

**BAUGESETZ 1997 (8200)**

Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgl. BauG)

Stammfassung: LGBl. Nr. 10/1998 (XVII.GP. RV 237 AB 266)  
 i.d.F.: LGBl. Nr. 32/2001 (XVIII.GP. RV 111 AB 127)  
 LGBl. Nr. 42/2001 (DFB)  
 LGBl. Nr. 74/2003 (Kdm. VfGH.)  
 LGBl. Nr. 18/2005 (XVIII. Gp. RV 887 AB 893)  
 LGBl. Nr. 13/2006 (XIX.Gp. RV 9 AB 25)  
 LGBl. Nr. 53/2008 (XIX.GP. RV 772 AB 785)  
 LGBl. Nr. 7/2010 (Art. 1 § 1 Abs. 1 und 2)  
 LGBl. Nr. 11/2013 (XX.Gp. RV 388 AB 653)  
 LGBl. Nr. 79/2013 [Art. 16] (XX.Gp.RV 783 AB 799)  
 LGBl. Nr. 29/2019 (XXI. Gp. RV 1609 AB 1716)  
 LGBl. Nr. 25/2020 (XXII. Gp. IA 34 AB 43, 44)  
 LGBl. Nr. 83/2020 [Art. 2] (XXII.Gp. IA 412 AB 427)  
 LGBl. Nr. 42/2022 (Art. 2) (XXII. Gp. IRV 1322 AB 1337)

**I. Abschnitt****Allgemeines**

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

**II. Abschnitt****Anliegerleistungen**

- § 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
- § 9 Kostenbeiträge für Anschließungsmaßnahmen
- § 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 <sup>4</sup>
- § 18 Mündliche Bauverhandlung <sup>4</sup>
- § 19 Erlöschen der Baubewilligung

- § 20 Abbruch von Gebäuden
- § 21 Parteien
- § 22 Dingliche Bescheidwirkung
- § 23 Widmungskonformität von Altbauten
- § 23a Rechtmäßiger Bestand <sup>5</sup>

## V. Abschnitt

### Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht

- § 24 Verantwortlichkeit des Bauwerbers <sup>6</sup>
- § 24a Verantwortlichkeit des Bauführers <sup>7</sup>
- § 24a Verantwortlichkeit des Bauführers<sup>3</sup>
- § 25 Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde
- § 26 Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung
- § 27 Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung <sup>8</sup>
- § 28 Baugebrechen
- § 29 Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

## VI. Abschnitt

### Baubehörden und Schlußbestimmungen

- § 30 Baubehörden
- § 31 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 32 Mitwirkung der Bundespolizei <sup>2</sup>
- § 33 Nichtigerklärung von Bescheiden
- § 33a <sup>10</sup>
- § 34 Strafen
- § 35 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
- § 36 Umsetzungs- und Informationsverfahrenshinweis <sup>9</sup>

### Anlage 1<sup>9</sup>

- <sup>1</sup> Eingefügt gem. Z 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005
- <sup>2</sup> Eintrag angepasst gem Art. 1 § 1 Abs. 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 7/2010
- <sup>3</sup> Eintrag red. eingefügt.
- <sup>4</sup> Eintrag gem. Z 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)
- <sup>5</sup> Eintrag gem. Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)
- <sup>6</sup> Wort „Bauwerbers“ ersatzweise eingefügt gem. Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)
- <sup>7</sup> Eintrag gem. Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)
- <sup>8</sup> Eintrag gem. Z 5 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)
- <sup>9</sup> Eintrag gem. Z 6 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)
- <sup>10</sup> Entf. gem. Art. 2 Z 1 des Gesetzes LGBl. Nr.83/2020 mit Ablauf des 31.12.2021.

## BAUGESETZ

I. Abschnitt  
Allgemeines

## § 1

## Geltungsbereich

- (1) Dieses Gesetz regelt das Bauwesen im Burgenland.
- (2) Vom Geltungsbereich dieses Gesetzes sind ausgenommen:
1. Verkehrswege,
  2. Anlagen, für die Bewilligungen nach den abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich sind,
  3. Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen und den veranstaltungsrechtlichen Vorschriften unterliegen,
  - 4.<sup>4</sup> Bauwerke oder Bauten im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen (Freileitungen, Umspannwerke, Trafostationen, Kabelstationen, Kabelleitungen, Gasleitungen, Gasreduzierstationen, Fernwärmeleitungen, Funkleitungseinrichtungen, Pumpstationen, E-Ladestationen und dgl.) und Abwasserreinigungsanlagen, soweit für diese Bauwerke eine Bewilligungs- oder Anzeigepflicht nach anderen Gesetzen des Bundes oder des Landes besteht,
  - 5.<sup>1</sup> militärische Bauwerke, ausgenommen Gebäude,
  6. Bauwerke, ausgenommen Gebäude, für die Bewilligungen nach den wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schiffahrtsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind,
  - 7.<sup>2</sup> Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 20 kW<sup>5</sup> Engpassleistung, die bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind sowie Energiespeicheranlagen mit einer Kapazität von bis zu 20 kWh<sup>6</sup>,
  - 8.<sup>7</sup> Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie, Umwandlung von Strom in Wasserstoff oder synthetisches Gas und Energiespeicheranlagen, sofern diese Anlagen einer Genehmigungspflicht nach dem Burgenländischen Elektrizitätswesengesetz 2006, LGBl. Nr. 59/2006, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen, sowie Gas-, Erdöl-, Fernwärmeleitungen und elektrische Leitungsanlagen,
  - 9.<sup>3</sup> Baustelleneinrichtungen samt Bautafeln für die Dauer der Bauphase,
  - 10.<sup>3</sup> Gruften und Grabstellen, die dem Burgenländischen Leichen- und Bestattungswesengesetz 2019, LGBl. Nr. 76/2018, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegen,
  - 11.<sup>3</sup> Wartehäuschen, Haltestellenüberdachungen sowie Telefonzellen,
  - 12.<sup>3</sup> Verkaufseinrichtungen auf öffentlichen Verkehrsflächen bis 25 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche mit Ausnahme von Gebäuden,
  - 13.<sup>3</sup> Marterl und ähnliche sakrale Einrichtungen sowie Brauchtumseinrichtungen (Maibaum, Weihnachtsbaum),
  - 14.<sup>3</sup> Kinderspielplätze und Spielplatzeinrichtungen,
  - 15.<sup>3</sup> der Gartengestaltung dienende Bauvorhaben wie Zierbrunnen, Gartenteiche, Steingärten, nicht überdachte Pergolen, Hochbeete, Grillkamine und dgl.,
  - 16.<sup>3</sup> Fahnenstangen bis zu 8 m Höhe,
  - 17.<sup>3</sup> Markisen und Außenjalousien,
  - 18.<sup>3</sup> Bienenstände,
  - 19.<sup>3</sup> Ladestationen für Elektrofahrzeuge,
  - 20.<sup>3</sup> Jagdreviereinrichtungen (zB Hochstände, Hochsitze, Futterstellen und dgl.) mit Ausnahme von Gebäuden,
  - 21.<sup>3</sup> Wohnwägen und Mobilheime, die dem Burgenländischen Camping- und Mobilheimplatzgesetz, LGBl. Nr. 44/1982, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegen,
  - 22.<sup>3</sup> Werbe- und Ankündigungseinrichtungen von Wählergruppen, die sich an der Wahlwerbung für die Wahl zu einem allgemeinen Vertretungskörper oder zu den satzungsgebenden Organen einer gesetzlichen beruflichen Vertretung, für die Wahl zum Europäischen Parlament, des Bundespräsidenten oder für Volksabstimmungen, Volksbegehren und Volksbefragungen auf Grund landes- oder bundesgesetzlicher Vorschriften beteiligen, innerhalb von sechs Wochen vor dem Wahltag oder dem Tag der Volksabstimmung, der Volksbefragung oder des Volksbegehrens bis spätestens zwei Wochen danach.

