

### **Bericht**

des Rechtsausschusses betreffend den Gesetzentwurf (Beilage 237), mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG) (Zahl 17 - 164) (Beilage 266).

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG), in seiner 12. Sitzung am Montag, dem 10. November 1997, und in seiner 13. Sitzung am Mittwoch, dem 12. November 1997, beraten.

Vor Beginn der 12. Sitzung weist Landtagsabgeordneter Thomas darauf hin, daß der Obmann des Rechtsausschusses, Dr. Moser, verhindert ist, an dieser Sitzung teilzunehmen und somit der Vorsitz in seiner Funktion als 1. Obmann-Stellvertreter von ihm wahrgenommen wird.

Anschließend wurde Landtagsabgeordneter Mag. Gradwohl zum Berichterstatter gewählt.

Außerdem wurde gem. § 42 Abs. 1 GeOLT beschlossen, alle anwesenden Landtagsabgeordneten, die nicht dem Rechtsausschuß angehören, mit beratender Stimme den Verhandlungen beizuziehen.

Ebenso wurde gem. § 41 Abs. 2 GeOLT beschlossen, daß ORGR Mag. Tschurlovits, LAD - Stabsstelle Raumordnung, ORGR Dr. Hochwarter, Abteilung VI/1 - Gewerbe- und Wirtschaftsangelegenheiten, sowie Mag. Hedl, LAD - Stabsstelle Verfassungsdienst, welche von Landesrat Kaplan den Beratungen beigezogen wurden, mit beratender Stimme an der Sitzung des Rechtsausschusses teilnehmen können.

Landtagsabgeordneter Mag. Gradwohl stellte nach seinem Bericht den Antrag, den vorliegenden Gesetzentwurf einer eingehenden Beratung zu unterziehen.

Nach Wortmeldungen der Landtagsabgeordneten Dr. Rezar und Glaser sowie von Landesrat Ing. Wagner wurde über Vorschlag des Vorsitzenden Landtagsabgeordneten Thomas die von der Arbeitsgruppe nach der vorliegenden Regierungsvorlage unter Einbeziehung des Ergebnisses nach dem Bürgerbegutachtungsverfahren vorgeschlagenen Abänderungen eingehend beraten, wobei vor Eingang in die Diskussion zu den §§ 1 - 35 des in Verhandlung stehenden Gesetzentwurfes von ORGR Mag. Tschurlovits jeweils erläuternde Bemerkungen vorangestellt wurden.

An der gemeinsamen Debatte beteiligten sich die Landtagsabgeordneten Glaser, Mag. Gradwohl und Landesrat Kaplan sowie die Landtagsabgeordneten Loos, Nießl, Pongracz, Prior, Dr. Rauter, Resetar, Dr. Rezar, Landtagspräsident DDr. Schranz, die Landtagsabgeordneten Sipötz und Thomas sowie Landesrat Ing. Wagner ebenso wie ORGR Mag. Tschurlovits, der dabei auch Stellung zu Anfragen über die vorliegenden Abänderungsvorschläge bezog.

Nach Beendigung der Debatte legte Landesrat Ing. Wagner einen schriftlichen Abänderungsantrag zu den §§ 3, 5 und 35 des diskutierten Entwurfes über das Baugesetz vor.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, erklärte der Vorsitzende die Vorberatungen über die gegenständliche Regierungsvorlage für beendet.

Die 13. Sitzung, die unter dem Vorsitz des Obmannes Dr. Moser durchgeführt wurde, erbrachte folgendes Ergebnis:

Landtagsabgeordneter Mag. Gradwohl verwies in seinem ergänzenden Bericht darauf, daß in der 12. Sitzung Abänderungsvorschläge zu der in Verhandlung stehenden Regierungsvorlage eingebracht wurden und stellte den Antrag, nach deren abschließenden Beratung dem Landtag zu empfehlen, dem vorliegenden Gesetzentwurf mit den beantragten Änderungen die verfassungsmäßige Zustimmung zu erteilen.

Nach Wortmeldungen von Landtagsabgeordneten Mag. Gradwohl, Landesrat Ing. Wagner und der Landtagsabgeordneten Prior und Glaser sowie nach erläuternden Bemerkungen von ORGR Mag. Tschurlovits, legte Landtagsabgeordneter Dr. Rauter einen schriftlichen Abänderungsantrag zu § 35 des Entwurfes über das Burgenländische Baugesetz 1997 vor.

Aufgrund der eingehenden Beratungen der Regierungsvorlage, bei welchen auch die Anregungen aus der Bürgerbegutachtung Berücksichtigung fanden, und der anschließend beantragten Änderungen des Gesetzestextes sind auch entsprechend weitgehende Anpassungen der Erläuterungen sowie des Vorblattes erforderlich geworden. Diese lauten daher nunmehr in ihrer zusammengefaßten Form wie in der Beilage angeführt.

Nach Beendigung der Debatte wurden vom Vorsitzenden die vorliegenden Anträge zum Gesetzentwurf, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG) mit folgendem Ergebnis zur Abstimmung gebracht:

Die von der FPÖ-Fraktion eingereichten schriftlichen Abänderungsanträge zu den §§ 3, 5 und 35 des gegenständlichen Gesetzentwurfes wurden mit den Stimmen der SPÖ und ÖVP gegen die Stimme der FPÖ mehrheitlich abgelehnt.

Der Antrag des Berichterstatters wurde unter Einbezug der mündlich gestellten Abänderungsanträge, welche dem Ausschlußbericht in schriftlicher Form beige-schlossen sind, einstimmig beschlossen.

Der Rechtsausschuß stellt somit den Antrag, der Landtag wolle dem Gesetzentwurf, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG), mit den angeschlossenen Änderungen die verfassungsmäßige Zustimmung erteilen.

Eisenstadt, am 12. November 1997

Der Berichterstatter:  
Mag. Gradwohl eh.

Der Obmann:  
Dr. Moser eh.

**Änderungen zum Gesetzesentwurf, mit dem Bauvorschriften für  
das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997)**

1. § 1 Abs. 2 lautet:

"(2) Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind ausgenommen:

1. Verkehrswege,
2. Anlagen, für die Bewilligungen nach den abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich sind,
3. Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen und den veranstaltungsrechtlichen Vorschriften unterliegen,
4. Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Abwasserreinigungsanlagen,
5. militärische Bauwerke,
6. Bauwerke, für die Bewilligungen nach den wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schiffahrtsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind."

2. § 2 Abs. 1 lautet:

"(1) Bauten sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren werkgerechter Herstellung fachtechnische Kenntnisse und Fertigkeiten erforderlich sind."

3. § 2 Abs. 6 lautet:

"(6) Bauträger im Sinne dieses Gesetzes ist, in wessen Auftrag und auf wessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden."

4. § 3 lautet:

**"§ 3**

**Zulässigkeit von Bauvorhaben  
(Baupolizeiliche Interessen)**

Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,
2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,

3. nach Maßgabe des Verwendungszweckes dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich
  - a) Festigkeit und Standsicherheit
  - b) Benützungssicherheit und Barrierefreiheit
  - c) Wärmeschutz und Energieeinsparung
  - d) Schall- und Brandschutz
  - e) Feuchtigkeitsschutz, Gesundheit und Hygieneentsprechen,
4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,
5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist."

