

**Beilage A**

**Burgenländisches Baugesetz 1997**

**Entwurf,  
der einer Bürgerbegutachtung unterzogen wurde**

Gesetz vom ....., mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG)

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>I. Abschnitt</b>	
<b>Allgemeines</b>	
§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Begriffsbestimmungen	1
§ 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)	1
§ 4 Bebauungsweisen und Abstände	2
§ 5 Technische Bauvorschriften	2
§ 6 Schutzräume	3
§ 7 Bauprodukte	3
<b>II. Abschnitt</b>	
<b>Anliegerleistungen</b>	
§ 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen	3
§ 9 Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen	4
§ 10 Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren	5
<b>III. Abschnitt</b>	
<b>Sonstige Beschränkungen des Eigentumrechtes</b>	
§ 11 Duldung öffentlicher Einrichtungen	6
§ 12 Zeitweise Benützung fremden Grundes	6
§ 13 Pflege von Grundstücken im Bauland	7
<b>IV. Abschnitt</b>	
<b>Bauverfahren</b>	
§ 14 Auskünfte über maßgebliche Bebauungsgrundlagen	7
§ 15 Arten von Bauvorhaben	7
§ 16 Geringfügige Bauvorhaben	7
	Seite

§ 17 Bauanzeige und Anzeigeverfahren	8
§ 18 Baubewilligung und Bewilligungsverfahren	9
§ 19 Erlöschen der Baubewilligung	10
§ 20 Abbruch von Gebäuden	10
§ 21 Parteien und Nachbarrechte	11
§ 22 Dingliche Bescheidwirkung	11

## **V. Abschnitt**

### **Sonderbestimmungen**

§ 23 Öffentliche Interessen	12
§ 24 Widmungskonformität von Altbauten	12
§ 25 Generelle Bauerleichterungen	12
§ 26 Einmeßpflicht für Gebäude	12

## **VI. Abschnitt**

### **Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht**

§ 27 Verantwortlichkeit des Bauträgers	12
§ 28 Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde	13
§ 29 Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung	13
§ 30 Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benutzungsfreigabe	13
§ 31 Baugebrechen	14
§ 32 Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen	14

## **VII. Abschnitt**

### **Baubehörden und Schlußbestimmungen**

§ 33 Baubehörden	15
§ 34 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde	15
§ 35 Mitwirkung der Bundesgendarmerie und der Bundespolizei	15
§ 36 Nichtigklärung von Bescheiden	16
§ 37 Strafen	16
§ 38 Inkrafttreten	16

# **I. Abschnitt Allgemeines**

## **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Dieses Gesetz regelt das Bauwesen im Burgenland.

(2) Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind insbesondere ausgenommen:

1. Verkehrswege,
2. Abfallbehandlungsanlagen, 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 Kläranlagen.

## **§ 2 Begriffsbestimmungen**

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

(2) Gebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.

(3) Bauwerke sind alle anderen Bauten.

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

(5) Baugrundstücke sind Grundstücke, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

(6) Bauträger ist, in wessen Auftrag und auf wessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden.

## **§ 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)**

Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan bzw. 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) Wärme-, Schall- und Brandschutz
  - d) Gesundheit und Hygiene
  - e) Feuchtigkeitsschutz und Energieeinsparung entsprechen,
4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,
  5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
  6. die Erschließung (Zufahrt) und die Ver- und Entsorgung entsprechend gewährleistet sind.

#### **§ 4**

#### **Bebauungsweisen und Abstände**

(1) Die Baubehörde hat unter Berücksichtigung des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der folgenden Bebauungsweisen zuzulassen:

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

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

(2) Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundgrenze 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 insbesondere aus Gründen des Anrainerschutzes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundgrenzen 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.

#### **§ 5**

#### **Technische Bauvorschriften**

Die Landesregierung hat insbesondere unter Berücksichtigung des § 3 Z 3 durch Verordnung nähere technische Bauvorschriften zu erlassen (Bautechnikverordnung). 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 hierzu berufenen Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklären.

## **§ 6 Schutzräume**

(1) Schutzräume dienen dem Schutz von Menschen insbesondere gegen

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

(2) 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. Die näheren Vorschriften für die Errichtung von Schutzräumen sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Bis zur Erlassung einer derartigen Verordnung gilt die Verordnung der Landesregierung vom 29. 5. 1985, LGBl.Nr. 27/1985, als landesgesetzliche Regelung weiter.

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

## **§ 7 Bauprodukte**

Für Bauführungen dürfen nur geeignete und dem Stand der Technik entsprechende Bauprodukte verwendet werden. Als geeignet gelten jedenfalls jene Bauprodukte, die nach den bauprodukte- und akkreditierungsrechtlichen Bestimmungen zugelassen sind.

## **II. Abschnitt Anliegerleistungen**

### **§ 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen**

(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 an die Gemeinde abzutreten (öffentliches Gut).

(2) Die Grundabtretung hat bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Breite von 6 m unentgeltlich zu erfolgen; für darüber hinausgehende Abtretungen ist von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten (Abs. 7).

(3) Die Abtretungsverpflichtung entsteht mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über die Errichtung oder Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und ist mit der Baubewilligung oder mit gesondertem schriftlichen Bescheid auszusprechen.

(4) Die Grundflächen, zu deren Abtretung der Grundeigentümer verpflichtet wurde, sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche von der Gemeinde in das öffentliche Gut zu übernehmen. Mit der Erklärung zum öffentlichen Gut erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls bestehenden dinglichen Rechte, wenn die Gemeinde bescheidmäßig feststellt, daß das dingliche Recht der Nutzung als Verkehrsfläche entgegensteht oder mit der Übertragung in das öffentliche Gut gegenstandslos wird. Die Kosten der Übertragung in das öffentliche Gut hat die Gemeinde zu tragen.

(5) Für konsensgemäß auf den abzutretenden Grundflächen errichtete Bauten oder Leitungen hat die Gemeinde dem Eigentümer Entschädigung zu leisten (Abs. 7). Eine Entschädigung ist auch an Dienstbarkeitsberechtigte zu leisten, wenn deren dingliche Rechte gemäß Abs. 4 erlöschen, weil sie dem öffentlichen Verwendungszweck entgegenstehen.

(6) Wird das Baugrundstück an mehr als einer Seite von vorgesehenen oder bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, ist für die Hälfte der entschädigungslos abzutretenden Grundflächen von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten (Abs. 7).

(7) Grundlage für die Ermittlung der zu leistenden Entschädigung ist der Verkehrswert der abzutretenden Grundfläche einschließlich darauf bestehender Bauten im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides über die Abtretungsverpflichtung. Bei Leitungen sind die für die Verlegung erforderlichen Kosten zu ersetzen. Wenn die verbleibende Liegenschaft durch die Abtrennung der abgetretenen Fläche einen Wertverlust erleidet, ist auch dies bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bauten.

(8) Die Entschädigung hat der Bürgermeister gleichzeitig mit der Abtretungsverpflichtung mit schriftlichem Bescheid festzusetzen. Für das Verfahren sind die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, sinngemäß anzuwenden. Die Entschädigung wird mit der grundbücherlichen Durchführung der Grundabtretung fällig.

(9) Wenn eine auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früherer Bestimmungen abgetretene Grundfläche später als Verkehrsfläche entwidmet wird, ist sie dem vorherigen Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger anzubieten; wenn dieser das Angebot annimmt und wenn für die Abtretung eine Entschädigung geleistet wurde, hat er eine den nunmehrigen Geldwertverhältnissen angepaßte Rückzahlung zu leisten. Für die geleistete Entschädigung sind keine Zinsen zu berechnen.

## **§ 9**

### **Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen**

(1) Die Gemeinde hat die notwendigen Aufschließungsmaßnahmen (Herstellung, Wiederherstellung oder Verbreiterung der Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung) insbesondere unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs und der jeweiligen straßenbautechnischen Erkenntnisse zu treffen.

(2) Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Verordnung des Gemeinderates von den Eigentümern der als Bauland gewidmeten Grundstücke (Abgabepflichtiger) 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 20 Jahre nach der letzten Herstellung oder Wiederherstellung erfolgt ist, und
3. zu einer notwendigen Verbreiterung der Verkehrsfläche.

(3) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungslänge des Grundstückes (Abs. 4) und dem jeweiligen Einheitssatz (Abs. 5).

(4) Die Berechnungslänge ist die Länge der der Verkehrsfläche nächstgelegenen Grundstücksgrenze. Ergibt die Seitenlänge eines dem Baugrundstück flächengleichen Quadrates jedoch eine geringere Länge, ist diese der Berechnung zugrunde zu legen.

(5) Die Einheitssätze sind vom Gemeinderat durch Verordnung für die unter Z 1 bis 4 genannten Maßnahmen getrennt festzusetzen. Diese dürfen jeweils die halben Durchschnittskosten für die erstmalige Herstellung eines Laufmeters

1. des Unterbaues einer 3 m breiten mittelschweren befestigten Fahrbahn einschließlich Oberflächenentwässerung
  2. einer 3 m breiten Straßendecke
  3. eines 1,5 m breiten Gehsteiges sowie
  4. einer Straßenbeleuchtung
- nicht übersteigen.

(6) Wird eine öffentliche Verkehrsfläche nicht von der Gemeinde errichtet und hat die Gemeinde die Kosten für die Aufschließungsmaßnahme ganz oder teilweise getragen, so kann die Gemeinde Beiträge zu den ihr erwachsenen Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Absätze vorschreiben.

## § 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 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.

(3) Bei einer Änderung der Berechnungslänge des Grundstückes besteht Anspruch auf eine entsprechende Neubemessung des Kostenbeitrages. Wenn der Kostenbeitrag bereits geleistet wurde, ist eine sich ergebende Überzahlung ohne Verzinsung rückzuerstatten.

(4) Das Recht, die Kostenbeiträge gemäß § 9 vorzuschreiben, verjährt binnen fünf Jahren.

### **III. Abschnitt Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes**

#### **§ 11 Duldung öffentlicher Einrichtungen**

(1) Jeder Grundeigentümer hat ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden, daß an geeigneten Stellen auf seinem Grundstück oder an seinem Gebäude die öffentliche Straßenbeleuchtung, Tafeln zur Ortschafts- und Straßenbezeichnung sowie zur Bezeichnung der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgestellt oder angebracht werden, wenn auf öffentlichem Grund hierfür kein geeigneter Platz vorhanden ist.

(2) Gebäude und Grundstücke dürfen nicht in Anspruch genommen werden, wenn dadurch die bestimmungsgemäße Benützung des Gebäudes oder Grundstückes wesentlich erschwert würde.

(3) Der Eigentümer ist mindestens zwei Wochen vor der Inanspruchnahme seines Grundstückes oder Gebäudes schriftlich zu verständigen.

(4) Ist die vorübergehende Entfernung von Tafeln oder der Straßenbeleuchtung notwendig, hat der Eigentümer dies der Behörde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Handelt es sich dabei um öffentliche Einrichtungen, die nicht von der Behörde angebracht wurden, hat die Behörde jene Stelle, die die öffentlichen Einrichtungen angebracht hat, unverzüglich zu benachrichtigen.

(5) Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm von der Behörde bekanntgegebenen Orientierungsnummern in der durch diese bestimmten Weise anzubringen; weiters ist er verpflichtet, die Stiegenhäuser und die Wohnungen zu numerieren und zu kennzeichnen.

#### **§ 12 Zeitweise Benützung fremden Grundes**

(1) Der Eigentümer benachbarter Grundstücke hat das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Grundstücke oder Gebäude zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben, zu Ausbesserungs- und Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen nach vorhergehender rechtzeitiger Verständigung zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können.

(2) Wird die Inanspruchnahme verweigert, hat die Behörde über Notwendigkeit und Umfang der Benützung fremden Eigentums zu entscheiden.

(3) Können wegen eines Baugebrechens bei Gefahr im Verzug Menschen nur von benachbarten Bauten oder Grundstücken aus gerettet werden, haben die Eigentümer der benachbarten Grundstücke deren Betreten sowie die Vornahme notwendiger Veränderungen zu dulden.

(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 schriftlichem Bescheid festzusetzen. Die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes finden sinngemäß Anwendung.

### **§ 13**

#### **Pflege von Grundstücken im Bauland**

Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer bzw. 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 schriftlicher Anordnung binnen angemessener Frist nicht nach, so hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

### **IV. Abschnitt Bauverfahren**

### **§ 14**

#### **Auskünfte über maßgebliche Bebauungsgrundlagen**

(1) Der Bauwerber hat vor Planungsbeginn bei der Baubehörde Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen.

(2) Die Baubehörde hat - auf Verlangen schriftlich - Auskünfte insbesondere über folgende Bebauungsgrundlagen zu erteilen:

1. Flächenwidmung des Baugrundstückes,
2. Inhalt von Bebauungsplan/Teilbebauungsplan bzw. Bebauungsrichtlinien,
3. Bauweise und Abstände (Baulinien, Geschoßanzahl, etc.).

### **§ 15**

#### **Arten von Bauvorhaben**

Im Bauverfahren werden folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

1. geringfügige Bauvorhaben (§ 16),
2. anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 17),
3. bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 18).

### **§ 16**

#### **Geringfügige Bauvorhaben**

(1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige geringfügige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen 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 Bauverfahren durchzuführen ist oder nicht. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (§ 21) in Bescheidform zu ergehen.

## § 17

### Bauanzeige und Anzeigeverfahren

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

1. die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> und der dazugehörigen Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuschen) sowie von sonstigen Gebäuden bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>,
2. die Errichtung und Änderung von Bauwerken,
3. die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

(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 an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören bei Gebäuden jedenfalls Baupläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Querschnitte) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden.

(3) Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen. Letzterer bestätigt mit seiner Unterschrift auch, daß durch das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht verletzt werden.

(4) Die Baubehörde hat innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der vollständigen Bauanzeige für das Bauvorhaben die Baufreigabe durch Anbringung des Freigabevermerkes ("Baufreigabe", Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) auf den maßgeblichen Einreichunterlagen auszusprechen, wenn

1. die Baupläne und Baubeschreibungen von einem befugten Planverfasser erstellt und unterfertigt sind,
2. die Zustimmungserklärungen aller an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn vorliegen und
3. die nach Art bzw. Verwendungszweck des Bauvorhabens gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen offensichtlich nicht verletzt werden.

(5) Dem Bauwerber sind zwei Ausfertigungen der mit dem Freigabevermerk versehenen Einreichunterlagen nachweislich zuzustellen. Nach der Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Gegen eine solche Baufreigabe sind Rechtsmittel nicht zulässig. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung.

(6) Die Baufreigabe erlischt, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Zustellung der Baufreigabe begonnen wurde oder
2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.  
Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.

(7) 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 (z.B. bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, baupolizeiliche Interessen).

## § 18

### Baubewilligung und Bewilligungsverfahren

(1) Für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1), ist vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Der Baubewilligungspflicht unterliegen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

(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, Grundrisse, Ansichten, Querschnitte) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug 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.

(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 anzuschließen.

(4) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, daß das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.

(5) Ist das Ansuchen nicht nach Abs. 4 abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.



(6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(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 Nachbarn zu erstrecken hat.

(8) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Bauvorhaben, die für sich allein einer Baubewilligung bedürfen, ist dem Bauwerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen und eine Bauverhandlung durchzuführen.

(9) Über ein Ansuchen um Baubewilligung ist binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Wird diese Frist nicht eingehalten, tritt die Rechtsfolge nach § 73 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz ein.

(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 schriftlichem Bescheid zu erteilen. Auch die notwendigen Anliegerleistungen können mit der Baubewilligung vorgeschrieben werden.

(11) Der Baubewilligungsbescheid ist allen Parteien zuzustellen. Dem Bauwerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid zwei mit einem Bewilligungsvermerk ("Baubewilligung", Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) versehene Ausfertigungen der Baupläne und Baubeschreibungen zurückzustellen, wobei eine auf der Baustelle aufzulegen ist. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

## **§ 19**

### **Erlöschen der Baubewilligung**

Die Baubewilligung erlischt, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder
  2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.
- Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.

## **§ 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 Nachbarn schriftlich mitzuteilen. Wird der Abbruchwerber nicht binnen vier Wochen von der Baubehörde wegen baupolizeilicher Gründe

aufgefordert, um Abbruchbewilligung anzusuchen, darf der Abbruch vorgenommen werden. Für das Abbruchbewilligungsverfahren ist § 18 sinngemäß anzuwenden.

## **§ 21**

### **Parteien und Nachbarrechte**

(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 (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 und im Bescheid festzuhalten; 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. Bautechnikverordnung, 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.

## **§ 22**

### **Dingliche Bescheidwirkung**

(1) Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach § 37 - kommt insofern dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger im Grundeigentum übergehen. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

(2) Der Inhaber eines Baurechtes im Sinne des Baurechtsgesetzes, RGBI.Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl.Nr. 258/1990, tritt hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus diesem Gesetz an die Stelle des Eigentümers.

## **V. Abschnitt Sonderbestimmungen**

### **§ 23 Öffentliche Interessen**

Als öffentliche Interessen im Sinne dieses Abschnittes gelten insbesondere solche der Landesverteidigung, der öffentlichen Sicherheit, der Raumplanung, der Dorferneuerung, des Umweltschutzes, des Fremdenverkehrs, der Verkehrssicherheit oder der Gesundheit.

### **§ 24 Widmungskonformität von Altbauten**

Änderungen von Bauten, die vor der Festlegung der Flächenwidmung bereits bestanden haben, gelten als nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehend, wenn die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen (§ 3) nicht verletzt werden und die Änderung des Baues im öffentlichen Interesse (§ 23) liegt.

### **§ 25 Generelle Bauerleichterungen**

Die Landesregierung kann für bestimmte Arten von Bauvorhaben oder für bestimmte Baugebiete unter Berücksichtigung des Gebietscharakters durch Verordnung generelle Bauerleichterungen erlassen, wenn dies im öffentlichen Interesse (§ 23) liegt.

### **§ 26 Einmeßpflicht für Gebäude**

Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet, der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige (§ 30) einen Lageplan von einem befugten Fachmann über die lagerichtige Darstellung der Gebäude in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Die Baubehörde hat einen Lageplan dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

## **VI. Abschnitt Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht**

### **§ 27 Verantwortlichkeit des Bauträgers**

(1) Der Bauträger hat mit der Ausführung des bewilligten oder freigegebenen Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen zu beauftragen.

(2) Der Bauträger hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben und für die konsensgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu sorgen.

(3) Der Bauträger 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 entweder im Baubewilligungsbescheid oder mit gesondertem Bescheid 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.

## **§ 28**

### **Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde**

(1) Die Baubehörde kann sich von der vorschrifts- und konsensgemäßen 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 und sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen.

## **§ 29**

### **Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung**

(1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.

(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 aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Kommt der Bauträger 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.

## **§ 30**

### **Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benützungsfreigabe**

Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind zwei Lagepläne (§ 26), Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines befugten Fachmannes anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die konsensgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 29), hat der die Schlußüber-

prüfung vornehmende Fachmann 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.

### **§ 31 Baugebrechen**

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

(2) Kommt der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen.

(3) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, mit schriftlichem Bescheid anzuordnen.

(4) Die Baubehörde kann den Abbruch eines Baues mit schriftlichem Bescheid anordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte eines Baues unbenütztbar geworden ist oder die Abtragung aus Gründen der Sicherheit von Personen, der Gesundheit, der Hygiene oder der Feuerpolizei geboten ist, oder
2. der Eigentümer nachweist, daß die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

(5) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen und sofort vollstrecken zu lassen. Jede nach den geltenden Rechtsvorschriften befugte Person hat über Auftrag der Behörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Abs. 2 finden keine Anwendung.

### **§ 32 Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen**

Ergibt sich nach konsensgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens, daß durch dessen bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung von Personen oder eine unzumutbare Belästigung 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 die unzumutbare Belästigung zu beseitigen. Soweit solche Auflagen nicht dem Schutz des Lebens, der Gesundheit oder Sicherheit von Personen dienen, müssen sie wirtschaftlich zumutbar sein.

## **VII. Abschnitt Baubehörden und Schlußbestimmungen**

### **§ 33 Baubehörden**

(1) Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat. Dieser ist in Bausachen Oberbehörde gegenüber dem Bürgermeister.

(2) Gegen den Bescheid des Gemeinderates kann die Vorstellung nach den Bestimmungen des § 77 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl.Nr. 37/1965, bzw. des § 72 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl.Nr. 38/1965, bzw. des § 72 des Ruster Stadtrechtes, LGBl.Nr. 39/1965, alle in der jeweils geltenden Fassung, erhoben werden.

(3) Handelt es sich um bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen, fällt die Vollziehung dieses Gesetzes in die mittelbare Bundesverwaltung. Baubehörde ist der Landeshauptmann; ein Instanzenzug ist ausgeschlossen.

(4) Die Bestimmung der Baulinie fällt auch in den Fällen des Abs. 3 in den Aufgabenbereich der Gemeinde.

(5) Wenn sich Bauplätze, Bauvorhaben oder Bauten auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken, hat die Bezirksverwaltungsbehörde, wenn sie sich auf das Gebiet zweier Bezirke erstrecken, hat die Landesregierung die Zuständigkeit der Baubehörde erster Instanz wahrzunehmen.

### **§ 34 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde**

Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der §§ 8 Abs. 7 und 8, 12 Abs. 4 und 31 Abs. 5 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.

### **§ 35 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 § 28 Abs. 2 und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen nach § 31 Abs. 5 im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.

## **§ 36** **Nichtigerklärung von Bescheiden**

Bescheide, die gegen Bestimmungen dieses Gesetzes sowie gegen die Bestimmungen der §§ 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 Erlassung des Bescheides (§ 63 Abs. 5 AVG),
2. in allen übrigen Fällen bis zum Baubeginn gemäß § 27 Abs. 2.

## **§ 37** **Strafen**

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

(2) Diese Übertretungen werden mit Geldstrafe bis zu S 300.000,--, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit gerichtlicher Strafe bedroht ist.

(3) Hat der Täter vorsätzlich gehandelt oder ist er schon wiederholt wegen Übertretungen dieses Gesetzes bestraft worden, kann unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit mit der Strafe gleichzeitig der Verfall jener Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die Gegenstand oder Mittel der Übertretung waren.

(4) Eine Verwaltungsübertretung nach den vorgehenden Bestimmungen liegt nicht vor, wenn die Tat den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet.

(5) Strafbehörde erster Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde.

(6) Die Straf gelder fließen der Gemeinde zu, in der die Übertretung begangen wurde.

## **§ 38** **Inkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. 1. 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.

## 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 dreiteilige Verfahren (Bauplatzerklärung, Baubewilligung, Benützungsbewilligung) sowie das selbst bei kleinen Bauvorhaben zwingende Bewilligungsverfahren in der Praxis zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand, der zum Teil vermeidbar wäre. Im Bereich der bautechnischen Vorschriften machen die ständige Weiterentwicklung der Technik und der Anpassungsbedarf an EU-Vorschriften Anpassungen ohnehin erforderlich.

### Ziel:

Deregulierung, Liberalisierung, Harmonisierung- und Verwaltungsvereinfachung sind die primären Ziele der Baurechtsreform. Die Baubehörden sollen mehr Entscheidungsspielraum, der Bauwerber mehr Gestaltungsfreiheit bekommen. Der Bauwerber soll - unter Wahrung aller baupolizeilicher Interessen - schneller zu seiner Genehmigung gelangen, wodurch letztlich eine Kosteneinsparung für ihn und die Behörden zu erwarten ist. Der Rechtszugang für den Bürger und die Anwendung durch die Behörden und Sachverständigen soll erleichtert werden.

### Lösung:

Erlassung des Burgenländischen Baugesetzes und der Burgenländischen Bautechnik-Verordnung.

### Kosten:

Durch den Wegfall des Bauplatzerklärungsverfahrens, die Einführung des Anzeigeverfahrens für bestimmte kleinere Bauten und Möglichkeiten des informellen (bescheidlosen) Verwaltungshandelns ist eine Reduzierung des Verwaltungsaufwandes und damit auch der Kosten im Ausmaß von ca. 25 % zu erwarten.

### EU-Konformität:

Die im vorliegenden Gesetzesentwurf geregelten Angelegenheiten fallen in die alleinige Kompetenz der Mitgliedsstaaten, weshalb keine gemeinschaftsrechtlichen Bedenken bestehen. 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, und die Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, dRGBl. I S 219.

Die Baurechtsreform sieht im wesentlichen folgende Neuerungen vor:

Der rechtliche Teil soll künftig in einem Baugesetz, die technischen Vorschriften in einer Verordnung 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 Burgenländischen Heizungsanlagen-gesetz erfolgen. Die Regelung der Wärmedämmung von Bauteilen soll in der Bautechnikver-ordnung erfolgen.

Vor Durchführung eines Bauvorhabens ist nur mehr ein Bauverfahren (Anzeige- oder Bewilli-gungsverfahren) erforderlich. Ein eigenes Bauplatzerklärungsverfahren ist nicht mehr vorgese-hen; der Bewilligungswerber hat sich vor Planungsbeginn bei der Behörde über die Bebau-ungsvorschriften zu erkundigen.

Geringfügige Bauvorhaben müssen der Baubehörde künftig mitgeteilt werden; ein Anzeige-oder Baubewilligungsverfahren dafür ist nicht erforderlich. Sofern die Nachbarn dem Bauvor-haben zugestimmt haben, sind die meisten Bauvorhaben künftig nur noch anzeigepflichtig, z.B. auch die Errichtung eines Einfamilienhauses bis zu einer Wohnnutzfläche von 150 m<sup>2</sup>. Wenn dem Bauvorhaben keine Gründe entgegenstehen, ist weder eine Verhandlung noch ein Be-scheid erforderlich. Die Unterlagen sind von der Gemeinde zu prüfen und binnen 6 Wochen mit einem Stempel versehen ("Baufreigabe") zu retournieren.

Alle übrigen Bauvorhaben (Bauvorhaben über 150 m<sup>2</sup> oder anzeigepflichtige Vorhaben, denen die Nachbarn nicht zugestimmt haben) bedürfen wie bisher einer Verhandlung und bescheid-mäßigen Bewilligung.

Bei den Nachbarn wird die Parteistellung auf die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, da sich bisher in der Praxis oft Probleme bei der Feststellung der Parteistellung ergeben haben.

Die Fertigstellung von Gebäuden ist der Baubehörde anzuzeigen, wobei die Schlußüberprüfung primär von einem befugten Fachmann durchzuführen ist. Wenn aber kein Schlußüberprüfungsprotokoll beigebracht wird, hat die Baubehörde eine Schlußüberprüfung durch einen Bausachverständigen zu veranlassen.

Der Entwurf enthält die Möglichkeit der nachträglichen Vorschreibung von Auflagen sowie Sonderregelungen für Bauerleichterungen, wenn öffentliche Interessen vorliegen.

Gestrichen wurden die Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Ergänzungsflächen, Grenzverlegung und Reihen. Die Teilung und Vereinigung von Grundstücken im Bauland bedarf künftig keiner Bewilligung der Baubehörde.

Die Bestimmungen über Gebäudehöhen und Bebauungsdichte haben sich in der Praxis zwar als weitgehend entbehrlich herausgestellt und sind im Entwurf daher nicht mehr enthalten, es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, diese Angelegenheiten in Bebauungsplänen bzw. -richtlinien zu regeln.

## II. Zu den einzelnen Bestimmungen:

### Zu § 1:

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem Entwurf entsprechenden Landesgesetzes ist im allgemeinen auf Grund der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG gegeben. Durch dieses Gesetz werden die Zuständigkeiten des Bundes für bestimmte Bauwerke (z.B. Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) und Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, und Naturschutzrecht), nicht berührt.

Soweit für bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes eine Bewilligung nach dem Burgenländischen Veranstaltungsgesetz erforderlich ist, erscheint eine Ausnahme einer solchen Anlage vom Geltungsbereich des vorliegenden Gesetzesentwurfes gerechtfertigt, da im veranstaltungsrechtlichen Verfahren auch baupolizeiliche Aspekte zu überprüfen sind; gleiches gilt für die Abfallbehandlungsanlagen.

Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen können beispielsweise Pumpstationen, Kanalschächte, Transformatorstationen, Masten, Strom-, Wasser- und Gasleitungen sein.

Zu § 2:Zu Absatz 1 bis 3:

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

Zu Absatz 4:

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

Zu Absatz 6:

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

Zu § 3:

Bauten können eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Menschen herbeiführen. Daher ist jeder, der einen Bau errichtet, verpflichtet, die dadurch entstehenden Gefahren auf das geringstmögliche Ausmaß herabzusetzen. Diese Bestimmung 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 Bautechnikverordnung heranzuziehen (Z 2 und 3). Für die Beurteilung ist in jedem Fall ein Bausachverständiger beizuziehen. Unter Z 4 fällt auch die Prüfung der Wahrung des Ensembleschutzes oder Gebietscharakters.

Die Erschließung (Zufahrt) ist "entsprechend gewährleistet", wenn sie dem Verwendungszweck des Baues entspricht und zumindest rechtlich gesichert ist. Ist die Zufahrt über öffentliche Verkehrswege nicht möglich, wird eine grundbücherliche Sicherstellung der Zufahrt über Privatgrund erforderlich sein.

Zu § 4:

Die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes ("Bebauungsweise") soll grundsätzlich von den Gemeinden in Bebauungsplänen bzw. bis zur Erlassung eines Bebauungsplanes in Bebauungsrichtlinien festgelegt werden (§ 21 und 25 a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes). Für den Fall, daß dies nicht erfolgt ist, werden im § 4 des Entwurfes zulässige Bebauungsformen genannt. Die "gekuppelte" Bauweise wird namentlich nicht mehr angeführt, ein "kuppeln" von zwei Gebäuden ist jedoch durch die im Abs. 1 Z 2 vorgenommene Änderung der bisherigen halboffenen Bebauungsweise zulässig. Um den Interessen des Anrainer-schutzes oder auch des Ortsbildes im Einzelfall entsprechend Rechnung tragen zu können, läßt Abs. 3 durch die Festlegung von Baulinien Abweichungen von den Abstandsbestimmungen des Abs. 1 zu.

Zu § 5:

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, daß sich der Stand der Technik in immer kürzeren Zeiträumen ändert, sollen technische Details künftig in einer Verordnung geregelt werden. Deren Inhalt ist durch den Hinweis auf § 3 Z 3 genau determiniert.

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. Eine Ausweitung der Verpflichtung auch auf andere Gebäude hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt. Die näheren Vorschriften für die Errichtung von Schutzräumen sind 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, die allerdings nach Inkrafttreten dieses Gesetzesentwurfes als Verordnung inhaltlich angepaßt neu erlassen werden sollten.

Zu § 7:

Die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie 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. Sollte die Behörde den Verdacht hegen, daß den jeweiligen Anforderungen nicht entsprochen wird, hat sie dies durch Amtssachverständige prüfen zu erlassen.

Zu §§ 8 bis 10:

Hier werden die Verpflichtungen der Grundeigentümer bezüglich der Anlage neuer oder der Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen zum Zwecke der Aufschließung der Bauplätze geregelt. Sowohl die kommunalen Bedürfnisse als auch die berechtigten Interessen der Grundeigentümer sind entsprechend zu berücksichtigen. Die geltende Rechtslage wurde weitestgehend beibehalten.

Zu § 8:

Abs. 3 regelt den Zeitpunkt des Entstehens der Abtretungsverpflichtung, nämlich mit Beschlußfassung des Gemeinderates über die Aufschließungsmaßnahme. Das Vorliegen einer Baubewilligung ist nicht mehr erforderlich; es genügt, wenn sich das Grundstück im Bauland befindet.

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 gemeinsam mit dem Bescheid über die Erklärung zum öffentlichen

Gut erfolgen. Mit der Übertragung in das öffentliche Gut wird beispielsweise ein Wegerecht gegenstandslos.

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 angrenzenden Grundflächen. Der Wert der Widmungs- und Aufschließungsvorteile wird zwar nur selten mit dem Wert der abzutretenden Grundfläche genau übereinstimmen. Es werden Überschneidungen nach der einen oder anderen Richtung vorkommen. Es kann aber angenommen werden, daß sich diese Überschneidungen in Grenzen halten, die es rechtfertigen, aus Gründen der Verwaltungsökonomie von der Einrichtung eines Verfahrens zum Zweck einer genauen Kompensation Abstand zu nehmen (VfSlg. 3475). Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung steht in einem sachlichen Verhältnis zu den Aufschließungsvorteilen. Es erscheint daher gerechtfertigt, für die vorgesehene Grundabtretung keine Entschädigung vorzusehen.

#### Zu § 9:

Entgegen früheren Bestimmungen können auch Eigentümer von Grundstücken im Bauland ohne Baubewilligung zur vollständigen Beitragsleistung herangezogen werden. Die bisherige Reduzierung auf 50 % der Beiträge hat das unerwünschte Horten von Bauplätzen begünstigt.

Im Abs. 4 wird eine neue Härteklausele eingeführt, die besondere Härten z.B. für Eckgrundstücke oder Grundstücke mit einer großen Breite und geringen Tiefe verhindern soll. Berechnungsbeispiel: Die Länge 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).

#### 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 (z.B. nach Fertigstellung des Unterbaues) möglich ist.

Zu § 11:

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

Die Anbringung von Tafeln oder Vermessungsvermerken obliegt den Baubehörden im Rahmen der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben. Während die Anbringung der Gebäudenummerierungstafeln eine Pflicht des Grundeigentümers ist, sind die Ortstafeln und die sonstigen in dieser Gesetzesstelle erwähnten Tafeln von der Gemeinde beizustellen und anzubringen. Dasselbe gilt für die Anbringung der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Zu § 12:

Die Verfassung von Plänen, die Durchführung von Bauvorhaben bzw. die Erhaltung von Bauten sind oft nur möglich, wenn fremder Grund betreten werden kann. Diese Bestimmung ermöglicht es, entsprechende Widerstände zu beseitigen.

Zu § 13:

Diese Bestimmung ermöglicht es den Baubehörden beispielsweise, im Ortsgebiet abgestellte Autowracks entfernen zu lassen oder gegen das Verwildern von Baugrundstücken vorzugehen.

Zu § 14:

Die simple Einholung von Auskünften bei der Behörde über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit eines Grundstückes stellt eine äußerst verwaltungsökonomische Form dar, um Informationen über die Ausrichtung der Projektierung zu erlangen. Dieser Weg des informellen Verwaltungsverfahrens soll das nunmehr weggefallene Bauplatzklärungsverfahren 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 Projektänderungen 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, LGBl.Nr. 3/1989, zu beachten.

Damit dieser Weg des informellen Verwaltungsverfahrens ökonomisch und problemlos beschritten werden kann, wird es erforderlich sein, daß die Gemeinden Bebauungspläne oder zumindest Bebauungsrichtlinien festlegen.

#### Zu § 16:

Die Entscheidung, ob ein konkretes Bauvorhaben im Hinblick auf Ortsbild, Nachbarschutz, Sicherheit etc. als geringfügig anzusehen ist, trifft letztendlich die Behörde. Die Mitteilungspflicht soll sicherstellen, daß die Baubehörde ausreichende Informationen (zumindest Beschreibung oder Skizze) erhält, um beurteilen zu können, ob nicht doch ein Bauverfahren erforderlich ist.

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

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

Folientunnel,  
 Kleinkompostieranlagen,  
 Abstellflächen auf einem Baugrundstück für bis zu 2 Kraftfahrzeugen,  
 Wasserbecken,  
 Pergolen,  
 Gerätehütten,  
 Werbe- und Ankündigungseinrichtungen,  
 Antennen- und Funkanlagen bis zu 3 m Höhe,  
 Baustelleneinrichtungen.

#### Zu § 17:

Es besteht nunmehr die Möglichkeit, daß der Großteil 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 zwei Kraftfahrzeuge,
- Schwimmbecken,
- Einfriedungen,
- eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern baupolizeiliche Interessen bestehen (z.B. von "Keller" in "Garage").

Es erscheint zweckmäßig, wenn die Zustimmungserklärung der Nachbarn unmittelbar auf den Bauplänen erfolgt. Der vom Bauwerber vorzulegende Grundbuchsauszug hat die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Eigentumsverhältnisse wiederzugeben.

Die Baubehörde hat die Einreichunterlagen unter Beiziehung des Sachverständigen auf offensichtliche Planungsmängel zu überprüfen. Durch die Formulierung ist jedoch klargestellt, daß die Verantwortung und Haftung für die vorschriftskonforme 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 Parteiengehörs (§ 37 AVG) sinnvoll. Kann eine Baufrei-gabe nicht ausgesprochen werden, hat der Bauwerber um Baubewilligung anzusuchen.

Es bleibt dem Bauwerber unbenommen, anstelle einer Bauanzeige sofort nach § 18 um Baube-willigung anzusuchen.

#### Zu § 18:

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

Das Bewilligungsverfahren entspricht im wesentlichen dem Bewilligungsverfahren der gelten-den Bauordnung.

#### 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 könnten.

#### Zu § 20:

Auch bei Abbruchvorhaben können baupolizeiliche Interessen beeinträchtigt werden. Vor al-lem bei geschlossener Bauweise können Gefährdungen der Nachbarobjekte entstehen. Grund-sätzlich soll eine Mitteilung an die Behörde ausreichen, um nicht auch geringfügige Vorhaben einem Bewilligungsverfahren mit Verhandlung und Bescheid unterziehen zu müssen. Stimmen die Nachbarn nicht zu oder hat die Behörde aufgrund der Mitteilung Bedenken gegen die be-absichtigte Vorgangsweise, hat der Abbruchwerber jedoch um Abbruchbewilligung anzusu-chen. In dem darauffolgenden Verfahren können allenfalls erforderliche Auflagen vorgeschrie-ben 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 geltenden Bauordnung 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 zu Anwendung.

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

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

Zu § 22:

Abs. 1 wurde aus der geltenden Bauordnung übernommen.

Zu § 23:

Diese Bestimmung enthält eine demonstrative Aufzählung jener Interessen, die Ausnahmebestimmungen rechtfertigen.

Zu § 24:

Dadurch soll erreicht werden, daß z.B. zweckmäßige Verbesserungsarbeiten an bestehenden Bauten nicht wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan untersagt werden müssen.