<sup>1</sup> In der Fassung gem. Art. 1 Z 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008; diese Bestimmungen treten am 1. Juli 2008 in Kraft und sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> I.d.F. gem. Z 7 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>3</sup> Angefügt gem. Z 8 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>4</sup> I.d.F. gem. Art. 2 Z 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 42/2022 (mit Wirksamkeit vom 11.6.2022).

<sup>5</sup> Wert "20kW" ersatzweise eingefügt gem. Art. 2 Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 42/2022 (mit Wirksamkeit vom 11.6.2022).

<sup>6</sup> Wortfolge "sowie Energiespeicheranlagen mit einer Kapazität von bis zu 20 kWh" eingefügt gem. Art. 2 Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr.

<sup>42/2022</sup> (mit Wirksamkeit vom 11.6.2022).

<sup>7</sup> I.d.F. gem. Art. 2 Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 42/2022 (mit Wirksamkeit vom 11.6.2022).

## § 2

### Begriffsbestimmungen

(1)<sup>1</sup> Bauwerke oder Bauten sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

(2)<sup>2-3</sup> Gebäude sind überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Folientunnel gelten nicht als Gebäude.<sup>4</sup>

(3) (Entf. gem. Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008; diese Änderung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.)

(4)<sup>5</sup> Bauvorhaben sind die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen die baupolizeiliche Interessen betreffen sowie Niveauänderungen im Bauland, wenn diese die Höhe von 1 m und eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> überschreiten.

(5)<sup>6</sup> Ein Baugrundstück besteht aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

(6)<sup>7</sup> Bauwerber im Sinn dieses Gesetzes ist derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden. Ist der Bauwerber nicht der Grundeigentümer des Baugrundstückes dann ist für Anträge nach §§ 16 und 17<sup>10</sup> die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.

(7)<sup>8</sup> Der Stand der Technik im Sinne dieses Gesetzes ist der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhender Entwicklungsstand fortschrittlicher bautechnischer Verfahren, Einrichtungen und Bauweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt oder sonst erwiesen ist.

(8)<sup>9</sup> Unter Beeinträchtigungen der Nachbarn im Sinne des § 3 Z 5 sind Einwirkungen durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Erschütterungen und dergleichen zu verstehen; dazu zählen nicht Geräuscheinwirkungen von Kinderspielflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen für Schulpflichtige. Keinen Immissionsschutz haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, wenn für dieses Grundstück noch keine Baugenehmigung für ein Gebäude mit Aufenthaltsraum erteilt wurde.<sup>11</sup>

(9)<sup>12</sup> Ein Nebengebäude ist ein nicht für Wohnzwecke bestimmtes Gebäude, das aufgrund seiner Art, Größe und seines Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist (Geräteschuppen, Gartenhäuschen und dgl.). Bei einer baulichen Verbindung eines Nebengebäudes mit dem Hauptgebäude liegt ein Nebengebäude dann vor, wenn die bauliche, optische sowie die funktionale Selbstständigkeit gegeben ist.

(10)<sup>12</sup> Ein Vorgarten ist der Grundstückteil zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenfluchtlinie) und der vorderen Baulinie.

(11)<sup>12</sup> Ermittlung der Gebäudehöhe (Anlage 1):

1. Bei einer Dachneigung bis einschließlich 45° ist die Gebäudehöhe von der Schnittlinie der jeweiligen Gebäudefront mit dem verglichenen, gewachsenen Gelände bis zur Schnittlinie der Dachhaut, die auf der Außenwand aufliegt, zu messen. Das Gelände darf nur bis zu einem Höhenunterschied von 3m verglichen werden. Der von außen sichtbare höchste Punkt der Außenwand ist als Bezugspunkt anzunehmen, wenn sich daraus eine größere Höhe ergibt. Die der Dachform entsprechenden Giebelflächen bleiben außer Betracht.
2. Bei einer Dachneigung über 45° ist die Gebäudehöhe so zu ermitteln, dass die Differenz der sich aus dieser Dachneigung ergebenden Firsthöhe zu einer sich aus einer Dachneigung von 45° ergebenden Firsthöhe der Gebäudehöhe nach Z 1 hinzuzurechnen ist.
3. Zurückgesetzte Geschoße sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen, wenn sich alle Bauteile innerhalb eines Neigungswinkels von 45°, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut die auf der Außenwand aufliegt bzw. von dem von außen sichtbaren höchsten Punkt der Außenwand, der gemäß Z 1 als Bezugspunkt angenommen wurde, befinden.

(12)<sup>12</sup> Als verbaute Fläche gilt die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (zB Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

(13)<sup>12</sup> Unter der Änderung des Verwendungszweckes versteht man eine Änderung der Nutzung in Bezug auf die bisher genehmigte Verwendungsart.

<sup>1</sup> In der Fassung der Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (diese Bestimmung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden).