5. § 4 lautet:

**"§ 4**  
**Bauverordnung**

Die Landesregierung hat nach Maßgabe der im § 3 Z 3 bis 6 festgelegten Kriterien die näheren Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch Verordnung zu regeln (Bauverordnung). Diese hat auch Mindestanforderungen für Wohnhausanlagen zu enthalten. Die Landesregierung kann in einer solchen Verordnung auch technische Richtlinien und Bestimmungen, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaften und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet werden und von einer fachlich hiezu berufenen Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklären."

6. § 5 lautet:

**"§ 5**  
**Bebauungsweisen und Abstände**

(1) Sofern Bebauungspläne/Teilbepbauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der folgenden Bebauungsweisen zuzulassen:

1. geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind,
2. halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist,

3. offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.

Für die offene Bauweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

(2) Bei allen Bauweisen 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 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 Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist."

7. § 6 lautet:

#### **"§ 6 Schutzräume**

(1) Schutzräume dienen dem Schutz von Menschen insbesondere gegen

1. radioaktive Strahlung,
2. Wirkungen herkömmlicher Sprengkörper,
3. Brandeinwirkungen einschließlich der Wirkung von Brandbomben sowie
4. Wirkungen chemischer und biologischer Kampfstoffe und Kampfmittel.

(2) Gebietskörperschaften haben bei der Errichtung von Gebäuden oder größeren Zubauten, die öffentlichen Zwecken dienen und überwiegend für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schutzräume vorzusehen, sofern in der näheren Umgebung kein anderer geeigneter Schutzraum vorhanden oder geplant ist.

(3) Die Landesregierung hat durch Verordnung unter Zugrundelegung der fachlichen Erkenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiete des Zivilschutzes nähere Vorschriften zu erlassen, die bei der Errichtung von Schutzräumen einzuhalten sind. Bis zur Erlassung einer derartigen Verordnung gilt die Verordnung der Landesregierung vom 29. 5. 1985, LGBl.Nr. 27/1985, als landesgesetzliche Regelung weiter."

8. In § 7 wird das Wort "akkreditierungrechtlichen" durch das Wort "akkreditierungsrechtlichen" ersetzt.

9. § 8 Abs 1 lautet:

"(1) Die Eigentümer von Grundstücken im Bauland haben Grundflächen, 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."

10. In § 8 Abs. 3 entfällt das Wort "schriftlichen".

11. In § 8 Abs. 5 wird das Wort "konsensgemäß" durch das Wort "bewilligungsgemäß" ersetzt.

12. In § 8 Abs. 6 wird nach dem Wort "Grundflächen" der Klammerausdruck "(Abs. 2)" eingefügt.

13. In § 8 Abs. 8 entfällt das Wort "schriftlichem".

14. Die Überschrift von § 9 lautet:

**"Kostenbeiträge für Aufschließungsmaßnahmen"**

15. § 9 Abs. 2 lautet:

"(2) Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Verordnung des Gemeinderates von den Eigentümern der als Bauland gewidmeten Grundstücke (Abgabepflichtige) Beiträge zur Deckung der Kosten für nachstehende Aufschließungsmaßnahmen zu erheben:

1. zur erstmaligen Herstellung der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung,
2. zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung, soweit diese 25 Jahre nach der letzten Herstellung oder Wiederherstellung erfolgt ist, und
3. zu einer notwendigen Verbreiterung der Verkehrsfläche."

16. § 10 lautet:

### "§ 10

#### **Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren**

(1) Die Kostenbeiträge gemäß § 9 sind ausschließliche Gemeindeabgaben gemäß § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl.Nr. 45 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl.Nr. 201/1996, die mit Bescheid vorzuschreiben sind. Ihre Erträge fließen der Gemeinde zu.

(2) Der Abgabensanspruch entsteht, wenn die von der Gemeinde beschlossenen Aufschließungsmaßnahmen fertiggestellt sind. Das Recht, die Kostenbeiträge gemäß § 9 vorzuschreiben, verjährt binnen fünf Jahren.

(3) Bei einer Änderung der Berechnungslänge des Grundstückes besteht Anspruch auf eine entsprechende Neubemessung des Kostenbeitrages. Wenn der Kostenbeitrag bereits geleistet wurde, ist im Falle einer Überzahlung diese ohne Zinsen rückzuerstatten."

17. In § 11 Abs. 4 und 5 wird der Begriff "Behörde" jeweils durch den Begriff "Baubehörde" ersetzt.

18. In § 12 Abs. 1 wird der Begriff "benachbarter" durch den Begriff "angrenzender" ersetzt.

19. In § 12 Abs. 2 wird der Begriff "Behörde" durch den Begriff "Baubehörde" ersetzt.

20. § 12 Abs. 4 lautet:

"(4) Nach Beendigung der Inanspruchnahme ist der frühere Zustand herzustellen und der Schaden, der trotz der Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht beseitigt werden konnte, von jenem zu ersetzen, zu dessen Gunsten die Inanspruchnahme erfolgte. Der Bürgermeister hat die Entschädigung mit Bescheid festzusetzen. Die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, finden sinngemäß Anwendung."



21. § 13 lautet:

**"§ 13**

**Pflege von Grundstücken im Bauland**

Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten. Kommt der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte dieser Verpflichtung trotz Anordnung binnen angemessener Frist nicht nach, so hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen."

22. § 14 Abs. 2 Z 2 und 3 lauten:

2. Inhalt des Bebauungsplanes/Teilbebauungsplanes bzw. der Bebauungsrichtlinien,
3. Bauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschoßanzahl, etc.

23. Nach § 14 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 eingefügt:

(3) Die Baubehörde hat über die ihr schriftlich bekanntgegebenen Grundstücksteilungen oder Grundstückszusammenlegungen im Bauland auf Verlangen für die Vorlage beim Grundbuchsgericht eine Bestätigung darüber auszustellen, daß die betroffenen Grundstücke zur Gänze im Bauland liegen.

24. § 16 lautet:

**"§ 16**

**Geringfügige Bauvorhaben**

(1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen (§ 3) bestehen, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde spätestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

(2) Die Baubehörde hat in Zweifelsfällen schriftlich festzustellen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (§ 21) in Bescheidform zu ergehen."

25. In § 17 Abs. 1 lautet der Einleitungssatz:

"(1) Folgende Bauvorhaben sind, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), der Baubehörde vor Baubeginn nach Maßgabe der nachstehenden Absätze anzuzeigen, wenn dafür nicht um Baubewilligung (§ 18) angesucht wird:"

26. § 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 Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2) 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 Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate) und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden."

27. § 17 Abs. 4 Z 1 und Z 2 lauten:

- "1. die Baupläne und Baubeschreibungen von einem Ziviltechniker oder befugten Planverfasser erstellt und unterfertigt sind,
2. die Zustimmungserklärungen aller Anrainer vorliegen und"

28. § 17 Abs. 5 lautet:

"(5) Die Baubehörde hat dem Bauwerber zwei Ausfertigungen der mit dem Freigabevermerk versehenen Einreichunterlagen nachweislich zuzustellen und die Anrainer von der Baufreigabe zu verständigen. Nach der Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Gegen eine solche Baufreigabe ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung."

