

# I. Burgenländisches Baugesetz

**Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG), LGBl 1998/10 (StF) idF LGBl 2001/32 (Bglđ EuroanpassungsG 2001), LGBl 2001/42 (DFB), LGBl 2003/74 (VfGH), 18/2005 (Bglđ BauG-Nov 2004), LGBl 2006/13 (Bglđ BauG-Nov 2005), LGBl 2008/53 (Bglđ BauG-Nov 2008), LGBl 2010/7, LGBl 2013/11 (Bglđ BauG-Nov 2010), LGBl 2013/79 (Bglđ LVwgBG), LGBl 2019/29 (Bglđ BauG-Nov 2019), LGBl 2020/25 (1. COVID-19-AnpassungsG) und LGBl 2020/83 (2. COVID-19-AnpassungsG)**

## Inhaltsverzeichnis<sup>0)1)</sup>

### I. Abschnitt

#### Allgemeines

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)
- § 3a Bauerleichterungen bei besonders schützenswerten Bauten
- § 4 Bauverordnung
- § 5 Bebauungsweisen und Abstände
- § 6 Schutzräume
- § 7 Bauprodukte

### II. Abschnitt

#### Anliegerleistungen

- § 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
- § 9 Kostenbeiträge für Aufschließungsmaßnahmen
- § 10 Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren

### III. Abschnitt

#### Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes

- § 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 Bewilligungsverfahren
- § 18 Mündliche Bauverhandlung
- § 19 Erlöschen der Baubewilligung
- § 20 Abbruch von Gebäuden
- § 21 Parteien
- § 22 Dingliche Bescheidwirkung

§ 23 Widmungskonformität von Altbauten

§ 23a Rechtmäßiger Bestand

## V. Abschnitt

### Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht

§ 24 Verantwortlichkeit des Bauwerbers

§ 24a Verantwortlichkeit des Bauführers

§ 25 Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde

§ 26 Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung

§ 27 Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung

§ 28 Baugebrech

§ 29 Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

## VI. Abschnitt

### Baubehörden und Schlußbestimmungen

§ 30 Baubehörden

§ 31 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

§ 32 Mitwirkung der Bundespolizei

§ 33 Nichtigerklärung von Bescheiden

§ 33a Sonderregelungen zur Bekämpfung von COVID-19

§ 34 Strafen

§ 35 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

§ 36 Umsetzungs- und Informationsverfahrenshinweis

Anlage 1

## Materialien zum Bgld BauG

### EB (Stammfassung)

#### I. Allgemeines:

Die derzeitigen landesrechtlichen Grundlagen des Burgenländischen Baurechts 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 Bauungsvorschriften 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 Bauvorha-

ben 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 („Blaufreigabe“) 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 Schlussprüfungsprotokoll 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.

### **AB (Stammfassung)**

#### ***I. Allgemeines:***

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

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

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

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

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

Das Gesetz gliedert sich in folgende Abschnitte:

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

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

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

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

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

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

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

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

Das vorliegende Gesetzeswerk verzichtet zielorientiert auf Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Ergänzungsflächen, Grenzverlegung und Reihen. Auch die Teilung und Vereinigung von Grundstücken im Bauland bedarf künftig keiner Bewilligung der Baubehörde.

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

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

### **EB zur Bgld BauG Nov-2004**

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

Es waren dies im Besonderen:

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

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

**EB zur Bgld BauG Nov-2008****I. Allgemeines:**

Die europäische Kommission hat hinsichtlich der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD = Energy Performance of Buildings Directive) die zufolge Artikel 15 Abs. 1 bis 4. Jänner 2006 umzusetzen gewesen wäre, ein Verfahren wegen Nichtumsetzung gegen Österreich eingeleitet, zu dem von Seiten Österreichs in den Schreiben des Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit darauf hin gewiesen wurde, dass Österreich entsprechend dem Artikel 15 Abs. 2 der EPBD den zusätzlichen Zeitraum von 3 Jahren für die Umsetzung der Art. 7, 8 und 9 in Anspruch nehmen wird. Auf die Stellungnahme Österreichs zum Mahnschreiben der EK (Seite 2) vom 11. April 2006, GZ. VV.06/0001/0002-V/A/2006, darf in diesem Zusammenhang hingewiesen werden. Für die Verzögerung Ausschlag gebend ist des Weiteren auch der Umstand, dass im Rahmen einer Harmonisierung der neun Baugesetzgebungen der Bundesländer ein einheitliches Verfahren zur Berechnung der für den Energieausweis notwendigen Kennzahlen sowie harmonisierte Grundlagen sowohl zu den Anforderungen an die Gebäudehülle wie auch hinsichtlich der Heizungs-, Lüftungs- und Kühlsysteme in einer sehr komplexen Form entwickelt wurden. Dies deshalb, um transparente und umfassende Regelungen und damit ein hohes Maß an Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen, wie es die bisher aus den Mitgliedsstaaten bekannten und zum Teil bereits notifizierten Regelungen zur Umsetzung der EPBD aus ha. Sicht nicht erwarten lassen.