<sup>2</sup> Gem. Art. II Abs. 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006 ist dieser Absatz (im Hinblick auf den mit diesem Gesetz eingefügten letzten

**BAUGESETZ**

---

- Satz) auch auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (3. März 2006) bereits anhängige Verfahren anzuwenden.
- <sup>3</sup> Erster Satz nunmehr i.d.F. der Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (diese Bestimmung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden).
- <sup>4</sup> Letzter Satz angefügt gem. Art. 1 Z 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006
- <sup>5</sup> In der Fassung gem. Art. 1 Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.
- <sup>6</sup> In der Fassung gem. Art. 1 Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.
- <sup>7</sup> In der Fassung gem. Art. 1 Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

## BAUGESETZ

<sup>8</sup> Angefügt gem. Z 6 Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (dieser Absatz tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden).

<sup>9</sup> Angefügt gem. Art. I Z 5 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>10</sup> Zitat „§§ 16 und 17“ ersatzweise eingefügt gem. Z 9 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>11</sup> Letzter Satz angefügt gem. Z 10 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>12</sup> Angefügt gem. Z 11 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

*HINWEIS: § 35 Abs. 7 bestimmt, dass auf die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Baugesetz-Novelle 2008, LGBl. Nr. 53/2008, in den übrigen Rechtsvorschriften verwendeten Begriffe „Bauten“, „Gebäude“ und „Bauwerke“ sowie deren grammatikalische Formen weiterhin § 2 dieses Gesetzes in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Baugesetz-Novelle 2008, LGBl. Nr. 53/2008, anzuwenden ist. § 2 lautet hinsichtlich dieser Begriffe wie folgt:*

## „§ 2

*Begriffsbestimmungen*

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

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

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

## § 3

## Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)

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

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,
2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,
- 3.<sup>1</sup> nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich
  - a) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
  - b) Brandschutz,
  - c) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
  - d) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
  - e) Schallschutz,
  - f) Energieeinsparung und Wärmeschutz
 entsprechen.
- 4.<sup>2</sup> das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen,
5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

<sup>1</sup> In der Fassung der Z 7 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (diese Bestimmung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden)

<sup>2</sup> I.d.F. gem. Z 12 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019) [Anfügung der Wortfolge „sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen“]

## § 3a \*

## Bauerleichterungen bei besonders schützenswerten Bauten

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

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

zulassen, wenn die Sicherheit von Personen hierdurch nicht gefährdet wird und die Einhaltung der in

## BAUGESETZ

Betracht kommenden Bestimmungen aus Denkmalschutzgründen technisch unmöglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand erfordern würde.

\* Eingefügt gem. Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

## § 4

## Bauverordnung

(1)<sup>1,1A</sup> Die Landesregierung hat nach Maßgabe der im § 3 Z 3 bis 6 festgelegten Kriterien die näheren Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch Verordnung zu regeln (Bauverordnung). Diese hat auch Mindestanforderungen für Wohnhausanlagen zu enthalten. Die Landesregierung kann in einer solchen Verordnung auch technische Richtlinien und Bestimmungen, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaften und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet werden und von einer fachlich hiezu berufenen Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklären. In dieser Verordnung können auch nähere Vorschriften über Ausstellung, Form und Inhalt des Energieausweises sowie eine Übermittlung der Daten des Energieausweises an die Statistik Austria getroffen werden. Das Amt der Landesregierung kann die nicht personenbezogenen Daten des Energieausweises automationsunterstützt verwenden, soweit dies zur Verfolgung energiepolitischer Ziele erforderlich ist. Weiters hat die Landesregierung in dieser Verordnung nähere Vorschriften über die Einrichtung eines unabhängigen Kontrollsystems für die Ausstellung von Energieausweisen festzulegen.<sup>1B</sup>

(2)<sup>2,3</sup> In dieser Verordnung hat die Landesregierung unter Bedachtnahme auf jene technischen Richtlinien und Bestimmungen, die die barrierefreie Gestaltung von Bauvorhaben betreffen, sowie unter Beachtung des Abs. 4 Mindestanforderungen für die barrierefreie Gestaltung der nachstehend angeführten Bauvorhaben festzulegen, sodass die für Bewohnerinnen und Bewohner, Besucherinnen und Besucher, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Kundinnen und Kunden bestimmten Teile auch für Kinder, ältere Personen und Personen mit Behinderungen gefahrlos und tunlichst ohne fremde Hilfe zugänglich sind, wobei diese Mindestanforderungen auch bei Umbau-, Zubau- und Sanierungsmaßnahmen der im Sinne der Z 1 bis 12 gewidmeten Räumlichkeiten einzuhalten sind:

1. Bauten für öffentliche Zwecke (zB Behörden und Ämter),
2. Bauten für Bildungszwecke (zB Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Volksbildungseinrichtungen),
3. Veranstaltungsstätten,
4. Hotels und Gaststätten,
5. Handelsbetriebe mit Konsumgütern des täglichen Bedarfes,
6. Banken,
7. Gesundheits- und Sozialeinrichtungen,
8. Thermalbäder, Kuranstalten, Hallenbäder,
9. Arztpraxen und Apotheken,
10. öffentliche Toiletten,
11. Wohnheime und Wohnhäuser im Sinne des § 3 Z 4 und 7 des Burgenländischen Wohnbauförderungsgesetzes 2005, LGBl. Nr. 1/2005, in der jeweils geltenden Fassung, für die um Förderung ange-sucht werden soll, sowie
12. sonstige Bauten, die allgemein zugänglich und für mindestens 50 Besucherinnen und Besucher oder Kundinnen und Kunden ausgelegt sind.

(3)<sup>2,3</sup> Zur Erfüllung dieser Mindestanforderungen müssen

1. bei den in Abs. 2 Z 1 bis 8 sowie Z 12 genannten Bauvorhaben:
  - a) mindestens ein Eingang, und zwar der Haupteingang oder ein Eingang in dessen unmittelbarer Nähe, stufenlos erreichbar sein,
  - b) in Verbindungswegen Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich vermieden werden; unvermeidbare Niveauunterschiede sind durch entsprechende Rampen, Aufzüge oder andere Aufstiegshilfen zu überwinden oder auszugleichen,
  - c) notwendige Mindestbreiten für Gänge und Türen eingehalten werden,
  - d) eine dem Verwendungszweck entsprechende Anzahl von behindertengerechten Sanitärräumen eingerichtet werden sowie
  - e) eine dem Verwendungszweck entsprechende Anzahl von behindertengerechten Stellplätzen für Personenkraftwagen vorgesehen werden;
2. bei den in Abs. 2 Z 9 und Z 10 genannten Bauvorhaben die in Abs. 3 Z 1 lit. a bis d aufgezählten Mindestanforderungen eingehalten werden;
3. bei den in Abs. 2 Z 11 genannten Bauvorhaben:
  - a) mindestens ein Eingang, und zwar der Haupteingang oder ein Eingang in dessen unmittelbarer Nähe, stufenlos erreichbar sein,
  - b) in Verbindungswegen Stufen, Schwellen und ähnliche Hindernisse grundsätzlich vermieden