29. In § 17 entfällt der bisherige Abs. 6, der bisherige Abs. 7 wird zu Abs. 6 und erhält folgenden Wortlaut:

"(6) Die Baubehörde hat den Bauwerber binnen sechs Wochen unter Angabe des Grundes aufzufordern, um Baubewilligung (§ 18) anzusuchen, wenn

1. die Baufreigabe nicht erteilt werden kann (Abs. 4) oder mit Auflagen, Bedingungen oder Befristungen zu verbinden wäre oder
2. sonstige Gründe vorliegen, die die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erfordern."

30. In § 18 Abs. 1 wird das Wort "soferne" durch das Wort "sofern" ersetzt.

31. § 18 Abs. 2 lautet:

"(2) Der Bauwerber (Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers) hat dem von ihm unterfertigten schriftlichen Ansuchen die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Dazu gehören Baupläne (Lageplan 1:200 oder 1:500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate) und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen (z.B. Detailpläne, statische Berechnungen, Konstruktionspläne) verlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Baupläne und Baubeschreibungen sind vom Bauwerber und vom befugten Planverfasser zu unterfertigen."

32. § 18 Abs. 3 lautet:

"(3) Dem Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung für ein Einkaufszentrum (§ 14 d Burgenländisches Raumplanungsgesetz) ist zusätzlich zu den Unterlagen nach Abs. 2 der rechtskräftige Bewilligungsbescheid gemäß § 14 d Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, anzuschließen."

33. In § 18 Abs. 5 entfällt die Wortfolge "unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz"

34. § 18 Abs. 7 lautet:

"(7) Die Bauverhandlung hat der durch die Baubehörde bestimmte Verhandlungsleiter zu führen. Im Verlaufe der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben einer baupolizeilichen Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den darauf beruhenden Verordnungen sowie die Berücksichtigung der Rechte der Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2) zu erstrecken hat."

35. § 18 Abs. 9 lautet:

"(9) Über ein Ansuchen um Baubewilligung ist binnen drei Monaten mit Bescheid zu entscheiden."

36. § 18 Abs. 10 lautet:

"(10) 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."

37. § 20 lautet:

#### **"§ 20**

#### **Abbruch von Gebäuden**

Der beabsichtigte Abbruch von Gebäuden ist, sofern dieser nicht im Zusammenhang mit der Errichtung oder Änderung von Bauten steht, der Baubehörde unter Anschluß der erforderlichen Unterlagen und der Zustimmungserklärungen der Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2) schriftlich mitzuteilen. Wird der Abbruchwerber nicht binnen vier Wochen von der Baubehörde wegen baupolizeilicher Interessen aufgefordert, um Abbruchbewilligung anzusuchen, darf der Abbruch vorgenommen werden. Für das Abbruchbewilligungsverfahren ist § 18 sinngemäß anzuwenden."

38. § 21 lautet:

**"§ 21  
Parteien**

(1) Parteien im Bauverfahren sind:

1. der Bauwerber (Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers),
2. die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke (Anrainer).

(2) Ein Anrainer 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 Anrainers 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."

39. In § 22 Abs. 1 wird der Verweis von § 37 auf § 34 abgeändert.

40. § 23 lautet:

**"§ 23**

**Widmungskonformität von Altbauten**

(1) Änderungen von Bauten, die vor der Festlegung der Flächenwidmung bereits bestanden haben, gelten als nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehend, wenn sie dem bisherigen Verwendungszweck entsprechen und keine wesentliche Ausweitung bringen oder die Änderung des Verwendungszweckes im öffentlichen Interesse (Abs. 2) liegt.

(2) Als öffentliche Interessen gelten insbesondere solche der Landesverteidigung, der öffentlichen Sicherheit, der Raumplanung, der Dorferneuerung, des Umweltschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Gesundheit."

41. Der bisherige VI. Abschnitt erhält die Bezeichnung "V. Abschnitt"

42. Die bisherigen §§ 24 bis 26 entfallen und die bisherigen §§ 27 bis 38 erhalten die Bezeichnungen der §§ 24 bis 35.

43. Im nunmehrigen § 24 Abs. 1 (bisher § 27 Abs. 1) entfällt die Wortfolge "oder freigegebenen".

44. Im nunmehrigen § 24 Abs. 2 wird das Wort "konsensgemäße" durch das Wort "bewilligungsgemäße" ersetzt.

45. Im nunmehrigen § 24 Abs 4 entfällt im ersten Satz die Wortfolge "entweder im Baubewilligungsbescheid oder mit gesondertem Bescheid"

46. § 25 lautet:

**"§ 25**

**Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde**

(1) Die Baubehörde kann sich von der vorschrifts- und bewilligungsgemäßen Bauausführung jederzeit durch Besichtigungen überzeugen. Besteht der begründete Verdacht einer Übertretung, hat die Baubehörde eine Bauüberprüfung vorzunehmen.

(2) Den Organen der Baubehörde ist zur Vornahme der Überprüfungen jederzeit der Zutritt zum Bau zu gewähren. Auch sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen."

47. § 27 lautet:

**"§ 27**

**Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benützungsfreigabe**

Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 26), hat der die Schlußüberprüfung vornehmende Bausachverständige die Baubehörde zu verständigen. Wird ein solches Schlußüberprüfungsprotokoll nicht beigebracht, hat die Baubehörde die Schlußüberprüfung durch einen Bausachverständigen binnen 3 Wochen vornehmen zu lassen. 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."

48. § 28 Abs. 1 lautet:

"(1) Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen (§ 3) beeinträchtigt werden, beheben zu lassen."

49. In § 28 Abs. 3 entfällt das Wort "schriftlichem".

50. In § 28 Abs. 4 entfällt das Wort "schriftlichem".

51. § 29 lautet:

#### **"§ 29**

#### **Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen**

Ergibt sich nach bewilligungsgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens, daß durch dessen bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung von Personen oder eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung für die Nachbarn eintritt, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung an Ort und Stelle unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen dem Eigentümer entsprechende Auflagen mit Bescheid vorzuschreiben, die geeignet sind, die Gefährdung oder Beeinträchtigung zu beseitigen. Soweit solche Auflagen nicht dem Schutz des Lebens, der Gesundheit oder Sicherheit von Personen dienen, müssen sie wirtschaftlich zumutbar sein."

52. Der bisherige VII. Abschnitt erhält die Bezeichnung "VI. Abschnitt"

53. Im nunmehrigen § 30 Abs. 1 (bisher § 33 Abs. 1) entfällt der zweite Satz.



54. § 31 lautet:

**"§ 31**

**Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde**

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme des § 8 Abs. 7 und 8 und des § 12 Abs. 4 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen."

55. § 32 lautet:

**"§ 32**

**Mitwirkung der Bundesgendarmerie und  
der Bundespolizei**

Die Organe der Bundesgendarmerie und der Bundespolizei haben der Baubehörde über ihr Ersuchen zur Sicherung der Ausübung der Überwachungsbefugnisse nach § 25 Abs. 2 und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen nach § 28 Abs. 5 im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten."

56. § 33 lautet:

**"§ 33**

**Nichtigerklärung von Bescheiden**

Bescheide, die gegen Bestimmungen dieses Gesetzes sowie gegen § 20 Abs. 1 und § 26 Abs. 3 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigerklärung ist nur zulässig:

1. im Falle des § 20 Abs. 1 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, innerhalb von zwei Jahren nach Zustellung der Baubewilligung,
2. in allen übrigen Fällen innerhalb von vier Wochen nach Baubeginn."

57. § 34 Abs. 1 lautet:

"(1) Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer als Bauwerber, Bauträger, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten oder als Planverfasser oder Bausachverständiger gegen dieses Gesetz verstößt, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen zuwiderhandelt, von einer Baubewilligung abweicht oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält."