Zu § 25:

In der Praxis hat die Anwendung der detaillierten Bauvorschriften verschiedentlich auch zu Härtefällen geführt. Um derartige Härten künftig vermeiden zu können, soll mit dieser Bestimmung die Möglichkeit geschaffen werden, für bestimmte Gebiete (z.B. Tourismusgebiete, Gewerbe- und Industriestandorte) oder Arten von Bauten (z.B. landwirtschaftliche, gewerbliche oder kulturelle Bauten) Erleichterungen zu gewähren, wenn öffentliche Interessen damit verbunden sind und diese die baupolizeilichen Interessen überwiegen.

Zu § 26:

Das Land Burgenland wird in den nächsten drei Jahren in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und den burgenländischen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ein geographisches Informationssystem einrichten. Zu diesem Zweck werden eine Bestandsaufnahme der Bauwerke durchgeführt und die Daten in dieses System eingegeben. Eine der wichtigsten Grundlagen dafür stellt die digitale Katastralmappe dar. Um

die Aktualität des Baubestandes zu erhalten, ist die Einmessung aller relevanten Bestandsänderungen notwendig. Bei einem Neu- oder Zubau ist ein Plan von einem befugten Fachmann (Vermessungsbefugte im Sinne des § 1 des Liegenschaftsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 i.d.F. BGBl.Nr. 343/1989, und Technische Büros für Vermessungswesen) vorzulegen, der der Vermessungsverordnung, BGBl.Nr. 562/1994, zu entsprechen hat.

Wird nur die Lage des Gebäudes aufgenommen, genügt ein Lageplan eines technischen Büros, der die Gebäudeecken in Gauß-Krüger Koordinaten im Landessystem wiedergibt.

Sollten die Grundstücksgrenzen noch nicht vermessen sein, ist auch diesbezüglich ein Lageplan erforderlich. Ein Plan zur Festlegung der Grundstücksgrenze darf nur von den im § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl.Nr. 3/1930 i.d.F. BGBl.Nr. 343/1989, genannten Vermessungsbefugten erstellt werden.

Bei teilweisem Abbruch ist kein Lageplan erforderlich, es genügt eine entsprechend ausgefertigte Kopie der Katastralmappe, aus der die Veränderung ersichtlich ist.

Die Übermittlung einer Planausfertigung an das Vermessungsamt ist erforderlich, damit diese Änderung in die digitale Katastralmappe eingearbeitet werden kann, die die Grundlage für das geographische Informationssystem darstellt.

Ein Abbruch, für den kein Lageplan erstellt werden muß, ist von der Baubehörde ebenfalls dem Vermessungsamt zu melden, um die Aktualisierung des Baubestandes durchzuführen.

Die Vermessung eines Einfamilienhauses durch einen Fachmann kostet laut den eingeholten Auskünften ca. S 2.000,--. Sollten die Grundstücksgrenzen noch nicht vermessen sein, ist mit höheren Kosten zu rechnen. Die Vermessung eines Grundstückes vor der Verbauung war aber auch schon vor Erlassung dieser Gesetzesbestimmung notwendig.

#### Zu § 28:

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

#### Zu § 29:

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 § 30:

Der Bauträger kann die Überprüfung des Gebäudes nach Fertigstellung durch einen befugten Fachmann durchführen lassen. Tut er das nicht, hat die Behörde die Überprüfung durch einen Bausachverständigen zu veranlassen; der Bürgermeister bzw. ein Vertreter der Baubehörde muß dabei nicht anwesend sein. Für Bauwerke ist keine Benützungsfreigabe erforderlich. Gemäß § 28 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 § 31:

Im Abs. 1 ist die Verpflichtung normiert, Bauten in konsensgemäßem 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 § 32:

Bauvorhaben, die schon vor langer 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 Belästigungen diese auch nachträglich durch Auflagen zu beseitigen.

Zu § 33:

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 Rechtszug 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 § 34:

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. Auch die Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers fallen zufolge ihres Exekutivcharakters nicht in den übertragenen Wirkungsbereich.

#### Zu § 35:

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

#### Zu § 36:

Die Nichtigklärung 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 Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl.Nr. 37/1965 i.d.g.F., können auch rechtskräftige Bescheide unter bestimmten Voraussetzungen von der Aufsichtsbehörde aufgehoben werden.

Zu § 37:

Die meisten Verwaltungsstrafverfahren aufgrund 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.

Die Anhebung des Strafrahmens auf S 300.000,-- erscheint 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 § 38:

Aufgrund des Wegfalls der gesetzlichen Grundlage tritt auch die Burgenländische Wärmeschutz- und Heizungsverordnung der Landesregierung, LGBl.Nr. 56/1982, außer Kraft. Der Wärmeschutz soll in der Bautechnikverordnung, die Ausführung von Heizungsanlagen in Zukunft jedoch in einem eigenen Heizungsanlagengesetz geregelt werden.

**Beilage B**

**Burgenländisches Baugesetz 1997**

**Stellungnahmen  
im Bürgerbegutachtungsverfahren**

1

SAMMELBOGEN ZU ZAHL LAD-VD-L106/24-1997

ZAHL: LAD-VD L106/40-1997

GEGENSTAND	FRIST:
Bgl. Bauordnung Bürgerbegehren, Baugesetz 1997	

BEHÖRDE	DATUM DES EIN- GANGES	ZAHL	ANMERKUNG
Gemeindeamt Neuberg	18/9	030/00-1997	
Heider Stefan	18/9	-	
Kuznits Alfred Ing.		-	
Achis Privat, Grosina H.	18/9	-	
BEWAG	18/9	RV-Dr. Por/KoG	
Reithofer Helmut	18/9	-	
Veraszto Johann Dr. Mag.	18/9	-	
Weghofer Johannes Ing.	18/9	-	
Marktgemeinde Unterfrauenhaid	18/9	0300/1997	
Ganzel Ronald	18/9	-	
Gemeinde Badersdorf	18/9	-	
Marktgemeinde Apellon	18/9	377/1-1997	
Witkowski Mathilde Dr.	22/9	-	
Hunby Leopold	23/9	-	
Borenits Bernhard	23/9	-	
Kotzenmader Josef	24/9	-	
Gemeinde Leobendorf	25/9	0300/1997	
Schoja Rudolf	28/9	-	
Marktgemeinde Bruckendorf	28/9	4/100-1997	
Flöschlacker Karl	28/9	-	

# SAMMELBOGEN ZU ZAHL

IHL:

GEGENSTAND		FRIST:	
BEHÖRDE	DATUM DES EIN- GANGES	ZAHL	ANMERKUNG
Kornr. Agnes und Maria	28/8	-	
Bgl. Behindertensportverein	28/8	-	
Gemeinde Mannersdorf	29/8	-	
SPÖ-Klub	28/8	-	
Leberl Franz u. Anna	28/8	-	
Müllendorfer Harald	28/8	-	
Leher Michael	28/8	-	
Müllendorfer Christin	28/8	-	
Bauer Johannes Dr.	28/8	-	
Riedl Thomas	28/8	-	
Leher Alexander	28/8	-	
Riedl Marie Theres	28/8	-	
Leher Teresa	28/8	-	
Riedl Barbara	28/8	-	
Leher Heinrich	28/8	-	
LIF Bgl	23/9		
Mag. Fasching Wolfgang	17/9		
Architekturbüro zimmer	26/9		
BH Oberwart / HR Scheinucken	26/9		
Fiv. Invalidenverband	27/9		

Franz Bauer                      13/9  
 Juliana Mühlpassauer        29/9





# GEMEINDEAMT NEUBERG IM BURGENLAND

7535 Neuberg im Burgenland 245  
Telefon: 03327/2383, Telefax: 03327/2795

Zahl: 030/00-1997

Neuberg, am 25.08.97

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion - Verfassungsdienst

7001 Eisenstadt

**Betrifft: Baugesetz 1997 – Entwurf, da. Zahl LAD-VD-L106/24-1997; Stellungnahme der Gemeinde Neuberg**

Zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf wird seitens der Gemeinde Neuberg folgende Stellungnahme abgegeben bzw. werden folgende Fragen gestellt:

- § 2 Zif. 4: Anschüttungen und Niveauveränderungen sind nicht mehr im Baugesetz geregelt;  
Frage: Sind Anschüttungen und Niveauänderungen ohne Einbindung des Anrainers nun unbeschränkt möglich ?
- § 3 Zif. 5: Frage: Was passiert wenn ortsübliche Belästigungen durch Aussterben eines Berufsstandes wegfallen ? z.B. Viehhaltung in der Landwirtschaft ?  
Ist dann neuerliche Viehhaltung möglich ?
- § 4 Abs. 1 Zif. 2: Halboffene Bebauung – Anbauen ist nur mehr an die Grundgrenze möglich  
Frage: Warum nicht mehr wie im § 4 Abs. 1 Zif. 3 alte Bauordnung in der Fassung der umfassenden Novelle auch einen Meter ? Vorteil – keine Feuermauer und damit können Fenster errichtet werden (siehe Erlaß Anlage A zu Zl. VI/1-7657/111-1994).
- § 13 Dieser äußerst wichtige Paragraph fiel juristisch sehr dürftig aus und wirft viele Fragen auf:
- \* bis wann muß gemäht werden ? - genügt die Antwort des Eigentümers, er werde am Heiligen Abend mähen ?
  - \* wie oft muß jährlich gemäht werden ?
  - \* ist die Anordnung mittels Bescheid notwendig ?  
Wenn ja, Instanzenzug bis zum Verwaltungsgerichtshof und damit jahrelange Verschleppung ?
  - \* Ist die Einhebung der Kosten des „Zwangmähens“ durch Exekution möglich ?
  - \* Kann dies alles mittels Verordnung (Gemeinde oder Landesregierung) geregelt werden ?
  - \* wann ist eine BH-Strafe (§ 37) zu verhängen ?
  - \* wer entscheidet über einen Streit von behaupteten Beschädigungen ?

Der Bürgermeister:

  
(Otto Nagl)

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Einlobung		
Eingel. <sup>18.9.</sup> (27. AUG) 1997		
Zahl LAD-VD-L106/40-1997		
Vorakt	/ Beilagen	Bearbeiter

LAD-VD

SB zu ON 24

Haider Stefan  
Kravoglgasse 9  
7000 Eisenstadt

Eisenstadt, am 4. September 1997

Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Verfassungsdienst

Betr.: Baugesetz 1997  
Bürgerbegutachtung

Ich möchte zum Entwurf des Baugesetzes folgende Stellungnahme abgeben:

Meiner Ansicht nach sollte der Eigentümer von Pflanzen (Bäume, Sträucher etc.) künftig verpflichtet sein, dafür zu sorgen, daß jene Pflanzenteile, die auf das Nachbargrundstück überhängen oder überwuchern, auf seine Kosten entfernt werden. Ansonsten müßte man es weiter akzeptieren, daß einen der Nachbar dadurch belästigt, daß er Pflanzen von seinem Grundstück bewußt auf das Nachbargrundstück überwuchern läßt und dieser dann die Arbeit damit hat bzw. die Kosten zu tragen hat, damit die Äste oder sonstigen Pflanzenteile (Dornen und Disteln) entfernt werden. Dies stellt besonders für ältere und kranken Personen eine unzumutbare Belastung dar.

*Stefan Haider*

*10 v. 4.9.97*

Telefonisch wird diese Eingabe anschließend noch wie folgt ergänzt:

Es ist nicht einzusehen, warum Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch das Gesetz über Mindestabstände (LGBl.Nr. 16/1989) geschützt werden, Eigentümer von Grundflächen im Bauland jedoch nicht.

*Stefan*

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 18. SEP. 1997		
Zahl. LAO-VP-L. 106/40-1592		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

*SB 200N 24*

E-Mail an die  
EDV Zentrale des Landhauses  
Amt der Bgld. Landesregierung  
A-7000 Eisenstadt

*Kann nicht über E-Mail gemacht werden, daher mit Post* 3

Kuzmits Alfred Ing.  
Waldhofweg 11  
A-7000 Eisenstadt

Eisenstadt, 1.9.1997

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich gratuliere für den mutigen Schritt, über das Medium Internet direkt an die Bürger heranzutreten und diesen zur Mitarbeit an den Gesetzen seines Landes aufzufordern. Auch wir wollen diese einmalige Chance nutzen und mit einem für uns als Familie mit Kleinkind existenzbedrohenden Problem an Sie herantreten und hoffen, daß damit eine Lösung in die neue Bauordnung eingebracht werden kann die auch andere Bauherrn unterstützt und es einem nicht gut gesinnten Nachbarn unmöglich macht ein Bauvorhaben zu verzögern.

Wir haben folgendes Problem, wie Ihnen die Baubehörde in Eisenstadt (Bürgermeister Ing. Schwarz, Baudirektor Dipl.Ing. Linortner) bestätigen kann:

Der Seitenabstand von 3m zum Nachbargrundstück wird um 10cm unterschritten. Es ist allen beteiligten Parteien (auch dem beteiligten Nachbarn) klar, daß dies nicht vorsätzlich geschehen ist. In einem amtlichen Schlichtungsversuch wurde seitens der Baubehörde der Vorschlag gemacht, dieses Problem aus wirtschaftlichen Gründen nur durch Ankauf/Verkauf der notwendigen Fläche beseitigen zu können (etwa 1,5m<sup>2</sup>). Dies wäre möglich da das Nachbargrundstück als größtes Grundstück in dieser Siedlung und zudem auch noch unverbaut ist. Dies würde zwar von uns akzeptiert werden, aber der Nachbar ist an keiner Lösung interessiert und betreibt eine Verzögerung bis zum Abbruch. Über unseren Anwalt haben wir erfahren, daß dieser Nachbar gar nicht mehr am Grundstück interessiert sein soll (wahrscheinlich weil er in Tirol wohnhaft ist) und die Anzeige gegen 500.000.- zurückziehen würde. Die Baubehörde sieht scheinbar lt. gültiger BO keine Möglichkeit dieser scheinbaren Geldbeschaffungsaktion einen Riegel vorzuziehen. Jetzt stelle man sich vor, dies würde sich herumsprechen. Neidende Nachbarn gibt es überall.

Zur Vorgeschichte:

Im November 1995 wurde in Eisenstadt um ein Bauvorhaben (Einfamilienhaus) angesucht und dies wurde mit Bescheid genehmigt. Einer der Nachbarn (bereits bei der Bauverhandlung als schwierig herausgestellt) hat im Laufe des frühen Baufortschrittes die Baubehörde schriftlich ersucht diesen Bau zu überprüfen ob er den Auflagen entspricht. Dies wurde von der Baubehörde später gemeinsam mit dem Bauführer zwar gemacht, aber wie sich herausstellte scheinbar mangelhaft, der Bauherr wurde über die Amtshandlung nicht informiert und konnte nicht eingreifen. Dieser wurde erst Monate später von dieser Amtshandlung informiert als die Sache zu eskalieren begann und das Gebäude bereits einzugsfertig war. Im Konkreten wurde damals bei der Überprüfung lt. Protokoll ein Seitenabstand vom 3m mit einem Zollstock (!) bis zu einem angeblich bestehenden Zaun gemacht (Rohbaumaß, ohne Fassade). Dies würde bedeuten, der Zaun wäre um mind. 10cm am Nachbargrund gestanden. Messungen von verschiedenen Instanzen haben aber den bestehenden Zaun als Katastergrenze bestätigt, und lt. Fotos hat damals kein Zaun mehr existiert sondern nur ein paar Zaunpfähle aus Metall. In der Zwischenzeit haben wir bereits einen negativen Bescheid der 2. Instanz bekommen und um Vorstellung beim Amt (Zahl:B-63/034-1997) angesucht mit dem Verweis auf 15cm Meßtoleranz lt. Vermessungsordnung, da es lt. gültiger BO nicht einmal für die Baubehörde eine Möglichkeit gibt dieses Problem zu beseitigen. Auch nicht über Antragstellung über z.B. unwesentliche Abweichung von Bebauungsvorschriften.

Folgender Lösungsvorschlag könnte allen Beteiligten aus der Patsche helfen:

- a) Eine Gesetzesstelle die es der Baubehörde erlaubt eine geringfügige Unterschreitung des Seitenabstandes zum Nachbarn unter bestimmten Umständen zu bewilligen.
- b) Berücksichtigung der Meßtoleranz lt. Vermessungsordnung
- c) Verhängen einer Geldstrafe

In der BO z.B. eines anderen Bundeslandes (Wien) wird die Abweichung von festgelegten Fluchtlinien als unwesentliche Abweichung von Bebauungsvorschriften definiert (§69 Abs. 1). Gäbe es solch eine Möglichkeit nicht auch bei uns im Burgenland? Nach Abs. 2 darf die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes nicht

beeinträchtigt werden(ist sie auch nicht!!). Nach Abs. 3 ist die Bewilligung von unwesentlichen Abweichungen nur über Antrag zulässig. Es dürfen auch keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen (tun sie auch nicht, im Gegenteil - ich habe ein Gewerbe unter der selben Adresse angemeldet). Auch der VwGH teilt die Auffassung, daß in sachlich gerechtfertigten Fällen eine Ausnahmemöglichkeit im Einzelfall gegeben werden soll. Auch daß im Interesse des Ortsbildes ein die Baulinie überragendes Gebäude bestehend bleiben soll.

Um unser Problem und auch daß anderer Bauwerber im Bgld zu beseitigen, sollte es doch in der BO eine Möglichkeit geben, daß die Baubehörde über ein Bauvorhaben entscheiden kann wenn der Nachbar zu keiner Lösung bereit ist und das Bauvorhaben durch den Nachbarn dadurch verzögert wird. Ich sehe ein, daß der vorsätzlichen Nutzung dieser Ausnahmemöglichkeit ein Riegel vorgeschoben werden muß, aber ginge daß nicht auch über eine Geldstrafe die wenigstens der Gemeinde zugute kommt und nicht der Nachbar daran verdient?

Bei einer weiteren Eskalation der Situation, zu der wir als Bauherren nichts beigetragen haben, würden wir als Familie mit Kleinkind auf der Straße sitzen, und da ich bereits ein Gewerbe (Industrie mit Entwicklungsaufwand) von Wien nach Eisenstadt (selbe Wohnadresse) übersiedelt habe wäre auch der Industriestandort Eisenstadt in Gefahr.

Ich bin gerne zu weiteren Information bereit und über eine Antwort dankbar.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Kuzmits Alfred Ing  
Waldhofweg 11  
A-7000 Eisenstadt  
Tel privat: (02682)75360 Büro: (1) 21122-553

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel.		18. SEP. 1997
Zahl ..LAD-VP-L 106/90-1882		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SB 20 0N 24

# ACTIO PRIVATA

Dipl. Ing. Helmut Grosina, Ignaz Till Straße 7/1/2, A-7000 Eisenstadt, Tel.: +43-2682-65916, 31.08.97 10:33

Burgenländisches Baugesetz 1997  
Bürgerbeteiligung

Grundlage: Entwurf, erhalten am 28.08.97  
Landhaus, Informationsstelle

## Gesamteindruck:

Besonders auffallend ist die einfache, verständliche Sprache. Es ist wohltuend, ein Gesetz auf diese Weise formuliert zu sehen. Inhaltlich fällt die liberale Haltung auf, die als zukunftsweisend gelten kann. Nur wenn es gelingt, mit mehr Eigenverantwortung und „weniger Staat“ auszukommen, wird es möglich sein, die Herausforderungen der Zeit zu bewältigen.

## Einzelhinweise:

In § 6, Abs. 2 suggeriert die Formulierung eine Pflicht zum Errichten von Schutzräumen. Ich schlage daher folgende Formulierung vor: „Schutzräume sind nach den Bestimmungen der Verordnung zu errichten, die die Landesregierung nach den fachlichen Erkenntnissen und Erfahrungen des Zivilschutzes zu erlassen hat. Bis dahin gilt die Verordnung der Landesregierung ... weiter“.

Der Satz „Die näheren Vorschriften ...“ ist überflüssig.

Dementsprechend sollte der Abs. 3 lauten: „Gebietskörperschaften sind verpflichtet ...“.

Aus § 8, Abs. 3 kann herausgelesen werden, daß ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Baubewilligung besteht. Ich schlage daher statt „mit der Baubewilligung oder mit gesonder-tem schriftlichen Bescheid“ folgende Formulierung vor: „... und ist mit schriftlichem Bescheid, gegebenenfalls gemeinsam mit der Baubewilligung, auszusprechen.“

Für § 9 sollte ein anderer Titel gefunden werden. „Tragung“ ist wahrlich kein schönes Wort. Kann man es nicht (gemeinsam mit dem Artikel vor „Kosten“) einfach weglassen? In Abs. 2 werden als Kriterien der zu erwartende Verkehr und die straßenbautechnischen Erkenntnisse genannt. Das ist überflüssig und sollte entfallen. Wenn schon Kriterien, dann doch eher die Bedürfnisse der Anrainer, keinesfalls aber eine Verkehrsprognose!

Abs. 6 sollte etwas klarer gefaßt werden („und“, noch dazu trotz Subjektwechsels ohne Bei-  
strich davor, scheint nicht ganz treffend): „... nicht von der Gemeinde errichtet, aber ganz oder  
teilweise von ihr bezahlt, so kann sie entsprechend den vorstehenden Absätzen Beiträge vor-  
schreiben.“

In § 10, Abs. 3 wäre statt „sich ergebende Überzahlung“ schöner: „... ist im Falle einer Über-  
zahlung diese ohne Zinsen ...“.

§ 11: „Dulden“ wäre schöner als „Duldung“; Abs. 5 könnte statt „... durch diese bestimmten  
Weise ...“ lauten: „... verpflichtet, die zugewiesenen Orientierungsnummern auf seine Kosten  
nach den Vorschriften der Behörde anzubringen.“

Zu § 12: Wenn in Abs. 1 „Betreten“ (richtig) verwendet wird, sollte auch „Benützen“ statt  
„Benützung“ gewählt werden. Das gilt auch für die Überschrift.

Zu § 13 mache ich folgenden Formulierungsvorschlag: „... sind vom Eigentümer oder Nut-  
zungsberechtigten in einem Zustand zu halten, in dem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird  
und Personen und Sachen nicht gefährdet werden.“

§ 32 bereitet mir etwas Sorge. Ich nehme aber an, daß die Gefahr, nachträglich allerlei Vor-  
schreibungen ausgesetzt zu werden, eher gering ist. Irgendeine Sicherheit sollte aber bestehen.  
Ähnliche Sorgen habe ich - bei allem Verständnis für die Sache - bei den Bestimmungen des  
§ 36.

Schlußbemerkung:

Die zahlreichen positiven Eindrücke hätten sicher auch gesonderte Bemerkung verdient, wie  
zum Beispiel die Definition der Nachbarschaft und so weiter, ich habe mich aber auf Vor-  
schläge beschränkt, die vielleicht da oder dort noch eine kleine Verbesserung bringen können.

Mit freundlichen Grüßen



der Burgenländischen Landesregierung		
gel.	18. SEP. 1997	
71 LAP-VR-6106/40-1997		
Ort	Beilagen	Bearbeiter

SB zu ON 24

in das  
Amt der Burgenländischen  
Landesregierung  
Landesamtsdirektion  
Reiheplatz 1  
7000 Eisenstadt

Hauptverwaltung:  
7000 Eisenstadt, Kasernenstraße 9  
Postfach 38  
Telefon 02682/603-0 od. Durchw.  
Fax: 02682/603-485  
<http://www.bewag.co.at>;  
e-mail: [post@bewag.co.at](mailto:post@bewag.co.at)

Durchwahl: 341

Zweigverwaltung:  
7400 Oberwart, Graf Erdödy-Straße 8  
Postfach 209  
Telefon 03352/403-0 od. Durchw.  
Fax: 03352/403-125

Durchwahl:

Ihr Zeichen                      Ihre Nachricht vom                      Unser Zeichen                      Datum                      Bearbeiter  
RV-Dr.Por/KoG                      97-09-02                      Dr. Porics

Betreff:  
Entwurf eines Bgld. Baugesetzes 1997,  
Bürgerbegutachtungsverfahren

Sehr geehrte Herren!

Im Entwurf eines Gesetzes, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG), erlauben wir uns, wie folgt Stellung zu nehmen:

Grundsätzlich ist der Entwurf hinsichtlich der Aktualisierung und Modernisierung der baurechtlichen Normen zu begrüßen. Auch die Kürzung der bewilligungspflichtigen Bauvorhaben und die Verfahrenschleunigung sind im Interesse einer Verwaltungsvereinfachung und Bürgernähe zu befürworten.

Unbeschadet dessen erlauben wir uns, zur Baurechtsreform folgendes anzumerken:

A	B	C	D
			x

V	I	F
x		



Problematik der Parteistellung der Leitungs- und Servitutsberechtigten im Bauverfahren - Erhaltung von Bauwerken im Schutzbereich von elektrischen Leitungsanlagen

Die Bgld. Bauordnung, wie auch der Entwurf eines Bgld. Baugesetzes (kurz: BauG) sehen im Bauverfahren für den Eigentümer einer elektrischen Leitung (Leitungs- oder Servitutsberechtigter) eine Parteistellung nicht vor.

Allgemein werden wir zu Bauverhandlungen geladen. Insofern können wir zum Schutz unserer Leitung vor Beeinträchtigung durch den Bau (ÖVE-Vorschriften, Bauten im Schutzbereich elektrischer Leitungsanlagen) unsere Einwendungen vorbringen. Eine formalrechtliche Beteiligung an dem Verfahren (§ 8 AVG) kommt uns dabei ebenso wenig zu, wie in einem solchen Verfahren geltend zu machende Rechtsansprüche aus dem Vertrag (Dienstbarkeitsvertrag, Bauvertrag, Scheidung bei Einräumung von Leitungsrechten nach dem Bgld. Starkstromwegegesetz).

Die fehlenden Informationen der Baubehörde, wie auch des Bauwerbers über Baumaßnahmen im Schutzbereich von Leitungen haben schon zu einer Gefährdung für das Leben und der körperlichen Sicherheit von Menschen und zur Verletzung unserer Rechte geführt (insb. die Kosten der Wiederherstellung des Sicherheitsabstandes des Bauwerkes zur Leitung). Angesichts der möglichen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch derartige Vorgangsweisen verweisen wir auf unser beiliegendes Schreiben vom 97-06-23.

Um die Einhaltung insbesondere der elektrotechn. Vorschriften als subjektives Recht im Bauverfahren geltend machen zu können, könnte dem Servitutsberechtigten (EVU) im BauG "Leitungsrechte" eingeräumt werden.

Von dieser rechtspolitischen Forderung wird im Gesetzesentwurf (§ 21 Parteien- und Nachbarnrecht) Abstand genommen.

Für den Fall einer bestehenden Leitung auf seinem Baugrundstück (Erdkabelleitung, Freileitung) sollte sich der Bauwerber spätestens zum Zeitpunkt des Ansuchens bei der Baubehörde bewußt sein, daß er sich insbesondere aus Gründen der Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen betreffend die Einhaltung der Vorschriften über die elektrotechn. Sicherheit (ÖVE-Vorschriften) mit dem EVU um eine Regelung (Leitungsverlegung, Leitungserhöhung u.a.) bemühen müßte.

Unser Vorschlag geht nun dahin, daß in den für das Bauvorhaben erforderlichen Unterlagen mögliche elektrische Leitungsanlagen mit dazugehörigen Schutzbereichen auf dem Baugrundstück darzustellen sind.

n concreto hätte der Lageplan, die ober- und unterirdischen elektrischen Leitungsanlagen auf dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück, soweit sie für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind, auszuweisen (z.B. Schutzbereich der elektrischen Leitungsanlage auf dem Nachbargrundstück kann sich auch auf das Baugrundstück erstrecken).

Zu diesem Zweck müßten § 17 Absatz 2 BauG (Anzeigeverfahren) und § 18 Absatz 2 BauG (Bewilligungsverfahren) um obzitierten Passus ergänzt werden.

Eventuell könnte auch die Generalklausel im § 3 Ziffer 6 BauG diesbezüglich ergänzt werden (Baupolizeiliche Maßnahme).


Was für die elektrischen Leitungsanlagen gilt, sollte auch für andere Versorgungsleitungen gelten (z.B. Gasleitungen).

Auf alle Fälle wäre ein Hinweis für den Bauwerber über vorgenannte notwendige Regelung bei der Einholung von Auskünften bei der Baubehörde über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit des Grundstücks zweckmäßig ("Merkblatt").


Wir bitten um Berücksichtigung unseres Vorschlages nicht nur im Interesse der Sicherheit des Bauwerbers, sondern auch im Hinblick auf die öffentliche Stromversorgung.

Mit freundlichen Grüßen

Burgenländische Elektrizitätswirtschafts-  
Aktiengesellschaft (BEWAG)  
Rechtsabteilung

i.A. Komarov i.A. 

Beilage

Amt der Burgenländischen Landesregierung Einlaufstelle		
Eingel. <sup>18.</sup> (3.) SEP. 1997 Zahl ... LAD-VR-L 106/40-1887		
Vorakt	Beilagen	Beileger 

SS zu ON 24



Helmuth Reithofer  
Dorfmeisterstraße 17  
7000 Eisenstadt  
Tel: 02682 - 66274

An  
das Amt der  
Bglad Landesregierung  
Freiheitsplatz 1  
7000 Eisenstadt

Eisenstadt, 27.8.1997

Betr.: Bglad Baugesetz 1997

zu § 2 (2)

Sind Balkone und Terrassen, die an 2 oder 3  
Seiten ungeschlossen sind, Gebäude?

<sup>(3)</sup>  
Wohn gehören überdachte Schwimmbecken?

zu § 4 (1)

Bei schmalen Baugrundstücken sollte die  
halb offene Bebauung mehr zur Auswendung  
kommen.

zu § 9 (6)

Sind hier Güterwege im Bauland inbegriffen?

zu §§ 17, 18, 19

Die Vereinfachung des Verfahrens ist sehr zu  
begünstigen.

Hochachtungsvoll  
Helmuth Reithofer

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel.	18. SEP. 1997	
Zahl LAB-VR-6.106/40-1997...		
Vorgl	Beilagen	Bearbeiter

SNZ ON24

Mag. Dr. Johann Veraszto  
Hofrat

A-7472 Schandorf 156  
Tel.: 03364 / 22 51

3.9.1997

Mag Hedl  
17/10/10

Bgld. BauG - Anregungen

An das  
Amt der Burgenländischen Landesregierung  
LAD  
7000 Eisenstadt

Zum Entwurf des Baugesetzes erlaube ich mir folgende Anregungen und Bemerkungen vorzutragen:

- 1. § 2(4): Zum Bauvorhaben gehört auch der Abbruch von Gebäuden oder Bauwerken --Ein Bauvorhaben ist eine Maßnahme, die Gegenstand eines Bauansuchens ist VwGH Zl. 65/74. § 20 sieht ein Abbruchbewilligungsverfahren vor.
- 2. § 4(3): Im § 21 (1) Z. 2 ist der "Nachbar" definiert. Es erscheint mir völlig überflüssig, daß der ältere Begriff "Anrainer", auch in Zusammensetzungen, verwendet wird. Entweder Nachbar oder Anrainer, zumal die bisherige Judikatur unter Nachbar mehr versteht als nur jemanden, mit dem man gemeinsamen "Rain" hat. § 17(2) typisch: "angrenzenden Nachbarn" und "Anrainerverzeichnis". Auch andere Stellen im Entwurf verwenden beide Begriffe.
- 3. § 13: Was ist unter "schriftlicher Anordnung" zu verstehen? Ein Bescheid? Ist ein Rechtsmittel ausgeschlossen?
- 4. § 17(1): Was ist unter "Wohnnutzfläche" zu verstehen? Oder unter Nutzfläche? Hinweis auf § 5 Kanalabgabegesetz wegen möglicher Verwaltungsvereinfachung! *Insbes. d. 17(2) Unklarheiten!*  
(2) und (4): "angrenzende Nachbarn" ist ein Pleonasmus, auch können die Nachbarn nicht angrenzen, daher: ...der Eigentümer aller an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke, siehe § 21 (1) Z. 2. s. § 24
- 5. § 18(8): "Abänderungen"- meiner Meinung nach besser: Änderungen/
- 6. § 19: Es wäre zu unterscheiden nach der Frist für den Beginn der Durchführung und der Frist für die Vollendung des Vorhabens.
- 7. § 20: "wegen baupolizeilicher Gründe" soll wohl heißen: aus baupolizeilichen Interessen. Gilt § 20 nur für Gebäude und nicht auch für Bauwerke?
- § 21(1): Um es noch deutlicher zu machen: .....Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke....
- § 26: Gilt dies nur für Gebäude?
- § 27 (3): "benachbarte Grundstücke", besser: angrenzenden Baugrundstücke .....
- § 28: "Übertretung" im strafrechtlichen Sinn? Sonst würde ich von Baumängel sprechen.

- § 28(2): "und sind auf"- holprig. Besser: auch sind auf Verlangen
- § 29(2): "die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes"-  
 Vielleicht besser: Beseitigung des rechtswidrigen Zu-  
 standes oder Wiederherstellung des rechtmäßigen  
 früheren Zustandes.

Hochachtungsvoll

*[Handwritten signature]*

Amt der Bürgermündlichen Landesregierung		
Eingel. <sup>18</sup> (- 5) SEP. 1997		
Zahl. LAD-VP-L 106/40-1997		
Vorakt	Beilagen	Beauftragter

LAD

*[Handwritten initials]*

Stb w ON 24

An das  
AMT d. Bgl. Landesregierung

7001 EISENSTADT

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. <sup>18.</sup> (- 5.) SEP. 1997		
Zahl ...L.A.R.-VP. L. 106/ 40.1997		
Vorakt	<input checked="" type="checkbox"/> Beilagen	Bearbeiter
Wiesn am 01.09.1997		

SSZU ON24

WBF

## Bemerkungen zum Burgenländischen Baugesetz 1997

§1 Abs2. Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind insbesondere ausgenommen:

Lit4.: Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, **welche nachweislich keinerlei Beeinträchtigung von Personen und Sachen hervorrufen**, ausgenommen Kläranlagen.

**Anmerkung:** Von den in den erläuternden Bemerkungen angeführten Fallbeispielen sind insbesondere Pumpstationen-**Lärmbelästigung**, Transformatorenstationen, Masten insb. Funk, Stromleitungen - **Elektrosmog** und Gasleistungen - **Explosionsgefahr** bedenklich.

§2 Abs5.: Baugrundstücke sind Grundstücke, die für Bauvorhaben **lt. Flächenwidmungsplan** vorgesehen und geeignet sind.

§3 Abs3.: Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn sie nach Maßgabe des Verwendungszweckes (~~dem Stand der Technik~~), insbesondere bezüglich

- Festigkeit und Standsicherheit
- Benützungssicherheit und Barrierefreiheit
- Wärme-, Schall- und Brandschutz
- Gesundheit und Hygiene
- Feuchtigkeitsschutz und Energieeinsparung

, entsprechen.

**Anmerkung:** Sicherlich entstehender Widerspruch Stand der Technik zu lt. Abs2. erlassenen Verordnungen, da Stand der Technik sich laufend weiterentwickelt.

In den erläuternden Bemerkungen angeführter Bausachverständiger bedarf einer Definition, wie **Ziviltechniker und/oder Baumeister**.

§5 Technische Bauvorschriften

**Anmerkung:** Die Bautechnikverordnung ist unbedingt gleichzeitig mit dem Baugesetz zu erlassen, da ansonst bezüglich den in §3 Abs3. angeführten Punkten ein rechtloser Zustand bis zum Erlaß der VO besteht.

§6 Abs2.: 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. Die näheren Vorschriften für die Errichtung von Schutzräumen sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. (~~Bis zur Erlassung einer derartigen~~

~~Verordnung gilt die Verordnung der Landesregierung von 29.5.1985  
LGBl.Nr.27/1985, als landesgesetzliche Regelung weiter.)~~

**Anmerkung:** Derzeit laufende und lt.§38 nicht aufgehobene Geltung der o.a. VO.  
Diese entspricht aber NICHT mehr dem Stand der Technik:  
Technische Richtlinien Schutzraumbau Herausgegeben vom  
Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten und den  
Önormen S6001 und ff. und ist raschest Neuauszuarbeiten.

§8 Abs1.: 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 an die Gemeinde  
abzutreten (öffentliche Gut).

Abs6.: Wird das Baugrundstück an mehr als einer Seite von vorgesehenen  
oder bestehenden Verkehrsflächen begrenzt, ist für die Hälfte der  
entschädigungslos abzutretenden, **handelt es sich um eine  
Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen und  
wurde bereits einmal unentgeltlich abgetreten, ist für die  
gesamte** Grundflächen von der Gemeinde eine Entschädigung zu  
leisten (Abs.7).

**Anmerkung:** Bei der erstmaligen Abtretung steht die Abtretung in einem  
sachlichen Verhältnis zu den Aufschließungsvorteilen, dies kann bei  
einer nochmaligen Abtretung nicht mehr vorgebracht werden und  
kann dadurch als Enteignung gewertet werden.

Abs7.: Grundlage für die Ermittlung der zu leistenden Entschädigung ist der  
Verkehrswert der abzutretenden Grundfläche einschließlich darauf  
bestehender Bauten im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides über  
die Abtretungsverpflichtung. Bei **Leitungen und Schächte** sind die für  
die Verlegung erforderlichen Kosten zu ersetzen. Wenn die  
verbleibende Liegenschaft durch die Abtrennung der abgetretenen  
Fläche einen Wertverlust erleidet, ist auch dies bei der Festsetzung  
der Entschädigung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bauten.

**Anmerkung:** Nach Önorm B2501 Entwässerungsanlagen für Gebäude und  
Grundstücke, muß vor verlassen des Grundstückes ein Putzschacht  
sitiert werden. Durch Veränderung der Grundgrenzen kann diesem  
nicht mehr entsprochen werden.

§9Abs6.: Wird eine öffentliche Verkehrsfläche nicht von der Gemeinde errichtet  
und hat die Gemeinde die Kosten für die Aufschließungsmaßnahmen  
ganz oder teilweise getragen, so kann die Gemeinde Beiträge zu den  
ihr erwachsenen Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Absätze  
vorschreiben.