Ein Energieausweis im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG wurde bisher zwar sowohl in § 17 Abs. 2 als auch in § 18 Abs. 2 des Burgenländischen Baugesetzes als „erforderlichenfalls“ abzuverlangende Unterlage angeführt, ob bei einem Bauvorhaben die Vorlage eines Energieausweises aber tatsächlich notwendig ist oder nicht ergab sich erst aus § 6 Abs. 6 der Bauverordnung. Vereinzelt wurde dies jedoch entweder übersehen oder das Wort „erforderlichenfalls“ insofern falsch interpretiert, als übersehen wurde, dass in den in § 6 Abs. 6 der Bauverordnung angeführten Fällen ein Energieausweis zwingend erforderlich ist.

Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes über eine Änderung des Baugesetzes dient daher im Wesentlichen dazu, die gesetzlichen Voraussetzungen für eine einwandfreie Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu schaffen und insbesondere klarzustellen, wann ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energieausweis) erforderlich ist.

Weiters soll diese Novelle auch Grundlage für eine Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften durch eine neue Bauverordnung 2008 sein.

Am 22. März 2000 beauftragte nämlich die Landesamtsdirektorenkonferenz das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) mit der Ausarbeitung einer Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Harmonisierung bautechnischer Vorschriften. Diese Vereinbarung wurde zwar am 6. Dezember 2004 von allen Landeshauptleuten unterzeichnet und vom Burgenländischen Landtag am 3. März 2005 auch genehmigt (vgl. Beilage 991 im Jahre 2005 zu den Sitzungsberichten des XVIII. Burgenländischen Landtages) in weiterer Folge jedoch nicht von allen Landtagen ratifiziert. Mit einem In-Kraft-Treten dieser Vereinbarung ist daher nicht mehr zu rechnen.

Bereits am 26. März 2001 war das OIB von der Landesamtsdirektorenkonferenz mit der Ausarbeitung von technischen Richtlinien beauftragt worden. Diese OIB-Richtlinien haben den Zweck, die Erfüllung der in der Artikel 15a B-VG Vereinbarung formulierten Schutzziele zu konkretisieren und somit die bisher in den Bundesländern bestehenden, uneinheitlichen bautechnischen Bestimmungen zu ersetzen. Die OIB-Richtlinien sind nach den 6 wesentlichen Anforderungen der Bauproduktenrichtlinie der EU geordnet. In der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ erfolgt zudem ein großer Teil der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäuderichtlinie).

Am 5. Oktober 2006 empfahl die Landesamtsdirektorenkonferenz dem OIB, die nach dem Vorbegutachtungsverfahren überarbeiteten OIB-Richtlinien 1 bis 6 nach einem abschließenden Anhörungsverfahren ehebaldigst zu beschließen und herauszugeben. Weiters empfahl die Landesamtsdirektorenkonferenz im Interesse einer möglichst weitreichenden Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich den Inhalt der Artikel 3 bis 36 der Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Harmonisierung bautechnischer Vorschriften in die Landesrechtsordnung zu übernehmen.

Aufgrund der von den Landeshauptleuten am 6. Dezember 2004 unterzeichneten Vereinbarung sollen daher im Burgenland im Sinne der Empfehlung der Landesamtsdirektorenkonferenz vom 5. Oktober 2006 die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der EU-Richtlinie 2002/91/EG vom 16. Dezember 2002 sowie eine Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften geschaffen werden.

Nach Art. 39 dieser Vereinbarung sollten die vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) herausgegebenen Richtlinien über die einzelnen bautechnischen Anforderungen von den Vertragsparteien innerhalb eines Jahres ab Vorliegen der Zustimmungen aller Landesregierungen für verbindlich erklärt werden. Diese Richtlinien wurden am 25. April 2007 in einer außerordentlichen Generalversammlung des OIB einstimmig beschlossen und sollen nun – ohne Bezugnahme auf die Art. 15a B-VG-Vereinbarung – vom OIB herausgegeben und kundgemacht werden.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die OIB-Richtlinie 6 betreffend „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ (samt dem dazugehörigen Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“) im Wesentlichen die österreichweit einheitliche Umsetzung der erwähnten Richtlinie 2002/91/EG ermöglichen wird.