58. § 35 lautet:

### **"§ 35**

#### **Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. 2. 1998 in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes treten folgende Rechtsvorschriften außer Kraft:

1. Burgenländische Bauordnung, LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung LGBl.Nr. 11/1994
2. Reichsgaragenordnung, dRGBl. 1939 I S 219 in der Fassung RABl. 1944 I S 325
3. Reichsaufzugsordnung, RMinVBl. 1943, Nr. 12, S. 46.

(3) Für die am 1. 2. 1998 anhängigen Verfahren betreffend Kostenbeiträge für Aufschließungsmaßnahmen ist § 113 Burgenländische Bauordnung, LGBl.Nr. 13/1976 in der Fassung des Gesetzes LGBl.Nr. 11/1994, weiterhin anzuwenden.

(4) Bauten im Grünland, für die bis zum 31. 12. 1995 Bauansuchen eingebracht wurden, gelten als nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehend, wenn sie mit den Zielen der örtlichen Raumplanung vereinbar sind.

(5) Bis zur Erlassung eines Burgenländischen Heizungsanlagengesetzes gelten die Bestimmungen des § 52 Abs. 1, 3, 4, 6, 7, 9 und 12 und des § 52 a der Burgenländischen Bauordnung 1969, LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung LGBl.Nr. 11/1994, weiter. Bis zur Erlassung eines Burgenländischen Heizungsanlagengesetzes ist für diese Anlagen der IV., V. und VI. Abschnitt dieses Gesetzes anzuwenden. Das Errichten von Heizungsanlagen oder Feuerstätten ist ein anzeigepflichtiges Vorhaben gemäß § 17."

## Vorblatt

### Problem:

Die derzeit geltende Bauordnung für das Land Burgenland (Burgenländische Bauordnung 1969), LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung LGBl.Nr. 11/1994, ist in rechtlicher und technischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäß. So führen beispielsweise das dreistufige Verfahren (Bauplatz-erklärung, Baubewilligung, Benützungsbewilligung) sowie das selbst bei kleinen Bauvorhaben zwingende Bewilligungsverfahren in der Praxis zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand. Weiters erfordern auch die ständige Weiterentwicklung der Technik und die aus der Praxis gewonnenen Erfahrungen verschiedene Neuregelungen insbesondere im Bereich der bautechnischen Vorschriften.

### Ziele:

Die primären Ziele der Baurechtsreform sind: Deregulierung, Liberalisierung, Rechtsharmonisierung, Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparung. Die Baubehörden sollen mehr Entscheidungsspielraum, der Bauwerber mehr Gestaltungsfreiheit bekommen. Der Bauwerber soll - unter Wahrung der maßgeblichen baupolizeilichen Interessen - rascher zu seiner Genehmigung gelangen. Durch verschiedene Verwaltungsvereinfachungen soll außerdem eine Kosteneinsparung für ihn und die Behörden erreicht werden. Ein wesentliches Anliegen der Baurechtsreform ist es aber auch, eine für den Normadressaten verständliche Rechtssprache zu finden.

### Lösung:

Erlassung eines neuen Burgenländischen Baugesetzes und einer darauf beruhenden Bauverordnung.

### Kosten:

Durch den Wegfall des Bauplatzklärungsverfahrens, die Einführung des Anzeigeverfahrens (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren) für bestimmte Bauten und die Möglichkeiten des informellen (bescheidlosen) Verwaltungshandelns in bestimmten Fällen kann mit einer Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und damit auch der Kosten im Ausmaß von ca. 25 % im Vergleich zum bisherigen Bauverfahren gerechnet werden.

### EU-Konformität:

Die Regelung der baupolizeilichen Angelegenheiten fällt in die alleinige Kompetenz der Mitgliedsstaaten. Die einzige produktbezogene Regelung ist im § 7 (Bauprodukte) enthalten und ist als Teil der Umsetzung der Bauprodukterichtlinie 89/106/ EWG anzusehen.

## Erläuternde Bemerkungen

### I. Allgemeines:

Die derzeitigen landesrechtlichen Grundlagen des Burgenländischen Baurechtes sind die Burgenländische Bauordnung 1969, LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung LGBl.Nr. 11/1994, die Wärmeschutz- und Heizungsverordnung, LGBl.Nr. 56/1982, die Burgenländische Schutzraumverordnung, LGBl.Nr. 27/1985, die Reichsgaragenordnung, dRGBl. I, S 219, und die Reichsaufzugsordnung, RMinVBl. 1943, Nr. 12, S 46.

Eine Durchforstung des Rechtsbestandes ergibt neben bewährten und daher beizubehaltenden Bestimmungen in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäße Bauvorschriften. Weiters erfordern die technische Weiterentwicklung, die Erfahrungen in der Praxis sowie der Ruf nach Rechtsbereinigung und Verwaltungsvereinfachung eine Baurechtsreform nach den Kriterien einer modernen Gesetzgebung: abstrakt, schlank, übersichtlich, verständlich und vollziehbar.

Ziele der Baurechtsreform sind daher vor allem: Deregulierung, Liberalisierung, Rechtsbereinigung, Verwaltungsvereinfachung und Kosteneinsparung.

Vor diesem Hintergrund sieht die Baurechtsreform - nach Durchführung einer amtlichen Begutachtung und einer Bürgerbegutachtung - folgende wesentliche Neuerungen vor.

Der (verfahrens)rechtliche Teil und grundlegende Bestimmungen werden im Baugesetz, die technischen Vorschriften in einer Verordnung (Bauverordnung) enthalten sein. Die Umsetzung der Vereinbarungen gemäß Art. 15a B-VG über die Einsparung von Energie, LGBl.Nr. 55/1995, und Schutzmaßnahmen für Kleinf Feuerungen, LGBl.Nr. 56/1995, soll im wesentlichen in einem eigenen Heizungsanlagengesetz erfolgen. Die Regelung der Wärmedämmung von Bauteilen soll in der Bauverordnung erfolgen.

Das Gesetz gliedert sich in folgende Abschnitte:

- I. Allgemeines
- II. Anliegerleistungen
- III. Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes
- IV. Bauverfahren
- V. Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht
- VI. Baubehörden und Schlußbestimmungen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach dem im § 3 zentral festgelegten Prüfungsmaßstab zu beurteilen. Dabei sind auch die Bestimmungen der auf Grund des § 4 erlassenen Durchführungsverordnung und die Vorschriften über die Bebauungsweisen und Abstände (§ 5) heranzuziehen.

Vor Durchführung eines nicht geringfügigen Bauvorhabens ist nunmehr ein Bauverfahren (Anzeige- oder Bewilligungsverfahren) erforderlich. Der Bewilligungswerber hat sich vor Planungsbeginn bei der Baubehörde über die maßgeblichen Bebauungsgrundlagen zu informieren, da das bisherige Bauplatzerklärungsverfahren nicht mehr vorgesehen ist.