**Anmerkung:** Dadurch keine Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen  
durch die Anrainer bei Bundes- und Landesstraßen. Problempunkt  
der Gleichberechtigung der Anrainer gegeben. Lösungsmöglichkeit  
noch auszuarbeiten.

§26 Einmeßpflicht für Gebäude  
~~Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet, der Baubehörde mit  
der Fertigstellungsanzeige (§30) einen Lageplan von einem befugten  
Fachmann über die lagerichtige Darstellung der Gebäude in zweifacher~~



5

~~Ausfertigung vorzulegen.~~ Der Bauwerber ist verpflichtet zwei Lagepläne mit allen relevanten Eckpunkten des Gebäudes in Gauß-Krüger Koordinaten im Landessystem, unter Zugrundennahme des Planes der Grundstücksgrenzen dem Ansuchen nach §17 anzeigungspflichtige Bauvorhaben und §18 bewilligungspflichtige Bauvorhaben anzuschließen. Diese Lagepläne können von allen zur Planung befugten Personen erstellt werden. Die Baubehörde hat einen Lageplan den zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

**Anmerkung:** Erhebliche Mehrkosten (lt. erläuternden Bemerkungen) von ca. 2.000,-ATS stehen den Vereinfachungseinsparungen von (lt. erläuternden Bemerkungen) ca. 25% der derzeitigen Baubewilligungskosten gegenüber. Wie in den Bemerkungen angeführt kommt es zu noch höheren Kosten falls der Plan der Grundstücksgrenzen noch nicht erstellt wurde, dies ist nur bei Neuaufschließungen der Fall. Bei Umbauten und bereits aufgeschlossenen Grundstücken nur sehr selten. Insbesondere bei Bauungenauigkeiten kommt es durch die Hinweispflicht des Vermessungsamt auf Gesetzeswidrigkeiten durch genaueste Feststellung der Gebäudeumrisse zu Handlungsverpflichtung der Baubehörde die Gesetzmäßigkeit herzustellen. Dies bedingt die Ausnützung des §29 Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung trotz Zustimmung und Nichtbeanstandung durch die Anrainer und dadurch erheblichen Schwierigkeiten des Bürgermeisters.

§30 Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind zwei Lagepläne (§26), Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines **zur Ausführung von Bauten nach §202 der GewO (Baumeister)** befugten Fachmannes anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die konsensgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Liegen Mängel oder .....

§32 Ergibt sich nach konsensgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens **und Ablauf einer mind. 15 jähriger Nutzungszeit**, daß durch dessen bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung von Personen oder eine unzumutbare Belästigung für die Nachbarn eintritt, hat sie 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 die unzumutbare Belästigung zu beseitigen. Soweit solche Auflagen nicht dem Schutz des Lebens, der Gesundheit oder Sicherheit von Personen dienen, müssen sie wirtschaftlich zumutbar sein.

**Anmerkung:** Unbedingt Zeitangabe erforderlich um Rechtssicherheit von Bescheiden zu erhalten, da dies ein Eingriff in bestehende Rechte bedeutet und sicherlich nicht vor Ablauf der Abschreibungszeit sinnvoll anzusehen ist, wobei insbesondere die Problematik Annäherung von Wohnbauten an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete zu beachten ist.

§37Abs3.: Hat der Täter vorsätzlich gehandelt oder ist er schon wiederholt wegen Übertretungen dieses Gesetzes bestraft worden, kann unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit mit der Strafe gleichzeitig der Verfall jener **in seinem Besitz befindlichen, noch nicht verarbeiteten** Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die Gegenstand oder Mittel der Übertretung waren.

**Anmerkung:** Problematik des Liefereigentumvorbehaltes „Ware bleibt Eigentum des Lieferanten bis vollständiger Bezahlung“ und bei Werkzeug- und Baueinrichtungsliasingverträgen. Sehr schwer handbar da jedesmal Eigentumsüberprüfung durchzuführen ist.

### Erläuternde Bemerkungen:

Seite2: Kap.I,Abs.4:

Ein eigenes Bauplatzerklärungsverfahren ist nicht mehr vorgesehen, der Bewilligungswerber hat sich vor Planungsbeginn bei der Behörde über die Bebauungsvorschriften, **unter Erhalt eines von der Behörde gestempelten Auszuges des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes**, zu erkundigen.

Seite 2:Kap.I,Abs.7:

Bei den Nachbarn wird die Parteistellung auf die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, da sich .....

**Anmerkung:** Durch den §21Abs1. und die dadurch vorgenommene Einschränkung der Anrainerrechte entstehen Probleme sobald der §3Abs5. weiter ausgelegt wird für die vis á via Nachbarn. (z.B. Parkplatz sobald Fuhrunternehmer Besitzer der angrenzenden Grundstücke ist, usw.)

Seite 3: Kap.I,Abs.4:

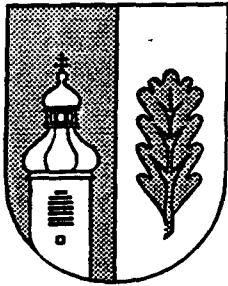
Die Bestimmungen über Gebäudehöhen und Bebauungsdichte haben sich in der Praxis zwar als weitgehend entbehrlich herausgestellt und sind im Entwurf daher nicht mehr enthalten, es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, diese Angelegenheiten in Bebauungsplänen bzw. -richtlinien zu regeln.

**Anmerkung:** Regelungen über die Gebäudehöhe sind unbedingt erforderlich, da durch den Weckfall der vis á via Nachbarrechte diese im Recht der ausreichenden Belichtung gefährdet sind. z.B. Gebäudehöhe über Straßenfluchtlinienabstand + Brüstungshöhe.

Dies sind die mir bei der Durcharbeitung des vorliegenden Entwurfes aufgefallenen Punkte. Ich ersuche hiermit um Anbringung der Ergänzungsteile und Einarbeitung durch die Landesregierung.

Mit freundlichen Grüßen

Ing.Johannes Weghofer , 7203 WIESEN, Hauptstr 107



# Marktgemeinde Unterfrauenhaid

Bezirk Oberpullendorf, Bgld.  
Hauptstraße 28, 7321 Unterfrauenhaid  
Tel.: 02619/7213 Fax: 02619/7620

Unterfrauenhaid, am 11. September 1997

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion  
7000 Eisenstadt

Zahl: 0300/1997  
Betreff: Zl. LAD-VD-L106/24-1997 Bürgerbegutachtung über Entwurf Bgld. Baugesetz 1997  
Stellungnahme

Zum Entwurf des in Bürgerbegutachtung befindlichen Bgld. Baugesetzes 1997 wird zum § 26 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Vorlage eines Lageplanes über die lagerichtige Darstellung der Gebäude würde nur zusätzlich hohe Kosten für die Eigentümer bzw. die Bauwerber der Grundstücke hervorrufen. Wenn das Land Burgenland eine Bestandsaufnahme der Bauwerke wünscht, um die Daten in ein geographisches Informationssystem einzugeben, soll das Land dafür auch die Kosten tragen.

Anderenfalls wäre der § 26 ersatzlos zu streichen.

Mit freundlichem Gruß



Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*  
Lämmermayer Erich

Amt der Burgenländischen Landesregierung Einkaufsstempel		
Eingel. N <sup>o</sup> . (17.) SEP. 1997		
Zahl ...LAD-VD-L106/24-1997...		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

LAD

SN 20 ON 24



ronald.p.gangol@aon.at on 97.09.14 05:26:27

An: post vd/LAD-VD/BLRG/AT  
Kopie:  
Thema: bauordnung

---

bei der neuen bauordnung finde ich die trennung zwischen den behördenverfahren und den technischen vorgaben besonders gut durchdacht.  
ich würde mich aber auch noch über die "Bautechnikverordnung" im internet freuen..

für die zukunft:  
man sollte die präsentation von gesetzen nicht nur an einem musterbeispiel vorzeigen! wünschenswert wären diese "kommentierten" ausgaben auch für andere gesetze.

mfg  
ronald gangol

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 18. SEP. 1997		
Zahl ...LAD-VD L 106/40-1997...		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SBS 20 ON 24

# Gemeinde Badersdorf

7512 Badersdorf, Tel.: 03366/76545, Fax.: 03366/76440

11

Badersdorf, am 10. September 1997

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion - Verfassungsdienst

7001 Eisenstadt

Betr.: Baugesetz 1997 - Entwurf, da. Zahl LAD-VD-L106/24-1997; Stellungnahme der  
Gemeinde Badersdorf

Amt der Bgld. Landesregierung		
Eingel. Nr. (12) SEP. 1997		
Zahl LAD-VD L106/24-1997		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

St. zw. ON 24

LAD

Zu dem im Betreff genannten Gesetzesentwurf wird seitens der Gemeinde Badersdorf folgende Stellungnahme abgegeben bzw. werden folgende Fragen gestellt:

zu § 2 Zif. 4: Entscheidet der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich gegen Aufschüttungen und Abgrabungen im Bauland selbst, oder wird ein Beschwerdeführer (Nachbar) auf den Zivilrechtsweg verwiesen?

zu § 3 Zif. 5: Reichen die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsarten aus, um ausgestorbene Betriebe oder Neugründungen zu genehmigen?

Zu § 13: Kann nach fruchtloser schriftlicher Anordnung nach Ablauf einer angemessenen Frist durch den Bürgermeister die Strafbehörde 1. Instanz (Bezirksverwaltungsbehörde) zur Einleitung eines Strafverfahrens beauftragt werden, oder muß die Baubehörde den zeitmäßig langen Instanzenweg einhalten? Kann die Baubehörde nach fruchtloser Anordnung die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Verursachers ohne Instanzenzug durchführen?



Der Bürgermeister:

*Franz Leidl*

# MARKTGEMEINDE A P E T L O N

7143 Apetlon, Kirchengasse 1a, Tel. 02175/2220-0, Fax 02175/2220-15

Zahl: 377/1-1997  
 Betr.: **Bgld. Baugesetz**  
 Begutachtungsverfahren

Apetlon, am 16. September 1997

An das

**Amt der Bgld. Landesregierung**  
**LAD - Verfassungsdienst**

Landhaus  
 7001 Eisenstadt

Amt der Burgenländischen Landesregierung Eisenstadt		
Eing. <sup>13</sup> (18) SEP. 1997		
Zahl LAD-VP-L 106/10-1557		
Vorakt	Bilaggen KOMV	Bearbeiter

LAD

SA ZON 24

Zum Entwurf des Bgld. Baugesetzes wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Grundsätzlich wird die Neuordnung des Baurechtes begrüßt.

Im derzeitigen Entwurf des Baugesetzes ist im § 26 die Verpflichtung der Grundeigentümer vorgesehen, mit der Fertigstellungsanzeige (§ 30) einen Lageplan von einem befugten Fachmann über die lagerichtige Darstellung der Gebäude vorzulegen.

Diese Bestimmung mag zwar für die Erstellung bzw. Evidenthaltung des GIS wichtig sein, dies ist aber den Bauträgern nicht zumutbar.

Die Erstellung eines Lageplanes durch ein Technisches Büro für Vermessungswesen oder einen Vermessungsbefugten verursacht für den Grundeigentümer nicht nur Kosten. Erheblich mehr bedeutet der Zeitverlust, denn die Baubehörde darf erst die Benützungsfreigabe erteilen, wenn der Lageplan vorliegt. Dies bedeutet aber für den Bauträger, daß er z. B. sein neu errichtetes Wohnhaus noch nicht benutzen darf (§ 30) und auch auf die Zuzählung des letzten Teiles der Wohnbauförderung erheblich länger warten muß, was ja auch nicht unbedeutende Kosten verursacht.

Es wird daher vorgeschlagen, auf die Vorlage eines Lageplanes zu verzichten.



Der Bürgermeister:

LAbg. Loos Johann

Dr. Weikovich Mathilde  
Bahnstr. 25/6  
7000 Eisenstadt

Eisenstadt, 16. Sept. 1997

13

An das

Amt der Burgenländ. Landesreg.  
Landesamtsdirektion - Verfassungsdienst  
Freiheitsplatz 1  
7000 Eisenstadt

**Betr.: Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bürgerbegutachtung -  
Stellungnahme**

Zum "Burgenländischen Baugesetz 1997" erlaube ich mir Stellung zu nehmen wie folgt:

Im großen und ganzen ist das neue Gesetz grundsätzlich zu begrüßen. Positiv ist der Wegfall eines großen Teiles des Verwaltungsaufwandes.

Was allerdings nicht unwidersprochen akzeptiert werden kann ist z.B. der § 8 BgldBauG.1997. Demnach müssen auch konsensmäßig errichtete Bauten bzw. deren Grundflächen abgetreten werden, wenn das in der Gemeinde beschlossen wird. Hier ist der Willkür Tür und Tor geöffnet und meines Erachtens handelt es sich hier um einen groben Verstoß gegen den Grundsatz des Treu und Glaubens. Der Grundeigentümer kann sich auch nach Jahren nicht darauf verlassen, daß er sein konsensmäßig - also nicht illegal! - errichtetes "Bauwerk" bzw. Teile davon, nicht hergeben muß. Eine einfache Entscheidung des Bürgermeisters bzw. des Gemeinderates bewirkt die Außerkraftsetzung eines rechtskräftigen Bescheides! Das bedeutet eine Degradierung der bisherigen Baubescheide zu einem einfachen, nichtssagenden bzw. nicht verbindlichen Papier. Ob das mit der geltenden Rechtsordnung vereinbar ist, bleibt dahingestellt.

Obige Ausführungen gelten auch für § 32, wonach **nach konsensgemäßer Fertigstellung** eines Bauvorhabens (unter bestimmten Voraussetzungen) Auflagen mit Bescheid vorgeschrieben werden können. Nach dem Motto "Ende nie". Der Eigentümer kann nie sicher sein, daß sein konsensmäßig errichtetes Bauwerk endlich paßt und als endgültig betrachtet werden kann. Der "normale Staatsbürger" muß sich zurecht fragen, ob es der bewilligenden bzw. dem Bau zustimmenden Behörde nicht schon bei Baubeginn auffallen hätte müssen, daß da Mängel bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Bauvorhaben muß

der Behörde (Gemeinde) vorher ordnungsgemäß angezeigt werden, d.h. die Gemeinde weiß, was da kommt, bzw. zu erwarten ist. Wenn Auflagen zu erteilen sind, dann wäre es recht und billig, diese vor Baubeginn zu erteilen, da nachträglich Änderungen des Bauwerkes wesentlich größere Schwierigkeiten mit sich bringen, als wenn der Eigentümer von vornherein richtig kalkulieren kann. Dadurch wird aber auch der vielgepriesene Abbau der Bürokratie untergraben, da der Verwaltungsaufwand eigentlich nicht wegfällt, sondern nur - für den Bürger beschwerlicher - im Ablauf nachgereiht wird.

Es entsteht überhaupt der Eindruck, daß nur das rechtens ist, was entsprechend dem neuen Gesetz geschieht und das Bisherige mehr oder minder als nicht verbindlich zu betrachten ist. Die bisherigen Bescheide sind nicht einmal das Papier wert, auf dem sie geschrieben sind. Hierzu ein Beispiel: Wenn jemand im Besitze eines "gültigen Bauplatzzerklärungsbescheides" ist, bisher aber den Bau noch nicht in Angriff genommen hat, und nun nach dem neuen Gesetz ein Bauverfahren in die Wege geleitet wird, kann die Baubehörde gem. § 14 (2) neuerlich Bebauungsgrundlagen festlegen, die vom Bauplatzzerklärungsbescheid nach der bisherigen Rechtsordnung abweichen. Es ist zumindest nirgends davon die Rede, daß die bisherigen Bescheide auch nach der neuen Gesetzeslage Rechtsgültigkeit behalten sollen. Die Rechtssicherheit wird hier grob vernachlässigt. Es stellt sich die Frage, ob das mit der geltenden Rechtsordnung vereinbar ist, da der Grundsatz der "res iudicata" durchbrochen wird.

Abschließend möchte ich daher anregen, in das Gesetz doch noch die Bestimmung aufzunehmen, daß die Bescheide, die aufgrund der bisherigen Rechtslage ergangen sind, auch nach der neuen Rechtslage ihre Gültigkeit behalten. Dies würde wesentlich zur Rechtssicherheit beitragen und dem Grundsatz des Treu und Glaubens entsprechen.

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. <sup>22</sup> (19) SEP. 1997		
Zahl ... LAR-VP-L 106/40-1357		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

*Handwritten signature*  
LAR-VP

SB 20 0N 24



1892/97

LAD - VD

14

HRUBY Leopold

Hauptstr. 86

7321 LACKENDORF

die Bfd Landesregierung

trifft: Bld Baugesetz 1997 Entwurf

zu § 13: BAUPLÄTZE im Ortsgebiet dürfen nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

Begründung: Staub - Lärmbelästigung  
Spritzmittel - Gefährdung der Kinder  
Geruchbelästigung durch Düngemittel

Mit freundlichen Grüßen

Leopold Hruby

Der Burgenländischen Landesregierung		
Tel. 23. SEP. 1997		
LAD-VD-L106/40-15P3		
Prakt	Beilagen	Bearbeiter

452024

Borenits Bernhard  
Weinberggasse 36  
7011 Zagersdorf

Zagersdorf, am 22. September 1997

Betr.: Burgenländisches Baugesetz 1997,  
Bürgerbegutachtungsverfahren, Stellungnahme

Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Landesamtsdirektion - Verfassungsdienst

Freiheitsplatz 1  
7001 Eisenstadt

Zum "Burgenländischen Baugesetz 1997 - Bgld. BauG" darf ich folgendes bemerken:

Deregulierung, Liberalisierung und Verwaltungsvereinfachung werden als Ziel der Baurechtsreform genannt. Nach diesem Entwurf bekommen wohl die Baubehörden mehr Entscheidungsspielraum; der Bauwerber jedoch bekommt nicht mehr Gestaltungsfreiheit, sondern wird eher in seinen Rechten eingeschränkt und durch mehr Pflichten belastet.

Es ist zu begrüßen, daß vor Durchführung eines Bauvorhabens nur mehr ein Bauverfahren (Anzeige- oder Bewilligungsverfahren) erforderlich ist. Durch den Wegfall des Bauplatzerklärungsverfahrens und die Einführung des Anzeigeverfahrens wird es zu einer geringfügigen Reduzierung der Kosten kommen. Dies aber nur dann, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben. Da jene Bauvorhaben, denen die Nachbarn nicht zugestimmt haben, wie bisher einer Verhandlung und bescheidmäßigen Bewilligung bedürfen, kann hier keine Reduzierung der Kosten im Ausmaß von ca. 25 % erwartet werden.

Auch die Möglichkeit, daß in Zukunft die Gebühren für Bewilligungsverfahren erhöht werden, ist nicht auszuschließen.

Nicht unwidersprochen bleiben können die im II. Abschnitt enthaltenen Bestimmungen über Anliegerleistungen. Demnach entsteht mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über die Errichtung oder Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche die Verpflichtung zur Grundabtretung. Gemäß § 8 Abs. 5 Bgld BauG hat die Gemeinde dem Eigentümer für konsensmäßig auf den abzutretenden Grundflächen errichtete Bauten Entschädigung zu leisten, d.h. auch konsensmäßig errichtete Bauten bzw. deren Grundflächen müssen abgetreten werden, wenn das in der Gemeinde beschlossen wird. Hier ist der Willkür Tür und Tor geöffnet. Der Grundeigentümer muß selbst nach Jahren befürchten, daß er sein konsensmäßig, d.h. baubehördlich genehmigtes und nicht illegal errichtetes Bauwerk bzw. Teile davon hergeben muß. Es werden bisherige Bauplatzerklärungen bzw. Baubescheide wertlos und unverbindlich, da eine einfache Entscheidung des Bürgermeisters bzw. des Gemeinderates die Außerkraftsetzung eines rechtskräftigen Bescheides bewirkt. Daher müßte jedenfalls im neuen Burgenländischen Baugesetz Vorsorge getroffen werden, daß die bisherigen rechtskräftigen Bescheide auch weiterhin ihre Rechtsgültigkeit behalten.

Ähnliches gilt auch für § 32 Bgld. BauG, wonach nach konsensgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens unter bestimmten Voraussetzungen Auflagen mit Bescheid vorgeschrieben werden können. Der Eigentümer kann eigentlich nie sicher sein, daß sein konsensmäßig errichtetes Bauwerk in Ordnung ist. Da der Bauwerber vor Planungsbeginn bei der Baubehörde Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen hat und das Bauvorhaben der Gemeinde angezeigt werden muß, weiß die Gemeinde, was im konkreten Fall zu erwarten ist. Wenn Auflagen zu erteilen sind, wäre es notwendig und sinnvoll, diese vor Baubeginn zu erteilen, da nachträgliche Änderungen des Bauwerkes für den Bauwerber mit größeren Schwierigkeiten und zusätzlichen Kosten verbunden sind, und auch der Verwaltungsaufwand dadurch nicht geringer wird.

Der in den erläuternden Bemerkungen vertretenen Meinung, daß sich die Bestimmungen über Gebäudehöhen, Bebauungsdichte, Grenzverlegung und Reihen in der Praxis als weitgehend entbehrlich herausgestellt haben, kann ich nicht beipflichten. Gerade diese Bestimmungen waren oft der Anlaß zu Nachbarschaftsstreitigkeiten in unseren Gemeinden. Es wären daher diese Bestimmungen entweder im Gesetz oder in allgemein gültigen Bebauungsrichtlinien verbindlich zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen



Amt der Burgenländischen Landesregierung Einlaufstelle		
Eingel. 23. SEP. 1997 Zahl. LAR-VP. L106/40-1887		
Vorakt	Beilagen 0	Bearbeiter WD

SN 20 ON 24

Kotzenmacher Josef  
Weingärtengasse 5  
7152 Pamhagen

An Herrn  
Landeshauptmann KARL STIX  
Landhaus  
7000 Eisenstadt

Betrifft den Entwurf zur neuen Burgenländischen Bauordnung

Ich stimme mit Ihnen überein, dass gesetzliche Normen so einfach wie möglich „gestrickt“ sein sollen, um den Menschen größtmögliche Freiheit zu gewähren.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass trotz Bauverhandlungen Gebäude, die nicht zusammen passen, nebeneinander gestellt wurden, bzw ältere Gebäude neben neueren langsam im Asphalt der Gehsteige versanken, weil man sich bei deren Errichtung stets an den zuletzt errichteten Gebäuden orientierte.

Um dieses Übel abzustellen, müsste man meiner Meinung nach nur verpflichtend in die neue Burgenländische Bauordnung aufnehmen, dass in den Bauplänen bei der Straßenansicht auch die Ansichten der Nachbargebäude eingezeichnet werden.

Einfache Bürger sind nicht gewohnt Pläne zu lesen und Bebauungspläne zu studieren, aber eine anschauliche Zeichnung, die Fassade und die Eingangshöhe betreffend, kann jedem Bürger deutlich zeigen, womit er sich einverstanden erklärt, und somit helfen die oben genannten Missstände langsam abzustellen.

Pamhagen, 6. September 1997

Kotzenmacher Josef eh

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 24. SEP. 1997		
Zahl ... LAP-UP-L 106/90-1857		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SIS zu ON 24

# GEMEINDE LACKENDORF

Bezirk Oberpullendorf, Bgld.  
Hauptstraße 27, 7321 Lackendorf  
DVR: 0596558 Tel. 02619/67204 oder 7213

Lackendorf, am 15. September 1997

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion  
7000 Eisenstadt

Zahl: 0300/1997  
Betreff: Zl. LAD-VD-L106/24-1997 Bürgerbegutachtung über Entwurf Bgld. Baugesetz 1997  
Stellungnahme

Zum Entwurf des in Bürgerbegutachtung befindlichen Bgld. Baugesetzes 1997 wird zum § 26 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Vorlage eines Lageplanes über die lagerichtige Darstellung der Gebäude würde nur zusätzlich hohe Kosten für die Eigentümer bzw. die Bauwerber der Grundstücke hervorrufen. Wenn das Land Burgenland eine Bestandsaufnahme der Bauwerke wünscht, um die Daten in ein geographisches Informationssystem einzugeben, soll das Land dafür auch die Kosten tragen.

Anderenfalls wäre der § 26 ersatzlos zu streichen.

Mit freundlichem Gruß

*Tr. Fr. Tritremmel*  
Tritremmel Franz Pol. Bez.  
(Bürgermeister) Oberpullendorf  
Burgenland  
Lackendorf

Amt der Burgenländ. Landesregierung		
Einkaufsstelle		
Eingel. <sup>23</sup> (24) SEP. 1997		
Zahl LAD-VP-L106/40-1997		
Vorakt	/ Beilagen	Bearbeiter

LAO

Slb zu ON 24

Rudolf Schaja  
Hauptstraße 6  
/ Siegendorf

Siegendorf, 24.09.97

Der Burgenländischen Landesregierung Einkaufsstelle		
Eingel. 26. SEP. 1997		
Zahl ... <i>LAD-VR L 106/40-155</i> ...		
Vorakt	/ Beilagen	Bearbeiter <i>LAV</i>
<i>Re 002215 S13 zu ON 24</i>		

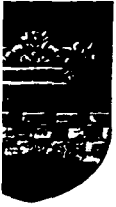
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion  
Freiheitsplatz 1  
7001 Eisenstadt

Betrifft: Stellungnahme zum Bgld. Baugesetz 1997, Abschnitt II, § 9 Abs. 2  
Bezahlung bei Wiederherstellung oder Reparatur von Straßen und  
Gehwegen nach 20 Jahren durch die Anlieger.

Ich muß Ihnen sagen, wie ich diesen Teil des Gesetzes gelesen habe, war ich entsetzt, denn dies kommt der Vergewaltigung der Bürger gleich. Haben Sie bedacht, daß eine Familie bis zu dreimal oder noch mehr in Ihrem Leben für Zahlungen verpflichtet werden kann, wenn Sie diese 20 Jahresfrist beibehalten. Oder versetzen Sie sich in die Lage von Pensionisten, welche zwischen 7000 bis 10000 S Rente beziehen, ein altes Haus zu erhalten, und all die anderen Zahlungen wie Strom, Heizung, Wasser, Müllabfuhr, Steuern und Gemeindeabgaben zu leisten haben und dabei vielleicht noch krank sind, wie das bei mir der Fall ist. Ich glaube, wenn Sie Gesetze beschließen die mit Zahlungen verbunden sind, müssen Sie sich fragen, kann man das auch bezahlen. Überhaupt, wer ist schuld, daß Straßen und Gehwege so oft repariert werden müssen? Es gibt keine Kooperation zwischen den Verantwortlichen, kaum wird wo neu gebaut oder repariert, kommt eine andere Firma und reißt wieder alles auf. Wie kommt der mündige Bürger dazu, für diese Fehler zu zahlen? Warum müssen Anrainer von Landes- oder Bezirksstraßen nichts zahlen, obwohl bei uns genau soviel Verkehr besteht. Sind wir nicht alle gleich? Ich glaube, daß Sie diesen Teil des Gesetzes noch einmal überdenken sollten, denn durch sparsames wirtschaften müßte es auch weiterhin möglich sein, die einmal übernommenen Straßen und Gehwege aus den Einnahmen von Steuern und Abgaben zu erhalten. Ich glaube, Ihnen mit dieser Stellungnahme gedient zu haben, mit einem letzten Hinweis: es gibt auch sehr kleine Einkommen in diesem Land.

Hochachtungsvoll

*Schaja Rudolf*



# Großgemeinde Bruckneudorf

GEMEINDEAMT: A-2460 BRUCKNEUDORF, PARNDORFER STRASSE 4

TEL.: 02162 / 62264-0, FAX: 02162 / 62264-8

PARTEIENVERKEHR: MONTAG BIS FREITAG, 8.00 — 12.00 UHR

25.9.1997

BRUCKNEUDORF, AM .....

Zahl.: 4/100-1997

Betr.: Bgld. Baugesetz 1997

- Bürgerbegutachtungsverfahren
- Stellungnahme

Amt der Burgenländischen Landesregierung Einkaufsstelle		
Eingel. <sup>2P.</sup> (26) SEP. 1997		
Zahl LAP-VP L 106/40-1353		
Vorakt	/ Beilagen	Bearbeiter

LAO-VO

Sitzung 24

An das

Amt der Burgenländischen Landesregierung  
LAD-Verfassungsdienst

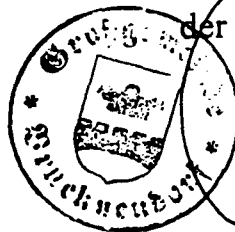
7000 Eisenstadt

Zum Entwurf des Bgld. Baugesetzes 1997 wird seitens der gef. Gemeinde folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu § 9 Abs. 3 u. 4 - Kostentragung für Aufschließungsmaßnahmen  
Es wird angeregt, für die Bemessungsgrundlage einen Schlüssel aus Straßenfluchtlinie und Grundstücksfläche festzulegen um eine bessere Abgabengerechtigkeit zu erzielen (Eckgrundstücke und Fahngrundstücke).

Weiters sollte den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt werden, auf Grund von Kostenschätzungen schon vor Aufschließung von neuen Wohngebieten die Einheitssätze festzulegen, um den Grundstückswerbern rechtzeitig die zu erwartenden Aufschließungskosten bekanntzugeben.

Mit freundlichen Grüßen  
der Bürgermeister:



**KURT FLEISCHHACKER**  
Axerweg 24  
7000 Eisenstadt

02682/65169 privat  
02682/705-21 Büro  
02682/705-45 FAX-Büro

20

Eisenstadt, am 23.09.1997 .

Amt der Burgenländischen  
Landesregierung  
Landesamtsdirektion - Verfassungsdienst  
Freiheitsplatz 1  
7000 Eisenstadt

Bezug: LAD-VD-L106/24-1997

**Entwurf eines Landesgesetzes, mit dem Bauvorschriften  
für das Burgenland erlassen werden (Bgl. Baugesetz 1997);  
Bürgerbegutachtungsverfahren - Stellungnahme**

Grundsätzlich möchte ich festhalten, daß die Deregulierung, die zu einer  
Verwaltungsvereinfachung führt, begrüßt wird. Man sollte aber dabei nicht „das Kind mit  
dem Bade“ ausschütten.

Die Verwaltung hat auf Grund von Gesetzen und Verordnungen zu erfolgen.

Wenn solche fehlten, sind schlüssige Gutachten die Basis von behördlichen  
Entscheidungen, die aber im Ermessungsspielraum der Behörde liegen. Damit ist der  
Willkür Tür und Tor geöffnet. Es scheint daher meiner Meinung nach nicht zielführend, bei  
vielen Bauvorhaben durch Gutachten die Entscheidungsnorm festzulegen.

Im Detail möchte einiges zu den einzelnen Paragraphen anführen:

1. § 2

Die Begriffsbestimmungen sind sicherlich nicht ausreichend.

Es fehlen u.a. Gebäudehöhe, Hauptgebäude u. Nebengebäude, ....

2. § 4

Für die Errichtung von Nebengebäuden in der Abstandsfläche sollte ein % Höchstmaß  
festgehalten werden.

Die Begriffsbestimmung „Baulinie“ sollte im § 2 aufscheinen.



3. § 3

Die Abtretung der Verkehrsfläche erfolgt nicht an die Gemeinde, sondern an das öffentliche Gut in der Verwaltung der Gemeinde.

Für die Abtretung und damit für die Verpflichtung der Eigentümer ist sicherlich die Festlegung von Straßenbreiten erforderlich.

f. § 13

Der Satzteil „das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und“ sollte ersatzlos gestrichen werden. Ein nicht gemähtes, mit Unkraut bewachsenes Grundstück beeinträchtigt nämlich nicht immer das Ortsbild, stört aber dieses.

g. § 21

Die Festlegung der Nachbarn scheint im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungs- u. Verfassungsgerichtshofes bedenklich.

h. § 33

Es ist nicht einsehbar und sicherlich auch verfassungsmäßig bedenklich, daß bei Bundesbauten kein Instanzenzug und damit kein ordentliches Rechtsmittel vorgesehen sind.

Die Baubehörde I. Instanz bei Bundesbauten sollte daher die Bezirksverwaltung und II. Instanz der Landeshauptmann (mittelbare Bundesverwaltung) sein (siehe Art. 15 Abs. 5 B-VG)

Weiters fehlen meiner Meinung nach noch Bestimmungen über:

Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland (Feuermauer!)

Behebung von Baumängel und Baueinstellung sowie Vermeidung und Behebung von Baugebrechen.

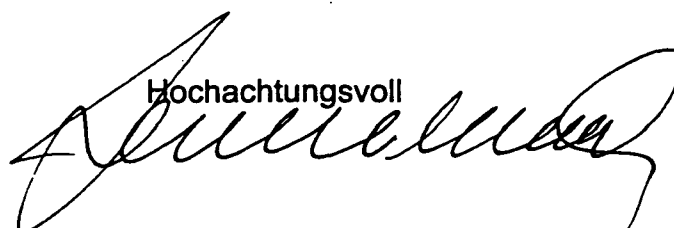
Eine der wesentlichen Fragen der Nachbarn ist immer wieder die Frage der Höhe der Bauwerken und Bauten. Es müßte ein objektives Instrumentarium festgelegt werden, von wo die Höhe gemessen wird - verglichenes Gebäude, gewachsenes Gelände, höheres Nachbargrundstück udgl.

Für die Herstellung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge sollte wieder jeweils eine Mindestanzahl der Stellplätze festgelegt werden.

Veränderungen des Geländes in Bauland.

Bei der Bebauungsweise sollte auch die freie Anordnung von Gebäude (z.B. bei Bauten im Betriebsgebiet) möglich sein.

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Einlaufstelle		
Eingl. 28.	(26. SEP. 1997	
Zahl. LAD-VP. L 106/40-1892		
Verf.:	Beilagen 0	Bezeichnet

Hochachtungsvoll  


LAD

Ignaz und Maria Korner  
Hauptstraße 1  
7011 Siegendorf

Siegendorf, 24.09.97

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion  
Freiheitsplatz 1  
7001 Eisenstadt

Betrifft: Burgenländisches Baugesetz 1997

§ 9 Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen

( 2 ) Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Verordnung des Gemeinderates von den Eigentümern Beiträge zur Deckung der Kosten zu erheben.

2. Zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung, soweit diese 20 Jahre nach der letzten Herstellung oder Wiederherstellung erfolgt ist.

Vor der Novelle 1993 finden wir, daß auf die Anrainer einer Straße mehr Rücksicht genommen wurde, da die Gemeinde nach 6 Monaten die Straße sowie den Gehsteig übernommen hat und für die Erhaltung zuständig war. Die Hauptstraße in Siegendorf wird fast mehr befahren als die Landesstraße.

Wo soll ein Pensionist das Geld hernehmen, wenn er z.B. 30 m und noch mehr Grundstückslänge hat ???

Burgenländische Landesregierung		
Eisenstadt		
Tel. 2 9. SEP. 1997		
LAD-VP-L 106/40-1997		
Wald	Beilagen	Bearbeiter

Re 002218  
Bzwon 24

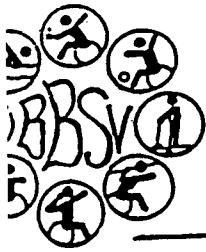
In Erwartung Ihrer Stellungnahme  
verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Ignaz Korner

*Ignaz Korner*

Maria Korner

*Maria Korner*



# Burgenländischer Behindertensportverein

7035 STEINBRUNN  
Arbeitergasse 12

Bankverbindung  
Bank Bgld. KtoNr. 918-133-404/

26. Sep. 1997

Betreff: Entwurf des neuen Bgld. Baugesetzes:

Soferne der vorliegende Entwurf zur neuen Bgld. Bauordnung in dieser Form beschlossen wird, ist es ein Affront in erster Linie den Behinderten, den Alten und gebrechlichen Mitbürgern, sowie den Müttern mit Kinderwägen gegenüber, ist sich die Vorsitzende des Bgld. Behindertensportvereines, Andrea Pöllinger, sicher.

Auf die häufig gestellte Frage, für wen man denn "behindertengerecht" bauen solle, läßt sich kurz antworten: Für alle. Zum einen, weil jeder einmal in die Lage kommen könnte, selbst behindert zu werden ( und sei es nur vorübergehend durch einen Gehgips), zum anderen, weil nur eine für alle Menschen adaptierte Umwelt ein Zusammenleben aller Menschen ermöglicht.

Obwohl seitens des Bgld. Behindertensportvereines seit vielen Jahren auf die Probleme, die sich durch rücksichtsloses Bauen ergeben hingewiesen wird, sehen wir keine "Integrationsmöglichkeit", soferne die jetzigen "Empfehlungen" nicht endgültig gesetzliche Verankerung finden.

Der vorliegende Entwurf ist viel zu vage formuliert. Es muß dezitiert festgehalten werden - und dies speziell bei Zugängen, Rampen, Naßräumen, Aufzügen .... wie diese auszuführen sind, damit man von behindertengerecht überhaupt reden kann. Zumindest die Einhaltung der Ö-Norm B1600 muß Verpflichtung werden, vor allem bei jenen Bauten, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

*Andrea Pöllinger*  
f.d.Verein

Andrea Pöllinger, Vorsitzende

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl LAP-VP-6.106/40-1997		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

**Gemeinde Mannersdorf an der Rabnitz**  
**7444 Mannersdorf, Hauptstr.68,02611/2609**

1953/97  
LAD/VD

An das

**Amt der Bgld. Landesregierung**

**Landesamtsdirektion-Verfassungsdienst**

**7001 Eisenstadt**

**29.9.1997**

Betr.: ZI. LAD-VD-L 106/24-1997

Bgld.BauG-Bürgerbegutachtungsverfahren-Stellungnahme

**Stellungnahme zu § 8 - Grundabtretung für öffentl.Verkehrsflächen**

**Abs. (2)** Wenn an beiden Seiten der abzutretenden Verkehrsfläche Baugründe sind, so sind wir mit der Formulierung einverstanden. Sollte jedoch Grünland in Bauland umgewidmet werden, wo aus irgendwelchen Gründen nur auf einer Seite der abzutretenden Verkehrsfläche Baugründe entstehen, so sollte unserer Meinung nach die gesamte Verkehrsfläche unentgeltlich abgetreten werden. Es ist bestimmt mehr als gerecht, wenn ein Grundstückseigentümer, dessen Grundstück durch die Umwidmung in Bauland einen um ca. 20-fachen höheren Verkehrswert erfährt, die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen kostenlos abzutreten hat.