Die Details der bautechnischen Vorschriften sollen dabei im Burgenland wie schon bisher durch Verordnung festgelegt werden.

Entsprechend den „Richtlinien für geschlechtergerechte Formulierungen in Texten der Gesetzgebung und Vollziehung des Landes Burgenland“ wäre ein Gesetzesentwurf wie der vorliegende den Anforderungen an die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern anzupassen. Im Hinblick auf den geringen Umfang der zu novellierenden Bestimmungen soll jedoch ausnahmsweise von diesem Grundsatz abgegangen werden, da die Anpassung – im Vergleich mit den im Übrigen ins Auge gefassten Änderungen – mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden wäre. Die durchgehende Anpassung aller Bestimmungen an den geschlechtergerechten Sprachgebrauch soll daher bei der nächsten größeren Novelle erfolgen.

**EB zur Bgld BauG Nov-2019****Problem:**

Beim Vollzug der bestehenden Rechtsvorschriften kristallisierten sich einige Probleme in der Praxis heraus:

- Fehlende Begriffsbestimmungen,
- Doppelgleisigkeiten bei Verfahren,
- Konkretisierungsbedarf beim Vereinfachten Verfahren,
- Abgrenzungsprobleme zwischen Anzeigeverfahren und Bewilligungsverfahren,
- Vollziehungsschwierigkeiten bei der Benützungsfreigabe,
- Probleme bei nachträglicher Grundstücksteilung und
- Altbeständen.

**Ziel:**

Die Novelle zum Burgenländischen Baurecht hat sich zum Ziel gesetzt geltende baurechtliche Bestimmungen zu modernisieren, in der Judikatur aufgezeigte Probleme zu beseitigen, Anregungen von mit der Vollziehung betrauten Behörden und Betroffenen zu übernehmen und nicht zuletzt praxisorientierte Vereinfachungen vorzusehen.

Durch die neue Rechtslage sollen Vollzugsprobleme beseitigt werden. So soll die Benützungsfreigabe entfallen, die Anwendung des vereinfachten Verfahrens erleichtert und die Abgrenzungsprobleme zwischen Anzeigeverfahren und Bewilligungsverfahren beseitigt werden. Bei der nachträglichen Grundstücksteilung sowie beim Umgang mit altem Baubestand werden Lösungsmöglichkeiten vorgegeben. Es werden aber auch Begriffsbestimmungen vereinheitlicht und implementiert.

Gleichzeitig soll es zu einer Vereinfachung, Beschleunigung und damit zu einer Kostenreduktion bei den Verfahren kommen. Zum einen werden vereinfachte Verfahren durch eine exemplarische Auflistung möglicher Baumaßnahmen aufgewertet und einem größeren Anwendungsbereich zugänglich gemacht. Andererseits können hin künftig mündliche Verhandlungen unter bestimmten Voraussetzungen auch bei größeren Gebäuden entfallen.

Darüber hinaus sollen nachträgliche Grundstücksteilungen bei bebauten Grundstücken, die immer wieder zu rechtlich gravierenden Problemen vor allem im Bereich des Brandschutzes führten, nicht mehr ohne Mitwirkung der Behörde durchgeführt werden können.

**Lösung:**

Novellierung des Baugesetzes indem den oben angeführten Vollziehungsproblemen und Verwaltungsvereinfachungen Rechnung getragen wird.

**Alternativen:**

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

**Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:**

Das Unionsrecht wird durch das Vorhaben nicht berührt. Die Novelle wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 2015/1535/EU über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft, ABl.Nr. L 241 vom 17.09.2015 S. 1, der Kommission notifiziert.



### **Durchführungserlässe**

#### **DfE (Stammfassung)**

##### **Allgemeines:**

Eingangs ist festzuhalten, daß mit dem Inkrafttreten des Burgenländischen Baugesetzes 1997 mit 1. Feber 1998 nicht nur die bisher geltende Bauordnung, Reichsgaragenordnung und Reichsaufzugsordnung, sondern natürlich auch sämtliche auf Grund dieser Bestimmungen ergangenen Erlässe außer Kraft getreten sind.

Da das neue Bgld. Baugesetz keinerlei Regelungen mehr über Gebäudehöhen und Verbauungsdichte enthält, erscheint es spätestens jetzt erforderlich, die nach dem Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 18/1969 i.d.F. LGBl. Nr. 12/1994 (siehe §§ 21 und 25a leg.cit.) bereits seit längerem vorgeschriebenen Bebauungs- bzw. Teilbebauungspläne oder zumindest Bebauungsrichtlinien zu erlassen, um nicht in jedem Einzelfall die höchstzulässige Bebauungsdichte und Gebäudehöhe über aufwendige Sachverständigen-gutachten festlegen und allenfalls im Instanzenzug ausjudizieren zu müssen.