Geringfügige Bauvorhaben sind der Baubehörde lediglich schriftlich mitzuteilen; sie bedürfen keines Bauverfahrens. Alle anderen Bauvorhaben sind einem Bauverfahren zu unterziehen. Dabei besteht die Möglichkeit, bestimmte Bauvorhaben (z.B. die Errichtung von Gebäuden bis 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche) unter den im § 17 normierten Voraussetzungen (Zustimmungserklärungen der Anrainer, Unterschrift des befugten Planers) im Wege des Bauanzeigeverfahrens abzuführen, welches mit der Baufreigabe endet. Die anzeigepflichtigen Bauvorhaben können aber auch von vornherein auf Grund eines Bauansuchens des Bauwerbers einem "ordentlichen" Baubewilligungsverfahren gemäß § 18 unterzogen werden. Ein solches Verfahren wird mit Bescheid abgeschlossen.

Bauvorhaben über 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder anzeigepflichtige Vorhaben, denen die Anrainer nicht zugestimmt haben, bedürfen jedenfalls eines "ordentlichen" Baubewilligungsverfahrens gemäß § 18.

Bezüglich der Anliegerleistungen wurde die Rechtslage nach der Bauordnung 1969 weitgehend beibehalten.

Die Parteistellung im Bauverfahren wird aus Vollzugsgründen auf die Anrainer eingeschränkt.

Praxisorientierte Erleichterungen bei Änderungen von Altbauten bezüglich der Flächenwidmung werden ebenso für notwendig erachtet wie Vereinfachungen bei der Schlußüberprüfung einschließlich der Wahlmöglichkeit zwischen behördlicher und außerbehördlicher Schlußüberprüfung.

Das vorliegende Gesetzeswerk verzichtet zielorientiert auf Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Ergänzungsflächen, Grenzverlegung und Reihen. Auch die Tei-

lung und Vereinigung von Grundstücken im Bauland bedarf künftig keiner Bewilligung der Baubehörde.

Generelle Bebauungsvorschriften können allerdings wie bisher in Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien nach dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz vorgesehen werden.

Neu eingeführt wurden u.a. die Verpflichtung zur Pflege von Baugrundstücken sowie die Möglichkeit der nachträglichen Vorschreibung von Auflagen.

## II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

### Zu § 1:

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines Baugesetzes ist auf Grund der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG gegeben. Durch dieses Gesetz werden die Zuständigkeit des Bundes sowie Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, und Naturschutzrecht), nicht berührt. Im Zweifel ist eine verfassungskonforme Interpretation vorzunehmen.

Die im Abs. 2 vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommenen Tatbestände erschöpfen sich in den diesbezüglichen Materiengesetzen bzw. werden aus baupolizeilicher Sicht für entbehrlich erachtet.

Als Verkehrswege sind z.B. Straßen und Schienenwege samt Brücken anzusehen.

Unter Z 2 fallen z.B. Abfallbehandlungsanlagen und Deponien.

Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind beispielsweise Pumpstationen, Kanalschächte, Transformatorenstationen, Masten, Strom-, Wasser- und Gasleitungen.

### Zu § 2:

#### Zu Absatz 1 bis 3:

Diese Begriffsbestimmungen haben sich bewährt und wurden von der Bauordnung 1969 übernommen.

Zu Absatz 4:

Nicht im Zusammenhang mit der Errichtung eines Bauwerkes oder Gebäudes stehende Maßnahmen, z.B. Anschüttungen, sind nicht vom Baugesetz erfaßt.

Zu Absatz 6:

Der bisher verwendete und veraltete Begriff "Bauherr" wird durch den Begriff "Bauträger" ersetzt.

Zu § 3:

Da Bauten eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Menschen herbeiführen können, versteht sich das Baugesetz als Schutznorm. § 3 bildet den zentralen Prüfungsmaßstab im Bauverfahren. Wenn die in dieser Bestimmung normierten baupolizeilichen Interessen gewahrt werden, ergibt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens und besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baubewilligung bzw. Baufreigabe. Für die baubehördliche Prüfung ist auch die Bauverordnung (§ 4) heranzuziehen.

Für die Bebauung ungeeignet werden jedenfalls Baugrundstücke sein, die im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen oder ähnlichem liegen oder solche, die wegen ihrer Bodenbeschaffenheit für eine Bebauung nicht geeignet sind.

Unter das Orts- und Landschaftsbild fällt auch die Wahrung des Gebiets- bzw. Ensemblecharakters.

Die Behörde hat im Bauverfahren die von einem Bau zu erwartenden Beeinträchtigungen der Nachbarn von Amts wegen zu prüfen, wobei sich die Prüfung nicht nur auf die Anrainer bezieht. Der Begriff Nachbar in Z 5 geht über den Begriff des Anrainers im Sinne des § 21 (derjenige, dessen Grundstück an das Baugrundstück unmittelbar angrenzt) hinaus. Unter Nachbarn im Sinne der Z 5 sind jene Personen zu verstehen, die in der Umgebung des Bauvorhabens wohnen oder arbeiten und von dessen Auswirkungen betroffen sein können.

Gemäß Z 6 muß das Bauvorhaben auch verkehrsmäßig erschlossen sein. Ist dies tatsächlich noch nicht der Fall, genügt es, wenn diese Erschließung rechtlich gesichert und technisch möglich ist. Wenn die direkte Zufahrt über öffentliche Verkehrswege nicht möglich ist, wird auch ein grundbücherlich sichergestelltes Wegerecht ausreichen.

Zu § 4:

Zur näheren Ausführung des § 3 Z 3 bis 6 hat die Landesregierung eine Durchführungsverordnung zu erlassen. Der Inhalt dieser Verordnung ist durch die Bezugnahmen auf die Kriterien des § 3 Z 3 bis 6 genau determiniert. Das Instrument der Durchführungsverordnung soll auch eine rasche Änderung bzw. Anpassung an den Stand der Technik im Bedarfsfall ermöglichen.

Zu § 5:

Die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Baugrundstückes (Bebauungsweise) soll grundsätzlich von den Gemeinden in Bebauungsplänen bzw. in Bebauungsrichtlinien festgelegt werden (§§ 21 und 25 a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes). Für den Fall, daß dies nicht erfolgt ist, werden in dieser Bestimmung zulässige Bebauungsweisen normiert. Die "gekuppelte" Bauweise wird namentlich nicht mehr angeführt, ein "kuppeln" von zwei Gebäuden an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ist jedoch bei Wahrung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen.

Unter Außenwandhöhe im Abs. 2 ist die der Grundgrenze zugewandte Außenwand ohne Dachkonstruktion zu verstehen.

Zur besseren Baugestaltung bzw. Ausnützung des Baulandes oder um den Interessen des Anrainerschutzes im Einzelfall entsprechend Rechnung tragen zu können, läßt Abs. 3 in Ausnahmefällen Abweichungen von den Abstandsbestimmungen der Abs. 1 und 2 zu. Diesfalls kann die Baubehörde insbesondere auch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten andere Baulinien festlegen.

Zu § 6:

Die Notwendigkeit baulicher Zivilschutzeinrichtungen, die dem Schutz der Menschen vor Schadstoffen, schädlichen Strahlungen, Explosionen, Erschütterungen und Brandeinwirkungen dienen sollen, steht außer Zweifel. Eine Verpflichtung zur Errichtung von Schutzbauten soll weiterhin nur bei der Errichtung öffentlicher Bauten durch Gebietskörperschaften bestehen. Die näheren Vorschriften für die Errichtung von Schutzräumen sind bis zur Erlassung einer neuen Verordnung in der als Landesgesetz weiter geltenden Verordnung der Landesregierung vom 29.5.1985, LGBl.Nr. 27, bzw. in der gleichlautenden Verordnung des Landeshauptmannes vom 10. Juni 1985, LGBl.Nr. 28, enthalten.