**Abs. (4)** Analog dazu sollten die Kosten der Übertragung in das öffentliche Gut nicht von der Gemeinde, sondern von jenen Grundeigentümern getragen werden, die durch die Umwidmung von Grünland in Bauland profitieren.

**Stellungnahme zu § 26 - Einmößpflicht für Gebäude**

Dieser § müßte aus Sicht der Gemeinde ersatzlos gestrichen werden, da er enorme Kosten für die Bauwerber bringen würde und die Nutzniesser wieder einmal (wie schon bei der Teilung der Grundstücke in Bauland bzw. Hausgärten) die Zivilingenieure sein würden. Sollte jedoch das Land Burgenland solch eine Bestandsaufnahme wünschen, so wäre es auch angebracht, daß das Land die Kosten hierfür übernimmt.

Der Bürgermeister :



JA *[Handwritten signature]*

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Nchl. LAD-VD-L 106/40-1337		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

Eingelangt am 24.9.1997



2

24

KLUB

7000 Eisenstadt, Landhaus  
Telefon: (0 26 82) 600 - 2460 od. 2461  
Telefax: (0 26 82) 600 - 2382

Eisenstadt, am 26. Sept. 1997

Zum vorliegenden Entwurf des **Burgenländischen Baugesetzes** sowie der **Bautechnikverordnung** erlaubt sich der SPÖ Klub folgende Stellungnahme abzugeben:

### 1) Zu „**Barrierefreie Gestaltung von Bauten**“:

Nach einer Erhebung des Statistischen Zentralamtes sind mehr als eine Million Österreicher - also jeder achte - durch eine dauernde Behinderung beeinträchtigt. Im Burgenland liegt diese Anzahl damit bei etwa 35.000 Personen. Zu diesen durch bauliche Barrieren Betroffenen sind noch jene Personen hinzuzuzählen, die durch Krankheit, Unfall oder sonstige Umstände temporär behindert sind. Diese Menschen stehen im täglichen Leben vor einer Vielzahl von Problemen, die nicht zuletzt auf rücksichtsloses Bauen zurückzuführen sind.

Diese Probleme weitestgehend auszuschalten, ist auch Aufgabe eines modernen, zukunftsweisenden Baugesetzes und wir treten daher für eine stärkere Akzentuierung des barrierefreien Bauens ein, die eine systematische Vermeidung und Beseitigung baulicher Barrieren ermöglichen soll.

### Änderungs- und Ergänzungsvorschläge:

- **Türen und Zugänge:** Der vorliegende Entwurf der Bautechnikverordnung verzichtet völlig auf eine Regelung von Türbreiten und Hauszugängen und damit auf die Chance, zumindest für alle öffentlich zugänglichen Gebäude und größeren Wohnhausanlagen behindertengerechte Normen festzuschreiben. Stufenlos erreichbare öffentliche Einrichtungen sind dabei ebenso gefragt wie eine Mindestbreite aller Türen - also auch im privaten Eigenheim - von 80 cm, um eventuell nachträglich notwendige Umbauten hintanzuhalten.
- **Naßräume:** Die vorliegende Bautechnikverordnung legt auch keine Normgrößen für Bäder und Toiletanlagen fest. Eine entsprechende Berücksichtigung vor allem für alle öffentlichen Bauten wie Ämter, Behörden, Gaststätten usw. ist wünschenswert, wobei der Mindestplatzbedarf für einen Rollstuhlfahrer einen Wendekreis von 1,5 m vorsieht.

- **Aufzüge:** Die alte Bauordnung hatte in Gebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen einen Personenaufzug noch zwingend vorgesehen. Im neuen Entwurf wurde dieser Passus ersatzlos gestrichen und somit eine eindeutige Verschlechterung der Gesetzeslage herbeigeführt.

Grundsätzlich darf dazu festgestellt werden, daß die barrierefreie Ausführung aller Bauten, also auch der privaten Eigenheime, spätere finanzielle Mehrbelastungen vermeiden lassen, wogegen der finanzielle Aufwand beim nachträglichen Umbau sehr hoch ist.

## 2) Zu „Wärmeschutz und Energieeinsparung“

Dazu fordern wir offensive Vorschriften für zeitgemäße Baupraxis, die sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen Geltung haben muß und die auch dem heutigen Stand der Technik entsprechen (BauG, § 3 (3)).

### Änderungs- und Ergänzungsvorschläge:

- **U-Werte statt k-Werte:** Nach den neuen international gültigen Normen werden die k-Werte als U-Werte bezeichnet und sollten auch im Baugesetz danach genannt werden. Diese rein bauteilbezogenen Werte sagen allein wenig über den Energieverbrauch aus und finden in erster Linie bei Sanierungen Anwendung. Insofern sind sie wichtig, die in der Bautechnikverordnung vorgeschlagenen U-Werte sind jedoch zu hoch angesetzt und entsprechen in etwa einer Energiekennzahl von 85 kWh (Im Gegensatz dazu wird eine EKZ von 65 kWh gefordert!).
- **Energiekennzahl von 65 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr:** Dieser gute Wert sollte als Wert für das „Standardhaus“ sein und für alle Neubauten zwingend vorgeschrieben werden.
- **Energiepaß oder Energieausweis:** Soll künftig für alle Gebäude als Nachweis über die Erfüllung der vorgeschriebenen Anforderungen zwingend vorgesehen werden. Dies auch deshalb, da in einer entsprechenden EU-Richtlinie aus dem Jahr 1993 alle EU-Mitgliedsstaaten die Verpflichtung eingegangen sind, diesen Energiepaß einzuführen.

**Weitere Änderungs- und Ergänzungsvorschläge:**

Der Begriff im § 2 BautVO des Kleinwohnhauses als Objekt bis zu einer Nutzfläche von 400 m<sup>2</sup> und bis höchstens 3 Geschossen ist schwer nachvollziehbar und entbehrt unserer Meinung nach jeglicher Grundlage. Der einzige Grund dieser Begriffsbestimmung scheint darin zu liegen, daß es für sie einige Ausnahmen bzw. Erleichterungen bei der Bauausführung gibt (siehe barrierefreie Gestaltung sowie Brandschutz)

Außerdem vermischen wir im Entwurf des BauG eine Regelung für den Mindestbedarf an Kinderspielflächen bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten, aber auch die Anzahl der PKW-Abstellplätze sollte überdacht werden.

Die Absicht, das neue Baugesetz liberal und einfach zu gestalten wird grundsätzlich auch von unserer Seite goutiert, es darf dabei jedoch nicht so weit gehen, daß bestimmte Vorgaben zur Privatsache werden und keiner Regelung unterworfen werden.

Wir sehen den kommenden Parteienverhandlung mit Zuversicht entgegen und sind fest davon überzeugt, daß es uns gemeinsam gelingen wird, ein modernes, zukunftsorientiertes Baugesetz zu beschließen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Peter Rezar  
Klubobmann

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion/VfD

Landhaus  
7000 Eisenstadt

Amt der Burgenländischen Landesregierung

29. SEP. 1997

LAD-VP-6106/40-1887 Bld. ....

SP 2024

LEBERL Franz und ANNA

7000 Eisenstadt, Gölbeszeile 32  
Tel. 02682/62443

Eisenstadt, am 27. September 1997

25

An das Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Verfassungsdienst

7000 Eisenstadt.

Betrifft: Burgenländisches Baugesetz 1997, Entwurf;  
Änderungsvorschlag.

Die Unterfertigten treten dafür ein, daß der Entwurf zum Baugesetz 1997 wie folgt, geändert werden soll:

Im § 4, Bebauungsweise und Abstände, sollte bei 3. offene Bebauung, gegen beide seitlichen Grundgrenzen nicht ein Abstand von mindestens 3 m sondern nur von mindestens 2 m (zwei Meter) einzuhalten sein.

Begründung:

Die für die offene Bauweise vorgesehene Grundstücksbreite von 15 m ist in sehr vielen Fällen wegen der im Burgenland üblichen schmalen Grundstücken schwer erreichbar. Wenn dann noch 6 m als Abstände liegen bleiben müssen, bleibt nur mehr eine Baubreite von 9 m zurück. Ein Wohngebäude <sup>hat</sup> aber dann eine günstige Ausnutzungsmöglichkeit hinsichtlich der im Bau erforderlichen Decken und der Wohnräume, wenn der Bau, wie hier zumeist üblich, mindestens 10 Meter breit ist. Dabei bliebe eine Seite mit 3 m übrig, die eine Zufahrt hinreichend ermöglichen würde.

Wir bitten um Stattgebung.

Hochachtungsvoll

Franz Leberl 1913  
(LEBERL Franz, 1913 g)

Anna Leberl 1913  
LEBERL Anna 1913 g)

Empfangen am 29. Sept. 1997  
w.d.t. A

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl. LAR-VP-C 106/40-1557		
Verollt	Beigegen	Bearbeiter

§§ 20 N 24



Millendorfer Harald  
Heeresangestellter  
7000 Eisenstadt  
Tel.Nr.: 02682/67057

Eisenstadt, am 29. September 1997

An das  
Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Verfassungsdienst  
7000 Eisenstadt

Betrifft: Burgenländisches Baugesetz 1997, Entwurf, Stellungnahme.

Zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997 trete ich für folgende Änderungen ein:  
Beim § 4 sollte im Punkt 3. betreffend die offene Bebauung gegen die seitlichen Grundgrenzen statt 3 m nur 2 m gesetzt werden, weil dadurch der Einschreiter in die Möglichkeit gelangt, das Wohngebäude breiter zu bauen bzw. falls er beabsichtigt, eine Einfahrt zu bauen, nur für diese 3 m frei lassen muß und auf der anderen Seite weniger Baufläche verliert.

Hochachtungsvoll

  
(Millendorfer Harald, geb. 1971)

*eingelangt am 29. Sept. 1997  
Waldm.H.*

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl. LAP-VR-L106/40-1997		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SS 2- ON 24

LEHNER Michael  
Gendarmerieoberst iR.  
Kaiserallee 4  
7000 Eisenstadt  
Tel. 02682/62166

Eisenstadt, am 25. September 1997

An das

Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Verfassungsdienst

7000 Eisenstadt.

Betrifft: Entwurf zum Burgenländischen Baugesetz 1997;  
Änderungsantrag.

Im Entwurf zum Burgenländischen Baugesetz 1997 ist im § 4, Bebauungsweisen und Abstände, unter Punkt 3. offene Bebauung, gegen beide seitlichen Grundgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Somit müßten 6 m von der Grundstücksbreite geopfert werden und nur 9 m würden für das Wohnhaus übrig bleiben. Ich beantrage daher, diese 3 m auf 2 m zu reduzieren. Diese Bauweise war auch im Jahre 1950, als ich mein jetziges Haus erbaute, vorgeschrieben. Gerade diese 2 m machten meinen Wohnhausbau möglich, wodurch meine vierköpfige Familie statt einer nassen Einzimmerwohnung einen trockenen Neubau erhielt. Wahrscheinlich sind die 3 m wegen der Anbringung von Fenstern vorgeschrieben worden. Diese Fensteranbringung sollte anders geregelt werden.

Ich bitte, meinem Antrag die Zustimmung zu geben.

Hochachtungsvoll

*Michael Lehner*

Michael LEHNER, 1915 g.

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl ... LAD-VR (106/40-137)		
Vorakt	Beleg	Bearbeiter

SS 20 ON 24

Millendorfer Christina  
Angestellte  
7000 Eisenstadt  
Tel.Nr.: 02682/67057

Eisenstadt, am 29. September 1997

An das  
Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Verfassungsdienst  
7000 Eisenstadt

Betrifft: Burgenländisches Baugesetz 1997, Entwurf, Stellungnahme.

Zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997 trete ich für folgende Änderungen ein:  
Beim § 4 sollte im Punkt 3. betreffend die offene Bebauung gegen die seitlichen Grundgrenzen statt 3 m nur 2 m gesetzt werden, weil dadurch der Einschreiter in die Möglichkeit gelangt, das Wohngebäude breiter zu bauen bzw. falls er beabsichtigt, eine Einfahrt zu bauen, nur für diese 3 m frei lassen muß und auf der anderen Seite weniger Baufläche verliert.

Hochachtungsvoll



(Millendorfer Christina, geb. 1970)

*Einladung am 29. 9. 1997  
02682/67057*

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl. CAP-VR-6106/40-87		
	Belegten	Bearbeiter

*SS zu ON 24*

entgegengesetzt am  
29.9.97  
Jordach  
✓

Johannes Bauer  
Telek 49  
10 Oberwart

den  
Herrn Landeshauptmann  
Herrn Stix  
Landhaus  
10 Eisenstadt

Oberwart, den 24.09.1997

Betreff: Einwendungen gegen den Entwurf des Bgld. BauG

Herrn geehrter Herr Landeshauptmann !

Nächst sei Ihnen für die Initiative gedankt, im Bereich des burgenländischen Baugesetzes auch ein Bürgerbeteiligungsverfahren einzuführen. Allerdings bezweifle ich, ob Einwendungen noch in irgendeiner Weise zur minimalsten Verbesserung der beabsichtigten Bauordnung beitragen werden. Vielmehr fürchte ich, daß der entgegenstehend nachbarfeindliche Entwurf aber umso mehr baulobbyfreundliche Bauordnungsentwürfe von Interessen getragen wird, die sich gegenüber der Meinung des Bürgers als allemal stärker durchsetzen werden. Aus dreierlei Gründen ist das vorliegende Bgld. BauG. als juristischer Rückschritt bzw. als bürgerfeindlich zu bezeichnen:

Das Nachbarrecht wird de facto im Entwurf abgeschafft. Die etwas läppische Bestimmung, wonach ein Bauvorhaben dann unzulässig ist, wenn durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung der Gesundheit durch das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Nachbarn zu erwarten sei, ist beliebig interpretierbar und wird in der Praxis fast keine Bedeutung haben. Mit Ausnahme dieser Bestimmung wurde das Nachbarrecht lautlos beseitigt. Das bedeutet, daß die Burgenländische Bauordnung im Vergleich zu allen übrigen Bauordnungen (auch im Vergleich zur steirischen BO, von der unter Vermeidung der ohnedies bereits sehr restriktiven Nachbarrechte geschrieben wurde) mit Abstand die bürgerfeindlichste BO darstellt. Die in anderen Bauordnungen vorgegebenen Mindestrechte (Immissionsschutz, Höchstbebauungsdichten, Bebauungshöhe, Verbot auf Deponien, vorgeschriebene Grünflächen u.s.w.) wurden schlichtlos gestrichen.

Herrn - sehr geehrter Herr Landeshauptmann - wird die Tatsache zu ersehen, daß die Burgenländer in erster Linie Nachbarn sind, und nicht zwischen dem "kleinen Häuslbauer" und den Bauobbys in Form von Siedlungsgenossenschaften, Gebäudespekulanten, Baufirmen und Großbauwerbern in einem ausgewogenen Gesetzeswerk, darart eine

gistische Trennlinie gezogen werden hätte können, daß den kleinen Häuslbauern" ein unkompliziertes Bauverfahren gestanden wird, ohne daß Großbauer mangels legislativ sformulierter Nachbarrechte uneingeschränkt ihren Baugelüsten chkommen können. Es ist jedoch zu vermuten, daß man gerade eiteren helfen wollte und die Interessen des "kleinen uslbauers" eher den medienwirksamen Aufputz abgeben.

Dem Legalitätsprinzip entsprechend hat der (Landes)gesetzgeber, ine Gesetze so zu verfassen, daß die Verwaltung, die nur fgrund von Gesetzen tätig werden kann, mit diesen Gesetzen auch beiten kann. Es scheint überflüssig darauf hinzuweisen, in lches Dilemma die Baubehörden kommen, wenn sie den Nachbarn in s Bauverfahren einbinden müssen, jedoch an keiner Stelle der BO ne Definition darüber finden, welches subjektive Recht dieser chbar eigentlich hat. Es liegt daher ein klarer Widerspruch zum galitätsprinzip vor, sodaß eine Normenkontrolle zur Aufhebung s Gesetzes führen würde.

Durch die dem Entwurf immanente Bevorzugung der Interessen des uwerbers liegt weiters eine eklatante Gleichheitswidrigkeit vor. s subjektive Recht des Nachbarn kann auch mit (Landes)gesetz cht abgeschafft werden, ohne daß hierdurch eine undrechtsverletzung vorliegen würde.

sweiteren liegt eine Gleichheitswidrigkeit in Bezug auf die nengende Definition der Parteien vor. Die Parteistellung wird mnach auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschränkt. n Verfassern hätte auffallen müssen, daß der VwGH diese nengenden Bestimmungen stets uminterpretiert hat, und daß dies ter anderem zur Abänderung der Tiroler Bauordnung wegen rfassungswidrigkeit geführt hat, und nunmehr auch die, durch diglich eine öffentliche Verkehrsfläche von Bauerbergrundstück trennten Nachbargrundstücke in die Parteienstellung teinbezogen wurden.

fällt auf, daß die BO hinsichtlich der Bürgerrechte nicht nur it hinter die noch relativ junge gegenwärtig geltende BO rückschreitet, sondern daß überhaupt in sicherlich rfassungswidriger Art und Weise das Nachbarrecht abgeschafft rde. Ich ersuche Sie daher - sehr geehrter Herr Landeshauptmann zu überdenken, ob Sie diesen Gesetzesentwurf tatsächlich in eser Form zum gesetzlichen Maßstab in puncto Bebauung unseres hönen Bundeslandes erheben wollen. Sollte dem so sein stellt ch die Frage, warum nicht überhaupt ein rechtsfreier Raum eschaffen wird.

Hochachtungsvoll

*Johannes Bauer*

Tiroler Landesregierung	
29. SEP. 1997	
Nr. L 106/40-1883	
Beilagen	Bearbeiter

Erhalt a 27.9.

30

Thomas Riedl  
Insel Orient-Gasse 5  
800 Eisenstadt

Eisenstadt, 29.9.1997

Thomas Riedl  
Landesrat  
Landesregierung  
Burgenländische Landesregierung

Postfach 1  
800 Eisenstadt

Entwurf zur Burgenländischen Bauordnung

In der Anlage erlaube ich mir meine persönlichen Anmerkungen zur neuen Bauordnung zulegen.

Bitte um Überprüfung und Berücksichtigung der einzelnen Punkte.

Respektvoll

Thomas Riedl

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl. LAP-VR L 106/40-1997		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SB zu ON 24

erkerkungen zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997

§ 2, Begriffsbestimmungen

Bebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.

∴ unverständliche Formulierung

4, Bebauungsweisen und Abstände

offene Bebauung, wenn gegen ....ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten."

∴ Ich würde es begrüßen wenn der Mindestabstand auf 2,5 Meter reduziert würde. Bei steigenden Grundstückspreisen in Städten, die bei 1.800,- bis 2.000 S liegen kann man es sich nicht leisten Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.). man bezahlt man für nicht bebaute Flächen hohe Grundstückssteuern .

Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mind. 15 m erforderlich\*:

∴ Mir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit den sog. Ergänzungsflächen passieren soll, dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde. Ist es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten, aber 100 m od. längeren Fläche dennoch bauen zu können? (insbes.wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt?)

9 Tragung der Kosten...

\*)"zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung"

∴ unverständliche Formulierung (wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um die Verkehrsfläche...?)

16 Geringfügige Bauvorhaben

∴ Anzeigepflichtig sind:...Folientunnel (ab welcher Größe .. genauere Angaben auch erforderlich bei: Kleinkompostieranlagen (ist ein sog. Misthaufen eine Kleinkompostieranlage?, Regenwasserbecken (Biotop, Schwimmteich, ) Definition erwünscht

26 - Erläuterungen Seite 11: Die Vermessung eines Einfamilienhauses muß nach Fertigstellung vorgenommen werden für die digitale Aufnahme in der Gemeinde und Land: Mindestkosten für den Bauträger S 10,-

∴ Wie kommt der Bürger dazu ? Und außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus darüber!

Abschnitt, Sonderbestimmungen:

Öffentliche Interessen gelten ....

∴ Wo ist die Gemeinde?

26: „Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet“, :

∴ warum nicht die Bauträger?..

in „Erläuternden Bemerkungen“:

„mein, Seite 3), 3. Absatz:

∴ Gestrichen wurden die Bestimmung bezüglich Gebäudehöhe... Ergänzungsflächen. Der Ersatz hat das Gesetz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten zum Bebauens zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert sind? - Im Falle der Widmung in Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für „Baulandparzellen“

9,(Abs. 6), Seite 6:“Alle Eigentümer von Grundflächen...Aufschließungsmaßnahmen Vorteile einschließen...“

∴ wer stellt fest, daß Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind?.... Könnte ja sein, jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist...etc.)

34, „Gemäß Art. 118 As. 2, ...etc. Dieser Satz ist nicht deutsch.

nder Lehner  
rallee 4  
Eisenstadt

Eisenstadt, 29.9.1997

s  
er Burgenländischen Landesregierung

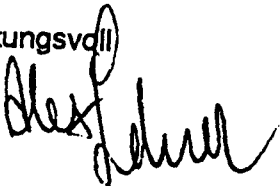
itsplatz 1  
Eisenstadt

Entwurf zur Burgenländischen Bauordnung

Anlage erlaube ich mir meine persönlichen Anmerkungen zur neuen Bauordnung  
legen.

ite um Überprüfung und Berücksichtigung der einzelnen Punkte.

achtungsvoll



age

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl LAR VP - L 106/90-1997		
Vorakt	Befolgen	Beachten

SAW ON 24



kungen zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997

§ Begriffsbestimmungen

Bebauung sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.

unverständliche Formulierung

Bebauungsweisen und Abstände

„Eine Bebauung, wenn gegen ...ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.“

Ich würde es begrüßen wenn der Mindestabstand auf 2,5 Meter reduziert würde. Bei hohen Grundstückspreisen in Städten, die bei 1.800,- bis 2.000 S liegen kann man es sich nicht leisten Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.). Bezahlt man für nicht bebaute Flächen hohe Grundstückssteuern.

die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mind. 15 m erforderlich:

Wir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit den sog. Ergänzungsflächen passieren soll, dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde.

es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten, aber 100 m od. längeren Fläche dennoch bauen zu dürfen? (insbes.wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt?)

Tragung der Kosten...

„Zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Beleuchtung“

unverständliche Formulierung (wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um die Verkehrsfläche...?)

§ Geringfügige Bauvorhaben

Anzeigespflichtig sind: ...Folientunnel (ab welcher Größe .. genauere Angaben auch erforderlich bei: Kleinkompostieranlagen (ist ein sog. Misthaufen eine Kleinkompostieranlage?), Biotopen (Biotop, Schwimmteich, ) Definition erwünscht

§ - Erläuterungen Seite 11: Die Vermessung eines Einfamilienhauses muß nach Fertigstellung für die digitale Aufnahme in der Gemeinde und Land: Mindestkosten für den Bauträger S

Wie kommt der Bürger dazu ? Und außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus darüber!

Abschnitt, Sonderbestimmungen:

„Öffentliche Interessen gelten ....“

Wo ist die Gemeinde?

§: „Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet“, :

warum nicht die Bauträger?..

„Erläuternden Bemerkungen“:

ein, Seite 3), 3. Absatz:

Gestrichen wurden die Bestimmung bezüglich Gebäudehöhe... Ergänzungsflächen.

„An Ersatz hat das Gesetz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert. Im Falle der Widmung in Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für „Bauland““

(Abs. 6), Seite 6: „Alle Eigentümer von Grundflächen...Aufschließungsmaßnahmen Vorteile genießen...“

wer stellt fest, daß Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind?... Vorteile ja sein, jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist...etc.)

§, „Gemäß Art. 118 As. 2, ...etc. Dieser Satz ist nicht deutsch.

Theres Riedl  
el Orient-Gasse 5  
Eisenstadt

Eisenstadt, 29.9.1997

s  
er Burgenländischen Landesregierung

bitsplatz 1  
Eisenstadt

Entwurf zur Burgenländischen Bauordnung

Anlage erlaube ich mir meine persönlichen Anmerkungen zur neuen Bauordnung  
legen.

ite um Überprüfung und Berücksichtigung der einzelnen Punkte.

achtungsvoll

*Kosie Theres Riedl*

Amt der Burgenländischen Landesregierung	
Eingel. 29. SEP. 1997	
Zahl. <i>LAP-VP L 1061 40-87</i>	
Vorakt	Bezeichnung des Vorganges

*SA w ON 24*

## **Änderungen zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997**

### **§ 2, Begriffsbestimmungen**

Gebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.

n.: unverständliche Formulierung

### **§ 4, Bebauungsweisen und Abstände**

offene Bebauung, wenn gegen ....ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten."

n.: Ich würde es begrüßen wenn der Mindestabstand auf 2,5 Meter reduziert würde. Bei derzeitigen Grundstückspreisen in Städten, die bei 1.800,- bis 2.000 S liegen kann man es sich nicht leisten Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.). Man bezahlt man für nicht bebaute Flächen hohe Grundstückssteuern .

für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mind. 15 m erforderlich":

n.: Mir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit den sog. Ergänzungsflächen passieren soll, dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde.

ist es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten, aber 100 m od. längeren Fläche dennoch bauen zu können? (insbes.wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt?)

### **§ 9 Tragung der Kosten...**

2)"zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Außenbeleuchtung"

n.: unverständliche Formulierung (wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um die Verkehrsfläche...?)

### **§ 16 Geringfügige Bauvorhaben**

n.: Anzeigepflichtig sind:...Folientunnel (ab welcher Größe .. genauere Angaben auch erforderlich bei: Kleinkompostieranlagen (ist ein sog. Misthaufen eine Kleinkompostieranlage?, Regenwasserbecken (Biotop, Schwimmteich, ) Definition erwünscht

**§ 26 - Erläuterungen Seite 11: Die Vermessung eines Einfamilienhauses muß nach Fertigstellung erfolgen für die digitale Aufnahme in der Gemeinde und Land: Mindestkosten für den Bauträger S 100,-**

n.: Wie kommt der Bürger dazu ? Und außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus darüber!

## **V. Abschnitt, Sonderbestimmungen:**

**§ 3:**

öffentliche Interessen gelten ....

n.: Wo ist die Gemeinde?

**§ 26: „Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet“, :**

n.: warum nicht die Bauträger?..

### **den „Erläuternden Bemerkungen“:**

**Gemeinde, Seite 3), 3. Absatz:**

n.: Gestrichen wurden die Bestimmung bezüglich Gebäudehöhe... Ergänzungsflächen. Welchen Ersatz hat das Gesetz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten zum Bebauens zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert ist? - Im Falle der Widmung in Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für „Bauland-Flächen"

**§ 9, (Abs. 6), Seite 6: "Alle Eigentümer von Grundflächen...Aufschließungsmaßnahmen Vorteile an sich haben..."**

n.: wer stellt fest, daß Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind?... könnte ja sein, jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist...etc.)

**§ 34, „Gemäß Art. 118 Abs. 2, ...etc. Dieser Satz ist nicht deutsch.**

ar Teresa  
ralle 4  
Eisenstadt

Eisenstadt, 29.9.1997

s  
er Burgenländischen Landesregierung

sitzplatz 1  
Eisenstadt

Entwurf zur Burgenländischen Bauordnung

Anlage erlaube ich mir meine persönlichen Anmerkungen zur neuen Bauordnung  
legen.

te um Überprüfung und Berücksichtigung der einzelnen Punkte.

achtungsvoll

*Kenneth Hoser*

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl ...LA...UR...L...NR...6140-1997...		
Vorsicht	Beilagen	Bearbeiter

*SIS W0N24*

## Veränderungen zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997

### § 2, Begriffsbestimmungen

Bebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.

n.: unverständliche Formulierung

### § 4, Bebauungsweisen und Abstände

offene Bebauung, wenn gegen ....ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten."

n.: Ich würde es begrüßen wenn der Mindestabstand auf 2,5 Meter reduziert würde. Bei derzeitigen Grundstückspreisen in Städten, die bei 1.800,- bis 2.000 S liegen kann man es sich nicht leisten Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.). Man bezahlt man für nicht bebaute Flächen hohe Grundstückssteuern .

für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mind. 15 m erforderlich":

n.: Mir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit den sog. Ergänzungsflächen passieren soll, dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde.

Ist es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten, aber 100 m od. längeren Fläche dennoch bauen zu können? (insbes.wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt?)

### § 9 Tragung der Kosten...

2)"zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Außenbeleuchtung"

n.: unverständliche Formulierung (wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um Teile der Verkehrsfläche...?)

### § 16 Geringfügige Bauvorhaben

n.: Anzeigepflichtig sind:...Folientunnel (ab welcher Größe .. genauere Angaben auch erforderlich bei: Kleinkompostieranlagen (ist ein sog. Misthaufen eine Kleinkompostieranlage?, Wasserbecken (Biotop, Schwimmteich, ) Definiton erwünscht

§ 26 - Erläuterungen Seite 11: Die Vermessung eines Einfamilienhauses muß nach Fertigstellung erfolgen für die digitale Aufnahme in der Gemeinde und Land: Mindestkosten für den Bauträger S 100,-

n.: Wie kommt der Bürger dazu ? Und außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus darüber!

## V. Abschnitt, Sonderbestimmungen:

3:

öffentliche Interessen gelten ....

n.: Wo ist die Gemeinde?

§ 26: „Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet“, :

n.: warum nicht die Bauträger?..

### den „Erläuternden Bemerkungen“:

Gemein, Seite 3), 3. Absatz:

n.: Gestrichen wurden die Bestimmung bezüglich Gebäudehöhe... Ergänzungsflächen.

Welchen Ersatz hat das Gesetz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten zum Bebauens zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert sind? - Im Falle der Widmung in Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für „Bauland-Anrainer“

§ 9,(Abs. 6), Seite 6:"Alle Eigentümer von Grundflächen...Aufschließungsmaßnahmen Vorteile nach sich ziehen..."

n.: wer stellt fest, daß Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind?....

könnte ja sein, jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist...etc.)

§ 34, „Gemäß Art. 118 As. 2, ...etc. Dieser Satz ist nicht deutsch.

Barbara Riedl  
Austriar Orient-Gasse 5  
Eisenstadt

Eisenstadt, 29.9.1997

Barbara Riedl  
Amt der Burgenländischen Landesregierung

Postfach 1  
Eisenstadt

Entwurf zur Burgenländischen Bauordnung

Anlage erlaube ich mir meine persönlichen Anmerkungen zur neuen Bauordnung  
anzufügen.

Bitte um Überprüfung und Berücksichtigung der einzelnen Punkte.

Sehr respektvoll

*Barbara Riedl*

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl. LAO-VR L 106/40-1997		
Verf.	Bekannt	Bearbeiter

SB 20 ON 24

## Erörterungen zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997

### 2. Begriffsbestimmungen

Gebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.

∴ unverständliche Formulierung

### 4. Bebauungsweisen und Abstände

Offene Bebauung, wenn gegen ...ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.\*

∴ Ich würde es begrüßen wenn der Mindestabstand auf 2,5 Meter reduziert würde. Bei heutigen Grundstückspreisen in Städten, die bei 1.800,- bis 2.000 S liegen kann man es sich nicht leisten Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.).  
Man bezahlt man für nicht bebaute Flächen hohe Grundstückssteuern .

Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mind. 15 m erforderlich\*:

∴ Mir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit den sog. Ergänzungsflächen passieren soll, dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde.

Ist es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten, aber 100 m od. längeren Fläche dennoch bauen zu können? (insbes.wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt?)

### 9. Tragung der Kosten...

∴ "zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung"

∴ unverständliche Formulierung (wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um die Verkehrsfläche...?)

### 16. Geringfügige Bauvorhaben

∴ Anzeigepflichtig sind: ...Folientunnel (ab welcher Größe .. genauere Angaben auch erforderlich bei: Kleinkompostieranlagen (ist ein sog. Misthaufen eine Kleinkompostieranlage?, Regenbecken (Biotop, Schwimmteich, ) Definition erwünscht

26 - Erläuterungen Seite 11: Die Vermessung eines Einfamilienhauses muß nach Fertigstellung geschehen für die digitale Aufnahme in der Gemeinde und Land: Mindestkosten für den Bauträger S 100,-

∴ Wie kommt der Bürger dazu ? Und außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus darüber!

### Abschnitt, Sonderbestimmungen:

Öffentliche Interessen gelten ....

∴ Wo ist die Gemeinde?

26: „Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet“, :

∴ warum nicht die Bauträger?..

### in Erläuternden Bemerkungen:

mein, Seite 3), 3. Absatz:

∴ Gestrichen wurden die Bestimmung bezüglich Gebäudehöhe... Ergänzungsflächen.  
Welchen Ersatz hat das Gesetz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten der Bebauung zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert sind? - Im Falle der Widmung in Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für „Bauland-Neuzulagen“

9,(Abs. 6), Seite 6: "Alle Eigentümer von Grundflächen...Aufschließungsmaßnahmen Vorteile wählen..."

∴ wer stellt fest, daß Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind?.... Könnte ja sein, jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist...etc.)

34, „Gemäß Art. 118 Abs. 2, ...etc. Dieser Satz ist nicht deutsch.

er Heinrich  
eralle 4  
Eisenstadt

Eisenstadt, 29.9.1997

as  
der Burgenländischen Landesregierung

heitsplatz 1  
Eisenstadt

: Entwurf zur Burgenländischen Bauordnung

r Anlage erlaube ich mir meine persönlichen Anmerkungen zur neuen Bauordnung  
legen.

itte um Überprüfung und Berücksichtigung der einzelnen Punkte.

achtungsvoll



Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 29. SEP. 1997		
Zahl .. LAR-VP-L 106/40-1997		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SB 20N24



Erörterungen zum Entwurf des Burgenländischen Baugesetzes 1997

2, Begriffsbestimmungen

Gebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.  
.: unverständliche Formulierung

4, Bebauungsweisen und Abstände

Offene Bebauung, wenn gegen ....ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten."  
.: Ich würde es begrüßen wenn der Mindestabstand auf 2,5 Meter reduziert würde. Bei steigenden Grundstückspreisen in Städten, die bei 1.800,- bis 2.000 S liegen kann man es sich nicht leisten Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.).  
.: bezahlt man für nicht bebaute Flächen hohe Grundstückssteuern .

Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mind. 15 m erforderlich\*:

.: Mir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit den sog. Ergänzungsflächen passieren soll, dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde.  
.: ist es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten, aber 100 m od. längeren Fläche dennoch bauen zu können? (insbes.wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt?)

9 Tragung der Kosten...

\*)"zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung"  
.: unverständliche Formulierung (wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um die Verkehrsfläche...?)

16 Geringfügige Bauvorhaben

.: Anzeigepflichtig sind:...Folientunnel (ab welcher Größe .. genauere Angaben auch erforderlich bei: Kleinkompostieranlagen (ist ein sog. Misthaufen eine Kleinkompostieranlage?, Regenwasserbecken (Biotop, Schwimmteich, ) Definiton erwünscht

26 - Erläuterungen Seite 11: Die Vermessung eines Einfamilienhauses muß nach Fertigstellung vorgenommen werden für die digitale Aufnahme in der Gemeinde und Land: Mindestkosten für den Bauträger S 100,-

.: Wie kommt der Bürger dazu ? Und außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus darüber!

Abschnitt, Sonderbestimmungen:

Öffentliche Interessen gelten ....  
.: Wo ist die Gemeinde?

26: „Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet“, :  
.: warum nicht die Bauträger?..

in „Erläuternden Bemerkungen“:

in mein, Seite 3), 3. Absatz:

.: Gestrichen wurden die Bestimmung bezüglich Gebäudehöhe... Ergänzungsflächen.  
.: Wenn Ersatz hat das Gesetz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten zum Bebauens zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert ist?  
? - Im Falle der Widmung in Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für „Baulandnutzen“

9,(Abs. 6), Seite 6:„Alle Eigentümer von Grundflächen...Aufschließungsmaßnahmen Vorteile einschließen...“

.: wer stellt fest, daß Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind?....  
.: könnte ja sein, jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist...etc.)

34, „Gemäß Art. 118 Abs. 2, ...etc. Dieser Satz ist nicht deutsch.



Liberales Forum  
Burgenland

Amt der Burgenländischen Landesregierung  
Abt. VI/1  
Freiheitsplatz 1  
7001 Eisenstadt

36

Antrag: ...		
Eingel. 30. (23) SEP. 1997		
Zahl. LAP-VP-L106/40-1997		
Veralt	Belegen	Zurück

VI/1

SS 20 ON 24

Homstein, im September 1997

**Betreff: Entwurf d. neuen burgenländischen Bauordnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Zusammenhang mit dem Bürgerbegutachtungsverfahren betreffend den neuen Entwurf der burgenländischen Bauordnung, erlaubt sich das Liberale Forum nachfolgende Stellungnahme:

Einerseits ist der Entwurf aus liberaler Sicht positiv zu begrüßen, weil durch viele Änderungen ein hohes Maß an Bürokratie abgebaut werden kann, andererseits haben wir zwei ergänzende Vorschläge einzubringen:

1.) ad § 33 - Baubehörde erster Instanz:

Gerade durch die Bürgermeister-Direktwahl ist jeder Bürgermeister besonders auf die Gunst der Bevölkerung (Wähler/innen) angewiesen. Um zu vermeiden, daß in Hinblick auf zukünftige Gemeinderatswahlen dieses Gesetz auf der Strecke bleiben kann, aber auch als Entlastung für Bürgermeister, die zumeist mit der Funktion „Baubehörde“ fachlich überfordert sind, sehen wir die Übertragung dieses Bereiches auf die Bezirkshauptmannschaft als unumgänglich.