## BAUGESETZ

- werden; unvermeidbare Niveauunterschiede sind durch entsprechende Rampen, Aufzüge oder andere Aufstiegshilfen zu überwinden oder auszugleichen,
- c) notwendige Mindestbreiten der Gänge und Türen, insbesondere bei den gemeinsamen Anlagen sowie der Wege in den Außenanlagen eingehalten werden, sowie
- d) bei mehr als sechs Wohneinheiten in einem Wohnhaus
- aa) mindestens ein behindertengerechter Stellplatz für Personenkraftwagen für jeweils zehn angefangene Wohneinheiten vorgesehen werden,
- bb) die stufenlose Erreichbarkeit von mindestens einem Drittel der Wohneinheiten oder der Einbau eines rollstuhlgerichten Personenaufzuges vorgesehen werden, wobei der Personenaufzug auf allen Ebenen niveaugleich erreichbar sein muss und die Aufstellflächen vor den Lifttüren ebenfalls rollstuhlgerecht dimensioniert sein müssen, sowie
- cc) das unter sub.lit. bb angeführte niveaugleich erreichbare Drittel der Wohneinheiten bzw. ein Drittel der Wohneinheiten in den Wohnhausanlagen, in denen ein rollstuhlgerichter Personenaufzug im Sinne der sub.lit. bb eingebaut ist, dahingehend behindertengerecht ausgestaltet sein, dass jedenfalls die notwendigen Mindestbreiten der Gänge und Türen eingehalten werden und die Schaffung eines Sanitärzimmers mit ausreichenden Bewegungsflächen durch Herausnahme einer nicht tragenden Zwischenwand möglich ist.

(4)<sup>2,3</sup> Bei Umbau-, Zubau- und Sanierungsmaßnahmen ist von den Mindestanforderungen nach Abs. 2 und 3 abzusehen, wenn das Verhältnis der Kosten zur Herstellung der Barrierefreiheit im Vergleich zu den Gesamtkosten unangemessen erscheint oder wenn hiedurch unbillige Härtefälle entstehen. Jedenfalls ist jedoch eine Verbesserung für die barrierefreie Zugänglichkeit von Bauvorhaben anzustreben.<sup>4</sup> Von den Mindestanforderungen betreffend die Errichtung barrierefreier Stellplätze für Personenkraftwagen ist abzusehen, wenn deren Errichtung auf Eigengrund entweder auf Grund der Grundstücksgröße oder Bebauungsweise nicht möglich oder auf Grund der Lage des Bauvorhabens, zB in einer Fußgängerzone, nicht zweckmäßig ist.

<sup>1</sup> Absatzbezeichnung gem. Art. I Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006

<sup>1A</sup> Die beiden letzten Sätze angefügt gem. Z 8 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (diese Bestimmung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden)

<sup>1B</sup> Letzter Satz angefügt gem. Art. I Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> Absatz angefügt gem. Art. I Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006

<sup>3</sup> Dieser Absatz ist gem. Art. II Abs. 1 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006 auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (3. März 2006) bereits anhängige Verfahren nicht anzuwenden.

<sup>4</sup> Als zweiter Satz eingefügt gem. Z 13 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## § 5

## Bebauungsweisen und Abstände

(1) Sofern Bebauungspläne/Teilbepauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück folgende<sup>4</sup> Bebauungsweisen zuzulassen:

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

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

(2)<sup>1</sup> Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten sofern das Baugrundstück nicht an mehr als einer Seite von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird.<sup>5</sup> In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das vergleichene Gelände des Baugrundstückes<sup>6</sup>, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

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

## BAUGESETZ

(4)<sup>2</sup> Wenn das Ortsbild und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, kann die Baubehörde das Vorspringen untergeordneter Bauteile, wie zB Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie genehmigen.

Fallen Straßenfluchtlinie und Baulinie zusammen, dürfen

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

(5)<sup>2</sup> Die Bauteile nach Abs. 4 müssen

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

(6)<sup>3</sup> Wenn das Ortsbild, die Verkehrssicherheit und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, kann die Baubehörde für eine nachträgliche Wärmedämmung ein Unterschreiten der in Abs. 1 und 2 angeführten Abstände zu den Grundstücksgrenzen sowie ein Vorspringen über die Baulinie genehmigen.

<sup>1</sup> In der Fassung gem. Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>2</sup> Angefügt gem. Z 5 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>3</sup> Angefügt gem. Art. I Z 7 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>4</sup> Wort „folgende“ ersatzweise eingefügt gem. Z 14 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>5</sup> Satzteil „sofern das Baugrundstück nicht an mehr als einer Seite von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird“ angefügt gem. Z 15 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>6</sup> Wortfolge „des Baugrundstückes“ angefügt gem. Z 16 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 6

#### Schutzräume

(Entf. gem. Art. I Z 8 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013  
mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2013)

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

(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 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

## BAUGESETZ

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 bewilligungsgemäß 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 (Abs. 2) 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 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.

\* In der Fassung gem. Z 6 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

§ 9<sup>1</sup>

## Kostenbeiträge 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 (Abgabepflichtige) Beiträge zur Deckung der Kosten für nachstehende Aufschließungsmaßnahmen zu erheben:

1. zur erstmaligen Herstellung der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung,
- 2.<sup>2</sup> zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche oder der Straßenbeleuchtung, soweit
  - a) diese frühestens 20 Jahre nach der letzten Herstellung oder Wiederherstellung erfolgt ist oder
  - b) für die bisherige Herstellung noch keine Beiträge vorgeschrieben wurden, 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)<sup>3</sup> Die Einheitssätze sind vom Gemeinderat durch Verordnung für die unter Z 1 bis 4 genannten Maßnahmen getrennt festzusetzen. Diese dürfen die in der jeweiligen Gemeinde anfallenden halben Durchschnittskosten für die erstmalige Herstellung eines Laufmeters

1. des Unterbaues einer 3 m breiten mittelschweren befestigten Fahrbahn einschließlich Oberflächentwässerung,
2. einer 3 m breiten Straßendecke,
3. eines 1,5 m breiten Gehsteiges und
4. einer Straßenbeleuchtung

nicht übersteigen.