Zu § 7:

Die Umsetzung der EG-Bauprodukterichtlinie vom 21. Dezember 1988, 89/106/EWG, soll grundsätzlich durch ein eigenes Burgenländisches Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz erfolgen. Im Baugesetz soll lediglich normiert werden, daß der Bauträger für den jeweiligen Einsatzzweck brauchbare Produkte verwenden muß.

Zu § 8:

Einleitend ist zu bemerken, daß hinsichtlich der Anliegerleistungen die weitgehend bewährte Rechtslage nach der Bauordnung 1969 nach legislatischer Überarbeitung im wesentlichen beibehalten wurde.

Abs. 3 legt den Zeitpunkt des Entstehens der Abtretungsverpflichtung mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über die Aufschließungsmaßnahme fest. Das Vorliegen einer Baubewilligung als Voraussetzung für die Abtretung ist nicht erforderlich; das Grundstück muß als Bauland gewidmet sein.

Die Feststellung gemäß Abs. 4, daß das dingliche Recht der Nutzung als Verkehrsfläche entgegensteht oder mit der Übertragung ins öffentliche Gut gegenstandslos wird, kann mit einem gesonderten Bescheid oder mit der Erklärung zum öffentlichen Gut erfolgen. Die Grundabtretung ist auch grundbücherlich durchzuführen.

Durch Abs. 6 sollen besondere Härten für Eigentümer von Eckgrundstücken vermieden werden.

Die Widmung eines Grundstückes als Bauland und die Errichtung einer Verkehrsfläche zur Aufschließung eines Grundstückes liegen nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern auch im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Baulandwidmung und Verkehrserschließung führen zu einer beträchtlichen Wertsteigerung der Grundflächen, die eine Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen rechtfertigen. Die Verpflichtung zur teilweisen unentgeltlichen Grundabtretung ist mit den Aufschließungsvorteilen zu begründen.

Zu § 9:

Die Eigentümer von Grundstücken im Bauland sollen auch ohne Vorliegen einer Baubewilligung zur Beitragsleistung herangezogen werden können.

Im Abs. 4 wird ein zweites Modell für die Ermittlung der Berechnungslänge eingeführt, welches besondere Härten z.B. bei Eckgrundstücken oder Grundstücken mit einer großen Breite

und geringen Tiefe verhindern soll. Berechnungsbeispiel: Die Breite der zur Verkehrsfläche nächstgelegenen Grundstücksgrenze beträgt 80 m, die Grundstückstiefe beträgt 20 m. Die Fläche beträgt somit 1.600 m<sup>2</sup>. Da in diesem Fall die Seite eines flächengleichen Quadrates (=Quadratwurzel aus der Fläche) kleiner als die zur Verkehrsfläche nächstgelegene Grundstücksgrenze ist, ergibt sich in diesem Beispiel eine anrechenbare Länge von 40 m.

Alle Eigentümer von Grundflächen im Bauland, welchen durch Aufschließungsmaßnahmen Vorteile erwachsen, sollen gleichmäßig zur Leistung von Kostenbeiträgen herangezogen werden, unabhängig davon, ob es sich um Gemeinde-, Landes- oder Bundesstraßen handelt (Abs. 6). Die Beiträge dürfen die der Gemeinde entstehenden Kosten nicht übersteigen.

#### Zu § 10:

Die Materie der Kostenbeiträge und Kostenersätze ist im Hinblick auf ihre Rechtsnatur als öffentliche Abgabe an den Grundsätzen der Finanzverfassung zu messen. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen der Burgenländischen Landesabgabenordnung, LGBl. Nr. 2/1963 in der geltenden Fassung.

Aus der Formulierung des Abs. 2 ergibt sich, daß auch eine stufenweise Vorschreibung entsprechend dem Baufortschritt möglich ist.

#### Zu § 11 und 12:

Die in den §§ 11 und 12 enthaltenen Regelungen über Eigentumsbeschränkungen wurden im wesentlichen von der Bauordnung 1969 übernommen.

#### Zu § 13:

Diese Bestimmung ermöglicht es den Baubehörden beispielsweise, im Ortsgebiet abgestellte Autowracks entfernen zu lassen oder gegen das Verwildern von Baugrundstücken vorzugehen. Die Anordnung kann auch in einfacher schriftlicher Form erfolgen; wird eine Exekution notwendig, ist ein Bescheid jedoch unumgänglich.

#### Zu § 14:

Die einfache Einholung von Auskünften bei der Baubehörde über die Bebauungsgrundlagen ist wichtig für eine den Zielen der örtlichen Raumplanung und Baupolizei entsprechende Planung des Bauvorhabens und ist auch entsprechend verwaltungsökonomisch. Dieser Weg des informellen Verwaltungsverfahrens soll das in der Bauordnung 1969 geregelte Bauplatzerklärungsverfahren ersetzen. Dem Bauwerber und dem Planer soll insoweit geholfen werden, als die Planunterlagen nach den erteilten Auskünften ausgerichtet werden können; ansonsten

könnte sich erst im Genehmigungsverfahren herausstellen, daß den Plänen unrichtige Annahmen zugrunde gelegt wurden und Projektsänderungen erforderlich sind, wodurch für den Bauwerber zusätzliche Kosten entstehen könnten. Es bleibt der Behörde überlassen, ob sie diese Auskünfte während der allgemeinen Amtsstunden oder bei speziellen Bauberatungstagen erteilt. In diesem Zusammenhang sind auch die Bestimmungen des Burgenländischen Auskunftspflichtgesetzes, LGBI.Nr. 3/1989, zu beachten.

Im Rahmen der Auskunftserteilung soll die Baubehörde auch auf vorhandene Leitungen im Erdreich hinweisen, soweit ihr diese bekannt sind.

Zu § 16:

Die Entscheidung, ob ein konkretes Bauvorhaben baupolizeilich als geringfügig anzusehen ist, trifft letztendlich die Baubehörde. Die Mitteilungspflicht soll sicherstellen, daß die Baubehörde ausreichende Informationen (zumindest Beschreibung oder Skizze) erhält, um beurteilen zu können, ob ein Bauverfahren erforderlich ist oder nicht.

Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen, an denen keine baupolizeilichen Interessen bestehen, werden z.B. die Renovierung der Fassade oder der Austausch von Fenstern sein.

Sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen bestehen (geringfügige Bauvorhaben), können beispielsweise sein:

- Folientunnel, Glashäuser
- Kleinkompostieranlagen,
- PKW-Abstellflächen (bis 3 KFZ),
- (fertige) Wasserbecken,
- Pergolen, Gartenlauben,
- Gerätehütten und Gartenhäuschen,
- Werbe- und Ankündigungseinrichtungen,
- Antennen- und Funkanlagen bis zu 3 m Höhe,
- Baustelleneinrichtungen.

Zu § 17:

Es besteht nunmehr die Möglichkeit, daß ein Teil der Bauvorhaben künftig im Anzeigeverfahren abgewickelt wird. Dieses ist auf alle Bauvorhaben anzuwenden, soweit baupolizeiliche Interessen berührt werden können und es sich nicht um die Errichtung und Änderung von

Wohngebäuden über 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie anderen Gebäuden über 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche handelt. Anzeigepflichtig sind beispielsweise:

- Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden bis 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche (die einen beträchtlichen Anteil an den Bauverfahren darstellen),
- die Errichtung, Änderung und Erweiterung von Abstellflächen für mehr als drei Kraftfahrzeuge,
- Schwimmbäder,
- Einfriedungen,
- eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern baupolizeiliche Interessen bestehen (z.B. von "Keller" in "Garage" oder "Geräteschuppen" in "Stall").