2.) Da im Entwurf nicht vorgesehen, schlagen wir eine Ergänzung zum Bereich „ortsbildgerechtes Bauen“ vor:

Das burgenländische Wohnbauförderungsgesetz schreibt vor, daß der Förderungswerber sein geplantes Bauvorhaben von „Prüfarchitekten“ überprüfen läßt. Dabei handelt es sich zwar um einen positiven Beitrag zur Ortsbildgestaltung, der jedoch auf sämtliche Bauvorhaben ausgedehnt werden sollte, um damit auch den Gleichheitsgrundsatz zu gewährleisten. Schließlich haben sowohl wohnbaugeförderte als auch nicht wohnbaugeförderte Bauvorhaben den gleichen Einfluß auf das Ortsbild. Der Entwurf enthält zwar wie die derzeit gültige Bauordnung unverändert eine Bestimmung bezüglich des ortsbildgerechten Bauens, diese sollte aber im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes (Prüfarchitekten) erweitert werden.

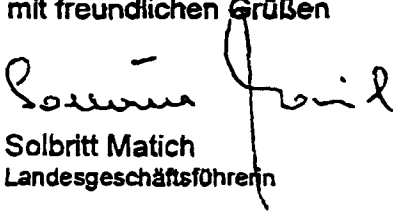


Liberales Forum  
Burgenland

Das Liberales Forum hofft, mit den o.a. Vorschlägen einen konstruktiven Beitrag zur Vorlage der neuen Bauordnung leisten zu dürfen und steht für offene Fragen gerne via Landesbüro zur Verfügung. Ihr kompetenter Ansprechpartner ist Ing. Gerhard Keiblinger, Mitglied des Landesforums Burgenland.

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleiben wir namens des Teams

mit freundlichen Grüßen

  
Solbritt Matich  
Landesgeschäftsführerin

Mag. Wolfgang Fasching  
c/o Institut für Staats- und Verwaltungsrecht  
Universität Wien  
Schottenbastei 10-16  
1010 Wien

Amt der Burgenländischen Landesregierung Einkaufsstempels		
Eingel.	17. SEP. 1997	
Zahl	2 - 2	1706
Vorakt	Beilagen	Escrowier

W3F

Wien, 15.9.1997

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landhaus  
7000 Eisenstadt

*Art. VII 1 Zuständigkeitsbereich  
abgeben*

*29. Sep. 1997  
Hilfsmittel vorhanden!  
St. [Signature]*

**Betr.: Bgld. Baugesetz 1997 - Bürgerbegutachtung**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zum Entwurf eines „Gesetzes, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997)“ erlaube ich mir, im Rahmen der Bürgerbegutachtung nachstehende

**Stellungnahme**

abzugeben.

**I. Allgemeines:**

Die mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf verfolgten Intentionen der „Deregulierung, Liberalisierung, Harmonisierung und Verwaltungsvereinfachung“ (Vorblatt zu den EB) im Bereich des Baurechts sind grundsätzlich sowohl vom Standpunkt der Rechtsunterworfenen als auch der mit der Vollziehung der Bauvorschriften in erster Linie betrauten Gemeindebehörden zu begrüßen.

Amt der Bgld. Landesregierung

30. SEP. 1997

*ALB 1997*

## II. Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen:

### § 2:

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollte die Definition der Begriffe „Baulinien“ und „zwingende Baulinien“ aus § 4 Abs 3 herausgenommen und in § 2 verankert werden (vgl dzt § 2 Abs 10 BauO).

### § 4:

Die Bestimmung wirft einige Unklarheiten auf:

1. Nach den EB soll damit offensichtlich eine Regelung nur für den Fall getroffen werden, daß kein Bebauungsplan bzw keine Baurichtlinien erlassen worden sind. Daß die Bebauungsweisen nach wie vor grundsätzlich im Bebauungsplan bzw in den Baurichtlinien geregelt werden sollen, ist allerdings ausdrücklich im Gesetz zu verankern und der bloß subsidäre Charakter der beabsichtigten Regelung in der Formulierung des Abs 1 zum Ausdruck zu bringen (vgl dzt § 4 Abs 1 BauO). Unklar ist weiters, ob für den Fall, daß kein Bebauungsplan bzw keine Baurichtlinien existieren gem Abs 1 jede der dort genannten Bebauungsweisen grundsätzlich ex lege zulässig sein soll (von dieser Überlegung gehen offenbar die EB aus - vgl den zweiten Satz zu § 4), oder ob die zulässige Bebauungsweise im Einzelfall durch die „Baubehörde“ festzulegen ist (in diesem Sinn der Gesetzeswortlaut). Falls der Gesetzgeber die erste Variante verwirklichen möchte, ist die Formulierung „Die Baubehörde ... hat ... zuzulassen“ zu vermeiden, da diese Formulierung auf eine bescheidmäßige Zulassung hindeutet. Falls die zweite Variante intendiert ist, ist allerdings klarzustellen, ob die Zulassung durch den Bürgermeister oder den Gemeinderat zu erfolgen hat. Außerdem ist zu klären, in welcher Form die Bebauungsweise zuzulassen ist: Da der Gesetzesentwurf auf das einzelne Baugrundstück abstellt, hätte die Zulassung wohl in Bescheidform zu erfolgen. Dies wirft allerdings das Problem auf, daß die Bauplatzerklärung, durch die gem § 4 der dzt gültigen BauO die Bebauungsweise im Ausnahmefall festgelegt wird, nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht mehr vorgesehen ist. Die Zulassung hätte daher durch einen eigenständigen Bescheid zu erfolgen. Im Lichte der mit dem BauG verfolgten Intention der Deregulierung sollte jedoch dieses Ergebnis nach Möglichkeit vermieden werden und Variante eins der Vorzug gegeben werden.

2. Ebenso ist gem Abs 3 zu klären, welche Behörde (Bürgermeister oder Gemeinderat) in welcher Form (Bescheid oder Verordnung) die Baulinien zu erlassen hat.

§ 8:

1. Um klarzustellen daß die Abtretungsverpflichtung nicht nur im Fall der Verbreiterung sondern auch bei Neuanlegung von Verkehrsflächen besteht (vgl EB zu § 8 sowie dzt § 17 Abs 1 BauO), sollte Abs 1 lauten:

*„Die Eigentümer von Grundstücken im Bauland haben Grundflächen, die zum Zwecke der Aufschließung von Baugrundstücken für die Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen...“*

2. Da die Abtretungsverpflichtung gem Abs 3 ausnahmslos bereits mit der Beschlußfassung im Gemeinderat entstehen soll, erscheint die Anknüpfung an die Baubewilligung nicht konsequent; die Worte „mit der Baubewilligung oder“ sollten daher gestrichen werden.

Falls die Abtretung nach der Absicht des Gesetzgebers jedoch tatsächlich erst mit der Baubewilligung ausgesprochen werden können soll, sollte die Formulierung des Abs 3 aus Gründen der Klarheit lauten:

*„Die Abtretungsverpflichtung entsteht ... und ist im Falle der Erteilung einer Baubewilligung (§ 18) mit dieser, sonst mittels gesondertem schriftlichen Bescheid auszusprechen.“*

§ 9:

Der Klammerausdruck in Abs 2 hat in der Mehrzahlform zu lauten „Abgabepflichtige“.

§ 10:

In Abs 4 sollte der Zeitpunkt, an dem die Verjährungsfrist zu laufen beginnt - gedacht ist wohl an den Zeitpunkt, in dem die Abtretungsverpflichtung gem § 8 Abs 1 entsteht - ausdrücklich festgelegt werden.

### § 15:

1. Die Formulierung des Einleitungssatzes legt den Schluß nahe, daß für alle Bauvorhaben ein „Bauverfahren“ durchzuführen ist. Aus § 16 Abs 1 und 2 ergibt sich allerdings, daß geringfügige Bauvorhaben keinem „Bauverfahren“ unterliegen. Der Einleitungssatz des § 15 sollte daher beispielsweise lauten: *„Folgende Arten von Bauvorhaben werden unterschieden:“*

2. Die Bezeichnung „Bauverfahren“ ist offensichtlich als Oberbegriff zu den in den §§ 17 und 18 bzw § 20 geregelten Verfahren („Anzeigeverfahren“ und „Bewilligungsverfahren“ bzw Abbruchbewilligungsverfahren) zu verstehen. Aus Gründen der Klarheit sollte der Begriff „Bauverfahren“ in einem eigenen Abs 2 legaldefiniert werden: *„(2) Unter Bauverfahren im Sinne dieses Gesetzes ist das Anzeigeverfahren (§ 17), das Baubewilligungsverfahren (§ 18) sowie das Abbruchbewilligungsverfahren (§ 20) zu verstehen.“*

Damit wäre hinsichtlich aller Bestimmungen, die an den Begriff „Bauverfahren“ anknüpfen, zweifelsfrei klargelegt, daß sie sich auf alle genannten Verfahrensarten - und nicht etwa bloß auf das Baubewilligungsverfahren - beziehen (vgl etwa die Regelung der Parteistellung in § 21 I).

### § 17:

#### Vorbemerkung:

Die grundsätzliche Problematik des § 17 liegt darin, daß zur Bauführung entgegen der Paragraphenüberschrift nicht allein die Bauanzeige durch den Bauwerber ausreicht, sondern die Bauführung erst aufgrund eines behördlichen Aktes („Baufreigabe“) zulässig ist. § 17 normiert daher in Wahrheit kein „Anzeigeverfahren“ sondern ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren. Damit eröffnen sich jedoch grundlegende Probleme betreffend Parteistellung, Bescheidzustellung, Rechtsschutz etc.; diese Probleme sind im vorliegenden Gesetzesentwurf allerdings keiner systematischen Lösung zugeführt (vgl dazu sogleich Pkt 3. bis 7).

Zu überlegen wäre daher grundsätzlich, ob man das Verfahren nach § 17 nicht als echtes Anzeigeverfahren ausgestalten sollte, bei dem die Vorlage der Unterschriften der Grundstücksnachbarn und eine vollständige Bauanzeige für die Bauführung ausreichen. Die Behörde hätte in diesem Anzeigeverfahren die Unterlagen binnen einer bestimmten Frist zu prüfen, und nur bei Nicht-Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das Bewilligungsverfahren gem § 18 einzuleiten. Falls die Behörde zur Ansicht kommen sollte, daß der Bauwerber die Voraussetzungen erfüllt, wäre keine bescheidmäßige Baufreigabe

}+

notwendig, sondern könnte der Bauwerber spätestens nach Verstreichen der Frist mit dem Bau beginnen. Die Rechte der Nachbarn wären dadurch gewahrt, daß sie durch Verweigerung der Unterschrift die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens erzwingen und damit die Einräumung der Parteistellung bzw die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen erreichen könnten.

Falls jedoch an der im vorgliegenden Entwurf vorgesehenen Konzeption eines vereinfachten Bewilligungsverfahrens festgehalten wird, sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. In Abs 1 sollte statt „*Baubehörde (I. Instanz)*“ in Übereinstimmung mit § 33 Abs 1 die Bezeichnung „*Baubehörde erster Instanz*“ bzw nur „*Baubehörde*“ verwendet werden.

2. In Abs 2 sollte nicht auf den „*letztgültigen*“ Grundbuchsauszug sondern beispielsweise auf einen „*Grundbuchsauszug, der nicht älter als xx Monate ist*“ abgestellt werden (vgl dzt § 90 Abs 1 BauO).

3. Gem Abs 2 ist weiters ein „*Anrainerverzeichnis*“ gefordert. Zu klären ist, welchen Personen die Anrainereigenschaft zukommt, da die Anrainer offensichtlich nicht mit den Nachbarn im Sinne der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ident sind.

4. Es ist beabsichtigt, den Nachbarn auch im Anzeigeverfahren Parteistellung einzuräumen (§ 16 Abs 2 iVm § 21 Abs 1). Diesfalls ist die Formulierung „*... der an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn ...*“ im ersten Satz des Abs 2 unzweckmäßig und sollte statt dessen lauten „*... der Nachbarn (§21) ...*“

#### Zu Abs 5:

4. Nach dem Gesetzesentwurf ist die Baufreigabe bzw der Freigabevermerk als Bescheid zu qualifizieren. Wenn man bedenkt, daß auch den Nachbarn im Anzeigeverfahren Parteistellung zukommen soll, ist es inkonsequent und auch verfassungsrechtlich bedenklich, daß dieser Bescheid offensichtlich nur dem Bauwerber zugestellt werden soll.



5. Zum zweiten Satz „*Gegen eine solche Baufreigabe sind Rechtsmittel nicht zulässig.*“ ist anzumerken, daß gem Art 119a Abs 5 B-VG gegen einen letztinstanzlichen Bescheid der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich stets das Rechtsmittel der Vorstellung zulässig ist. Eine einfachgesetzliche Bestimmung, die das Rechtsmittel der Vorstellung ausschließt, ist verfassungswidrig. Der zweite Satz des § 17 Abs 5 müßte daher verfassungskonform so interpretiert werden, daß lediglich ein ordentliches Rechtsmittel (dh die Berufung an den Gemeinderat) ausgeschlossen, die Vorstellung an die BH gem § 77 GemO dagegen sehr wohl zulässig ist. Aus Gründen der Rechtsklarheit wäre es freilich zu begrüßen, wenn dieser Umstand im Gesetzestext eindeutig seinen Niederschlag finden würde, zB durch die Formulierung „*Gegen die Baufreigabe ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.*“

6. Das Rechtsmittel der Vorstellung (bzw in weiterer Folge die Beschwerdmöglichkeit an den VwGH und VfGH) steht all jenen Personen zu, die durch den Bescheid denkbarer Weise in ihren subjektiven Rechten verletzt sein können. Daher sind auch die Nachbarn als Parteien des Anzeigeverfahrens zur Erhebung dieser - außerordentlichen - Rechtsmittel berechtigt. Es sollte daher klargestellt werden, daß auch ihnen die Baufreigabe zuzustellen ist.

7. Vice versa sollte allerdings auch dem Interesse des Bauwerbers, sich bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen keinem Baubewilligungsverfahren gem § 18 unterziehen zu müssen, Rechnung getragen werden; in Abs 7 wäre daher klarzustellen, daß die Aufforderung, um Baubewilligung anzusuchen, in Bescheidform zu ergehen hat. Dieser Bescheid wäre dann vom Bauwerber - allenfalls auch nur durch Vorstellung - bekämpfbar. Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf die Regelung des § 70a Abs 4 der neuen Wiener BauO, LGBl 1996/55, der im vereinfachten Bewilligungsverfahren die bescheidmäßige Untersagung der Bauführung vorsieht, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

#### § 25:

Die Verordnungsermächtigung ist aufgrund mangelnder gesetzlicher Bestimmtheit wegen Verstoßes gegen Art 18 B-VG verfassungswidrig (unzulässige formalgesetzliche Delegation). Die Verfassungskonformität könnte erreicht werden, indem die von der Verordnungsermächtigung erfaßten Arten von Bauvorhaben und Baugebiete sowie die Möglichkeiten der Bauerleichterungen in § 25 näher umschrieben werden. (Warum findet sich

diese Umschreibung - zumindest teilweise - nur in den EB und nicht gleich im Gesetzestext?). Ansonsten sollte die Bestimmung ersatzlos gestrichen werden.

§ 34:

Die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen gem § 31 Abs 5 fällt als Angelegenheit der „örtlichen Baupolizei“ im Sinne des Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG zweifellos in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde. Lediglich die Vollstreckung von Bescheiden fällt nach der Judikatur des VwGH und VfGH in den übertragenen Wirkungsbereich. § 31 Abs 5 sollte daher aus der Aufzählung in § 34 gestrichen werden (Unverständlich der letzte Satz der EB zu § 34 I).

§ 36:

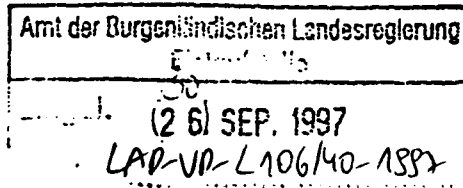
Die Möglichkeit der Aufsichtsbehörde, einen Bescheid wegen Nichtigkeit gem § 84 Abs 1 lit d) GemO aufheben zu können, sollte auf Fälle „gravierender“ Gesetzeswidrigkeiten beschränkt bleiben. Eine derart weitgefaßte Befugnis der Aufsichtsbehörde, in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches in rechtskräftige Bescheide der Gemeinde einzugreifen, ist im Lichte des Erfordernisses der Rechtssicherheit genauso bedenklich wie aus verfassungsrechtlichen Überlegungen. Die Gesetzeswidrigkeiten, die zur Nichtigkeit der Bescheide führen, sollten genau definiert werden (vgl dzt § 109 BauO).

Mit freundlichen Grüßen



Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 30. SEP. 1997		
Zahl LAD-VP L106/40-1557		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SPS zu ON 24



Kammer der  
Architekten und  
Ingenieurkonsulenten  
für Wien,  
Niederösterreich  
und Burgenland

Amt der  
Burgenländischen Landesregierung  
Abt VI/1

SSWON24

VI/1

Freiheitsplatz 1  
7001 Eisenstadt

A-1040 Wien  
Karlgasse 9  
Fon: (+43-1) 505 17 81  
Fax: (+43-1) 505 10 05

Wien, 19.9.1997  
GZ 764/1-2/97vh

**Betrifft: Entwurf eines Gesetzes, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997- Bgld. BauG)**

Sehr geehrter Herr Landesrat Kaplan!

Bezugnehmend auf obigen Gesetzesentwurf erlaubt sich die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland einige zusätzliche Ergänzungen vorzubringen.

Erfreulicherweise wurden bereits eine Reihe von Anregungen und Änderungen in die vorliegende Fassung aufgenommen.

Dennoch möchten wir speziell auf den Umstand hinweisen, daß im vorliegenden Entwurf der Begriff „Befugter Fachmann“ aufscheint, ohne näher definiert worden zu sein. Wir schlagen deshalb vor, diesen Begriff explizit zu erläutern und dabei unbedingt eine Verankerung des Ziviltechnikers als einen solchen befugten Fachmann vorzunehmen.

Zusätzlich möchten wir nochmals auf die besondere öffentliche Stellung des Ziviltechnikers speziell im Rahmen eines Bauverfahrens hinweisen, da durch die Einbindung des Ziviltechnikers als sogenannter „verlängerter Arm“ der Behörde, eine raschere und effizientere Verfahrensabwicklung möglich ist.

Insbesondere im Bereich der Baufreigabe, Bauüberwachung und Begutachtung von Plänen könnte der Ziviltechniker zu einer Entlastung der Verwaltung beitragen, und somit den Zielen der Deregulierung und Liberalisierung des Baurechts zum Durchbruch verhelfen.

ZT

Ziviltechniker sind staatlich  
befugte und beeidete Architekten  
und Ingenieurkonsulenten.

Die Kammern der Architekten  
und Ingenieurkonsulenten  
werden durch ehrenamtliche  
Berufsvertreter repräsentiert.

Die besondere Stellung der Ziviltechniker spiegelt sich auch in der Tatsache wider, daß Ziviltechniker Urkundspersonen im Sinne des § 292 Zivilprozessordnung sind und somit die Stellung eines „technischen Notars“ genießen.

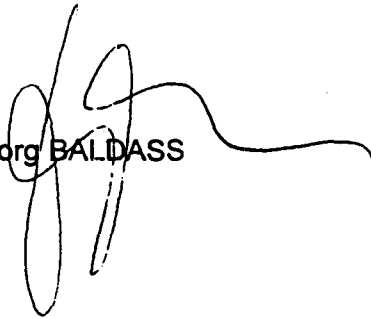
Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland regt daher an, Ziviltechniker explizit in dem vorgesehenen Gesetzesentwurf aufzunehmen.

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung dieser Anregung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:

Architekt Dipl. Ing. Georg BALDASS

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.



# Bezirkshauptmannschaft Oberwart

7400 Oberwart, Hauptplatz 1; Bgld.

Tel. 0 33 52/410 Parteienverkehr: Di., Mi., Fr. 8 - 12 Uhr Fax 0 33 52/410-100

hl:  
str.: Bauordnung - Entwurf.

Oberwart: 25.9.1997  
Sachbearbeiter:  
DW:

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Abteilung VI/1  
7001 Eisenstadt

In der Anlage wird die Stellungnahme des Hofrat Dr. Franz Scheinecker  
zum Entwurf der Bgld. Bauordnung vorgelegt.

Der Bezirkshauptmann  
Mag. Heiling

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Einkaufsstelle		
Eingal. <sup>30</sup> 26) SEP. 1997		
Zahl. LAP-VR L 106/40-1552		
Vorakt	1 Beilagen	Bearbeiter

SN w ON 24

VI/1



## Bezirkshauptmannschaft Oberwart

7400 Oberwart, Hauptplatz 1

Telefon (03352)-410

Telefax

(03352)-410/100

Oberwart, am 22.9.1997

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Abteilung VI/1  
7001 Eisenstadt

### I. Grundsätzliches:

1. In der Problemstellung werden von M. die Schwachstellen der bisher geltenden BO. richtig aufgezeigt. Der Pendelausschlag in die andere Richtung ist allerdings zu groß. Bezeichnenderweise fehlt daher in der Zielsetzung der Schutz der Nachbarrechte. Bezweifelt darf darüberhinaus die Kostenersparnis für den Bauwerber werden.
2. Ich hätte versucht, anerkannte und bewährte Bestimmungen der bestehenden Bauordnung beizubehalten, Entbehrliches zu streichen und Beschränkungen vorzunehmen (z.B. Geltungsbereich, Bauplatzerklärungspflicht und Baubewilligungspflicht, Nichtigkeitsgründe). Sehr erweitert hätte ich aber die Begriffsbestimmungen und dabei die Niederösterreichische Bauordnung besonders benützt, deren technischer Teil auch Vorbild sein könnte.

### II. Zu den einzelnen Bestimmungen.

- § 1. Die Abgrenzung zur Bundeskompetenz ist dürftig und der Praxis nicht dienlich. Eine deutliche Abgrenzung zu den wichtigsten Bundeskompetenzen wie sie die §§ 1 und 3 VlbG BO hat, wäre empfehlenswert.
- § 2. Begriffsbestimmungen sind ein Maßstab für die Brauchbarkeit und Güte eines Gesetzes. Was der Gesetzgeber nicht definiert, ist durch Auslegung der Behörde an Hand der Judikatur und Lehre zu machen (siehe Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, LINDE) Verwaltungsvereinfachung, Rechtssicherheit und Kostenersparnis wird daher nicht stattfinden; Nachbilden des § 2 NÖBO, 134 WBO, Gew.O. und Wasserrechtsgesetz wäre dringend geboten.
- § 3 a Nach den bisherigen Bestimmungen des § 3 war ein Deponiegrundstück nicht geeignet - jetzt schon?  
b Die Erschließung, die Ver- und Entsorgung muß tatsächlich gewährleistet sein, d.h. rechtl. sichergestellt und techn. möglich - ist damit zu wenig (Vw. 25.4.1996, 96/06/0037)?

### § 4 Abs. 1

- a) die 15 m Breite könnte entfallen.

- b) Die Begriffsbestimmung "Baulinie" gehört in § 2.  
c) Zu und Umbauten bei bestehendem Altbestand müßte beachtet werden.

34

§ 14. Geschößzahl, gibt es eine Beschränkung, eine Höhenbestimmung?

§ 16. Ohne nähere Definitionen gibt diese Bestimmung ein reiches Auslegungsfeld und ist so sicher nicht verwaltungsvereinfachend wie ja die bisherige Bestimmung des § 89 zeigte.

§ 21. Die Bestimmungen über Parteien und Nachbarrechte sind nur für ein "Sonnenscheinverfahren" geeignet, wenn der Bauherr alles tut was der Baubehörde paßt (bzw. SV) und die Nachbarn damit einverstanden sind. Der Nachbarbegriff ist viel zu eng, der "übergangene Nachbar" wird nicht berücksichtigt u.a.m. (Vorschlag) und auf das VfGH Erk. 21.3.86, B 179/84, Slg. 10.844 wird hingewiesen!

In dieser Formulierung ist der Beschwerdeflut Tür und Tor geöffnet und widerspricht der bisherigen Rechtsauffassung! und wenn, dann gleich konsequent, d.h. wie geplant nur der Anrainer ist Nachbar und dieser hat keine subjektiv öffentl. Rechte - auch nicht aus dem RplG, Die Baubehörden sind ja zur Gesetzestreue verpflichtet!?

Sollte es bei der Formulierung des § 21' bleiben, dann sollte den Baubehörden gleich das Buch von Sen. Präs HAUER über die Rechtsstellung des Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren und in sonstigen Bauverfahren (485 Seiten) mitgeliefert werden.

Zu § 38 Ob es tatsächlich ohne Übergangsbestimmungen geht (anhängige Verfahren)?

Vorschlag:

Eigentümer benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § ..... erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens, unbeschadet Absatz 4 bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § ..... gegen die geplante Bauführung erheben. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder deren Grenzen in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Gebäude oder der geplanten baulichen Anlage liegen oder von einer höchstens 20 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

Weist ein Nachbar der Behörde nach, daß er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 2 Zif. 20 gegen die Bauführung auch nach dem Abschluß der mündlichen Bauverhandlung bis längstens drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt hat.

39

Im Enteignungsverfahren ist außer dem Enteignungswerber der Eigentümer (jeder Miteigentümer) der zu enteignenden Grundflächen Partei; dinglich Berechtigte, deren Privatrechte hiedurch berührt werden, sind nur Beteiligte, denen nur insoweit im verwaltungsrechtlichen Verfahren Parteienrechte zukommen, als die Behörde über die sie betreffenden Entschädigungen entscheidet. Dasselbe gilt für Eigentumsbeschränkungen und Grenzberichtigungen.

#### Nachbarrechte:

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarten Liegenschaften (§ ..... ) im Bewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutz dienen, begründet:

- a) Bestimmungen über den Abstand eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;
- b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;
- c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen;
- d) Bestimmungen der Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Fluchtlinien;
- e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden.
- f) Bestimmungen über die Baueinstellung bei Bauvorhaben, die ohne die erforderliche Bewilligung ausgeführt werden;
- g) Bestimmungen über die Beseitigung von Baugebrechen und von vorschriftswidrigen Bauten.



**AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Landesrat Karl KAPLAN**

Zahl: DZ-48-11/1-1997

Betreff: Burgenländisches Baugesetz;  
Schreiben des Österr. Zivil-Invalidenverbandes

Eisenstadt, am 29. September 1997

*DIENSTZETTEL*

Abteilung VI/1

im Hause

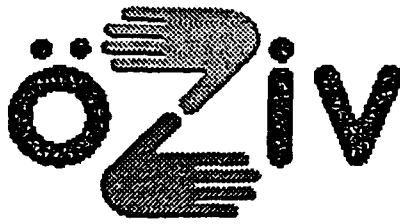
In der Anlage wird die Stellungnahme des Österreichischen Zivil-Invalidenverbandes vom 25. September 1997 betreffend Burgenländisches Baugesetz zur gefälligen Kenntnisnahme übermittelt.

Landesrat  
*Kaplan*

Beilagen

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 30. SEP. 1997		
1-11 LAP-VR L 106/90-1997		
Vorakt	Bekannt	Bearbeiter

SD 2 ON 24



40



Herrn Landesrat  
Karl KAPLAN  
Landesrat der Burgenländischen Landesregierung  
Post. VI/1 - Gewerbe u. Wirtschaftsangelegenheiten  
Rathausplatz 1  
8001 Eisenstadt

Zeichen: Ihr Schreiben vom Unsere Zeichen Eisenstadt  
25. September 1997

Bezug  
Burgenland / Burgenländisches Baugesetz / Bautechnikverordnung  
Artikel im Kurier vom 24. September 1997

Herr geehrter Herr Landesrat!

Unter Bezugnahme auf Medienmeldungen der letzten Tage (siehe Anlage 1) erlauben wir uns, wie folgt Stellung zu nehmen, insbesondere zu Ihrer Feststellung, daß Vertreter des Österreichischen Zivil-Invalidenverbandes (ÖZIV), Landesgruppe Burgenland an der Neugestaltung des Burgenländischen Baugesetzes mitgearbeitet haben.

Aufgrund Ihrer Einladung waren Vertreter des ÖZIV in der Phase der Vorarbeiten zum neuen burgenländischen Baugesetz bzw. der Bautechnikverordnung eingebunden, - allerdings haben unsere Vorschläge bzw. Einwände nur rudimentär Eingang in die derzeit vorliegenden Texte gefunden (bitte entnehmen Sie die Vorschläge des ÖZIV zum Burgenländischen Baugesetz/Bautechnikverordnung den Anlagen 2 und 3).

Besondere Sorge der behinderten Menschen gilt der vertikalen Aufschließung mit Liften, die in den gegenwärtigen Fassungen nicht definiert ist.

Dies ist insofern von Bedeutung, als die derzeit geltende burgenländische Definition von „Kleinwohnhäusern“ (die in dieser Form ein österreichisches Unikum darstellt) einen Großteil dessen umfaßt, was in unserem Bundesland an Wohnraum errichtet wird.

bleibt nun einerseits die Definition des „Kleinwohnhauses“ bestehen und findet keine Bestimmung zum verpflichtenden Einbau von Aufzügen ab einer bestimmten Geschößzahl Eingang in Baugesetz/Bautechnikverordnung, werden Neubauten weiterhin für behinderte Menschen unzugänglich

**Österreichischer Zivil-Invalidenverband - Landesgruppe Burgenland**

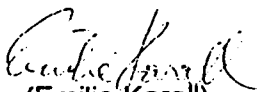
unbenutzbar errichtet werden. Eine Situation, die nicht nur gegenwärtig für die von uns vertretenen Personengruppe unbefriedigend ist, sondern langfristig auch volkswirtschaftlich ungünstige Entwicklungen nach sich ziehen wird.

Besichts der demographischen Entwicklung wird es von Bedeutung sein, der burgenländischen Bevölkerung trotz höheren Lebensalters und der damit einhergehenden körperlichen Einschränkungen solange wie möglich ein Maximum an Mobilität zu erhalten, weil damit organisatorisch und finanziell aufwendige Pflege- und Betreuungsaktivitäten entweder nicht notwendig oder erst sehr spät eingesetzt werden müssen. Das unbehinderte Betreten und Verlassen der eigenen Wohnung und des Wohnhauses ist eine wesentliche Maßnahme zur Verlängerung jenes Lebensabschnittes, in dem ausreichende Mobilität noch unbetreutes, selbständiges Wohnen ermöglicht.

Während es eine unserer Anregungen, ein Fachreferat für barrierefreies Bauen einzurichten, einerseits gewährleisten soll, daß vorgegebene Richtlinien entsprechende Berücksichtigung finden und andererseits als Beratungsstelle sowohl für Bauträger als auch Privatpersonen dienen, zumal es im Burgenland noch keine spezielle Stelle gibt, die auf diesem Gebiet entsprechende Informationen zur Verfügung stellen kann. Man bedenke hierbei besonders jene Situation, wenn aufgrund von Krankheit oder Unfall die Notwendigkeit besteht, eine Wohnung oder ein Wohnhaus entsprechend zu adaptieren, um einerseits in der geänderten Lebenssituation im gewohnten Lebensraum bleiben zu können, andererseits auch die größtmögliche Selbständigkeit und Mobilität ein sicherlich von jedem von Ihnen/uns angestrebtes selbstbestimmtes Leben zu erhalten.

Wir bitten Sie daher, das Ihre dazu beizutragen, daß unsere Vorschläge zum Burgenländischen Baugesetz/Bautechnikverordnung ausreichend Berücksichtigung finden und danken Ihnen im voraus für Ihr Verständnis und Ihr entsprechendes Engagement.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Emilie Karall)  
Landesobfrau

lagen

, Morgen

### urf zu neuem Baugesetz vergißt behinderte Menschen

P-Mandatare kritisieren: Beschluß des vorliegenden Papiers wäre eine  
ane Chance

erhard Altmann

schwere Bedenken gegen den vorliegenden Entwurf für ein neues  
gesetz äußern SP-Sozialsprecherin Edith Mühlgaszner und  
Energiesprecher Helmut Bieler. Ihre Partei unterstütze die  
bürokratisierung von Bauvorhaben voll, auf die Fragen des  
indertengerechten Bauens und des Energiesparens habe das  
ständige Regierungsmitglied, VP-Landesrat Karl Kaplan, aber  
fenbar vergessen", kritisieren die beiden.

"Der Entwurf erklärt die Probleme von Behinderten und das  
rgiesparen praktisch zur Privatangelegenheit - ein falsches  
nal", sind sich Mühlgaszner und Bieler einig. Behinderte Menschen  
nden im Alltag vor vielen Problemen, die auch auf rücksichtsloses  
en zurückzuführen seien, so Mühlgaszner.

Doch die geplante Bautechnik-Verordnung sehe nur vor, daß öffentlich  
ängliche Häuser und die allgemein nutzbaren Teile von Wohngebäuden  
rierefrei auszuführen" sind. Das sei zu schwammig formuliert. Bei  
breiten und Hauszugängen sollten zumindest für öffentliche Gebäude  
l mehrgeschossige Wohnbauten behindertengerechte Normen gelten,  
nso für Naßräume.

Während die alte Bauordnung in Gebäuden mit mehr als vier  
lgeschossen einen Aufzug zwingend vorsah, wurde dieser Passus im  
en Entwurf ersatzlos gestrichen. Außerdem fehle eine Regelung für  
r Mindestbedarf an Kinderspielflächen und Pkw-Abstellplätze bei  
öberer Wohneinheiten.

### Energiepaß für Häuser

Bieler wiederum ist mit den vorgesehenen Wärmeschutzanforderungen nur  
dingt zufrieden. Er vermisse die Vorschreibung eines Energiepasses  
r Gebäude, wie ihn die EU seit 1993 fordert, außerdem plädiert  
eler dafür, besonders energiesparende Bauten höher zu fördern.

Kaplan weist die Kritik zurück: An den Entwürfen hätten sowohl die SP  
s auch Vertreter des Zivilinvalidenverbandes mitgearbeitet,  
ußerdem würden sie sich noch im Begutachtungsstadium befinden, so  
uß konstruktive Vorschläge noch berücksichtigt werden könnten.

**Stellungnahme des Österreichischen Zivil-Invalidenverbandes,  
Landesgruppe Burgenland zum Entwurf eines Gesetzes,  
mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden  
Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG) Zl.: VI/1-G-134/17-1997**

**Abschnitt - Allgemeines**

**§ 3 - Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)**

„3. Nach Maßgabe des Verwendungszweckes dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich...“

nach d) Gesundheit und Hygiene ist hinzuzufügen als

„e) *Zugänglichkeit/Barrierefreiheit*“.

Derzeitiger Punkt e) wird zu Punkt f)

**Abschnitt - Sonderbestimmungen**

**§ 23 - Öffentliche Interessen**

„Als öffentliche Interessen im Sinne dieses Abschnittes gelten insbesondere solche der...Verkehrssicherheit oder der Gesundheit.“

ist zu ergänzen: „...*Verkehrssicherheit, der Gesundheit oder der Zugänglichkeit/Barrierefreiheit.*“

**Korrekturvorschläge und Anmerkungen des  
Österreichischen Zivil-Invalidenverbandes, Landesgruppe Burgenland  
zum Entwurf der Bautechnikverordnung im  
Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG**

Erster Abschnitt, allgemeine technische Bauvorschriften:

Zwischen die bestehenden §§ 7 und 8 ist ein weiterer § mit folgendem Titel und Text einzufügen:

**Vertikale Erschließung**

Wohngebäuden mit mehr als zwei Geschossen müssen alle Geschosse - auch Kellergeschosse und Dachgeschosse dann, wenn in ihnen Wohnungen vorgesehen sind - miteinander durch einen Personenaufzug, dem Stand der Technik entsprechend, (Kabinenmindestgröße 1,10 m/1,40 m) verbunden und von den notwendigen Verbindungswegen aus zugänglich sein.

Zu § 8 (6): der erste Satz ist durch den folgenden zu ersetzen: Für öffentliche Bauten und Gasthäuser, etc. ist eine entsprechende Anzahl von Toilettenanlagen vorzusehen, wovon mindestens eine als Behinderten-WC auszuführen ist.

§ 15 (1) ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: Bauliche Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen und nicht den privaten Wohn- bzw. Lebensbedürfnissen, sind nach dem jeweiligen Stand der Technik barrierefrei zu planen und auszuführen.

§ 15 (2) ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: Bauliche Anlagen, die ganz oder überwiegend für die Benützung durch behinderte Menschen bestimmt sind, sind mit den, der jeweiligen Behinderungen entsprechenden Standards der Technik und Betreuung, barrierefrei zu planen und auszuführen.

§ 15 (3) ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: Bei Wohngebäuden, ausgenommen die Untergeschosse von Kleinwohnhäusern ohne Aufzug, sind die einzelnen Wohnungen so zu planen, daß sie gegebenenfalls mit minimalem Aufwand für die Benützung durch behinderte Menschen ausgestattet werden können (anpaßbarer Wohnbau).

§ 15 (4) ersetzt alten Absatz 3.2: Die außerhalb der einzelnen Wohnung gelegenen, für die Benützung durch alle Bewohner vorgesehenen Gebäudeteile, wie Zu- und Eingänge, Korridore, Aufzüge, Tiefgaragen und dgl. sind entsprechend dem Stand der Technik barrierefrei zu planen und auszuführen.

Erläuterungen:

1)

bäude bis zum zweiten Obergeschoß können, wenn auch nur mit beachtlichem Aufwand, schrägtraglich mit Schrägaufzügen adaptiert werden. Daher ist es, unter Einbeziehung technischer, finanzieller, vor allem aber volkswirtschaftlicher Argumente unabdingbar, Gebäude die darüber hinausgehende Geschößzahlen aufweisen, von Anbeginn an mit Aufzügen auszustatten.

2)

Öffentliche Gebäude und Gebäude oder Gebäudeteile, die diesen gleichzusetzen sind, im Sinne des § 15 behinderten Menschen zugänglich gemacht werden sollen, muß im Lichte dieser fortschrittlichen Philosophie auch sichergestellt werden, daß auch die sanitäranlagen den Bedürfnissen behinderter Menschen gerecht werden.

