustellen ist, war klarzustellen, dass der Energieausweis erforderlichenfalls mit den übrigen Einreichunterlagen vorzulegen ist. Den Energieausweis in Abs. 2 zweiter Satz, d.h. bei den zwingend erforderlichen Unterlagen, zu verankern, erschien deswegen nicht zweckmäßig, weil er nicht bei allen Gebäuden erforderlich ist.

Bedingt durch die Ausweitung der Parteistellung von den bisherigen Anrainern auf die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, waren sowohl die Bestimmung über die Zustimmungserklärung in § 17 Abs. 2 als auch das bisherige „Anrainer“-Verzeichnis dem neuen § 21 Abs. 1 Z 2 anzupassen. Diese Anpassung an die geänderte Parteistellung war auch in § 17 Abs. 4 Z 2 und in § 17 Abs. 5 sowie in § 18 Abs. 7 erforderlich.

Bei Zu- und Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes, welches in der ausschließlichen Nutzung des Antragstellers im Sinne des WEG steht, wurde von der Zustimmung der anderen Miteigentümer abgesehen, da durch derartige Umbauten die Schutzinteressen der Miteigentümer in der Regel nicht berührt werden.

Zu § 18 Abs. 5:

Da auf Grund der materiellen Derogation des Baugesetzes durch die Verwaltungsverfahrensnovelle 1998 die Durchführung einer Augenscheinsverhandlung im Baubewilligungsverfahren nicht mehr zwingend war, war die vorliegende Änderung erforderlich, um diese unerwünschte Auswirkung der Verwaltungsverfahrensnovelle 1998 wieder zu beseitigen.

Zu § 21:

Die bisherige Einschränkung der Parteistellung auf unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümer ist vom Verfassungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 27. September 2003 aufgehoben worden

Es mag nun dahingestellt sein, welche verfassungsrechtlichen Schranken dem Gesetzgeber bei Festlegung der Parteistellung über den Gleichheitsgrundsatz hinaus noch gesetzt sind. Wie der VfGH aber in seinem Erkenntnis GZ B179/84 zum ähnlich formulierten § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a des Salzburger Baupolizeigesetzes ausgeführt hat, vermag er keine Verfassungsbestimmung zu finden, „nach der es dem Gesetzgeber verwehrt wäre, die Parteistellung für Nachbarn im Baubewilligungsverfahren indem es (bloß) auf die Wahrung baurechtlicher Interessen – nicht aber sonstiger, in anderen, insbesondere im gewerberechtlichen Verfahren zu wahrender Belange – ankommt, auf Personen zu beschränken, bei denen nach einer Durchschnittsbetrachtung der typischerweise vom Bauwerk selbst ausgehenden Gefahren durch eine Bauführung Nachbarinteressen betroffen werden.“

In der nunmehr vorliegenden Bestimmung wurde daher die Parteistellung gegenüber der bisherigen Rechtslage auf die Eigentümer jener Grundstücke ausgeweitet, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind. Entscheidend ist hiebei der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Punkt der Front des Baues des Bauwerbers einerseits und dem nächstgelegenen Punkt des Grundstückes des in Frage kommenden Nachbarn andererseits.

Mit Ausnahme des neu formulierten § 21 Abs. 1 entspricht die vorliegende Regelung in den übrigen Punkten dem bisherigen vom VfGH ursprünglich aufgehobenen § 21 Bgld. BauG in der Fassung vor der Novelle.

Zu § 23 Abs. 3:

Bedingt durch den Verkauf von ehemals militärisch genutzten Sperrbunkern des Bundesheeres an Private und die damit verbundene Änderung des Verwendungszweckes entstand das Problem, dass diese teilweise wegen ihres militärischen Verwendungszweckes ursprünglich vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommenen Bauten nunmehr in den Geltungsbereich des Baugesetzes fallen, aber auf Grund des Umstandes, dass sie in der Regel nicht im Bauland, sondern im Grünland errichtet wurden, wegen des Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nachträglich nicht mehr bewilligt werden könnten.

Zur Entschärfung dieser Problematik und zur Aufrechterhaltung und nachhaltigen Nutzung dieser Bausubstanz war daher die vorliegende gesetzliche Fiktion erforderlich. Die Genehmigungsfiktion gilt nur für den im Zeitpunkt des Verkaufs an Private tatsächlich vorhandenen Baubestand. Die Fiktion, dass ehemalige Sperrbunker als nicht dem Flächenwidmungsplan widersprechend anzusehen sind, war zur Bestandsicherung auch auf allfällige spätere Umbauten auszuweiten (jedoch nur sofern diese nicht zu Wohnzwecken erfolgen), damit spätere Umbauten nicht am Widerspruch zum Flächenwidmungsplan scheitern. Ein Umbau zu Wohnzwecken soll jedoch auch weiterhin nur auf Grund einer entsprechenden Flächenwidmung möglich sein.

Klargestellt werden muss zusätzlich, dass nur „Umbauten“ (d.h. ohne Erweiterungen in horizontaler oder vertikaler Richtung), nicht aber „Zu- und Aufbauten“ im Sinne von Bestands-„erweiterungen“ von dieser Fiktion erfasst sind.