(6) (Entf. gem. Art. I Z 10 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Der Entfall dieser Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf

## BAUGESETZ

Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

(7)<sup>3</sup> Soweit der Abgabenschuldner oder einer seiner Rechtsvorgänger auf Grund privatrechtlicher Vereinbarungen mit der Gemeinde bereits Beiträge zur Deckung einer in Abs. 5 genannten Maßnahme erbracht hat, sind diese bei der Vorschreibung des Kostenbeitrages entsprechend zu berücksichtigen.

(8)<sup>4</sup> 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.

<sup>1</sup> Gem. Art. II Abs. 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006 ist dieser Paragraph (im Hinblick auf die mit diesem Gesetz geänderte Z 2 des Absatzes 2 und die eingefügten Absätze 5 bis 7) auch auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes (3. März 2006) bereits anhängige Verfahren anzuwenden.

<sup>2</sup> Ziffer 2 i.d.F. des Art. I Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006

<sup>3</sup> Absatz i.d.F. des Art. I Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006 (Absatz 7 neu eingefügt). Die Wortfolge „jeweils die Höchstsätze nach Abs. 6 und“ entf. gem. Art. I Z 9 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Der Entfall dieser Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>4</sup> Absatzbezeichnung gem. Art. I Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006

### § 10

#### Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren

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

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

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

## 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 Baubehörde mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen. Handelt es sich dabei um öffentliche Einrichtungen, die nicht von der Baubehörde angebracht wurden, hat die Baubehörde jene Stelle, die die öffentlichen Einrichtungen angebracht hat, unverzüglich zu benachrichtigen.

(5)<sup>1</sup> Der Eigentümer eines Gebäudes ist verpflichtet, auf seine Kosten die ihm von der Baubehörde bekanntgegebenen Orientierungsnummern in der durch diese bestimmten Weise anzubringen; weiters ist er verpflichtet, die Stiegenhäuser und die Wohnungen im Sinne des § 3 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. I Nr. 125/2009<sup>2</sup>, zu numerieren und zu kennzeichnen.

<sup>1</sup> Wortfolge „im Sinne des § 3 des Bundesgesetzes über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung BGBl. Nr. 125/2009,“ eingefügt gem. Art. I Z 11 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> Zitat ersatzweise eingefügt gem. Z 17 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## BAUGESETZ

### § 12

#### Zeitweise Benützung fremden Grundes

(1) Der Eigentümer angrenzender 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 Baubehörde 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 Bescheid festzusetzen. Die Bestimmungen des § 27 Abs. 3 und 4 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 18/1969 in der jeweils geltenden Fassung, finden sinngemäß Anwendung.

### § 13

#### Pflege von Grundstücken im Bauland

Grundstücke im Bauland sind vom Eigentümer oder Nutzungsberechtigten in einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten. Kommt der Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigte einer <sup>1</sup> dieser Verpflichtungen <sup>2</sup> trotz Anordnung binnen angemessener Frist nicht nach, so hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

<sup>1</sup> Wort „einer“ eingefügt gem. Z 18 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>2</sup> Wort „Verpflichtungen“ ersatzweise eingefügt gem. Z 18 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

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

(3)<sup>2</sup> Grundstücksteilungen von bereits bebauten Baugrundstücken im Bauland sind vor ihrer Durchführung im Grundbuch vom Bauwerber oder Grundeigentümer der Behörde anzuzeigen. Die Baubehörde hat sich davon zu überzeugen ob

1. durch die Grundstücksteilung bei bebauten Baugrundstücken kein Widerspruch zu bautechnischen Ausführungsbestimmungen dieses Gesetzes oder Verordnung (zB über die Beschaffenheit von Wänden an Grundstücksgrenzen) neu entsteht,
2. die Verbindung der neugeformten Grundstücke mit einer öffentlichen Verkehrsfläche unmittelbar oder durch die Möglichkeit eines Fahr- und Leitungsrechtes gewährleistet ist und
3. durch die nachträgliche Teilung von bereits bebauten Baugrundstücken kein Widerspruch zur bestehenden Bauungsweise, zu geltenden Bebauungsplänen oder Teilbebauungsplänen sowie Bauungsrichtlinien begründet wird.

Dieser Meldung an die Behörde ist die Zustimmung aller von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie ein von einem Vermessungsbefugten im Sinne des § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl. Nr. 3/1930, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 190/2013, verfasster Teilungsplan anzuschließen. Bei nichtvorliegen dieser Voraussetzungen ist die Grundstücksteilung zu

untersagen.

(4)<sup>1</sup> Die Baubehörde hat über die ihr schriftlich bekanntgegebenen Grundstücksteilungen oder Grundstückszusammenlegungen im Bauland auf Verlangen für die Vorlage beim Grundbuchsgericht eine Bestätigung darüber auszustellen, daß die betroffenen Grundstücke zur Gänze im Bauland liegen.

<sup>1</sup> Absatzbezeichnung gem. Z 19 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>2</sup> I.d.F. gem. Z 19 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 15<sup>1</sup>

#### Arten von Bauvorhaben

Im Bauverfahren werden folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

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

<sup>1</sup> I.d.F. gem. Z 20 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 16

#### Geringfügige Bauvorhaben

(1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht wesentlich beeinträchtigt werden<sup>2</sup>, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber<sup>1</sup> spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.<sup>1</sup>

(2) Die Baubehörde hat in Zweifelsfällen schriftlich festzustellen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (§ 21) in Bescheidform zu ergehen. Dieses Verlangen ist spätestens vier Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend zu machen.<sup>4</sup> Das Verlangen auf Erlassung eines Feststellungsbescheides kann vom Nachbarn (§ 21 Abs. 1 Z 3) dann nicht mehr gestellt werden, wenn dieser nachweislich seine Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben erteilt hat.<sup>4</sup>

(3)<sup>5</sup> Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich des Abs. 1 insbesondere

1. das Anbringen und der Austausch von Antenneneinrichtungen an bereits bestehenden Fernmeldeanlagen,
2. Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasseroberfläche bis 50 m<sup>2</sup>,
3. freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche-Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m<sup>2</sup>,
4. Sockel bis 1 m sowie Einfriedungen bis 2 m Höhe,
5. nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen,
6. emissionsneutrale Umbauten und Verwendungszweckänderungen im Inneren von Gebäuden,
7. freistehende bundeseigene Gebäude bis 50 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche, die für das Sicherheitswesen erforderlich sind und nur befristet Verwendung finden,
8. Balkon- und Loggienverglasungen,
9. Folientunnel für Obst-, Pflanzen- und Gemüseanbau,
10. Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Betriebsgeräusch von maximal 35 dB,
11. Werbeanlagen, Plakatwände und dgl.,
12. Gebäude für Transformatoren und Gasdruckregelanlagen in standardisierter Fertigteilm Bauweise bis 50m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche,
13. Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80 cm sowie
14. Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages ausgeführt werden und die Immissionen bei den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen.