3)

Es wäre klarer zu formulieren; insbesondere die Einschränkungen des im Entwurf vorgeschlagenen zweiten Satzes des § 15 (1) waren ersatzlos zu streichen, da erfahrenen Praktikern sogar wie keine „Gebäudeteile in Betriebsbauten“ bekannt sind, die nicht von behinderten Menschen im Zuge ihrer Berufsausübung unter Umständen betreten werden müssen.

4)

Die vorgeschlagene Formulierung deckt sich mit den Inhalten des Satzes des Entwurfs, scheint aber präziser die Intentionen des Gesetzgebers auszudrücken.

5)

Mit diesem Text ist sichergestellt, daß jedenfalls auch die Erdgeschoße von Kleinwohnhäusern zugänglich und benutzbar sind und dem gesetzgeberischen Willen, „anpaßbaren Wohnbau“ zu erreichen, Rechnung getragen wird.



write@kommicon.co.at on 97.09.13 12:10:52

An:  
Kopie: (Blindkopie: post vd/LAD-VD/BLRG/AT)  
Thema: Entwurf des Bgld. Baugesetzes 1997

Gibt es schon einen Entwurf f.d. neue Heizungsanlagengesetz (Schutzmaßnahmen f. Kleinf Feuerungen)? Wenn ja, wie/wo kann ich diesen Text bekommen? Wenn nein, wann wird es den Entwurf geben?

Danke fuer Ihre Antwort.

M.f.G. Franz Bauer

Franz Bauer  
Zahling 59  
7562 Eltendorf

Anm: ist eigentlich kein "Stellungnahme" zu- bezueht,  
wird demnach beantwortet;  
Abd. I - Z. K. weitergeleitet!  
J

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. 30. SEP. 1997		
Zahl. LAP-VP-L 106/90-1583		
Vorgang	Beilagen	Bearbeiter

SB 2 ON 24



n obas  
nt d. Bgld Landesregierung  
ndesamtsdirektion  
ikeitsplatz 1  
21 Eisenstadt

ertrifft: Stellungnahme zum Bgld. Baugesetz 1997  
§ 9 Abs. 2.  
Bezahlung und Wiederherstellung nach 20 Jahren

Die Gemeinden werden ermächtigt durch Verordnung des Gemeinderates von den  
igentümern Beiträge zur Deckung der Kosten einzuheben.

Haben Sie sich einmal gefragt, wie sich das ein Pensionist leisten kann, der nicht einmal eine  
findestension von 7.000,-- bekommt. Ich muß jedes Jahr ein Ansuchen stellen, daß ich die 7.000,--  
bekomme. Von diesem Betrag muß ich alle Leistungen erbringen, die in einem Haushalt anfallen  
Gas, Wasser, Strom, Telefon, Gemeindeabgaben, Kanalgebühr, Müllabfuhr, div. Versicherungen,  
tc....). Es fragt die Landesregierung und auch die Gemeinde nicht, ob ich diverse Reparaturen, die in  
inem Haus anfallen, bezahlen kann. Ich kann auch nicht zu Ihnen kommen, wenn ich zuwenig Geld  
afür hätte.

Vor der Novelle 1993 finden wir, daß für die Anrainer einer Straße mehr Rücksicht  
enommen wurde, da die Gemeinde nach 6 Monaten die Straße sowie den Gehsteig übernommen hat  
nd für die Erhaltung zuständig war. Die Hauptstraße wird fast mehr befahren, als die Landesstraße,  
wo die Anrainer keine Leistungen tätigen.

Sie haben auf den kleinen Pensionisten vergessen. Das kann einmal bei den nächsten Wahlen  
öse Überraschungen geben.

Ich glaube, daß das Land und die Gemeinde genug Abgaben und Steuern kassieren, daß von  
dem Geld die Reparaturen bezahlt werden können. Warum war früher möglich, obwohl nach dem  
Krieg das ganze Land erst aufgebaut werden mußte.

Mit besten Grüßen und mit der Bitte auf die  
"kleinen Leute" mehr Rücksicht zu nehmen

Juliana Mühlgassner

österreichische Landesregierung	
Einleitstelle	
(29) SEP. 1997	
0-VP L 106/40-1997	
/ Beilagen	Bearbeiter

LAO

SB 20N24

genordet 26. Sept. 1997

verspätet

43



vavra@engineering.co.at on 97.09.30 13:08:52

An:  
Kopie: (Blindkopie: post vd/LAD-VD/BLRG/AT)  
Thema: Entwurf des Bgld. Baugesetzes 1997

Da wir als Planungsbüro bereits seit bald einem Jahr mit der Nö Bautechnikverordnung und den damit entstandenen Problemen kämpfen erwarte ich die Bgld BtVo trotzdem mit gutem Gewissen.

Ich hätte Interesse, auch die Bautechnikverordnung zu begutachten. Ist geplant eine "eigene" F zu erfinden oder wird eine bereits bestehende (z.B. NÖBtVo) verwendet. BtVo

Als Gerücht habe ich gehört, daß die Verpflichtung für die Errichtung eines Aufzuges bei mehr als 3 Vollgeschoßen entfallen soll. Da ich mir so eine Qualitätsminderung unseres Wohnbaues nicht vorstellen kann, ersuche ich um Aufklärung.

mfg Bmstr. Peter Vavra, techn. Büro

Bmstr. Peter Vavra  
Sued-Ost-Gasse 3  
7210 Mattersburg

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. - 1. Okt. 1997		
Zahl. LAR-VP L106/40-1887		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

SB w ON 24

1) Kopie an Abt. VI/1 mit dem Ersuchen um weitere Veranlassung

2) Orig. zum SB L 106/40 legen

Fellu  
10

i. B. Joch 6/10

Verspätet

99

**MARKTGEMEINDE DEUTSCHKREUTZ**  
**7301 DEUTSCHKREUTZ, Hauptstraße 79**  
Tel.: 02613/80203, Telefax Nr.: 02613/8020322, DVR: 69159

---

Zahl: 131-0/1997

Entwurf Bgld. Baugesetz 1997  
Stellungnahme

An das  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Landesamtsdirektion - Verfassungsdienst

Freiheitsplatz 1  
7000 E I S E N S T A D T

Zum Entwurf des Bgld. Baugesetzes wird seitens der Marktgemeinde Deutschkreutz folgende Stellungnahme abgegeben:

- 1) Beim Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze tritt immer wieder das Problem der Dachüberstände bzw. der Dachtraufen auf, weil das Dach an der anzubauenden Seite abgeschnitten werden muß. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus. Es sollte bei Einigung zwischen Bauwerber und Anrainer auch möglich sein, in einem Abstand von 30 cm von der anzubauenden Grundgrenze entfernt das Gebäude zu errichten. Es würde dadurch der Dachüberstand bzw. die Dachtraufe ermöglicht und das Ortsbild nicht gestört.
- 2) Die im Par. 16 festgelegte Frist von 14 Tagen für die Prüfung, ob ein Bauverfahren für geringfügige Bauvorhaben durchzuführen ist oder nicht, scheint zu gering. Es wird nicht immer möglich sein, innerhalb dieser Frist Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, Gerätehütten und Abstellflächen bis zu 2 Kraftfahrzeugen durch einen Sachverständigen beurteilen zu lassen.
- 3) Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben geringfügig ist (ob baupolizeiliche Interessen bestehen) wird zu verschiedenen Handhabungen in den einzelnen Gemeinden führen. Für gleichgelagerte Fälle wird es in der Gemeinde X ein Bauverfahren geben, die Gemeinde Y wird bei großzügiger Auslegung davon absehen.

- 4) Die Einführung der Einmesspflicht für Gebäude bedeutet für die Bauwerber zusätzliche Kosten und erhöht den Verwaltungsaufwand. Es wäre zu prüfen, ob diese Einmessungen nicht durch das Vermessungsamt vorgenommen werden können.
- 5) Das Fehlen von Bestimmungen über die Ausfertigung der Baupläne (Maßstäbe, farbliche Anlegung, Bestände), das Fehlen von Bestimmungen über öffentliche Verkehrsflächen (Steigungen, Mindestbreiten von Straßen und Gehsteigen u.dgl.) sowie Formulierungen wie "geeignet" (Par.2/5), "entsprechend" (Par.3 Ziffer 6) und "maßgeblich" (Par.4/2) werden in den einzelnen Gemeinden zu einer unterschiedlichen Auslegung führen. Es wird Diskussionen darüber geben, warum in der Gemeinde X ein ausführlicher Plan, in der Gemeinde Y nur eine einfache Zeichnung für die Einreichung eines Vorhabens genügt, warum in der Gemeinde X der Gehsteig 1,3 m breit sein muß, während in der Gemeinde Y 0,7 m ausreichen.

Deutschkreutz, 24.9.1997

Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister:

Amt der Burgenländischen Landesregierung Einlaufstelle		
Eingel. <sup>1/10</sup> (30. SEP) 1997		
Zahl. LAD-VR-L 106/40-1557		
Vorakt	/ Beilagen	Bearbeiter

S/S zu am 24

LAD-VO

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister



Vorprojekt  
1978/92  
CA9/VO  
**Oberwart  
gemeinnützige Bau-, Wohn- u.  
Siedlungsgenossenschaft**  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

Amt der  
Burgenländischen Landesregierung  
Landesamtsdirektion  
Landhaus  
7001 EISENSTADT

7400 Oberwart, Bgld., Rechte Bachg. 61  
Tel. 03352/404  
Telefax 03352/404-20  
Außenstelle:  
7000 Eisenstadt, Bahnstraße 45  
Tel. 02682/62354  
Telefax 02682/6235414

Zeichen: Dr. AK/HG - Bgld. Baugesetz 1997-09-29  
(Bei Rückantwort anführen) Sachbearbeiter: Dr. KOLLAR  
Tel. Durchwahl: 25

**Betrifft: Stellungnahme zum Entwurf des Bgld. Bau-  
gesetzes 1997 - Bgld. BauG 1997**

Sehr geehrte Damen und Herren !

Zunächst erlauben wir uns die Feststellung, daß wir den eingeschlagenen Weg zur Deregulierung und Vereinfachung begrüßen und glauben, daß mit dem vorliegenden Entwurf des Baugesetzes 1997 ein wesentlicher Schritt in diese Richtung getan wurde.

Zu einzelnen Punkten des Entwurfes dürfen wir Stellung nehmen wie folgt:

1. Zu § 2: Der Ersatz des bisher verwendeten und veralteten Begriffes "Bauherr" ist grundsätzlich positiv, allerdings die neue Formulierung "Bauträger" mißverständlich. Als Bauträger wird einschlägig bezeichnet, wer Bauvorhaben organisatorisch und kommerziell abwickelt. So besagt z.B. die Gewerbeordnung in § 225 Abs 4, daß Bauträger ist, wer die organisatorische und kommerzielle Abwicklung von Bauvorhaben (Neubauten, durchgreifende Sanierungen) auf eigene oder fremde Rechnung besorgt. Das vor kurzem in Kraft getretene Bauträgervertragsgesetz stellt klar, daß Bauträger jede natürliche oder juristische Person ist, die sich verpflichtet, Eigentum, Wohnungseigentum, Baurecht, Bestandsrecht oder sonstiges Nutzungsrecht, einschließlich Leasing an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen zu übertragen oder einzuräumen.

Der Begriff des Bauträgers ist daher nach unserem Dafürhalten grundsätzlich unternehmerisch besetzt. Weniger mißverständlich



erscheint uns der Begriff "Bauwerber", der im übrigen in den §§ 14 ff verwendet wird. Erst in den §§ 27 ff wird dann wieder vom "Bauträger" gesprochen.

2. Zu § 4 Abs 2: Bei fallenden Grundstücken sollte die zulässige Gebäudehöhe von Nebengebäuden genauer definiert werden. Hier treten in der Praxis immer wieder Probleme auf.

3. Zu § 6: Die Vorschreibung betreffend Schutzräume sollte mit Erlassung eines Zivilschutzplanes gekoppelt sein.

4. Zu § 8: Sind Grundstücke, die vor der Abtretung breiter als 15 Meter, nach erfolgter Vorschreibung der Abtretung jedoch schmaler sind, Bauplätze? Diesbezüglich erscheint eine Klärstellung erforderlich.

Die Formulierung des 2. Satzes im Abs 4 erscheint bedenklich. Dienstbarkeiten erlöschen zwar u.a. durch Verzicht, jedoch nicht dadurch, daß sie gegenstandslos werden. Außerdem ist eine Löschung im Grundbuch (auf der Basis des Bescheides) erforderlich. Mögliche Formulierung: "Wenn die Gemeinde bescheidmäßig feststellt, daß die auf den abgetretenen Grundflächen bestehenden dinglichen Rechte der Nutzung als Verkehrsfläche entgegenstehen oder mit der Übertragung in das öffentliche Gut gegenstandslos werden, können diese grundbücherlich gelöscht werden".

Unklar erscheint die systematische Eingliederung der erstmals ausgesprochenen Kostentragung der Gemeinde.

5. Zu § 18: Als Eigentumsnachweis sollte nach wie vor gelten  
- ein Grundbuchsauszug, der nicht älter als 6 Monate sein darf, gegebenenfalls  
- eine einverleibungsfähige Urkunde, aus der sich der Anspruch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ergibt. Bekanntlich bedarf es nämlich zur grundbücherlichen Durchführung von Kaufverträgen häufig noch zeitaufwendiger Nebentätigkeiten, z.B. Einholung diverser Genehmigungen, wie agrarke-hördliche Genehmigung von Teilungsplänen, grundverkehrsbehördliche oder aufsichtsbehördliche Genehmigung von Kaufverträgen sowie Freigabe durch die Finanzlandesdirektion in Form der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung, sodaß die grundbücherliche Durchführung häufig erst Monate nach dem Vertragsabschluß erfolgt.



6. Zu § 30: Ist die Fertigstellungsanzeige tatsächlich nur bei "Fertigstellung des Gebäudes" erforderlich ? Wie verhält es sich mit Zu- und Umbauten?

Fraglich ist weiters, ob die Beilagen taxativ aufgezählt sind. Bei größeren Bauvorhaben sind nämlich häufig sicherheitstechnische Einrichtungen vorzusehen, Brandmeldungen, Notanlage, Sprinkelanlage udgl. Müssen hier positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit vorgelegt werden?

Die Bezeichnung eines "befugten Fachmannes" erscheint zu weitreichend. Ist darunter jeder Techniker zu verstehen, z.B. Bauleiter einer gemeinnützigen Bauvereinigung, Architekt, der das Bauvorhaben geplant hat? Im Gegensatz zu § 26, wo der Begriff des "befugten Fachmannes" in den erläuternden Bemerkungen näher ausgeführt wird, fehlt eine Konkretisierung dieses Begriffes.

Weiters ist der 4. Satz mißverständlich - wann hat die Baubehörde die Schlußprüfung vornehmen zu lassen? Generell, wenn eine Fertigstellungsanzeige nicht erfolgt oder nur bei Mängeln oder wesentlichen Abweichungen ? Aus der systematischen Anordnung ist Zweiteres zu schließen, wohl aber nicht gemeint.

Ab wann werden die 3 Wochen berechnet ? Auch diesbezüglich scheint eine Klarstellung erforderlich.

Außerdem betrifft sich diese Gesetzesbestimmung offensichtlich nur auf die Fertigstellung von nichtbewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Diesbezüglich ist eine Klarstellung erforderlich, allenfalls mit Anordnung einer Baufreigabebehandlung für bewilligungspflichtige Bauvorhaben.

Wir ersuchen um Ihre geschätzte Kenntnisnahme und zeichnen

mit freundlichen Grüßen !



DS/Büro Eisenstadt -  
zur Kenntnis  
Obmann  
GF  
HV-RE  
T  
A

Amt der Burgenländischen Landesregierung		
Eingel. - 2. OKT. 1997		
Zahl. LAD-VD-L/106/40-1557		
Vorakt	Beilagen	Bearbeiter

**Entwurf,  
der einer Bürgerbegutachtung unterzogen wurde**

**samt**

**Erläuterungen und  
übersichtlicher Zuordnung  
der eingelangten Stellungnahmen  
im Bürgerbegutachtungsverfahren**



## 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, und die Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, dRGBL. I S 219.*

*Die Baurechtsreform sieht im wesentlichen folgende Neuerungen vor:*

*Der rechtliche Teil soll künftig in einem Baugesetz, die technischen Vorschriften in einer Verordnung 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 Burgenländischen Heizungsanlagengesetz erfolgen. Die Regelung der Wärmedämmung von Bauteilen soll in der Bautechnikverordnung erfolgen.*

*Vor Durchführung eines Bauvorhabens ist nur mehr ein Bauverfahren (Anzeige- oder Bewilligungsverfahren) erforderlich. Ein eigenes Bauplatzerklärungsverfahren ist nicht mehr vorgesehen; der Bewilligungswerber hat sich vor Planungsbeginn bei der Behörde über die Bebauungsvorschriften zu erkundigen.*

*Geringfügige Bauvorhaben müssen der Baubehörde künftig mitgeteilt werden; ein Anzeige- oder Baubewilligungsverfahren dafür ist nicht erforderlich. Sofern die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, sind die meisten Bauvorhaben künftig nur noch anzeigepflichtig, z.B. auch die Errichtung eines Einfamilienhauses bis zu einer Wohnnutzfläche von 150 m<sup>2</sup>. Wenn dem Bauvorhaben keine Gründe entgegenstehen, ist weder eine Verhandlung noch ein Bescheid erforderlich. Die Unterlagen sind von der Gemeinde zu prüfen und binnen 6 Wochen mit einem Stempel versehen ("Baufreigabe") zu retournieren.*

*Alle übrigen Bauvorhaben (Bauvorhaben über 150 m<sup>2</sup> oder anzeigepflichtige Vorhaben, denen die Nachbarn nicht zugestimmt haben) bedürfen wie bisher einer Verhandlung und bescheidmäßigen Bewilligung.*

*Bei den Nachbarn wird die Parteistellung auf die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, da sich bisher in der Praxis oft Probleme bei der Feststellung der Parteistellung ergeben haben.*

*Die Fertigstellung von Gebäuden ist der Baubehörde anzuzeigen, wobei die Schlußüberprüfung primär von einem befugten Fachmann durchzuführen ist. Wenn aber kein Schlußüberprüfungsprotokoll beigebracht wird, hat die Baubehörde eine Schlußüberprüfung durch einen Bausachverständigen zu veranlassen.*

*Der Entwurf enthält die Möglichkeit der nachträglichen Vorschreibung von Auflagen sowie Sonderregelungen für Bauerleichterungen, wenn öffentliche Interessen vorliegen.*

*Gestrichen wurden die Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Ergänzungsflächen, Grenzverlegung und Reihen. Die Teilung und Vereinigung von Grundstücken im Bauland bedarf künftig keiner Bewilligung der Baubehörde.*

*Die Bestimmungen über Gebäudehöhen und Bebauungsdichte haben sich in der Praxis zwar als weitgehend entbehrlich herausgestellt und sind im Entwurf daher nicht mehr enthalten, es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, diese Angelegenheiten in Bebauungsplänen bzw. -richtlinien zu regeln.*

# INHALTSVERZEICHNIS

- I. Abschnitt**
  - Allgemeines**
  - § 1 Geltungsbereich
  - § 2 Begriffsbestimmungen
  - § 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)
  - § 4 Bebauungsweisen und Abstände
  - § 5 Technische Bauvorschriften
  - § 6 Schutzräume
  - § 7 Bauprodukte
  
- II. Abschnitt**
  - Anliegerleistungen**
  - § 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
  - § 9 Tragung der Kosten für Anschließungsmaßnahmen
  - § 10 Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren
  
- III. Abschnitt**
  - Sonstige Beschränkungen des Eigentumrechtes**
  - § 11 Duldung öffentlicher Einrichtungen
  - § 12 Zeitweise Benützung fremden Grundes
  - § 13 Pflege von Grundstücken im Bauland
  
- IV. Abschnitt**
  - Bauverfahren**
  - § 14 Auskünfte über maßgebliche Bebauungsgrundlagen
  - § 15 Arten von Bauvorhaben
  - § 16 Geringfügige Bauvorhaben
  - § 17 Bauanzeige und Anzeigeverfahren
  - § 18 Baubewilligung und Bewilligungsverfahren
  - § 19 Erlöschen der Baubewilligung
  - § 20 Abbruch von Gebäuden
  - § 21 Parteien und Nachbarrechte
  - § 22 Dingliche Bescheidwirkung
  
- V. Abschnitt**
  - Sonderbestimmungen**
  - § 23 Öffentliche Interessen
  - § 24 Widmungskonformität von Altbauten
  - § 25 Generelle Bauerleichterungen
  - § 26 Einmeßpflicht für Gebäude
  
- VI. Abschnitt**
  - Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht**
  - § 27 Verantwortlichkeit des Bauträgers
  - § 28 Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde
  - § 29 Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung

- § 30 Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benützungsfreigabe
- § 31 Baugebrechen
- § 32 Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

## **VII. Abschnitt**

### **Baubehörden und Schlußbestimmungen**

- § 33 Baubehörden
- § 34 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 35 Mitwirkung der Bundesgendarmerie und der Bundespolizei
- § 36 Nichtigerklärung von Bescheiden
- § 37 Strafen
- § 38 Inkrafttreten

## I. Abschnitt Allgemeines

### § 1 Geltungsbereich

(1) Dieses Gesetz regelt das Bauwesen im Burgenland.

(2) Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind insbesondere ausgenommen:

1. Verkehrswege,
2. Abfallbehandlungsanlagen, 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 Kläranlagen.

*Erläuternde Bemerkungen:* Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines dem Entwurf entsprechenden Landesgesetzes ist im allgemeinen auf Grund der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG gegeben. Durch dieses Gesetz werden die Zuständigkeiten des Bundes für bestimmte Bauwerke (z.B. Bergbau-, Eisenbahn-, Luftfahrts-, Verteidigungs-, Wasserkraft- und öffentliche Schifffahrtsanlagen) und Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, und Naturschutzrecht), nicht berührt.

Soweit für bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes eine Bewilligung nach dem Burgenländischen Veranstaltungsgesetz erforderlich ist, erscheint eine Ausnahme einer solchen Anlage vom Geltungsbereich des vorliegenden Gesetzesentwurfes gerechtfertigt, da im veranstaltungsrechtlichen Verfahren auch baupolizeiliche Aspekte zu überprüfen sind; gleiches gilt für die Abfallbehandlungsanlagen.

Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen können beispielsweise Pumpstationen, Kanalschächte, Transformatorstationen, Masten, Strom-, Wasser- und Gasleitungen sein.

#### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 1:

BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Die Abgrenzung zur Bundeskompetenz ist dürftig und der Praxis nicht dienlich. Eine deutlichere Abgrenzung zu den wichtigsten Bundeskompetenzen wie sie die §§ 1 und 3 der Vorarlberger Bauordnung hat, wäre empfehlenswert.

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

§ 1 Abs. 2 lit. 4 sollte lauten: "Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, welche nachweislich keinerlei Beeinträchtigung von Personen und Sachen hervorrufen, ausgenommen Kläranlagen (von den in den Erläuterungen angeführten Fallbeispiel sind insbesondere Pumpstationen-Lärmbelästigung, Transformatorstationen, Masten insb. Funk, Stromleitungen - Elektromog, und Gasleitungen - Explosionsgefahr bedenklich).

## § 2 Begriffsbestimmungen

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

**(2) Gebäude sind Bauten, die von Menschen betreten werden können und Räume zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen allseits umschließen.**

**(3) Bauwerke sind alle anderen Bauten.**

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

**(5) Baugrundstücke sind Grundstücke, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.**

**(6) Bauträger ist, in wessen Auftrag und auf wessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden.**

*Erläuternde Bemerkungen: Diese Begriffsbestimmungen haben sich bewährt und wurden von der geltenden Bauordnung übernommen.*

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

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

### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

#### Zu § 2:

##### BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Die Begriffsbestimmungen sind nicht ausreichend. Was der Gesetzgeber nicht definiert, ist durch Auslegung der Behörde anhand der Judikatur und Lehre nachzuholen, was der Verwaltungsvereinfachung, Rechtssicherheit und Kostenersparnis widerspricht.

##### Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Die Begriffsbestimmungen sind sicherlich nicht ausreichend. Es fehlen unter anderem Gebäudehöhe, Hauptgebäude und Nebengebäude.. .....

#### Zu § 2 Abs. 2:

##### Helmut Reithofer, Eisenstadt, (6):

Sind Balkone und Terrassen, die an zwei oder drei Seiten umschlossen sind, Gebäude?

Zu § 2 Abs. 2:

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Die Anmerkung ist unverständlich formuliert.

Zu § 2 Abs. 3:

Helmut Reithofer, Eisenstadt, (6):

Wohin gehören überdachte Schwimmbecken?

Zu § 2 Abs. 4:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Zum Bauvorhaben gehört auch der Abbruch von Gebäuden oder Bauwerken. Ein Bauvorhaben ist eine Maßnahme, die Gegenstand eines Bauansuchens ist (VwGH Zl. 65/74). § 20 sieht ein Abbruchbewilligungsverfahren vor.

Gemeinde Neuberg im Burgenland (1):

Sind Anschüttungen und Niveauänderungen ohne Einbindung des Anrainers nun unbeschränkt möglich?

Gemeinde Badersdorf (11):

Entscheidet der Bürgermeister im eigenen Wirkungsbereich gegen Aufschüttungen und Abgrabungen im Bauland selbst oder wird ein Beschwerdeführer (Nachbar) auf den Zivilrechtsweg verwiesen?

Zu § 2 Abs. 5:

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Die Formulierung "geeignet" wird zu unterschiedlichen Auslegungen führen.

Zu § 2 Abs. 6:

Oberwarther gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft (45, verspätet eingelangt):

Die neue Formulierung "Bauträger" ist mißverständlich. Als Bauträger wird einschlägig bezeichnet, wer Bauvorhaben organisatorisch und kommerziell abwickelt (§ 225 Abs. 4 Gewerbeordnung; siehe auch das Bauträgervertragsgesetz).

### § 3

#### Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)

**Bauvorhaben sind nur zulässig, wenn sie**

- 1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbepauungsplan bzw. 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) Wärme-, Schall- und Brandschutz
  - d) Gesundheit und Hygiene
  - e) Feuchtigkeitsschutz und Energieeinsparung entsprechen,
4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,
  5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
  6. die Erschließung (Zufahrt) und die Ver- und Entsorgung entsprechend gewährleistet sind.

*Erläuternde Bemerkungen: Bauten können eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit der Menschen herbeiführen. Daher ist jeder, der einen Bau errichtet, verpflichtet, die dadurch entstehenden Gefahren auf das geringstmögliche Ausmaß herabzusetzen. Diese Bestimmung 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 Bautechnikverordnung heranzuziehen (Z 2 und 3). Für die Beurteilung ist in jedem Fall ein Bausachverständiger beizuziehen. Unter Z 4 fällt auch die Prüfung der Wahrung des Ensembleschutzes oder Gebietscharakters.*

*Die Erschließung (Zufahrt) ist "entsprechend gewährleistet", wenn sie dem Verwendungszweck des Baues entspricht und zumindest rechtlich gesichert ist. Ist die Zufahrt über öffentliche Verkehrswege nicht möglich, wird eine grundbücherliche Sicherstellung der Zufahrt über Privatgrund erforderlich sein.*

#### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

##### Zu § 3:

##### BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Nach den bisherigen Bestimmungen war ein Deponiegrundstück nicht geeignet - jetzt schon? Die Erschließung, die Ver- und Entsorgung muß tatsächlich gewährleistet sein, d.h. rechtlich sichergestellt und technisch möglich. Die Formulierung ist daher nicht ausreichend.

##### Bernhard Borenits, Zagersdorf (15):

Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Grenzverlegung und Reihen waren oft Anlaß zu Nachbarschaftsstreitigkeiten. Diese Bestimmungen wären im Gesetz wieder zu regeln oder in allgemeingültigen Bebauungsrichtlinien festzuhalten.

##### Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Es fehlen Bestimmungen über die Änderung von Grundstücksgrenzen im Bauland (Feuermauer!), eine Regelung über die Höhe von Bauten, eine Regelung, wie die Höhe gemessen wird (vom verglichenen Gebäude, vom gewachsenen Gelände, vom höheren Nachbargrundstück?). Weiters fehlen Bestimmungen über Veränderungen des Geländes im Bauland. Für die Herstellung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge sollte wieder jeweils eine Mindestanzahl der Stellplätze festgelegt werden.

##### Ing. Johannes Weghofer, Wiesen (8):

Regelung über die Gebäudehöhen sind unbedingt erforderlich, da durch den Wegfall der vis á vis-Nachbarrechte diese im Recht der ausreichenden Belichtung gefährdet sind, z.B.



Gebäudehöhe über Straßenfluchtlinienabstand + Brüstungshöhe.)

Die Wortfolge "dem Stand der Technik" sollte entfallen, da ansonsten ein Widerspruch des Standes der Technik zu der laut Abs. 2 zu erlassenden Verordnung entstehen könnte, da sich der Stand der Technik laufend weiterentwickelt. In den Erläuterungen sollten die Bausachverständigen definiert werden (Ziviltechniker und/oder Baumeister).

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Das Fehlen von Bestimmungen über öffentliche Verkehrsflächen (Steigungen, Mindestbreiten von Straßen und Gehsteigen etc.) wird in den einzelnen Gemeinde zu einer unterschiedlichen Auslegung führen. Es wird Diskussionen darüber geben, warum in der Gemeinde X der Gehsteig 1,3 m breit sein muß, während in der Gemeinde Y 0,7 m ausreichen.

Zu § 3 Z. 3 lit. b:

SPO-Klub (24):

Im Burgenland sind etwa 35 000 Personen behindert. Dazu kommen noch Personen, die durch Krankheit, Unfall oder sonstige Umstände temporär behindert sind, weshalb eine stärkere Akzentuierung des barrierefreien Bauens notwendig ist (in der Bautechnikverordnung sollten Türen und Zugänge, Naßräume und Aufzüge dezitiert geregelt werden). Weiters fehlt eine Regelung über den Mindestbedarf an Kinderspielflächen bei Häusern mit mehreren Wohneinheiten und über die Anzahl der PKW-Abstellplätze.

Burgenländischer Behindertensportverein, Steinbrunn, (22):

Der vorliegende Entwurf ist ein Affront in erster Linie den behinderten, den alten und gebrechlichen Mitbürgern sowie den Müttern mit Kinderwägen gegenüber. Der Entwurf ist viel zu vage formuliert. Es muß dezitiert festgehalten werden - und dies speziell bei Zugängen, Rampen, Naßräumen, Aufzügen ... - wie diese auszuführen sind, damit man von behindertengerecht überhaupt reden kann. Zumindest die Einhaltung der ÖNORM B 1600 muß Verpflichtung werden, vor allem bei jenen Bauten, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Zivilinvalidenverband, (40):

Die Aufschließung der Gebäude mit Liften muß gewährleistet sein. Bleibt die Definition des "Kleinwohnhauses" bestehen und findet keine Bestimmung zum verpflichtenden Einbau von Aufzügen ab einer bestimmten Geschoßanzahl Eingang ins Baugesetz bzw. die Bautechnikverordnung, werden Neubauten weiterhin für behinderte Menschen unzugänglich und unbenutzbar errichtet werden. Dies wäre für die Invaliden unbefriedigend und volkswirtschaftlich ungünstig. Weiters wird angeregt, ein Fachreferat für barrierefreies Bauen einzurichten, das einerseits gewährleisten soll, daß vorgegebene Richtlinien entsprechende Berücksichtigung finden und andererseits als Beratungsstelle sowohl für Bauträger als auch Privatpersonen dienen soll, zumal es im Burgenland noch keine spezielle Stelle gibt, die auf diesem Gebiet entsprechende Informationen zur Verfügung stellen kann.

Baumeister Peter Vavra, Mattersburg (43; verspätet eingelangt):

Als Gerücht habe ich gehört, daß die Verpflichtung für die Errichtung eines Aufzuges bei mehr als drei Vollgeschoßen entfallen soll. Da ich mir so eine Qualitätsminderung unseres Wohnbaues nicht vorstellen kann, ersuche ich um Aufklärung.

Zu § 3 Z 3 lit. c:

SPÖ-Klub, (24):

Wir fordern offensive Vorschriften für die zeitgemäße Baupraxis, die sowohl für Neubauten als auch für Sanierungen Geltung haben müssen und die auch dem heutigen Stand der Technik entsprechen (in der Bautechnikverordnung sollen anstelle von K-Werten die international üblichen U-Werte verwendet werden, eine Energiekennzahl von 65 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr sollte für ein "Standardhaus" erforderlich sein, ein Energiepaß oder Energieausweis sollte entsprechend den EU-Richtlinien verpflichtend eingeführt werden).

Zu § 3 Z 4:

Liberales Forum Burgenland, (36):

Das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz schreibt vor, daß der Förderungswerber sein geplantes Bauvorhaben von Prüfarchitekten überprüfen läßt. Dabei handelt es sich um einen positiven Beitrag zur Ortsbildgestaltung, der jedoch auf sämtliche Bauvorhaben ausgedehnt werden sollte um damit auch den Gleichheitsgrundsatz zu gewährleisten. Schließlich haben sowohl wohnbauförderte als auch nicht wohnbauförderte Bauvorhaben den gleichen Einfluß auf das Ortsbild. Diese Bestimmung sollte daher im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes (Prüfarchitekten) erweitert werden.

Zu § 3 Z 5:

Gemeinde Neuberg im Burgenland (1):

Was passiert, wenn ortsübliche Belästigungen durch Aussterben eines Berufsstandes wegfallen? Z.B. Viehhaltung in der Landwirtschaft? Ist dann neuerliche Viehhaltung möglich?

Gemeinde Badersdorf (11):

Reichen die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsarten aus, um ausgestorbene Betriebe oder Neugründungen zu genehmigen?

Zu § 3 Z 6:

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Die Formulierung "entsprechend" wird in den einzelnen Gemeinde zu einer unterschiedlichen Auslegung führen.

#### § 4

#### Bebauungsweisen und Abstände

(1) Die Baubehörde hat unter Berücksichtigung des Ortsbildes für ein Baugrundstück eine der folgenden Bebauungsweisen zuzulassen:

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

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

(2) Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundgrenze 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 insbesondere aus Gründen des Anrainerschutzes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundgrenzen 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.

Erläuternde Bemerkungen: Die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes ("Bebauungsweise") soll grundsätzlich von den Gemeinden in Bebauungsplänen bzw. bis zur Erlassung eines Bebauungsplanes in Bebauungsrichtlinien festgelegt werden (§ 21 und 25 a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes). Für den Fall, daß dies nicht erfolgt ist, werden im § 4 des Entwurfes zulässige Bebauungsformen genannt. Die "gekuppelte" Bauweise wird namentlich nicht mehr angeführt, ein "kuppeln" von zwei Gebäuden ist jedoch durch die im Abs. 1 Z 2 vorgenommene Änderung der bisherigen halboffenen Bebauungsweise zulässig. Um den Interessen des Anrainerschutzes oder auch des Ortsbildes im Einzelfall entsprechend Rechnung tragen zu können, läßt Abs. 3 durch die Festlegung von Baulinien Abweichungen von den Abstandsbestimmungen des Abs. 1 zu.

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 4 Abs. 1:

Gemeinde Neuberg im Burgenland (1):

Warum ist das Bauen im Abstand von 1 m zur Nachbargrundgrenze nicht mehr zulässig? (Vorteil: keine Feuermauer, Fenster können errichtet werden).

Helmut Reithofer, Eisenstadt, (6):

Bei schmalen Baugrundstücken sollte die halboffene Bebauung mehr zur Anwendung kommen.

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Bei der Bebauungsweise sollte auch die freie Anordnung von Gebäuden (z.B. bei Bauten im Betriebsgebiet) möglich sein.

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

Nach den erläuternden Bemerkungen soll offensichtlich eine Regelung nur für den Fall getroffen werden, daß kein Bebauungsplan bzw. keine Bebauungsrichtlinien erlassen worden sind. Der bloß subsidiäre Charakter der beabsichtigten Regelung wäre im Gesetzestext im Abs. 1 zum Ausdruck zu bringen und die Formulierung "die Baubehörde ... hat ... zuzulassen" zu vermeiden, da diese Formulierung auf eine bescheidmäßige Zulassung hindeutet.

Franz und Anna Leberl, Eisenstadt (25):

Harald Millendorfer, Eisenstadt (26):

Christina Millendorfer, Eisenstadt (28):

Bei der offenen Baubauungsweise sollte anstelle eines Abstandes von mindestens 3 m nur

mehr ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten sein. Bei einer Grundstücksbreite von 15 m würde nur mehr eine Baubreite von 9 m zurückbleiben. Ein Wohngebäude hat aber dann eine günstige Ausnutzungsmöglichkeit, wenn es zumindest 10 m breit ist. Dabei bliebe auf einer Seite ein Streifen mit 3 m übrig, der eine Zufahrt hinreichend ermöglichen würde.

Michael Lehner, Eisenstadt, (27):

Bei einer offenen Bauweise sollte ein Abstand zur Nachbargrundstücksfläche von 2 m ausreichen. Diese Bauweise war auch im Jahr 1950, als ich mein jetziges Haus erbaute, vorgeschrieben. Gerade diese 2 m machten meinen Wohnhausbau möglich, wodurch meine vierköpfige Familie statt einer nassen Einzimmerwohnung einen trockenen Neubau erhielt. Wahrscheinlich sind die drei Meter wegen der Anbringung von Fenstern vorgeschrieben worden. Die Fensteranbringung sollte anders geregelt werden.

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Ich würde es begrüßen, wenn der Mindestabstand auf 2,5 m reduziert würde. Bei derzeitigen Grundstückspreisen in Städten, die bei S 1.800,-- bis S 2.000,-- liegen, kann man es sich nicht leisten, Grundflächen nicht optimal bebauen zu dürfen (außer für Nebengebäude und Garagen etc.). Auch bezahlt man für nichtbebaute Flächen hohe Grundstückssteuern.

Mir fehlt in diesem Paragraphen, was künftig mit dem sogenannten Ergänzungsflächen passieren soll, wo dieser Passus aus der Bauordnung zur Gänze gestrichen wurde. Wie ist es möglich, auf einer z.B. nur 11,5 m breiten oder 100 m oder längeren Fläche dennoch bauen zu können (insbesondere wenn keine Einigung eines ev. Kaufes durch die Nachbarn zustande kommt)?