Unter Wohnnutzfläche ist die Fläche zu verstehen, die für Wohnzwecke benützlich ist, somit die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken, der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen), Treppen, offenen Balkone, Terrassen, sowie abzüglich der Keller- und Dachbodenräume, welche nicht für Wohnzwecke geeignet sind.

Es erscheint zweckmäßig, wenn die Zustimmungserklärungen der Anrainer unmittelbar auf den Bauplänen erfolgen. Zur besseren Beurteilung sind die Einreichpläne farblich anzulegen. Im Interesse der Sicherheit sollen die Pläne nach Möglichkeit auch die bestehenden Leitungen enthalten, soweit sie für die Beurteilung maßgeblich sind (z.B. Strom, Gas, Wasser, etc.). Die Befugnis zur Verfassung von Plänen ergibt sich aus der Gewerbeordnung und dem Ziviltechnikergesetz. Der vom Bauwerber vorzulegende Grundbuchsauszug hat die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Eigentumsverhältnisse wiederzugeben.

Die Baubehörde hat die Einreichunterlagen unter Beziehung des Sachverständigen auf offensichtliche Planungsmängel zu überprüfen. Durch die Formulierung ist jedoch klargestellt, daß die Verantwortung und Haftung für die vorschriftsgemäße Planung beim Planverfasser liegt.

Im Anzeigeverfahren können weder Bauverhandlungen durchgeführt noch Auflagen, Bedingungen oder Befristungen vorgeschrieben werden. Dies erscheint aus verwaltungsökonomischen Gründen und aus Gründen des Parteienghört (§ 37 AVG) sinnvoll. Kann eine Baufreigabe nicht ausgesprochen werden, z.B. aus baupolizeilichen Gründen, hat der Bauwerber nach Aufforderung um Baubewilligung anzusuchen.

Es bleibt dem Bauwerber unbenommen, anstelle einer Bauanzeige nach § 18 um Baubewilligung anzusuchen oder ein gemäß § 17 eingereichtes Projekt nach neuerlicher Unterfertigung durch die Anrainer nochmals einzureichen.

Zu § 18:

Bei der Gliederung der bewilligungspflichtigen, anzeigepflichtigen und geringfügigen Vorhaben wurde von einer Generalklausel zugunsten der bewilligungspflichtigen Vorhaben ausgegangen. Dies geht aus den Einleitungssätzen der §§ 17 und 18 hervor.

Das Bewilligungsverfahren entspricht im wesentlichen dem Bewilligungsverfahren der Bauordnung 1969. Die Baubehörde hat die zur Beurteilung des Bauvorhabens gemäß § 3 und der Bauverordnung erforderlichen Sachverständigen beizuziehen.

Zu § 19:

Eine Baubewilligung, die nicht in angemessener Frist ausgenützt wird, hat zu erlöschen, da in der Zwischenzeit wesentliche Änderungen bei den Bebauungsgrundlagen eingetreten sein können. Diese Bestimmung gilt auch für Bauvorhaben, für die eine Baufreigabe erteilt wurde.

Zu § 20:

Auch bei Abbruchvorhaben können baupolizeiliche Interessen beeinträchtigt werden. Vor allem bei geschlossener Bauweise können Gefährdungen der Nachbarobjekte entstehen. Grundsätzlich soll eine Mitteilung an die Behörde ausreichen, um nicht auch geringfügige Vorhaben einem Bewilligungsverfahren mit Bauverhandlung und Bescheid unterziehen zu müssen. Stimmen die Anrainer nicht zu oder hat die Behörde auf Grund der Mitteilung Bedenken gegen die beabsichtigte Vorgangsweise, hat der Abbruchwerber jedoch um Abbruchbewilligung anzusuchen. In dem darauffolgenden Verfahren können auch allenfalls erforderliche Auflagen vorgeschrieben werden.

Zu § 21:

Die Schaffung von subjektiven Rechten, die die Parteistellung begründen, ist eine Angelegenheit des materiellen Rechts und hat durch den zur Regelung der Sachmaterie zuständigen Gesetzgeber zu erfolgen. In der Praxis hat sich gezeigt, daß Verfahren von Personen verzögert wurden, die wenig oder gar nicht von den Auswirkungen des Bauvorhabens berührt waren. Der Parteienbegriff wird daher gegenüber der Bauordnung 1969 eingeschränkt und exakt definiert. Sofern mit der Benützung von Bauten Emissionen zu befürchten sind, handelt es sich im Regelfall um Anlagen, die einem gewerblichen Betriebsanlagenverfahren zu unterziehen sind. In diesem gelangt dann ein weiterer Nachbarbegriff zur Anwendung. Die Baubehörde

hat allerdings von Amts wegen zu prüfen, ob auch die in weiterer Entfernung befindlichen Nachbarn beeinträchtigt werden (§ 3 Z 5).

Die Regelung der Behandlung der entsprechenden Einwendungen wurde aus der Bauordnung 1969 übernommen.

Die Dokumentierung zivilrechtlicher Einigungen in Niederschrift und Bescheid dient lediglich der Klarstellung; eine Durchsetzung solcher Ansprüche ist nur im Zivilrechtsweg möglich.

Abs. 6 soll im Sinne der Rechtssicherheit verhindern, daß durch übergangene Parteien noch Jahre später Baubewilligungen oder Baufreigaben bekämpft werden können. Erhebt die übergangene Partei rechtzeitig Einwendungen, ist das Bauvorhaben einzustellen, die Baubewilligung bzw. Baufreigabe für nichtig zu erklären und ein neuerliches Bauverfahren durchzuführen.

Zu § 23:

Durch diese Bestimmung soll erreicht werden, daß z.B. notwendige Änderungen an bestehenden Bauten nicht wegen Widerspruch zum Flächenwidmungsplan untersagt werden müssen. Abs. 2 enthält eine demonstrative Aufzählung jener öffentlichen Interessen, die Ausnahmebestimmungen rechtfertigen.

Zu § 25:

Diese Bestimmungen geben der Baubehörde die Möglichkeit, die konsensgemäße und technisch einwandfreie Durchführung des Bauvorhabens - auch stufenweise - zu überprüfen.

Zu § 26:

Diese Bestimmung sieht die wichtigste Aufgabe der Baupolizei in der Beseitigung der Mängel und nicht in der Beseitigung eines mangelhaften Baues. Nur wenn ein festgestellter Mangel über Aufforderung nicht beseitigt wird, muß die Baubehörde mit stärkeren Mitteln eingreifen. Die Beseitigung hat sich zunächst nur auf den mangelhaften Teil zu beziehen. Die Beseitigung des ganzen Baues und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes ist nur anzuordnen, wenn eine andere Lösung unmöglich ist.