<sup>1</sup> Begriff „vom Bauwerber“ eingefügt gem. Art. I Z 12 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> Wortfolge „bei welchen baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ ersatzweise eingefügt gem. Z 21 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>3</sup> Wortfolge „gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen“ eingefügt gem. Z 21 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>4</sup> Dritter und vierter Satz angefügt gem. Z 22 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>5</sup> Angefügt gem. Z 23 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## BAUGESETZ

## § 17

Bewilligungsverfahren<sup>1</sup>

(1)<sup>3</sup> Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzuschauen.

(2)<sup>2</sup> Der Bauwerber hat bei der Baubehörde ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen um Baubewilligung einzubringen<sup>4</sup> und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1:200 oder 1:500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50) und Baubeschreibung, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist,<sup>7</sup> in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsatzzug (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 1/2013,<sup>8</sup> und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.

Ein Energieausweis ist in folgenden Fällen nicht erforderlich:

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

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

(2a)<sup>9</sup> Diese Dokumente können, soweit technisch möglich, zusätzlich auch elektronisch eingebracht werden. Die Vorlage von Urkunden entfällt, wenn die zu beweisenden Tatsachen und Rechtsverhältnisse durch Einsicht in die der Baubehörde zur Verfügung stehenden Register festgestellt werden können.

(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)<sup>10</sup> Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass

1. die Baupläne und Baubeschreibungen von einem Ziviltechniker oder befugten Planverfasser erstellt und unterfertigt sind,
2. die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, vorliegen,
3. die nach Art bzw. Verwendungszweck des Bauvorhabens gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht wesentlich verletzt werden und

4. keine sonstigen Gründe vorliegen, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern,

hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen Einreichunterlagen mit Bescheid zu erteilen.

(5)<sup>6</sup> Der Baubewilligungsbescheid ist dem Bauwerber zuzustellen. Diesem 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.

- (6) [Entf. gem. Z 31 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)]

<sup>1</sup> Überschrift gem. Z 24 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>2</sup> In der Fassung gem. Z 10 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (diese Bestimmung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden). Der Klammerausdruck „(Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers)“ ist entfallen gem. Art. I Z 13 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Der Entfall dieser Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>3</sup> I.d.F. gem. Z 25 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>4</sup> Wortfolge „ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen, um Baubewilligung einzubringen“ ersatzweise eingefügt gem. Z 26 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>5</sup> Ziffern 1 - 8 (samt Absatz) ersatzweise eingefügt gem. Art. I Z 14 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>6</sup> I.d.F. gem. Z 30 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>7</sup> Wortfolge „, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist,“ eingefügt gem. Z 27 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>8</sup> Wortfolge „ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 1/2013,“ eingefügt gem. Z 27 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019).

<sup>9</sup> Eingefügt gem. Z 28 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>10</sup> I.d.F. gem. Z 29 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## § 18<sup>1</sup>

### Mündliche Bauverhandlung

(1) Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3) oder liegen sonstige Gründe die baupolizeiliche Interessen berühren vor, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

(2) 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.

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

(4) 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 Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), zu erstrecken hat.

(5) 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 ein weiteres Bauverfahren durchzuführen.

(6) Über ein Ansuchen um Baubewilligung, welche eine mündliche Verhandlung bedarf, ist binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

(7) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.

(8) Der Baubewilligungsbescheid ist allen Parteien zuzustellen. Dem Bauwerber sind gleichzeitig

## BAUGESETZ

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.

<sup>1</sup> I.d.F. gem. Z 32 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 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. Wird gegen die Baubewilligung Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof erhoben, ist der Fristenlauf bis zur Entscheidung darüber unterbrochen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Letzter Satz angefügt gem. Z 12 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008 (diese Bestimmung tritt am 1. Juli 2008 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden).

### § 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 Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke<sup>1</sup> schriftlich mitzuteilen. Wird der Abbruchwerber nicht binnen vier Wochen von der Baubehörde wegen baulizeilicher Interessen aufgefordert, um Abbruchbewilligung anzusuchen, darf der Abbruch vorgenommen werden. Für das Abbruchbewilligungsverfahren §§ 17 und 18<sup>2</sup> sinngemäß anzuwenden.

<sup>1</sup> Wortfolge „Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke“ an Stelle des Begriffes „Anrainer“ - (unter Entfall des Klammersdruckes „(§ 21 Abs. 1 Z 2)“ - eingefügt gem. Z 17 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>2</sup> Gesetzeszitat ersatzweise eingefügt gem. Z 33 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 21<sup>1</sup>

#### Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind

1. der Bauwerber,
2. der Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist,
3. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn),
- 4.<sup>2</sup> die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft im Sinne des § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, LGBl. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung.

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

(3) Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendung), so hat die Baubehörde einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den ordentlichen<sup>3</sup> 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 (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen (öffentlich-rechtliche Einwendung), hat die Baubehörde hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen.

(5) Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

(6) Im Bauverfahren übergangene Parteien können ihre Rechte bis spätestens vier<sup>4</sup> Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend machen.

## BAUGESETZ

<sup>1</sup> In der Fassung der Z 18 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>2</sup> Angefügt gem Art. 1 Z 18 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden

<sup>3</sup> Wort „ordentlichen“ eingefügt gem. Art. 16 Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

<sup>4</sup> Wort „vier“ ersatzweise eingefügt gem. Z 34 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 22

#### Dingliche Bescheidwirkung

(1) Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach § 34 - 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, 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.

### § 23

#### Widmungskonformität von Altbauten

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

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

(3)<sup>1</sup> Militärische Sperrbunker gelten im Falle der Verwendungszweckänderung für nichtmilitärische Zwecke als nach diesem Gesetz genehmigt und nicht im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan stehend. Letzteres gilt auch für deren Umbau, sofern dieser nicht zu Wohnzwecken erfolgt.

<sup>1</sup> Absatz angefügt gem. Z 19 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

### § 23a<sup>1</sup>

#### Rechtmäßiger Bestand

(1) Bestehende Bauwerke, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen wäre und diese aber nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie bereits vor dem 1. Jänner 1970 errichtet worden sind.