Nachdem die Bestimmungen über die Gebäudehöhe und Ergänzungsflächen gestrichen wurde, hätte das Gesetz einen Ersatz anzubieten, wenn bereits vorhandene Baulinien keine Möglichkeiten des Bebauens zulassen und Anrainer nicht am Kauf eines z.B. 14 m breiten Grundstückes interessiert sind. Im Falle der Widmung im Bauland greifen alle steuerlichen Maßnahmen für Bauland

BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Die 15 m-Bestimmung könnte entfallen. Die Begriffsbestimmung "Baulinie" gehört in § 2. Zu- und Umbauten bei bestehendem Altbestand müßten beachtet werden.

Ing. Alfred Kuzmits, Eisenstadt (3):

Wenn beispielsweise der Seitenabstand von 3 m zum Nachbargrundstück um 10 cm unterschritten wird, sollte eine Gesetzesstelle es der Baubehörde erlauben, diesen Seitenabstand zu tolerieren oder nur durch das Verhängen einer Geldstrafe zu ahnden (wie z.B. im § 69 Abs. 1 der Wiener Bauordnung). Der Abbruch eines Gebäudes sollte nicht erforderlich sein.

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Beim Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze tritt immer wieder das Problem der Dachüberstände bzw. Dachtraufen auf, weil das Dach an der anzubauenden Seite abgeschnitten werden muß. Dieser Umstand wirkt sich negativ auf das Ortsbild aus. Es

sollte bei einer Einigung zwischen Bauwerber und Anrainer auch möglich sein, in einem Abstand von 30 cm von der anzubauenden Grundgrenze entfernt das Gebäude zu errichten. Es würde dadurch der Dachüberstand bzw. die Dachtraufe ermöglicht und das Ortsbild nicht gestört.

Zu § 4 Abs. 2:

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Für die Errichtung von Nebengebäuden in der Abstandsfläche sollte ein Prozenzhöchstmaß festgehalten werden. Die Begriffsbestimmung "Baulinie" sollte im § 2 aufscheinen.

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Die Formulierung "maßgeblich" wird in den einzelnen Gemeinden zu unterschiedlichen Auslegungen führen.

Oberwarter Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, (45, verspätet eingelangt):

Bei fallenden Grundstücken sollte die zulässige Gebäudehöhe von Nebengebäuden genauer definiert werden. Hier treten in der Praxis immer wieder Probleme auf.

Zu § 4 Abs. 3:

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollte die Definition der Begriffe "Baulinien" und "zwingende Baulinien" aus § 4 Abs. 3 herausgenommen und im § 2 verankert werden.

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Im § 21 Abs. 1 Z 2 ist der Nachbar definiert. Es scheint mir völlig überflüssig, daß der ältere Begriff "Anrainer", auch in Zusammensetzungen, verwendet wird. Entweder Nachbar oder Anrainer, zumal die bisherige Judikatur unter Nachbar mehr verstanden hat als nur jemanden, mit dem man gemeinsamen "Rain" hat.

## § 5

### Technische Bauvorschriften

Die Landesregierung hat insbesondere unter Berücksichtigung des § 3 Z 3 durch Verordnung nähere technische Bauvorschriften zu erlassen (Bautechnikverordnung). 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 hierzu berufenen Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklären.

*Erläuternde Bemerkungen: Um der Tatsache Rechnung zu tragen, daß sich der Stand der Technik in immer kürzeren Zeiträumen ändert, sollen technische Details künftig in einer Verordnung geregelt werden. Deren Inhalt ist durch den Hinweis auf § 3 Z 3 genau determiniert.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 5:

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Die Bautechnikverordnung ist gleichzeitig mit dem Baugesetz zu erlassen, da ansonsten ein rechtloser Zustand entsteht.

## § 6 Schutzräume

(1) Schutzräume dienen dem Schutz von Menschen insbesondere gegen

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

(2) 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. Die näheren Vorschriften für die Errichtung von Schutzräumen sind durch Verordnung der Landesregierung zu regeln. Bis zur Erlassung einer derartigen Verordnung gilt die Verordnung der Landesregierung vom 29. 5. 1985, LGBl.Nr. 27/1985, als landesgesetzliche Regelung weiter.

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

*Erläuternde Bemerkungen: 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. Eine Ausweitung der Verpflichtung auch auf andere Gebäude hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt. Die näheren Vorschriften für die Errichtung von Schutzräumen sind 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, die allerdings nach Inkrafttreten dieses Gesetzesentwurfes als Verordnung inhaltlich angepaßt neu erlassen werden sollten.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 6 Abs. 2:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

In § 6 Abs. 2 suggeriert die Formulierung eine Pflicht zum Errichten von Schutzräumen. Vorgeschlagen wird daher folgende Formulierung:

"Schutzräume sind nach den Bestimmungen der Verordnung zu errichten, die die Landesregierung nach den fachlichen Erkenntnissen und Erfahrungen des Zivilschutzes zu erlassen hat. Bis dahin gilt die Verordnung der Landesregierung ..... weiter."

Der Satz "Die näheren Vorschriften ...." ist überflüssig. Dementsprechend sollte der Absatz 3 lauten:

"Gebietskörperschaften sind verpflichtet ..... "

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Der Satz "Bis zur Erlassung einer derartigen Verordnung ...." sollte gestrichen werden, da diese Verordnung nicht mehr dem Stand der Technik entspricht (siehe ÖNORM S 6001 ff).

Oberwarter Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, (45, verspätet eingelangt):

Die Vorschreibung betreffend Schutzräume sollte mit der Erlassung eines Zivilschutzplanes gekoppelt sein.

## § 7

### Bauprodukte

**Für Bauführungen dürfen nur geeignete und dem Stand der Technik entsprechende Bauprodukte verwendet werden. Als geeignet gelten jedenfalls jene Bauprodukte, die nach den bauprodukte- und akkreditierungsrechtlichen Bestimmungen zugelassen sind.**

*Erläuternde Bemerkungen: Die Umsetzung der EG-Bauproduktenrichtlinie 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. Sollte die Behörde den Verdacht hegen, daß den jeweiligen Anforderungen nicht entsprochen wird, hat sie dies durch Amtssachverständige prüfen zu erlassen.*

## II. Abschnitt Anliegerleistungen

### § 8

#### Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen

**(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 an die Gemeinde abzutreten (öffentliches Gut).**

**(2) Die Grundabtretung hat bis zur Mitte der Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu einer Breite von 6 m unentgeltlich zu erfolgen; für darüber hinausgehende Abtretungen ist von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten (Abs. 7).**

**(3) Die Abtretungsverpflichtung entsteht mit der Beschlußfassung des Gemeinderates über die Errichtung oder Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und ist mit der Baubewilligung oder mit gesondertem schriftlichen Bescheid auszusprechen.**

**(4) Die Grundflächen, zu deren Abtretung der Grundeigentümer verpflichtet wurde, sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche von der Gemeinde in das öffentliche Gut zu übernehmen. Mit der Erklärung zum öffentlichen Gut erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls bestehenden dinglichen Rechte, wenn die Gemeinde bescheidmäßig feststellt, daß das dingliche Recht der Nutzung als Verkehrsfläche entgegensteht oder mit der Übertragung in das öffentliche Gut gegenstandslos wird. Die Kosten der Übertragung in das öffentliche Gut hat die Gemeinde zu tragen.**

**(5) Für konsensgemäß auf den abzutretenden Grundflächen errichtete Bauten oder**

**Leitungen hat die Gemeinde dem Eigentümer Entschädigung zu leisten (Abs. 7). Eine Entschädigung ist auch an Dienstbarkeitsberechtigte zu leisten, wenn deren dingliche Rechte gemäß Abs. 4 erlöschen, weil sie dem öffentlichen Verwendungszweck entgegenstehen.**

**(6) Wird das Baugrundstück an mehr als einer Seite von vorgesehenen oder bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, ist für die Hälfte der entschädigungslos abzutretenden Grundflächen von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten (Abs. 7).**

**(7) Grundlage für die Ermittlung der zu leistenden Entschädigung ist der Verkehrswert der abzutretenden Grundfläche einschließlich darauf bestehender Bauten im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides über die Abtretungsverpflichtung. Bei Leitungen sind die für die Verlegung erforderlichen Kosten zu ersetzen. Wenn die verbleibende Liegenschaft durch die Abtrennung der abgetretenen Fläche einen Wertverlust erleidet, ist auch dies bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Bauten.**

**(8) Die Entschädigung hat der Bürgermeister gleichzeitig mit der Abtretungsverpflichtung mit schriftlichem Bescheid festzusetzen. Für das Verfahren sind die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, sinngemäß anzuwenden. Die Entschädigung wird mit der grundbücherlichen Durchführung der Grundabtretung fällig.**

**(9) Wenn eine auf Grund der vorstehenden oder entsprechender früherer Bestimmungen abgetretene Grundfläche später als Verkehrsfläche entwidmet wird, ist sie dem vorherigen Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger anzubieten; wenn dieser das Angebot annimmt und wenn für die Abtretung eine Entschädigung geleistet wurde, hat er eine den nunmehrigen Geldwertverhältnissen angepaßte Rückzahlung zu leisten. Für die geleistete Entschädigung sind keine Zinsen zu berechnen.**

*Erläuternde Bemerkungen: Hier werden die Verpflichtungen der Grundeigentümer bezüglich der Anlage neuer oder der Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen zum Zwecke der Aufschließung der Bauplätze geregelt. Sowohl die kommunalen Bedürfnisse als auch die berechtigten Interessen der Grundeigentümer sind entsprechend zu berücksichtigen. Die geltende Rechtslage wurde weitestgehend beibehalten.*

*Abs. 3 regelt den Zeitpunkt des Entstehens der Abtretungsverpflichtung, nämlich mit Beschlußfassung des Gemeinderates über die Aufschließungsmaßnahme. Das Vorliegen einer Baubewilligung ist nicht mehr erforderlich; es genügt, wenn sich das Grundstück im Bauland befindet.*

*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 gemeinsam mit dem Bescheid über die Erklärung zum öffentlichen Gut erfolgen. Mit der Übertragung in das öffentliche Gut wird beispielsweise ein Wegerecht gegenstandslos.*

*Durch Abs. 6 sollen besondere Härten für Eigentümer von Eckgrundstücken vermieden werden. Die Widmung eines Grundstückes als Bauland und die Errichtung einer Verkehrsfläche zur*



*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 angrenzenden Grundflächen. Der Wert der Widmungs- und Aufschließungsvorteile wird zwar nur selten mit dem Wert der abzutretenden Grundfläche genau übereinstimmen. Es werden Überschneidungen nach der einen oder anderen Richtung vorkommen. Es kann aber angenommen werden, daß sich diese Überschneidungen in Grenzen halten, die es rechtfertigen, aus Gründen der Verwaltungsökonomie von der Einrichtung eines Verfahrens zum Zweck einer genauen Kompensation Abstand zu nehmen (VfSlg. 3475). Die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung steht in einem sachlichen Verhältnis zu den Aufschließungsvorteilen. Es erscheint daher gerechtfertigt, für die vorgesehene Grundabtretung keine Entschädigung vorzusehen.*

#### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

##### Zu § 8 Abs. 1:

Dr. Weikovich Mathilde, Eisenstadt (13):

Borenits Bernhard, Zagersdorf (15):

Hier ist der Willkür Tür und Tor geöffnet, da auch bei konsensmäßig errichteten Bauten bzw. deren Grundflächen Abtretungen möglich sind. Der Eigentümer kann sich auch nach Jahren nicht darauf verlassen, daß er Teile seines Grundstückes nicht mehr abtreten muß. Eine einfache Entscheidung des Bürgermeisters bzw. Gemeinderates bewirkt die Außerkraftsetzung eines rechtskräftigen Bescheides.

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Die Abtretung der Verkehrsfläche erfolgt nicht an die Gemeinde sondern an das öffentliche Gut in der Verwaltung der Gemeinde. Für die Abtretung und damit für die Verpflichtung der Eigentümer ist sicherlich die Festlegung von Straßenbreiten erforderlich.

Oberwarter Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, (45, verspätet eingelangt):

Sind Grundstücke, die vor der Abtretung breiter als 15 m, nach erfolgter Vorschreibung der Abtretung jedoch schmaler sind, Bauplätze? Diesbezüglich erscheint eine Klarstellung erforderlich.

##### Zu § 8 Abs. 2:

Gemeinde Mannersdorf an der Rabnitz (23):

Wenn an beiden Seiten der abzutretenden Verkehrsfläche Baugründe sind, so sind wir mit der Formulierung einverstanden. Sollte jedoch Grünland in Bauland umgewidmet werden, wo aus irgendwelchen Gründen nur auf einer Seite der abzutretenden Verkehrsfläche Baugründe entstehen, so sollte unserer Meinung nach die gesamte Verkehrsfläche unentgeltlich abgetreten werden. Es ist bestimmt mehr als gerecht, wenn ein Grundstückseigentümer, dessen Grundstück durch die Umwidmung in Bauland einen ca. 20-fachen höheren Verkehrswert erfährt, die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen kostenlos abzutreten hat.

Anlog dazu sollten die Kosten der Übertragung in das öffentliche Gut nicht von der Gemeinde, sondern von jenen Grundeigentümern getragen werden, die durch die Umwidmung von Grünland in Bauland profitieren.

##### Zu § 8 Abs. 1 und 3:

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

Im Abs. 1 sollte hinter dem Wort "Baugrundstücken" die Wortfolge "für die Anlage neuer

oder" eingefügt werden. Im Abs. 2 sollte die Wortfolge "mit der Baubewilligung oder" entfallen oder, falls die Abtretung nach Absicht des Gesetzgebers tatsächlich erst mit der Baubewilligung ausgesprochen werden können soll, wie folgt formuliert werden:

"die Abtretungsverpflichtung entsteht ... und ist im Falle der Erteilung einer Baubewilligung (§ 18) mit dieser, sonst mittels gesondertem schriftlichen Bescheid auszusprechen."

Zu § 8 Abs. 3:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Aus § 8 Abs. 3 kann herausgelesen werden, daß ein unmittelbarer Zusammenhang mit der Baubewilligung besteht. Ich schlage daher statt "mit der Baubewilligung oder mit gesondertem schriftlichem Bescheid" folgende Formulierung vor:

"... und ist mit schriftlichem Bescheid gegebenenfalls gemeinsam mit der Baubewilligung, auszusprechen."

Zu § 8 Abs. 4:

Oberwarter Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, (45, verspätet eingelangt):

Die Formulierung des zweiten Satzes erscheint bedenklich. Dienstbarkeiten erlöschen zwar u.a. durch Verzicht, jedoch nicht dadurch, daß sie gegenstandslos werden. Außerdem ist eine Löschung im Grundbuch (auf der Basis des Bescheides) erforderlich. Mögliche Formulierung: "Wenn die Gemeinde bescheidmässig feststellt, daß die auf den abgetretenen Grundflächen bestehenden dinglichen Rechte der Nutzung als Verkehrsfläche entgegenstehen oder mit der Übertragung in das öffentliche Gut gegenstandslos werden, können diese grundbücherlich gelöscht werden."

Unklar erscheint die systematische Eingliederung der erstmals ausgesprochenen Kostentragung der Gemeinde.

Zu § 8 Abs. 6:

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Die Bestimmung sollte ergänzt werden wie folgt:

**"Wird das Baugrundstück an mehr als einer Seite von vorgesehenen oder bestehenden Verkehrsflächen begrenzt, ist für die Hälfte der entschädigungslos abzutretenden, handelt es sich um eine Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen und wurde bereits einmal unentgeltlich abgetreten, ist für die gesamte Grundfläche von der Gemeinde eine Entschädigung zu leisten (Abs. 7).**

Bei der erstmaligen Abtretung steht die Abtretung in einem sachlichen Verhältnis zu den Aufschließungsvorteilen, dies kann bei einer nochmaligen Abtretung nicht mehr vorgebracht werden und kann dadurch als Enteignung gewertet werden.

Zu § 8 Abs. 7:

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Hinter dem Wort "Leitungen" sollten die Worte "und Schächte" eingefügt werden. Da nach der ÖNORM B 2501 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, bevor sie das Grundstück verlassen, einen Putzschacht aufweisen müssen. Durch Veränderung der Grundgrenzen kann diesem nicht mehr entsprochen werden.

## § 9

### Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen

**(1) Die Gemeinde hat die notwendigen Aufschließungsmaßnahmen (Herstellung,**

insbesondere unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs und der jeweiligen straßenbautechnischen Erkenntnisse zu treffen.

(2) Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Verordnung des Gemeinderates von den Eigentümern der als Bauland gewidmeten Grundstücke (Abgabepflichtiger) Beiträge zur Deckung der Kosten für nachstehende Anschließungsmaßnahmen 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 20 Jahre nach der letzten Herstellung oder Wiederherstellung erfolgt ist, und
3. zu einer notwendigen Verbreiterung der Verkehrsfläche.

(3) Die Höhe des Beitrages ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungslänge des Grundstückes (Abs. 4) und dem jeweiligen Einheitssatz (Abs. 5).

(4) Die Berechnungslänge ist die Länge der der Verkehrsfläche nächstgelegenen Grundstücksgrenze. Ergibt die Seitenlänge eines dem Baugrundstück flächengleichen Quadrates jedoch eine geringere Länge, ist diese der Berechnung zugrunde zu legen.

(5) Die Einheitssätze sind vom Gemeinderat durch Verordnung für die unter Z 1 bis 4 genannten Maßnahmen getrennt festzusetzen. Diese dürfen jeweils die halben Durchschnittskosten für die erstmalige Herstellung eines Laufmeters

1. des Unterbaues einer 3 m breiten mittelschweren befestigten Fahrbahn einschließlich Oberflächenentwässerung
  2. einer 3 m breiten Straßendecke
  3. eines 1,5 m breiten Gehsteiges sowie
  4. einer Straßenbeleuchtung
- nicht übersteigen.

(6) Wird eine öffentliche Verkehrsfläche nicht von der Gemeinde errichtet und hat die Gemeinde die Kosten für die Anschließungsmaßnahme ganz oder teilweise getragen, so kann die Gemeinde Beiträge zu den ihr erwachsenen Kosten nach Maßgabe der vorstehenden Absätze vorschreiben.

*Erläuternde Bemerkungen: Entgegen früheren Bestimmungen können auch Eigentümer von Grundstücken im Bauland ohne Baubewilligung zur vollständigen Beitragsleistung herangezogen werden. Die bisherige Reduzierung auf 50 % der Beiträge hat das unerwünschte Horten von Bauplätzen begünstigt.*

*Im Abs. 4 wird eine neue Härteklausel eingeführt, die besondere Härten z.B. für Eckgrundstücke oder Grundstücke mit einer großen Breite und geringen Tiefe verhindern soll. Berechnungsbeispiel: Die Länge 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 Anschließungsmaßnahmen Vorteile erwachsen, sollen gleichmäßig zur Leistung von Kostenbeiträgen herangezogen*

*Vorteile erwachsen, sollen gleichmäßig zur Leistung von Kostenbeiträgen herangezogen werden, unabhängig davon, ob es sich um Gemeinde-, Landes- oder Bundesstraßen handelt (Abs. 6).*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 9 Abs. 1:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Das Wort "Tragung" sollte weggelassen werden.

In Abs. 2 werden als Kriterien der zu erwartende Verkehr und die straßenbautechnischen Erkenntnisse genannt. Das ist überflüssig und sollte entfallen. Wenn schon Kriterien, dann doch eher die Bedürfnisse der Anrainer, keinesfalls aber eine Verkehrsprognose.

Zu § 9 Abs. 2:

Rudolf Schaja, Siegendorf (18):

Ich muß Ihnen sagen, wie ich diesen Teil des Gesetzes gelesen habe, war ich entsetzt, denn dies kommt der Vergewaltigung der Bürger gleich. Haben Sie bedacht, daß eine Familie bis zu dreimal oder noch mehr in ihrem Leben für Zahlungen verpflichtet werden kann, wenn diese 20-Jahresfrist beibehalten wird. Wer ist schuld daran, daß Straßen und Gehwege so oft repariert werden müssen? Es gibt keine Kooperation zwischen den Verantwortlichen, kaum wird wo neu gebaut oder repariert kommt eine andere Firma und reißt wieder alles auf. Wie kommt der mündige Bürger dazu, für diese Fehler zu zahlen? Warum müssen Anrainer von Landes- oder Bezirksstraßen nichts zahlen, obwohl bei uns genauso viel Verkehr besteht. Sind wir nicht alle gleich?

Ignaz und Maria Korner, Siegendorf (21):

Früher wurde auf die Anrainer einer Straße mehr Rücksicht genommen, da die Gemeinde nach 6 Monaten die Straße sowie den Gehsteig übernommen hat und für die Erhaltung zuständig war. Die Hauptstraße in Siegendorf wird fast mehr befahren als die Landesstraße. Wo soll ein Pensionist das Geld hernehmen, wenn er z.B. 30 m und noch mehr Grundstückslänge hat???

Juliana Mühlgassner, Siegendorf (42):

Haben Sie sich einmal gefragt, wie sich das ein Pensionist leisten kann, der nicht einmal eine Mindestpension von S 7.000,-- bekommt. Früher wurde auf die Anrainer einer Straße mehr Rücksicht genommen. Sie haben auf den kleinen Pensionisten vergessen. Das kann einmal bei den nächsten Wahlen böse Überraschungen geben. Ich glaube, daß das Land und die Gemeinde genug Abgaben und Steuern kassieren, daß von dem Geld die Reparaturen bezahlt werden können. Warum war das früher möglich, obwohl nach dem Krieg das ganze Land erst aufgebaut werden mußte?

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Die Formulierung "... Teilen der Verkehrsfläche ..." ist unklar. Wird hier die Verkehrsfläche geteilt oder handelt es sich um Teile der Verkehrsfläche?

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

Der Klammerausdruck in Abs. 2 hat in der Mehrzahlform zu lauten "Abgabepflichtige".

Zu § 9 Abs. 3 und 4:

Gemeinde Bruckneudorf (19):

Es wird angeregt, für die Bemessungsgrundlage einen Schlüssel aus Straßenfluchtlinie und Grundstücksfläche festzulegen um eine bessere Abgabengerechtigkeit zu erzielen (Eckgrundstücke und Fahnengrundstücke). Weiters sollte den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt werden, aufgrund von Kostenschätzungen schon vor Aufschließung von neuen Wohngebieten die Einheitssätze festzulegen, um den Grundstückswerbern rechtzeitig die zu erwartenden Aufschließungskosten bekanntzugeben.

Zu § 9 Abs. 6:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Abs. 6 sollte umformuliert werden:

"... nicht von der Gemeinde errichtet, aber ganz oder teilweise von ihr bezahlt, so kann sie entsprechend den vorstehenden Absätzen Beiträge vorschreiben."

Helmut Reithofer, Eisenstadt, (6):

Sind hier Güterwege im Bauland inbegriffen?

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Dadurch keine Tragung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen durch die Anrainer bei Bundes- und Landesstraßen. Problempunkt der Gleichberechtigung der Anrainer gegeben.

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Wer stellt fest, ob Aufschließungsmaßnahmen auch für jeden Anrainer Vorteile sind? Es könnte ja sein, daß jemand mit derartigen Maßnahmen in seiner Ruhe gestört ist etc.

## § 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 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.

(3) Bei einer Änderung der Berechnungslänge des Grundstückes besteht Anspruch auf eine entsprechende Neubemessung des Kostenbeitrages. Wenn der Kostenbeitrag bereits geleistet wurde, ist eine sich ergebende Überzahlung ohne Verzinsung rückzuerstatten.

(4) Das Recht, die Kostenbeiträge gemäß § 9 vorzuschreiben, verjährt binnen fünf Jahren.

*Erläuternde Bemerkungen: 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 (z.B. nach Fertigstellung des Unterbaues) möglich ist.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 10:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Schöner wäre die Formulierung "....., ist im Falle einer Überzahlung diese ohne Zinsen ....." .

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

In Abs. 4 sollte der Zeitpunkt, ab dem die Verjährungsfrist zu laufen beginnt - gedacht ist wohl an den Zeitpunkt, in dem die Abtretungsverpflichtung gem. § 8 Abs. 1 entsteht - ausdrücklich festgelegt werden.

### **III. Abschnitt Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes**

#### **§ 11 Duldung öffentlicher Einrichtungen**

**(1) Jeder Grundeigentümer hat ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden, daß an geeigneten Stellen auf seinem Grundstück oder an seinem Gebäude die öffentliche Straßenbeleuchtung, Tafeln zur Ortschafts- und Straßenbezeichnung sowie zur Bezeichnung der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen aufgestellt oder angebracht werden, wenn auf öffentlichem Grund hierfür kein geeigneter Platz vorhanden ist.**

**(2) Gebäude und Grundstücke dürfen nicht in Anspruch genommen werden, wenn dadurch die bestimmungsgemäße Benützung des Gebäudes oder Grundstückes wesentlich erschwert würde.**

**(3) Der Eigentümer ist mindestens zwei Wochen vor der Inanspruchnahme seines Grund- stückes oder Gebäudes schriftlich zu verständigen.**

**(4) Ist die vorübergehende Entfernung von Tafeln oder der Straßenbeleuchtung notwendig, hat der Eigentümer dies der Behörde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Handelt es sich dabei um öffentliche Einrichtungen, die nicht von der Behörde angebracht wurden, hat die Behörde jene Stelle, die die öffentlichen Einrichtungen angebracht hat, unverzüglich zu benachrichtigen.**

**(5) Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm von der Behörde bekanntgegebenen Orientierungsnummern in der durch diese bestimmten Weise anzubringen; weiters ist er verpflichtet, die Stiegehäuser und die Wohnungen zu numerieren und zu kennzeichnen.**

Erläuternde Bemerkungen: Die in den §§ 11 und 12 enthaltenen Regelungen über Eigentumsbeschränkungen wurden im wesentlichen von der geltenden Bauordnung übernommen.

Die Anbringung von Tafeln oder Vermessungsvermerken obliegt den Baubehörden im Rahmen der Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben. Während die Anbringung der Gebäudenummerierungstafeln eine Pflicht des Grundeigentümers ist, sind die Ortstafeln und die sonstigen in dieser Gesetzesstelle erwähnten Tafeln von der Gemeinde beizustellen und anzubringen. Dasselbe gilt für die Anbringung der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 11:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

"Dulden" wäre schöner als "Duldung".

Abs. 5 sollte lauten: "..... verpflichtet, die zugewiesenen Orientierungsnummern auf seine Kosten nach den Vorschriften der Behörde anzubringen."

## § 12

### Zeitweise Benützung fremden Grundes

(1) Der Eigentümer benachbarter Grundstücke hat das Betreten und die vorübergehende Benützung seiner Grundstücke oder Gebäude zur Herstellung der nach diesem Gesetz erforderlichen Pläne, zur Durchführung von Bauvorhaben, zu Ausbesserungs- und Instandhaltungsarbeiten oder zur Beseitigung von Baugebrechen nach vorhergehender rechtzeitiger Verständigung zu dulden, wenn diese Arbeiten auf andere Weise nicht oder nur unter unverhältnismäßig hohen Kosten durchgeführt werden können.

(2) Wird die Inanspruchnahme verweigert, hat die Behörde über Notwendigkeit und Umfang der Benützung fremden Eigentums zu entscheiden.

(3) Können wegen eines Baugebrechens bei Gefahr im Verzug Menschen nur von benachbarten Bauten oder Grundstücken aus gerettet werden, haben die Eigentümer der benachbarten Grundstücke deren Betreten sowie die Vornahme notwendiger Veränderungen zu dulden.

(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 schriftlichem Bescheid festzusetzen. Die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes finden sinngemäß Anwendung.

Erläuternde Bemerkungen: Die Verfassung von Plänen, die Durchführung von Bauvorhaben bzw. die Erhaltung von Bauten sind oft nur möglich, wenn fremder Grund betreten werden kann. Diese Bestimmung ermöglicht es, entsprechende Widerstände zu beseitigen.

### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 12 Abs. 1:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Wenn in Abs. 1 "Betreten" verwendet wird, sollte auch "Benützen" statt "Benützung" gewählt werden. Das gilt auch für die Überschrift.

## § 13

### **Pflege von Grundstücken im Bauland**

**Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer bzw. 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 schriftlicher Anordnung binnen angemessener Frist nicht nach, so hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.**

*Erläuternde Bemerkungen: Diese Bestimmung ermöglicht es den Baubehörden beispielsweise, im Ortsgebiet abgestellte Autowracks entfernen zu lassen oder gegen das Verwildern von Baugrundstücken vorzugehen.*

### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 13:

Gemeinde Neuberg im Burgenland (1):

Bis wann muß gemäht werden? Genügt die Antwort des Eigentümers, er werde am Heiligen Abend mähen? Wie oft muß jährlich gemäht werden? Ist die Anordnung mittels Bescheid notwendig (Instanzenzug, Verschleppungsgefahr)? Ist die Einhebung der Kosten des "Zwangsmähens" durch Exekution möglich? Kann dies alles mittels Verordnung (Gemeinde oder Landesregierung) geregelt werden? Wann ist eine BH-Strafe (§ 37) zu verhängen? Wer entscheidet über einen Streit von behaupteten Beschädigungen?

Haider Stefan, Eisenstadt (2):

Der Eigentümer von Pflanzen sollte künftig verpflichtet sein, dafür zu sorgen, daß seine Pflanzen nicht auf das Nachbargrundstück überhängen. Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Grundstücke werden in diesem Sinne durch das Gesetz über die Mindestabstände (LGBL.Nr. 16/1989) geschützt, Eigentümer von Grundflächen im Bauland nicht.

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

§ 13 sollte folgendermaßen formuliert werden:

"... sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem Zustand zu halten, in dem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und Personen und Sachen nicht gefährdet werden."

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Was ist unter "schriftlicher Anordnung" zu verstehen? Ein Bescheid? Ist ein Rechtsmittel ausgeschlossen?

Gemeinde Badersdorf (11):

Kann nach fruchtloser Anordnung nach Ablauf einer angemessenen Frist durch den Bürgermeister die Strafbehörde erster Instanz (Bezirksverwaltungsbehörde) zur Einleitung eines Strafverfahrens beauftragt werden, oder muß die Baubehörden den zeitmäßig langen



Instanzenweg einhalten?

Kann die Baubehörde nach fruchtloser Anordnung die entsprechenden Maßnahmen auf Kosten des Verursachers ohne Instanzenzug durchführen?

Leopold Hruby, Lackendorf, (14):

Bauplätze im Ortsgebiet sollten nicht landwirtschaftlich genutzt werden dürfen. Der Staub stellt eine Lärmbelästigung dar, Spritzmittel gefährden die Kinder, Mist belästigt die Bürger durch Geruch.

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Der Satzteil "das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und" sollte ersatzlos gestrichen werden. Ein nicht gemähtes, mit Unkraut bewachsenes Grundstück beeinträchtigt nämlich nicht immer das Ortsbild, stört aber dieses.

#### IV. Abschnitt Bauverfahren

##### § 14

#### Auskünfte über maßgebliche Bebauungsgrundlagen

(1) Der Bauwerber hat vor Planungsbeginn bei der Baubehörde Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen.

(2) Die Baubehörde hat - auf Verlangen schriftlich - Auskünfte insbesondere über folgende Bebauungsgrundlagen zu erteilen:

1. Flächenwidmung des Baugrundstückes,
2. Inhalt von Bebauungsplan/Teilbebauungsplan bzw. Bauungsrichtlinien,
3. Bauungsweise und Abstände (Baulinien, Geschoßanzahl, etc.).

Erläuternde Bemerkungen: Die simple Einholung von Auskünften bei der Behörde über die rechtlichen Grundlagen der Bebaubarkeit eines Grundstückes stellt eine äußerst verwaltungswirtschaftliche Form dar, um Informationen über die Ausrichtung der Projektierung zu erlangen. Dieser Weg des informellen Verwaltungsverfahrens soll das nunmehr weggefallene 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 Projektänderungen 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, LGBl.Nr. 3/1989, zu beachten.

Damit dieser Weg des informellen Verwaltungsverfahrens ökonomisch und problemlos beschritten werden kann, wird es erforderlich sein, daß die Gemeinden Bebauungspläne oder zumindest Bauungsrichtlinien festlegen.

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 14:

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

In den Erläuterungen sollte festgehalten werden, daß der Bauwerber, wenn er sich über die Bebauungsvorschriften bei der Gemeinde erkundigt, einen von der Behörde gestempelten Auszug des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erhält.

BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Gibt es in Zusammenhang mit der Geschoßanzahl eine Beschränkung bzw. Höhenbestimmung?

**§ 15**

**Arten von Bauvorhaben**

**Im Bauverfahren werden folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:**

- 1. geringfügige Bauvorhaben (§ 16),**
- 2. anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 17),**
- 3. bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 18).**

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 15:

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

Der Einleitungssatz des § 15 sollte lauten:

"Folgende Arten von Bauvorhaben werden unterschieden:"

Der Begriff "Bauverfahren" sollte in einem Abs. 2 legaldefiniert werden:

"(2) Unter Bauverfahren im Sinne dieses Gesetzes ist das Anzeigeverfahren (§ 17), das Baubewilligungsverfahren (§ 18) sowie das Abbruchbewilligungsverfahren (§ 20) zu verstehen."

Damit wäre klargestellt, daß darunter nicht bloß das Baubewilligungsverfahren zu verstehen ist.

**§ 16**

**Geringfügige Bauvorhaben**

**(1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige geringfügige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen 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 Bauverfahren durchzuführen ist oder nicht. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (§ 21) in Bescheidform zu ergehen.**

*Erläuternde Bemerkungen: Die Entscheidung, ob ein konkretes Bauvorhaben im Hinblick auf Ortsbild, Nachbarnschutz, Sicherheit etc. als geringfügig anzusehen ist, trifft letztendlich die Behörde. Die Mitteilungspflicht soll sicherstellen, daß die Baubehörde ausreichende Informationen (zumindest Beschreibung oder Skizze) erhält, um beurteilen zu können, ob nicht*

*doch ein Bauverfahren erforderlich ist.*

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

*Sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen bestehen, können beispielsweise sein:*

*Folientunnel,*

*Kleinkompostieranlagen,*

*Abstellflächen auf einem Baugrundstück für bis zu 2 Kraftfahrzeugen,*

*Wasserbecken,*

*Pergolen,*

*Gerätehütten,*

*Werbe- und Ankündigungseinrichtungen,*

*Antennen- und Funkanlagen bis zu 3 m Höhe,*

*Baustelleneinrichtungen.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 16:

BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Ohne nähere Definitionen gibt diese Bestimmung ein reiches Auslegungsfeld und ist so sicher nicht verwaltungsvereinfachend, wie ja die bisherige Bestimmung des § 89 zeigte.

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Ab welcher Größe ist ein Folientunnel anzeigepflichtig? Genauere Definitionen wären auch erforderlich bei Kleinkompostieranlagen (Ist ein Misthaufen eine Kleinkompostieranlage)? Ähnliches gilt für Wasserbecken, Biotope und Schwimmteiche.

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Die Frist von 14 Tagen für die Prüfung, ob ein Bauverfahren für geringfügige Bauvorhaben durchzuführen ist, scheint zu gering. Es wird nicht immer möglich sein, innerhalb dieser Frist Werbe- und Ankündigungseinrichtungen, Gerätehütten und Abstellflächen bis zu zwei Kraftfahrzeugen durch einen Sachverständigen beurteilen zu lassen.

Die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben geringfügig ist, wird zu verschiedenen Handhabungen in den einzelnen Gemeinden führen. Für gleichgelagerte Fälle wird es in der Gemeinde X ein Bauverfahren geben, die Gemeinde Y wird bei großzügiger Auslegung davon absehen.

## **§ 17**

### **Bauanzeige und Anzeigeverfahren**

**(1) Folgende Bauvorhaben sind, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), der**

**Baubehörde (I. Instanz) vor Baubeginn nach Maßgabe der nachstehenden Absätze anzuzeigen, wenn dafür nicht um Baubewilligung (§ 18) angesucht wird:**

- 1. die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> und der dazugehörenden Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuschen) sowie von sonstigen Gebäuden bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>,**
- 2. die Errichtung und Änderung von Bauwerken,**
- 3. die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.**

**(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 an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören bei Gebäuden jedenfalls Baupläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Querschnitte) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsatz und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden.**

**(3) Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen. Letzterer bestätigt mit seiner Unterschrift auch, daß durch das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht verletzt werden.**

**(4) Die Baubehörde hat innerhalb von sechs Wochen ab Einlangen der vollständigen Bauanzeige für das Bauvorhaben die Baufreigabe durch Anbringung des Freigabevermerkes ("Baufreigabe", Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) auf den maßgeblichen Einreichunterlagen auszusprechen, wenn**

- 1. die Baupläne und Baubeschreibungen von einem befugten Planverfasser erstellt und unterfertigt sind,**
- 2. die Zustimmungserklärungen aller an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn vorliegen und**
- 3. die nach Art bzw. Verwendungszweck des Bauvorhabens gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen offensichtlich nicht verletzt werden.**

**(5) Dem Bauwerber sind zwei Ausfertigungen der mit dem Freigabevermerk versehenen Einreichunterlagen nachweislich zuzustellen. Nach der Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Gegen eine solche Baufreigabe sind Rechtsmittel nicht zulässig. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung.**

**(6) Die Baufreigabe erlischt, wenn**

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

**Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.**

**(7) 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 (z.B. bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, baupolizeiliche Interessen).**

***Erläuternde Bemerkungen:** Es besteht nunmehr die Möglichkeit, daß der Großteil 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 zwei Kraftfahrzeuge,*
- Schwimmb Becken,*
- Einfriedungen,*
- eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder Gebäudeteilen, sofern baupolizeiliche Interessen bestehen (z.B. von "Keller" in "Garage").*

*Es erscheint zweckmäßig, wenn die Zustimmungserklärung der Nachbarn unmittelbar auf den Bauplänen erfolgt. Der vom Bauwerber vorzulegende Grundbuchsauszug hat die zum Zeitpunkt der Einreichung gültigen Eigentumsverhältnisse wiederzugeben.*

*Die Baubehörde hat die Einreichunterlagen unter Beiziehung des Sachverständigen auf offensichtliche Planungsmängel zu überprüfen. Durch die Formulierung ist jedoch klargestellt, daß die Verantwortung und Haftung für die vorschriftskonforme 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 Parteiengehörs (§ 37 AVG) sinnvoll. Kann eine Baufreigabe nicht ausgesprochen werden, hat der Bauwerber um Baubewilligung anzusuchen.*

*Es bleibt dem Bauwerber unbenommen, anstelle einer Bauanzeige sofort nach § 18 um Baubewilligung anzusuchen.*

#### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 17 Abs. 1:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Was ist unter "Wohnnutzfläche" zu verstehen? Oder unter "Nutzfläche"? Hinweis auf § 5 Kanalabgabegesetz wegen möglicher Verwaltungsvereinfachung! Insbesondere § 17 Abs. 2 Mietrechtsgesetz!