Zu § 26 Abs. 2:

Da bei konsenslosen Bauführungen durch Nutzungsberechtigte häufig Unklarheiten entstanden, ob sich baupolizeiliche Aufträge gegen den „Bauträger“ oder den Eigentümer zu richten haben, war klarzustellen, dass in erster Linie der Bauträger im Sinne des § 2 Abs. 6 (d.h. derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten das Bauvorhaben ausgeführt wurde) Adressat des baupolizeilichen Auftrages ist. Erst für den Fall, dass dieser z.B. wegen Kündigung des Mietvertrages über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, ist der baupolizeiliche Auftrag subsidiär an den Eigentümer des Objektes bzw. des Grundstückes zu richten.

Zu § 27:

Anstelle eines „Bausachverständigen“ ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nunmehr von einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, einem gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder einem Amtssachverständigen zu erstellen. Um Interessenskonflikte zu vermeiden wurde jedoch festgelegt, dass diese nicht an der Ausführung des Gebäudes beteiligt gewesen sein dürfen - eine Beteiligung ausschließlich an der Planung schadet jedoch nicht.

Im Zuge der Realisierung des Projektes GIS-Burgenland, basierend auf dem Regierungsbeschluss laut Realisierungskonzept vom Dez. 1995, wurde ein Teilprojekt „Digitaler Kataster“ definiert. Mit diesem Projekt wurde auf Grund eines Kooperationsvertrages mit dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen die Erstellung der flächendeckenden digitalen Katastermappe für das Land Burgenland bis zum Jahre 2000 ermöglicht. Diese digitalen Daten stellen eine unverzichtbare Grundlage für das geographische Informationssystem dar.

Da dieser Datenbestand nicht nur den statischen Zustand der Grund- und Eigentumsverhältnisse im Land zu einem bestimmten Zeitpunkt in der Vergangenheit wiedergeben soll, ist die kontinuierliche Aktualisierung der Informationen über den Grundstücks- und Naturbestand (=Gebäude) von großer Bedeutung.

Eine Möglichkeit, die Aktualisierung sicherzustellen, liegt in der verbindlichen Vorschreibung der Einmesspflicht für Neubauten im Burgenländischen Baugesetz. Laut Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen ist eine Verpflichtung im Zuge der Einmessung von Gebäuden auch die genaue Feststellung der Grundstücksgrenzen vorzuschreiben, nicht zulässig, da dies in die Zuständigkeit des Vermessungsgesetzes fallen würde.

Die Vorlage eines Einmessplanes kann jedoch entfallen, wenn sich der Bauträger (am zweckmäßigsten durch schriftliche zivilrechtliche Vereinbarung der Gemeinde gegenüber) verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Bauten zu übernehmen. Diese Alternative soll es den Gemeinden ermöglichen als kostengünstigste Variante die periodenweise Einmessung aller in der Zwischenzeit errichteten Gebäude durch einen hierzu Berechtigten zu veranlassen und die Kosten auf die betreffenden Bauträger aufzuteilen.

Zu § 33:

Da derzeit jeder – auch noch so kleine – Verstoß gegen Bestimmungen des Baugesetzes (sogar bei Verfahrensbestimmungen oder z.B. ein Verstoß gegen Formvorschriften bei Plänen) als ein mit Nichtigkeit bedrohter Fehler gilt, war diese Regelung als überschießend anzusehen und auf den unbedingt notwendigen Umfang zu reduzieren.

Bei Verstößen gegen raumplanungsrechtliche Vorschriften wurde die Bestimmung aber insofern erweitert, als nunmehr nicht nur ein Widerspruch zum Flächenwidmungsplan zur Nichtigkeit führt, sondern auch ein Widerspruch zu Bebauungs- oder Teilbebauungsplänen oder ein Widerspruch zu Bebauungsrichtlinien. Während aber nach Z 1 bei einem Widerspruch zum Flächenwidmungsplan eine Frist von zwei Jahren ab Zustellung der Baubewilligung zur Verfügung steht, ist eine Nichtigklärung wegen eines Widerspruches zu einem Bebauungs- oder Teilbebauungsplan oder zu Bebauungsrichtlinien nur innerhalb von vier Wochen ab Baubeginn möglich.

Um Unklarheiten bei der Fristenberechnung nach Z 1 im Falle einer Berufung gegen den Baubewilligungsbescheid I. Instanz zu vermeiden wurde auch klargestellt, dass die Frist ab der Rechtskraft der Baubewilligung zu laufen beginnt (d.h. entweder mit ungenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist nach der Zustellung des Baubewilligungsbescheides I. Instanz oder im Falle einer Berufung mit der Zustellung der Berufungsentscheidung der II. Instanz, da ein weiteres ordentliches Rechtsmittel nicht mehr zur Verfügung steht).

Zu § 34 Abs. 1:

Da nach Ansicht des Unabhängigen Verwaltungssenates Burgenland derzeit nur Verstöße gegen das Gesetz selbst oder die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen sowie ein Abweichen von einer Baubewilligung strafbar sind, war auch das Zuwiderhandeln gegen sonstige baubehördliche Bescheide ausdrücklich mit Strafe zu bedrohen.