(2) Abs. 1 ist auch dann anzuwenden, wenn an dem Bauwerk nach dem 1. Jänner 1970 bis 31. Jänner 1998 lediglich geringfügige Veränderungen (zB durch Zu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen) vorgenommen wurden und diese zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären.

(3) Bei nicht nur geringfügigen Veränderungen vor dem 31. Jänner 1998 sowie allen Veränderungen nach dem 31. Jänner 1998 ist um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, wobei für die technischen Anforderungen die zum Zeitpunkt der Veränderung des Bauwerkes maßgebliche Rechtslage anzuwenden ist.

(4) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestandes im Sinne des Abs. 1 oder 2 ist auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid festzustellen. Der Nachweis in welchem Zeitraum die Veränderungen durchgeführt wurden ist vom Bauwerber durch Rechnungen, Fotos oder andere Belege glaubhaft zu machen.

<sup>1</sup> Eingefügt gem. Z 35 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## V. Abschnitt

### Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht

### § 24<sup>1</sup>

#### Verantwortlichkeit des Bauwerbers

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

(2) Der Bauwerber hat den Zeitpunkt des Baubeginns der Behörde anzuzeigen und für die bewilligungsgemäße Ausführung zu sorgen. Die Behörde hat dem Bauwerber eine Bauplakette mit einem roten Ring auf weißem Untergrund auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung,

## BAUGESETZ

die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks<sup>2</sup>, sowie der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervorgeht. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

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

(4) Die Baubehörde hat zur Vermeidung von Gefahren und unzumutbaren Belästigungen geeignete Schutzmaßnahmen (Aufstellung von Bauplanken, Anbringung von Schutzdächern u.dgl.) anzuordnen. Bei Gefahr im Verzug sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Bauwerbers<sup>3</sup> sofort zu treffen.

<sup>1</sup> Id.F. gem. Z 19 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> Wortfolge „die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks“ ersatzweise eingefügt gem. Z 36 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>3</sup> Wort „Bauwerbers“ ersatzweise eingefügt gem. Z 37 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 24 a<sup>1</sup>

#### Verantwortlichkeit des Bauführers

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

(2) Der Bauführer hat die Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibungen zu bestätigen. Die Baubehörde hat dem Bauführer eine Bauplakette mit einem rotgelben Ring auf weißem Untergrund auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung, die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks<sup>2</sup> sowie der Beginn der Bauarbeiten und der Bauführer hervorgeht. Die Bauplakette ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen.

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

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

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

<sup>1</sup> Eingefügt gem. Art. I Z 19a des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> Wortfolge „... die Liegenschaftsadresse des Baugrundstücks“ ersatzweise eingefügt gem. Z 38 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

### § 25

#### Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde

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

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

### § 26

#### 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)<sup>1</sup> Wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt oder im Zuge

der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

(3)<sup>4</sup> Die Aufforderung um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen hat nicht zu ergehen, wenn einer nachträglichen Bewilligung von vornherein rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere den Fall, dass das betroffene Bauvorhaben aufgrund der geltenden Flächenwidmung jedenfalls unzulässig ist. In diesen Fällen ist sofort die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen. Ist die Behebung eines solchen rechtlichen Hindernisses absehbar, kann die Behörde auch einen bedingten Wiederherstellungsauftrag erlassen.

(4)<sup>2,3</sup> Ein Bescheid betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustands wird trotz Anhängigkeit eines Ansuchens um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung vollstreckbar, wenn hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Objektes bereits zweimal nachträgliche Baubewilligungen beantragt und verweigert wurden.

<sup>1</sup> I.d.F. gem. Z 39 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>2</sup> Angefügt gem. Art. I Z 20 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>3</sup> Absatzbezeichnung geändert gem. Z 40 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>4</sup> Eingefügt gem. Z 40 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## § 27<sup>1</sup>

### Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung<sup>3</sup>

(1)<sup>1A</sup> Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen.

(2)<sup>1B</sup> Bei Gebäuden ist der Fertigstellungsanzeige ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerbe-rechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, anzuschließen, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des gesamten Bauvorhabens oder des betreffenden Bauabschnittes bestätigt. Weiters sind erforderlichenfalls durch Auflagen oder Bedingungen vorgeschriebene Befunde anzuschließen.<sup>4</sup>

(3)<sup>2</sup> Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten ist jeweils ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> der Fertigstellungsanzeige ein von einer hiezu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 2010, BGBl. II Nr. 115 in der Fassung BGBl. II Nr. 241/2010, vorzulegen, es sei denn, dass sich der Bauwerber<sup>5</sup> verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Gebäude zu übernehmen. Die Vermessungsdaten sind von der Baubehörde dem zuständigen Vermessungsamt bekanntzugeben.

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

(5)<sup>6</sup> Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der betreffende Bauabschnitt nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht erstattet.

(6) [Entf. gem. Z 45 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)]

<sup>1</sup> In der Fassung der Z 21 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>1A</sup> I.d.F. gem. Art. I Z 21 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>1B</sup> I.d.F. gem. Art. I Z 22 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> I.d.F. gem. Art. I Z 23 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>3</sup> Überschrift geändert gem. Z 41 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>4</sup> Zweiter Satz i.d.F. gem. Z 42 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>5</sup> Wort „Bauwerber“ ersatzweise eingefügt gem. Z 43 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>6</sup> I.d.F. gem. Z 44 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## BAUGESETZ

### § 28

#### Baugebrechen

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

(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 Bescheid anzuordnen.

(4) Die Baubehörde kann den Abbruch eines Baues mit 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.

### § 29

#### Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

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

## VI. Abschnitt

### Baubehörden und Schlußbestimmungen

### § 30

#### Baubehörden

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

(2) Entf. gem. Art. 16 Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

(3)<sup>3</sup> 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, ist die Landesregierung Baubehörde.<sup>2</sup>

(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.

<sup>1</sup> Satzteil („in den Fällen . . . . Stadtsenat“) eingefügt gem. Art. 1 Z 24 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft und ist auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden.