Zu § 17 Abs. 2:

BEWAG (5):

Es sollte normiert werden, daß der Lageplan die ober- und unterirdischen Leitungsanlagen

auf dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück, soweit sie für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich sind, auszuweisen hat (z.B. Schutzbereich der elektrischen Leistungsanlage auf dem Nachbargrundstück kann sich auch auf das Baugrundstück erstrecken). Diese Ergänzung wäre auch im § 18 Abs. 2 zu machen. In eventu könnte auch die Generalklausel im § 3 Z 6 diesbezüglich ergänzt werden.

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Diese Bestimmung verwendet "angrenzenden Nachbarn" und "Anrainerverzeichnis". Auch andere Stellen im Entwurf verwenden beide Begriffe.

"Angrenzende Nachbarn" ist ein Pleonasmus. Auch können die Nachbarn nicht angrenzen, daher: "... der Eigentümer aller an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke." (siehe § 21 Abs. 1 Z 2).

Josef Kotzenmacher, Pamhagen (16):

In den Bauplänen sollten auch die Straßenansichten der Nachbargebäude eingezeichnet werden. Da bisher trotz Bauverhandlungen Gebäude, die nicht zusammenpassen, nebeneinandergestellt wurden bzw. ältere Gebäude neben neueren langsam im Asphalt der Gehsteige versanken, weil man sich bei deren Errichtung stets an den zuletzt errichteten Gebäude orientierte.

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Das Fehlen von Bestimmungen über die Ausfertigung der Baupläne (Maßstäbe, farbliche Anlegung, Bestände) wird in den einzelnen Gemeinde zu unterschiedlichen Auslegungen führen.

Zu § 17 Abs. 3:

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, NÖ und Bgld. (38):

Der befugte Fachmann sollte im Gesetz explizit erläutert und dabei unbedingt eine Verankerung des Ziviltechnikers vorgenommen werden. Der Ziviltechniker kann im Rahmen des Bauverfahrens als "verlängerter Arm der Behörde" eine raschere und effizientere Verfahrensabwicklung ermöglichen (insbesondere in den Bereichen Baufreigabe, Bauüberwachung und Begutachtung von Plänen). Dies würde den Zielen der Deregulierung und Liberalisierung des Baurechts zum Durchbruch verhelfen. Diese besondere Stellung der Ziviltechniker spiegelt sich auch in der Tatsache wieder, daß Ziviltechniker Urkundspersonen im Sinne des § 292 Zivilprozeßordnung sind und somit die Stellung eines "technischen Notars" innehaben.

Zu § 17:

Mag. Fasching, Institut für Staats- und Verwaltungsrecht, Univ. Wien, (37):

§ 17 normiert in Wahrheit kein Anzeigeverfahren sondern ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren, da die Bauführung erst aufgrund eines behördlichen Aktes (Baufreigabe) zulässig ist. Damit eröffnen sich jedoch grundlegende Probleme betreffend Parteistellung, Bescheidzustellung, Rechtsschutz etc., welche im Gesetzentwurf keiner systematischen Lösung zugeführt sind. Zu überlegen wäre daher grundsätzlich, ob das Verfahren nach § 17 nicht als echtes Anzeigeverfahren ausgestaltet werden sollte, bei dem die Vorlage der Unterschriften der Grundstücksnachbarn und eine vollständige Bauanzeige für die Bauführung ausreichen. Die Behörde hätte in diesem Anzeigeverfahren die Unterlagen binnen einer bestimmten Frist zu prüfen und nur bei Nicht-Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das Bewilligungsverfahren gemäß § 18 einzuleiten. Falls die Behörde zur Ansicht kommen sollte, daß der Bauwerber die Voraussetzungen erfüllt, wäre keine bescheidmäßige Baufreigabe notwendig, sondern könnte der Bauwerber spätestens

nach Verstreichen der Frist mit dem Bau beginnen. Die Rechte der Nachbarn wären dadurch gewahrt, da sie durch Verweigerung der Unterschrift die Einleitung des Baubewilligungsverfahrens erzwingen. Sollte an der Konzeption des vereinfachten Bewilligungsverfahrens festgehalten werden, sollten folgende Punkte beachtet werden:

In Abs. 1 sollte statt "Baubehörde (I. Instanz)" entweder "Baubehörde erster Instanz" (siehe § 33 Abs. 1) oder nur "Baubehörde" verwendet werden.

In Abs. 2 sollte nicht auf den "letztgültigen" Grundbuchsauszug sondern beispielsweise auf einen "Grundbuchsauszug, der nicht älter als xx Monate ist" abgestellt werden.

Zu klären ist, welche Personen ins Anrainerverzeichnis aufzunehmen sind, da die Anrainer offensichtlich nicht mit den Nachbarn im Sinne der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke ident sind.

Es ist beabsichtigt, den Nachbarn auch im Anzeigeverfahren Parteistellung einzuräumen. Diesfalls ist die Formulierung "... der an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn ...." im ersten Satz des Abs. 2 unzweckmäßig und sollte stattdessen lauten "..... deren Nachbarn (§ 21) ...."

Nach dem Gesetzesentwurf ist die Baufreigabe bzw. der Freigabe als Bescheid zu qualifizieren. Wenn man bedenkt, daß auch den Nachbarn im Anzeigeverfahren Parteistellung zukommen soll, ist es inkonsequent und auch verfassungsrechtlich bedenklich, daß dieser Bescheid offensichtlich nur dem Bauwerber zugestellt werden soll.

Zum zweiten Satz "Gegen eine solche Baufreigabe sind Rechtsmittel nicht zulässig." ist anzumerken, daß gem. Art. 119 Abs. 5 B-VG gegen einen letztinstanzlichen Bescheid der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich stets das Rechtsmittel der Vorstellung zulässig ist. Eine einfachgesetzliche Bestimmung, die das Rechtsmittel der Vorstellung ausschließt, ist verfassungswidrig. Der zweite Satz des § 17 Abs. 5 müßte daher verfassungskonform lauten: "Gegen die Baufreigabe ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig."

Es sollte klargestellt werden, daß auch den Nachbarn die Baufreigabe zuzustellen ist.

In Abs. 7 wäre klarzustellen, daß die Aufforderung, um Baubewilligung anzusuchen, in Bescheidform zu ergehen hat.

## § 18

### Baubewilligung und Bewilligungsverfahren

(1) Für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1), ist vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Der Baubewilligungspflicht unterliegen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

(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, Grundrisse, Ansichten, Querschnitte) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug 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.

(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 anzuschließen.**

**(4) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, daß das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.**

**(5) Ist das Ansuchen nicht nach Abs. 4 abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.**

**(6) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.**

**(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 Nachbarn zu erstrecken hat.**

**(8) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Bauvorhaben, die für sich allein einer Baubewilligung bedürfen, ist dem Bauwerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen und eine Bauverhandlung durchzuführen.**

**(9) Über ein Ansuchen um Baubewilligung ist binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Wird diese Frist nicht eingehalten, tritt die Rechtsfolge nach § 73 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz ein.**

**(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 schriftlichem Bescheid zu erteilen. Auch die notwendigen Anliegerleistungen können mit der Baubewilligung vorgeschrieben werden.**

**(11) Der Baubewilligungsbescheid ist allen Parteien zuzustellen. Dem Bauwerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid zwei mit einem Bewilligungsvermerk ("Baubewilligung", Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) versehene Ausfertigungen der Baupläne und Baubeschreibungen zurückzustellen, wobei eine auf der Baustelle aufzulegen ist. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.**

*Erläuternde Bemerkungen: 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 geltenden Bauordnung.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 18 Abs. 2:

Oberwarter Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, (45. verspätet eingelangt):

Als Eigentumsnachweis sollte nach wie vor gelten ein Grundbuchsauszug der nicht älter als 6 Monate sein darf oder eine einverleibungsfähige Urkunde, aus der sich der Anspruch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch ergibt. Bekanntlich bedarf es nämlich zur grundbücherlichen Durchführung von Kaufverträgen häufig noch zeitaufwendiger Nebentätigkeiten.

Zu § 18 Abs. 8:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Das Wort "Abänderungen" sollte meiner Meinung nach durch "Änderungen" ersetzt werden.

## § 19

### Erlöschen der Baubewilligung

**Die Baubewilligung erlischt, wenn**

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

**Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.**

*Erläuternde Bemerkungen: Eine Baubewilligung, die nicht in angemessener Frist ausgenützt wird, hat zu erlöschen, da in der Zwischenzeit wesentliche Änderungen bei den Bebauungsgrundlagen eingetreten sein könnten.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 19:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Es wäre zu unterscheiden nach der Frist für den Beginn der Durchführung und der Frist für die Vollendung des Vorhabens.

## § 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 Nachbarn schriftlich mitzuteilen. Wird der Abbruchwerber nicht binnen vier Wochen von der Baubehörde wegen baupolizeilicher Gründe aufgefordert, um Abbruchbewilligung anzusuchen, darf der Abbruch vorgenommen werden. Für das Abbruchbewilligungsverfahren ist § 18 sinngemäß anzuwenden.**

*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 Verhandlung und Bescheid unterziehen zu müssen. Stimmen die Nachbarn nicht zu oder hat die Behörde aufgrund der Mitteilung Bedenken gegen die beabsichtigte Vorgangsweise, hat der Abbruchwerber jedoch um Abbruchbewilligung anzusuchen. In dem darauffolgenden Verfahren können allenfalls erforderliche Auflagen vorgeschrieben werden.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 20:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

"Wegen baupolizeilicher Gründe" sollte heißen "aus baupolizeilichen Interessen".

Gilt § 20 nur für Gebäude und nicht auch für Bauwerke?

## § 21

### Parteien und Nachbarrechte

(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 (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 und im Bescheid festzuhalten; 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. Bautechnikverordnung, 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.

Erläuternde Bemerkungen: 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 geltenden

*Bauvorhabens berührt waren. Der Parteienbegriff wird daher gegenüber der geltenden Bauordnung 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 zu Anwendung.*

*Die Regelung der Behandlung der entsprechenden Einwendungen wurde aus der geltenden Bauordnung übernommen.*

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

#### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 21:

BEWAG (5):

Aus Gründen der Sicherheit sollte einem Servitutsberechtigten (z.B. einem Energieversorgungsunternehmen) eine Legalparteistellung eingeräumt werden.

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Um es noch deutlicher zu machen, sollte die Bestimmung wie folgt formuliert werden:

"... Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücke ...."

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Durch die vorgenommene Einschränkung der Anrainerrechte werden Probleme entstehen, sobald § 3 Abs. 5 weiter ausgelegt wird. Für die vis á vis-Nachbarn (z.B. Parkplatz, sobald Fuhrunternehmer Besitzer der angrenzenden Grundstücke ist, usw.)

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Die Festlegung der Nachbarn scheint im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungs- und Verfassungsgerichtshofes bedenklich.

Dr. Johannes Bauer, Oberwart (29):

Das Nachbarrecht wird de facto im Entwurf abgeschafft. Die Bestimmung des § 3 Abs. 5 ist leppisch und beliebig interpretierbar und wird in der Praxis bedeutungslos sein. Mit Ausnahme dieser Bestimmung wurde das Nachbarrecht lautlos beseitigt. Das burgenländische Gesetz wäre die mit Abstand bürgerfeindlichste Bauordnung aller Länder. Die in anderen Bauordnungen vorgegebenen Mindestrechte (Immissionsschutz, Höchstbebauungsdichte, Bebauungshöhe, Bauverbot auf Deponien, vorgeschriebene Grünflächen) wurden ersatzlos gestrichen. Man hätte den "kleinen Häuslbauern" ein unkompliziertes Bauverfahren zugestehen sollen, ohne den Forderungen der Baulobby oder der Großbauwerber mangels legislativ ausformulierter Nachbarrechte uneingeschränkt den Forderungen Rechnung zu tragen. Es ist zu vermuten, daß man der Baulobby helfen wollte und die Interessen des "kleinen Häuslbauers" eher den medienwirksamen Aufputz abgeben.

Dr. Johannes Bauer, Oberwart (29):

Es ist nirgends definiert, welche subjektiven Rechte der Nachbar eigentlich hat. Dies ist ein Verstoß gegen das Legalitätsprinzip, sodaß eine Normenkontrolle zur Aufhebung des Gesetzes führen würde. Durch die dem Entwurf immanente Bevorzugung der Interessen des Bauwerbers liegt weiters eine Gleichheitswidrigkeit vor. Subjektive Rechte der Nachbarn können nicht abgeschafft werden, ohne daß hiedurch eine Grundrechtsverletzung vorliegen würde. Die Einschränkung der Parteistellung auf die unmittelbar angrenzenden

Grundstücke ist unzulässig. Der Verwaltungsgerichtshof habe diese einengenden Bestimmungen stets uminterpretiert, was u.a. zur Abänderung der Tiroler Bauordnung wegen Verfassungswidrigkeit geführt hat, und nunmehr auch die, durch lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche von Bauwerbergrundstück getrennten Nachbargrundstücke in die Parteienstellung miteinbezogen wurden.

BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Die Bestimmungen über Parteien und Nachbarrechte sind nur für ein "Sonnenscheinverfahren" geeignet, wenn der Bauherr alles tut, was der Baubehörde bzw. dem Sachverständigen paßt und die Nachbarn damit einverstanden sind. Der Nachbarbegriff ist viel zu eng, der "übergangene Nachbar" wird nicht berücksichtigt. In dieser Formulierung ist der Beschwerdeflut Tür und Tor geöffnet und widerspricht der bisherigen Rechtsauffassung! Und wenn, dann gleich konsequent, d.h. wie geplant, nur der Anrainer ist Nachbar und dieser hat keine subjektiv öffentlichen Rechte - auch nicht aus dem Raumplanungsgesetz. Die Baubehörden sind ja zur Gesetzestreue verpflichtet!

Sollte es bei der Formulierung des § 21 bleiben, dann sollte den Baubehörden gleich das Buch von Senatspräs. Hauer über die Rechtsstellung des Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren und in sonstigen Bauverfahren (485 Seiten) mitgeliefert werden. (In weiterer Folge werden längere Textvorschläge für die Definition des Nachbarn und Nachbarrechte erstattet.)

## § 22

### Dingliche Bescheidwirkung

(1) Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach § 37 - kommt insoferne dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger im Grundeigentum übergehen. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

(2) Der Inhaber eines Baurechtes im Sinne des Baurechtsgesetzes, RGBl.Nr. 86/1912 in der Fassung BGBl.Nr. 258/1990, tritt hinsichtlich der Rechte und Pflichten aus diesem Gesetz an die Stelle des Eigentümers.

Erläuternde Bemerkungen:

*Abs. 1 wurde aus der geltenden Bauordnung übernommen.*

## V. Abschnitt

### Sonderbestimmungen

## § 23

### Öffentliche Interessen

Als öffentliche Interessen im Sinne dieses Abschnittes gelten insbesondere solche der Landesverteidigung, der öffentlichen Sicherheit, der Raumplanung, der Dorferneuerung, des Umweltschutzes, des Fremdenverkehrs, der Verkehrssicherheit oder der Gesundheit.

Erläuternde Bemerkungen: Diese Bestimmung enthält eine demonstrative Aufzählung jener Interessen, die Ausnahmebestimmungen rechtfertigen.

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 23:

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Die Interessen der Gemeinde sollten ebenfalls angeführt werden.

Zivilinvalidenverband, (40):

Unter den öffentlichen Interessen sollte auch die "Zugänglichkeit/Barrierefreiheit" angeführt werden.

## § 24

### Widmungskonformität von Altbauten

Änderungen von Bauten, die vor der Festlegung der Flächenwidmung bereits bestanden haben, gelten als nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehend, wenn die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen (§ 3) nicht verletzt werden und die Änderung des Baues im öffentlichen Interesse (§ 23) liegt.

Erläuternde Bemerkungen: Dadurch soll erreicht werden, daß z.B. zweckmäßige Verbesserungsarbeiten an bestehenden Bauten nicht wegen Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan untersagt werden müssen.

## § 25

### Generelle Bauerleichterungen

Die Landesregierung kann für bestimmte Arten von Bauvorhaben oder für bestimmte Baugebiete unter Berücksichtigung des Gebietscharakters durch Verordnung generelle Bauerleichterungen erlassen, wenn dies im öffentlichen Interesse (§ 23) liegt.

Erläuternde Bemerkungen: In der Praxis hat die Anwendung der detaillierten Bauvorschriften verschiedentlich auch zu Härtefällen geführt. Um derartige Härten künftig vermeiden zu können, soll mit dieser Bestimmung die Möglichkeit geschaffen werden, für bestimmte Gebiete (z.B. Tourismusgebiete, Gewerbe- und Industriestandorte) oder Arten von Bauten (z.B. landwirtschaftliche, gewerbliche oder kulturelle Bauten) Erleichterungen zu gewähren, wenn öffentliche Interessen damit verbunden sind und diese die baupolizeilichen Interessen überwiegen.

## § 26 Einmeßpflicht für Gebäude

Die Eigentümer von Grundstücken sind verpflichtet, der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige (§ 30) einen Lageplan von einem befugten Fachmann über die lagerichtige Darstellung der Gebäude in zweifacher Ausfertigung vorzulegen. Die Baubehörde hat einen Lageplan dem zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln.

Erläuternde Bemerkungen: Das Land Burgenland wird in den nächsten drei Jahren in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und den burgenländischen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ein geographisches Informationssystem einrichten. Zu diesem Zweck werden eine Bestandsaufnahme der Bauwerke durchgeführt und die Daten in dieses System eingegeben. Eine der wichtigsten Grundlagen dafür stellt die digitale Katastralmappe dar. Um die Aktualität des Baubestandes zu erhalten, ist die Einmessung aller relevanten Bestandsänderungen notwendig. Bei einem Neu- oder Zubau ist ein Plan von einem befugten Fachmann (Vermessungsbefugte im Sinne des § 1 des Liegenschaftsgesetzes, BGBl.Nr. 3/1930 i.d.F. BGBl.Nr. 343/1989, und Technische Büros für Vermessungswesen) vorzulegen, der der Vermessungsverordnung, BGBl.Nr. 562/1994, zu entsprechen hat.

*Wird nur die Lage des Gebäudes aufgenommen, genügt ein Lageplan eines technischen Büros, der die Gebäudeecken in Gauß-Krüger Koordinaten im Landessystem wiedergibt.*

*Sollten die Grundstücksgrenzen noch nicht vermessen sein, ist auch diesbezüglich ein Lageplan erforderlich. Ein Plan zur Festlegung der Grundstücksgrenze darf nur von den im § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl.Nr. 3/1930 i.d.F. BGBl.Nr. 343/1989, genannten Vermessungsbefugten erstellt werden.*

*Bei teilweisem Abbruch ist kein Lageplan erforderlich, es genügt eine entsprechend ausgefertigte Kopie der Katastralmappe, aus der die Veränderung ersichtlich ist.*

*Die Übermittlung einer Planausfertigung an das Vermessungsamt ist erforderlich, damit diese Änderung in die digitale Katastralmappe eingearbeitet werden kann, die die Grundlage für das geographische Informationssystem darstellt.*

*Ein Abbruch, für den kein Lageplan erstellt werden muß, ist von der Baubehörde ebenfalls dem Vermessungsamt zu melden, um die Aktualisierung des Baubestandes durchzuführen.*

*Die Vermessung eines Einfamilienhauses durch einen Fachmann kostet laut den eingeholten Auskünften ca. S 2.000,--. Sollten die Grundstücksgrenzen noch nicht vermessen sein, ist mit höheren Kosten zu rechnen. Die Vermessung eines Grundstückes vor der Verbauung war aber auch schon vor Erlassung dieser Gesetzesbestimmung notwendig.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 26:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Gilt dies nur für Gebäude?

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Die Bestimmung sollte folgendermaßen formuliert werden:

"Der Bauwerber ist verpflichtet, zwei Lagepläne mit allen relevanten Eckpunkten des Gebäudes in Gauß-Krüger-Koordinaten im Landessystem, unter Zugrundelegung des Planes der Grundstücksgrenzen dem Ansuchen nach § 17 anzeigungspflichtige Bauvorhaben und § 18 bewilligungspflichtige Bauvorhaben anzuschließen. Diese Lagepläne können von allen zur Planung befugten Personen erstellt werden. Die Baubehörde hat einen Lageplan den zuständigen Vermessungsamt zu übermitteln." Angemerkt wird, daß erhebliche Mehrkosten den Vereinfachungseinsparungen gegenüberstehen. Insbesondere bei Bauungenauigkeiten wird es durch die Hinweispflicht des Vermessungsamtes auf Gesetzwidrigkeiten durch genaueste Feststellung der Gebäudeumrisse zu Handlungsverpflichtungen der Baubehörde kommen, die Gesetzmäßigkeit herzustellen was die Bürgermeister in erhebliche Schwierigkeiten bringen wird.

Marktgemeinde Apetlon, (12):

Diese Bestimmung ist Bauträgern nicht zumutbar wegen der Kosten und dem Zeitverlust. Die Baubehörde darf die Benützungsfreigabe erst erteilen, wenn der Lageplan vorliegt. Bis dahin darf das errichtete Wohnhaus nicht benützt werden und wird auch die Auszahlung der Wohnbauförderung verzögert.

Gemeinde Lackendorf (17):

Gemeinde Mannersdorf an der Rabnitz (23):

Marktgemeinde Unterfrauenhaid (9):

Wenn das Land die Daten in ein geographisches Informationssystem eingeben will, soll das Land dafür auch die Kosten tragen.

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Wie kommt der Bürger dazu, diese Kosten tragen zu müssen. Außerdem liegt der Preis, je nach Größe des Grundstückes, weitaus über den in den Erläuterungen angegebenen S 2.000,--.

Warum werden nicht die Bauträger dazu verpflichtet?

Marktgemeinde Deutschkreutz (44, verspätet eingelangt):

Die Einführung der Einmeßpflicht für Gebäude bedeutet für die Bauwerber zusätzliche Kosten und erhöhten Verwaltungsaufwand. Es wäre zu prüfen, ob diese Einmessungen nicht durch das Vermessungsamt vorgenommen werden können.

## **VI. Abschnitt**

### **Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht**

#### **§ 27**

#### **Verantwortlichkeit des Bauträgers**

**(1) Der Bauträger hat mit der Ausführung des bewilligten oder freigegebenen Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen zu beauftragen.**

**(2) Der Bauträger hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben und für die konsensgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu sorgen.**

**(3) Der Bauträger 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 entweder im Baubewilligungsbescheid oder mit gesondertem Bescheid 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.**

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 27 Abs. 3:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Anstelle von "benachbarten Grundstücke" sollte es lauten "angrenzenden Baugrundstücke".

## **§ 28**

### **Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde**

**(1) Die Baubehörde kann sich von der vorschrifts- und konsensgemäßen 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 und sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen.**

*Erläuternde Bemerkungen: Diese Bestimmungen geben der Baubehörde die Möglichkeit, die technisch einwandfreie Durchführung des Bauvorhabens - auch stufenweise - zu überprüfen.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 28:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

Sind Übertretungen im strafrechtlichen Sinn gemeint? Ansonsten würde ich von Baumängeln sprechen.

## **§ 29**

### **Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung**

**(1) Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.**



(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 aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten.

Kommt der Bauträger 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.

*Erläuternde Bemerkungen: 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.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 29:

Dr. Johann Veraszto, Schandorf, (7):

"Die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes" (im Abs. 2) sollte besser lauten "Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes" oder "Wiederherstellung des rechtmäßigen früheren Zustandes".

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Es fehlen Bestimmungen über die Behebung von Baumängeln und Baueinstellung sowie die Vermeidung und Behebung von Baugebrechen.

## § 30

### Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benützungsfreigabe

Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind zwei Lagepläne (§ 26), Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines befugten Fachmannes anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die konsensgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 29), hat der die Schlußüberprüfung vornehmende Fachmann 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.

*Erläuternde Bemerkungen: Der Bauträger kann die Überprüfung des Gebäudes nach Fertigstellung durch einen befugten Fachmann durchführen lassen. Tut er das nicht, hat die Behörde die Überprüfung durch einen Bausachverständigen zu veranlassen; der Bürgermeister*

*bzw. ein Vertreter der Baubehörde muß dabei nicht anwesend sein. Für Bauwerke ist keine Benützungsfreigabe erforderlich. Gemäß § 28 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.*

#### Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

##### Zu § 30:

##### Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Es sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, daß der befugte Fachmann ein Baumeister gemäß § 202 der Gewerbeordnung ist.

##### Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, NÖ und Bgld. (38):

Der befugte Fachmann sollte im Gesetz explizit erläutert und dabei unbedingt eine Verankerung des Ziviltechnikers vorgenommen werden. Der Ziviltechniker kann im Rahmen des Bauverfahrens als "verlängerter Arm der Behörde" eine raschere und effizientere Verfahrensabwicklung ermöglichen (insbesondere in den Bereichen Baufreigabe, Bauüberwachung und Begutachtung von Plänen). Dies würde den Zielen der Deregulierung und Liberalisierung des Baurechts zum Durchbruch verhelfen. Diese besondere Stellung der Ziviltechniker spiegelt sich auch in der Tatsache wieder, daß Ziviltechniker Urkundspersonen im Sinne des § 292 Zivilprozeßordnung sind und somit die Stellung eines "technischen Notars" innehaben.

##### Oberwarter Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, (45, verspätet eingelangt):

Ist die Fertigstellungsanzeige tatsächlich nur bei Fertigstellung von Gebäuden erforderlich? Wie verhält es sich mit Zu- und Umbauten? Fraglich ist weiters, ob die Beilagen taxativ aufgezählt sind. Bei größeren Bauvorhaben sind nämlich häufig sicherheitstechnische Einrichtungen vorzusehen (Brandmeldungen, Notanlage, Sprinkelanlage etc.). Müssen hier positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit vorgelegt werden?

Die Bezeichnung eines "befugten Fachmannes" erscheint zu weitreichend. Ist darunter jeder Techniker zu verstehen, z.B. Bauleiter einer gemeinnützigen Bauvereinigung oder der Architekt, der das Bauvorhaben geplant hat?

Weiters ist der vierte Satz mißverständlich - wann hat die Baubehörde die Schlußüberprüfung vornehmen zu lassen? Generell, wenn eine Fertigstellungsanzeige nicht erfolgt oder nur bei Mängeln oder wesentlichen Abweichungen? Aus der systematischen Anordnung ist zweiteres zu schließen, wohl aber nicht gemeint. Ab wann werden die drei Wochen gerechnet? Außerdem bezieht sich diese Gesetzesbestimmung offensichtlich nur auf die Fertigstellung von nicht bewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Diesbezüglich ist eine Klarstellung erforderlich, allenfalls mit Anordnung einer Baufreigabeverhandlung für bewilligungspflichtige Bauvorhaben.

## **§ 31**

### **Baugebrechen**

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

**(2) Kommt der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit**

einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach

fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen.

(3) Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, mit schriftlichem Bescheid anzuordnen.

(4) Die Baubehörde kann den Abbruch eines Baues mit schriftlichem Bescheid anordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte eines Baues unbenützlich geworden ist oder die Abtragung aus Gründen der Sicherheit von Personen, der Gesundheit, der Hygiene oder der Feuerpolizei geboten ist, oder
2. der Eigentümer nachweist, daß die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

(5) Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen und sofort vollstrecken zu lassen. Jede nach den geltenden Rechtsvorschriften befugte Person hat über Auftrag der Behörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Abs. 2 finden keine Anwendung.

*Erläuternde Bemerkungen: Im Abs. 1 ist die Verpflichtung normiert, Bauten in konsensgemäßem 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.*

## § 32

### Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

Ergibt sich nach konsensgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens, daß durch dessen bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung von Personen oder eine unzumutbare Belästigung 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 die unzumutbare Belästigung zu beseitigen. Soweit solche Auflagen nicht dem Schutz des Lebens, der Gesundheit oder Sicherheit von Personen dienen, müssen sie wirtschaftlich zumutbar sein.**

*Erläuternde Bemerkungen: Bauvorhaben, die schon vor langer 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 Belästigungen diese auch nachträglich durch Auflagen zu beseitigen.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 32:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Diese Bestimmung gibt Anlaß zur Sorge. Ich nehme aber an, daß die Gefahr, allerlei Vorschriften ausgesetzt zu sein, eher gering ist. Irgendeine Sicherheit sollte aber bestehen.

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

§ 32 sollte lauten:

**"Ergibt sich nach konsensgemäßer Fertigstellung eines Bauvorhabens und Ablauf einer mindestens 15-jährigen Nutzungszeit, daß durch ....."**

Diese Einführung wäre notwendig, um die Rechtsicherheit von Bescheiden zu erhalten, da dies ein Eingriff in bestehende Rechte bedeutet und sicherlich nicht vor Ablauf der Abschreibungszeit als sinnvoll anzusehen ist. Insbesondere wird auf die Problematik der Annäherung von Wohnbauten an bestehende Gewerbe- und Industriegebiete verwiesen.

Dr. Weikovich Mathilde, Eisenstadt (13):

Borenits Bernhard, Zagersdorf (15):

Der Eigentümer kann nie sicher sein, daß sein konsensmäßig errichtetes Bauwerk endlich paßt und als endgültig betrachtet werden kann. Der Bürger muß sich fragen, ob es der bewilligenden Behörde nicht schon bei Baubeginn hätte auffallen müssen, daß die Mängel bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Grundsatz der "res judicata" wird durchbrochen.

## **VII. Abschnitt Baubehörden und Schlußbestimmungen**

### **§ 33 Baubehörden**

**(1) Baubehörde erster Instanz ist der Bürgermeister; Baubehörde zweiter Instanz ist der Gemeinderat. Dieser ist in Bausachen Oberbehörde gegenüber dem Bürgermeister.**

**(2) Gegen den Bescheid des Gemeinderates kann die Vorstellung nach den Bestimmungen des § 77 der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl.Nr. 37/1965, bzw. des § 72 des Eisenstädter Stadtrechtes, LGBl.Nr. 38/1965, bzw. des § 72 des Ruster Stadtrechtes, LGBl.Nr. 39/1965, alle in der jeweils geltenden Fassung, erhoben werden.**

**(3) Handelt es sich um bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes oder von öffentlichen Anstalten - darunter auch Schulen und Spitälern - oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesbediensteten dienen, fällt die Vollziehung dieses Gesetzes in die mittelbare Bundesverwaltung. Baubehörde ist der Landeshauptmann; ein Instanzenzug ist ausgeschlossen.**

**(4) Die Bestimmung der Baulinie fällt auch in den Fällen des Abs. 3 in den Aufgabenbereich der Gemeinde.**

**(5) Wenn sich Bauplätze, Bauvorhaben oder Bauten auf das Gebiet zweier oder mehrerer Gemeinden erstrecken, hat die Bezirksverwaltungsbehörde, wenn sie sich auf das Gebiet zweier Bezirke erstrecken, hat die Landesregierung die Zuständigkeit der Baubehörde erster Instanz wahrzunehmen.**

*Erläuternde Bemerkungen: 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 Rechtszug 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.*

**Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:**

**Zu § 33 Abs. 1:**

**Liberales Forum Burgenland, (36):**

Gerade durch die Bürgermeisterdirektwahl ist jeder Bürgermeisters besonders auf die Gunst der Bevölkerung (Wähler/Innen) angewiesen. Um zu vermeiden, daß im Hinblick auf zukünftige Gemeinderatswahlen dieses Gesetz auf der Strecke bleiben kann, aber auch als Entlastung für die Bürgermeister, die zumeist mit der Funktion "Baubehörde" fachlich überfordert sind, sehen wir die Übertragung dieses Bereiches auf die Bezirkshauptmannschaft als unumgänglich.

Zu § 33 Abs. 3:

Kurt Fleischhacker, Eisenstadt (20):

Es ist nicht einsehbar und sicherlich auch verfassungsmäßig bedenklich, daß bei Bundesbauten kein Instanzenzug und damit keine ordentliches Rechtsmittel vorgesehen sind. Die Baubehörde erster Instanz bei Bundesbauten sollte daher die Bezirksverwaltung und zweiter Instanz der Landeshauptmann (mittelbare Bundesverwaltung) sein (siehe Art. 15 Abs. 5 B-VG).

## § 34

### **Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde**

**Die Gemeinden haben ihre in diesem Gesetz geregelten Aufgaben mit Ausnahme der §§ 8 Abs. 7 und 8, 12 Abs. 4 und 31 Abs. 5 im eigenen Wirkungsbereich zu besorgen.**

*Erläuternde Bemerkungen: 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. Auch die Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers fallen zufolge ihres Exekutivcharakters nicht in den übertragenen Wirkungsbereich.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 34:

Thomas Riedl, Eisenstadt, (30):

Alexander Lehner, Eisenstadt, (31):

Marie-Theres Riedl, Eisenstadt, (32):

Teresa Lehner, Eisenstadt (33):

Barbara Riedl, Eisenstadt (34):

Heinrich Lehner, Eisenstadt (35):

Der erste Absatz der Erläuterungen ist nicht deutsch.

## § 35

### **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 § 28 Abs. 2 und zur Durchsetzung von Sicherungsmaßnahmen nach § 31 Abs. 5 im Rahmen ihres gesetzlichen Wirkungsbereiches Hilfe zu leisten.**

*Erläuternde Bemerkungen: Die Baubehörde konnte in der Vergangenheit ihren gesetzlichen Aufgaben oft nicht nachkommen, weil ihr von den Grundeigentümern der Zutritt verwehrt oder auftragene Sicherungsmaßnahmen mißachtet wurden. Die im Entwurf vorgesehene Mitwirkung der Bundesgendarmerie und Bundespolizeidirektionen soll diese Probleme künftig vermeiden.*

## § 36

### Nichtigerklärung von Bescheiden

Bescheide, die gegen Bestimmungen dieses Gesetzes sowie gegen die Bestimmungen der §§ 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 Erlassung des Bescheides (§ 63 Abs. 5 AVG),
2. in allen übrigen Fällen bis zum Baubeginn gemäß § 27 Abs. 2.

*Erläuternde Bemerkungen:* Die Nichtigerklärung 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 Burgenländische Gemeindeordnung, LGBl.Nr. 37/1965 i.d.g.F., können auch rechtskräftige Bescheide unter bestimmten Voraussetzungen von der Aufsichtsbehörde aufgehoben werden.

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 36:

Dipl.Ing. Helmut Grosina, Eisenstadt (4):

Diese Bestimmung bereitet mir Sorge. Irgendeine Sicherheit sollte bestehen.

## § 37

### Strafen

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

(2) Diese Übertretungen werden mit Geldstrafe bis zu S 300.000,--, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit gerichtlicher Strafe bedroht ist.

(3) Hat der Täter vorsätzlich gehandelt oder ist er schon wiederholt wegen Übertretungen dieses Gesetzes bestraft worden, kann unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit mit der Strafe gleichzeitig der Verfall jener Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen ausgesprochen werden, die Gegenstand oder Mittel der Übertretung waren.

(4) Eine Verwaltungsübertretung nach den vorgehenden Bestimmungen liegt nicht vor, wenn die Tat den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet.

**(5) Strafbehörde erster Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde.**

**(6) Die Strafgeelder fließen der Gemeinde zu, in der die Übertretung begangen wurde.**

*Erläuternde Bemerkungen: Die meisten Verwaltungsstrafverfahren aufgrund 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.*

*Die Anhebung des Strafrahmens auf S 300.000,— erscheint 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.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 37 Abs. 3:

Ing. Johannes Weghofer, Wiesen, (8):

Es sollte festgehalten werden, daß nur die im Besitz des Täters befindlichen und noch nicht verarbeiteten Baustoffe, Werkzeuge und Baueinrichtungen als verfallen erklärt werden können. Die Problematik des Liefereigentumsvorbehaltes ("Ware bleibt Eigentum des Lieferanten bis zur vollständigen Bezahlung") und bei Werkzeug- und Baueinrichtungsleasingverträgen wird hingewiesen. Die Bestimmung ist schwer handhabbar, da jedesmal eine Eigentumsüberprüfung durchzuführen ist.

## **§ 38**

### **Inkrafttreten**

**(1) Dieses Gesetz tritt mit 1. 1. 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.**

*Erläuternde Bemerkungen: Aufgrund des Wegfalls der gesetzlichen Grundlage tritt auch die Burgenländische Wärmeschutz- und Heizungsverordnung der Landesregierung, LGBl.Nr. 56/1982, außer Kraft. Der Wärmeschutz soll in der Bautechnikverordnung, die Ausführung von Heizungsanlagen in Zukunft jedoch in einem eigenen Heizungsanlagengesetz geregelt werden.*

Stellungnahmen der Bürgerbegutachtung:

Zu § 38:

Dr. Weikovich Mathilde, Eisenstadt (13):

Es sollte eine Bestimmung aufgenommen werden, wonach Bescheide, die aufgrund der bisherigen Rechtslage ergangen sind, auch nach der neuen Rechtslage ihre Gültigkeit beibehalten. Dies würde wesentlich zur Rechtssicherheit beitragen und dem Grundsatz von Treu und Glauben entsprechen.

BH Oberwart (Dr. Scheinecker) (39):

Ob es tatsächlich ohne Übergangsbestimmungen geht (anhängige Verfahren)?