#### **DfE zur Bgld BauG-Nov 2019**

Der Burgenländische Landtag hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 das Gesetz mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 geändert wird (Burgenländische Baugesetz-Novelle 2019) beschlossen. Das Gesetz trat mit dem der Kundmachung folgenden Tag sohin am 11. April 2019, ohne Übergangsbestimmungen in Kraft. In den vergangenen Monaten konnten die Baubehörden ausreichend Erfahrungen bei der Anwendung der Baugesetznovelle sammeln. Die dabei immer wieder auftretenden Fragen und Unklarheiten werden in diesem Erlass ebenso behandelt wie andere verfahrensrelevante Bestimmungen der Novelle. Diese Unterlage, die vor allem die tägliche Praxis vor Augen hat, soll die Möglichkeit bieten ergänzend zum Baugesetz als Entscheidungshilfe bei der Vollzugstätigkeit herangezogen zu werden.

Die Änderungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 sind im Detail Folgende:

1. Geltungsbereich – § 1
2. Begriffsbestimmungen – § 2
3. Baupolizeiliche Interessen – § 3
4. Bebauungsweisen und Abstände – § 5
5. Pflege von Grundstücken im Bauland – § 13
6. Nachträgliche Grundstücksteilung – § 14
7. Geringfügige Bauvorhaben – § 16
8. Bewilligungsverfahren – § 17
9. Mündliche Bauverhandlung – § 18
10. Rechtmäßiger Bestand – § 23a
11. Verantwortlichkeit des Bauwerbers – § 24  
Verantwortlichkeit des Bauführers – § 24a
12. Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung – § 26
13. Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung – § 27
14. Strafen – § 34

**EB zur Bgld BauG Nov-2020 (1. COVID-19-AnpassungsG)****EB zu Artikel 3 (Änderung des Burgenländischen Baugesetzes 1997)**

Im Burgenländischen Baugesetz 1997 soll gewährleistet werden, dass Bürgerinnen und Bürgern aufgrund dieser außerordentlichen Situation keine Rechtschutznachteile durch Versäumung wichtiger Fristen erleiden. Es sollen daher in behördlichen Verfahren vor den Baubehörden alle Fristen bis 31. Mai 2020 gehemmt werden.

**Zu Inhaltsverzeichnis**

Anpassung des Inhaltsverzeichnisses Zu § 33a: Aufgrund der derzeitig angeordneten

**Anmerkungen**

0) Inhaltsverzeichnis idF LGBl 2020/25 (1. COVID-19-AnpassungsG).

1) Das Inhaltsverzeichnis ist Teil des Gesetzestextes.

**I. Abschnitt****Allgemeines****Geltungsbereich<sup>1)</sup>**

**§ 1.<sup>0)</sup>** (1) Dieses Gesetz regelt das Bauwesen im Burgenland.<sup>2)</sup>

(2) Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind ausgenommen:<sup>3)4)</sup>

1. Verkehrswege,<sup>5)</sup>
2. Anlagen, für die Bewilligungen nach den abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich sind,<sup>6)</sup>
3. Bauten<sup>7)</sup>, die vorübergehenden Zwecken dienen und den veranstaltungsrechtlichen Vorschriften unterliegen,<sup>8)</sup>
4. Bauwerke<sup>7)</sup> im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Gebäude<sup>7)</sup> und Abwasserreinigungsanlagen<sup>9)</sup>,
5. militärische Bauwerke<sup>7)10)</sup>, ausgenommen Gebäude<sup>7)</sup>,
6. Bauwerke<sup>7)</sup>, ausgenommen Gebäude<sup>7)</sup>, für die Bewilligungen nach den wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schiffrechtsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind<sup>11)</sup>,
7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 10 kW Engpassleistung<sup>12)</sup>, die bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3<sup>13)</sup> parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind,<sup>14)15)</sup>
8. Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie sofern eine entsprechende Widmung vorliegt und diese Anlagen einer Genehmigungspflicht nach dem Burgenländischen Elektrizitätswesengesetz 2006, LGBl. Nr. 59/2006, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegen<sup>15)</sup>, sowie Gas-, Erdöl-, Fernwärmeleitungen und elektrische Leitungsanlagen,<sup>16)</sup>
9. Baustelleneinrichtungen samt Bautafeln für die Dauer der Bauphase,<sup>17)</sup>