Zu § 27:

Der Bauträger kann die Überprüfung des Gebäudes nach Fertigstellung durch einen Bausachverständigen durchführen lassen. Tut er das nicht, hat die Behörde die Überprüfung durch einen Bausachverständigen zu veranlassen; der Bürgermeister bzw. ein Vertreter der Baube-

hörde muß dabei nicht anwesend sein. Für Bauwerke ist keine Benützungsfreigabe erforderlich, weil an diese in der Regel geringere technische Anforderungen zu stellen sind. Gemäß § 25 Abs. 1 kann sich die Baubehörde aber jederzeit von der vorschriftsgemäßen Ausführung überzeugen. Soweit in anderen Vorschriften auf die Benützungsbewilligung abgestellt wird, gilt die Benützungsfreigabe als Benützungsbewilligung.

Zu § 28:

Im Abs. 1 ist die Verpflichtung normiert, Bauten im bewilligten Zustand zu erhalten und auftretende Baugebrechen zu beseitigen. Ein Baugebrechen ist dann gegeben, wenn sich der Bauzustand in einer Weise verschlechtert hat, daß die öffentlichen Interessen berührt und daher ein baupolizeiliches Einschreiten erforderlich ist.

Während der Abbruch eines konsenswidrigen Baues (sofern der Konsens nicht nachträglich erwirkt wird) jedenfalls angeordnet werden kann, darf die Baubehörde bei Vorhandensein eines bloßen Baugebrechens nur dann einschreiten, wenn und insoweit es wegen baupolizeilicher Interessen notwendig ist, wobei auf Abbruch nur im äußersten Fall erkannt werden darf.

Sicherungsmaßnahmen gemäß Abs. 3 können insbesondere die Räumung von Gebäuden, ein Benützungsverbot oder technische Maßnahmen sein.

Abs. 5 enthält Bestimmungen über die Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt.

Zu § 29:

Bauvorhaben, die schon vor längerer Zeit bewilligt wurden, entsprechen oft nicht mehr dem Stand der Technik, der geänderten Widmung des entsprechenden Gebietes oder dem allgemeinen Lebensstandard. Die Behörde erhält durch diese Bestimmung die Möglichkeit, im Falle von Gefährdungen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen diese auch nachträglich durch Auflagen zu beseitigen.

Zu § 30:

Art. 118 Abs. 1 B-VG bzw. § 50 der Burgenländischen Gemeindeordnung umschreiben den Wirkungsbereich der Gemeinde als einen eigenen und einen übertragenen. Art. 118 Abs. 2 B-VG bzw. § 51 Abs. 1 der Burgenländischen Gemeindeordnung definieren den eigenen Wirkungsbereich wie folgt:

- a) die Aufgaben müssen im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse der in der Gemeinde verkörperten örtlichen Gemeinschaft liegen,
- b) die Aufgaben müssen geeignet sein, durch die Gemeinschaft besorgt zu werden;

c) die Beschränkung des eigenen Wirkungsbereiches auf die örtlichen Grenzen.

In allen jenen Fällen, die in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, entscheidet die Gemeinde gemäß Art. 118 Abs. 4 B-VG durch ihre eigenen Organe, ohne daß ein Rechtsweg an eine Behörde außerhalb der Gemeinde zulässig ist. Zulässig ist lediglich die Vorstellung gemäß Art. 119 a Abs. 5 B-VG, die nach Erschöpfung des innergemeindlichen Instanzenzuges an die Aufsichtsbehörde zu richten ist.

Nach Art. 15 Abs. 5 B-VG fallen sämtliche Akte der Vollziehung in den dort genannten Angelegenheiten in die mittelbare Bundesverwaltung. Im Abs. 3 wird daher in den Angelegenheiten des Art. 15 Abs. 5 B-VG nicht nur eine Ausnahme von der Zuweisung zum eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde statuiert, sondern darüber hinaus auch vorgesehen, daß individuelle wie generelle Vollzugsakte nach den Vorschriften des Art. 102 Abs. 1 B-VG (mittelbare Bundesverwaltung) zu besorgen sind.

Zu § 31:

Gemäß Art. 118 Abs. 2 zweiter Satz B-VG haben die Gesetze die der Gemeinde zur Besorgung im eigenen Wirkungsbereich zugewiesenen Aufgaben ausdrücklich als solche zu bezeichnen. Durch diese Bestimmung wird dem Erfordernis der genannten Verfassungsnorm Rechnung getragen. Die Ermittlungen für die Entschädigungen für Grundabtretungen oder für die Inanspruchnahme fremden Grundes sind Angelegenheit des Schadenersatzrechtes bzw. des Zivilrechtswesens, und fallen daher nicht in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.

Zu § 32:

Die Baubehörde konnte in der Vergangenheit ihren gesetzlichen Aufgaben zum Teil nicht nachkommen, weil ihr von den Grundeigentümern der Zutritt verwehrt oder aufgetragene Sicherungsmaßnahmen mißachtet wurden. Die im Entwurf vorgesehene Mitwirkung der Bundesgendarmarie und Bundespolizeidirektionen soll diese Probleme künftig vermeiden.

Zu § 33:

Die Nichtigkeitsklärung ist ein Eingriff in die Rechtskraft und hat eine Rechtsunsicherheit zur Folge, andererseits ist sie zur Sanierung von Verstößen gegen Bestimmungen dieses Gesetzes unbedingt erforderlich. Gemäß § 68 Abs. 4 Z 4 AVG können Bescheide von der Oberbehörde wegen Nichtigkeit aufgehoben werden, wenn sie durch eine Verwaltungsvorschrift mit Nichtigkeit bedroht werden. Gemäß § 84 der Bgld. Gemeindeordnung, LGBl.Nr. 37/1965 i.d.g.F., können auch rechtskräftige Bescheide unter bestimmten Voraussetzungen von der Aufsichtsbehörde aufgehoben werden.



Zu § 34:

Die meisten Verwaltungsstrafverfahren auf Grund baurechtlicher Vorschriften werden wegen eigenmächtiger Bauführung oder wegen Verletzung der Instandhaltungspflicht durchgeführt. Beides sind Ungehorsamsdelikte, weil zum Tatbestand dieser Verwaltungsübertretungen der Eintritt eines Schadens oder einer Gefahr nicht gehört und das Baugesetz über das zur Strafbarkeit erforderliche Verschulden nichts bestimmt.

Aus generalpräventiven Gründen erscheint die Anhebung des Strafrahmens auf S 300.000,-- gerechtfertigt, wenn man berücksichtigt, daß der derzeit geltende Betrag von S 50.000,-- bereits 1969 erlassen und seither nicht mehr erhöht wurde. Die Strafbemessung im allgemeinen ist im § 19 VStG geregelt.

Zu § 35:

Der Wärmeschutz soll in der Bauverordnung, die Ausführung von Heizungsanlagen in Zukunft jedoch in einem eigenen Burgenländischen Heizungsanlagengesetz geregelt werden. Da das Heizungsanlagengesetz bis zum 1.2.1998 nicht in Kraft treten kann, sollen die Übergangsbestimmungen im Abs. 5 sicherstellen, daß bis zur Erlassung des Burgenländischen Heizungsanlagengesetzes gesetzliche Regelungen für diesen Bereich vorhanden sind. Die Bgld. Wärmeschutz- und Heizungsverordnung, LGBl. Nr. 56/1982, bleibt solange in Geltung, als die entsprechende gesetzliche Grundlage (§ 52 a der geltenden Bauordnung) in Geltung bleibt. Mit der gemäß § 4 zu erlassenden Verordnung kann jedoch dem I. Abschnitt dieser Verordnung (Wärmeschutz) schon vorher derogiert werden.