<sup>2</sup> Wortfolge „ist die Landesregierung Baubehörde.“ ersatzweise eingefügt gem. Art. 16 Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

## BAUGESETZ

<sup>3</sup> I.d.F. gem. Art. 16 Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 - Entfall des letzten Satzes („Baubehörde ist der Landeshauptmann; ein Instanzenzug ist ausgeschlossen.“) - (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

## § 31

## Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde

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

## § 32

## Mitwirkung der Bundespolizei \*

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

\* Begriff ersatzweise eingefügt gem. Art. 1 § 1 Abs. 1 und 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 7/2010

## § 33

## Nichtigerklärung von Bescheiden

Bescheide, die gegen § 17 Abs. 3, § 18 Abs. 3 oder 5 dieses Gesetzes oder gegen § 14b,<sup>3</sup> § 20 Abs. 1, § 25, § 25a oder § 26 Abs. 3 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.<sup>1</sup> 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 Rechtskraft<sup>2</sup> der Baubewilligung,
2. in allen übrigen Fällen innerhalb von vier Wochen nach Baubeginn.

<sup>1</sup> Erster Satz i.d.F. gem. Z 22 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>2</sup> Wort „Rechtskraft“ an Stelle des Wortes „Zustellung“ eingefügt gem. Z 23 des Gesetzes LGBl. Nr. 18/2005

<sup>3</sup> Zitat eingefügt gem. Z 46 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

§ 33a<sup>1</sup>

## Sonderregelungen zur Bekämpfung von COVID-19

*(1) In anhängigen behördlichen Verfahren der Baubehörden wird der Fortlauf aller materiell-rechtlichen Fristen, deren fristauslösendes Ereignis in die Zeit nach Inkrafttreten dieser Novelle fällt, sowie Fristen, die bis zum Inkrafttreten dieser Novelle noch nicht abgelaufen sind, bis zum Ablauf des 31. Mai 2021 gehemmt.*

*(2) Die Burgenländische Landesregierung wird ermächtigt, durch Verordnung bis längstens 31. Dezember 2021 den angesetzten Endtermin 31. Mai 2021 zu verlängern oder weitere allgemeine Ausnahmen von der Hemmung vorzusehen, soweit dies zur Verhütung und Bekämpfung der Verbreitung von COVID-19 erforderlich ist.*

<sup>1</sup> Eingefügt gem. Art. 2 Z 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 83/2020 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2021; diese Bestimmung ist mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft getreten).

## § 34

## Strafen

(1)<sup>1</sup> Eine Verwaltungsübertretung begeht, wer

1. als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten oder als Planverfasser, Bausachverständiger, Bauführer oder Aussteller von Energieausweisen gegen dieses Gesetz verstößt, den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen oder Entscheidungen zuwiderhandelt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält oder
2. als Bauwerber, Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter von Grundstücken oder Bauten trotz Aufforderung der Baubehörde gemäß § 26 Abs. 2 ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt hat oder ausführt, von einer Baubewilligung wesentlich abgewichen ist oder abweicht, die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes unterlässt oder diesen rechtswidrigen Zustand aufrecht erhält.

(2) Diese Übertretungen werden mit Geldstrafe bis zu 22.000 Euro<sup>3</sup>, im Falle der Uneinbringlichkeit mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft, sofern die Tat nicht mit strafgerichtlicher<sup>3A</sup> Strafe bedroht ist.

(3) Hat der Täter vorsätzlich gehandelt oder ist er schon wiederholt wegen Übertretungen dieses

## BAUGESETZ

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 ordentlichen<sup>5</sup> Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet.

(5)<sup>6</sup> Strafbehörde ist die Bezirksverwaltungsbehörde.

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

<sup>1</sup> I.d.F. gem. Z 47 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>2</sup> Entf.

<sup>3</sup> Betrag (vormals S 300.000,-) ersetzt gemäß Art. 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 32/2001 (mit Wirkung vom 1.1.2002)

<sup>3A</sup> Wort „strafgerichtlicher“ ersatzweise eingefügt gem. Art. 16 Z 6 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

<sup>4</sup> Begriff „Bauführer“ eingefügt gem. Art. 16 Z 5 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

<sup>5</sup> Wort „ordentlichen“ ersatzweise eingefügt gem. Art. 16 Z 7 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)

<sup>6</sup> I.d.F. gem. Art. 16 Z 8 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 - Entfall der Wortfolge „erster Instanz“ - (mit Wirksamkeit vom 1.1.2014)  
I.d.F. gem. Z 46 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

## § 35

## Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

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

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

1. Burgenländische Bauordnung, LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung LGBl.Nr. 11/1994
2. Reichsgaragenordnung, dRGBl. 1939 I S 219 in der Fassung RABl. 1944 I S 325
3. Reichsaufzugsordnung, RMinVB1. 1943, Nr. 12, S. 46.

(3) Für die am 1. 2.1998 anhängigen Verfahren betreffend Kostenbeiträge für Aufschließungsmaßnahmen ist § 113 Burgenländische Bauordnung, LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung des Gesetzes LGBl.Nr.11/1994, weiterhin anzuwenden.

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

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

(6)<sup>1</sup> Die Bestimmungen der Burgenländischen Baugesetz-Novelle 2008, LGBl. Nr. 53/2008, treten am 1. Juli 2008 in Kraft und sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden. Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können ab dem der Kundmachung folgenden Tag erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Kraft gesetzt werden.

(7)<sup>1</sup> Auf die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Baugesetz-Novelle 2008, LGBl. Nr. 53/2008, in den übrigen Rechtsvorschriften verwendeten Begriffe „Bauten“, „Gebäude“ und „Bauwerke“ sowie deren grammatikalische Formen ist weiterhin § 2 dieses Gesetzes in der Fassung vor dem In-Kraft-Treten der Baugesetz-Novelle 2008, LGBl. Nr. 53/2008, anzuwenden.

(8)<sup>2</sup> Die Bestimmungen der Burgenländischen Baugesetz-Novelle 2012, LGBl. Nr. 11/2013, treten am 1. Jänner 2013 in Kraft und sind auf Verfahren, die im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens bereits anhängig sind, nicht anzuwenden. Verordnungen auf Grund dieses Gesetzes können ab dem der Kundmachung folgenden Tag erlassen werden. Sie dürfen jedoch frühestens mit dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Kraft gesetzt werden.

(9)<sup>3</sup> § 21 Abs. 3, § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1, 2, 4 und 5 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013 treten mit 1. Jänner 2014 in Kraft; gleichzeitig entfallen § 17 Abs. 5 dritter Satz und § 30 Abs. 2.

(10) Das Inhaltsverzeichnis, § 1 Abs. 2 Z 7 bis 22, § 2 Abs. 6 und 8 bis 13, § 3 Z 4, § 4 Abs. 4, § 5 Abs. 1 und 2, § 11 Abs. 5, §§ 13, 14 Abs. 3, §§ 15, 16 Abs. 1, 2 und 3, die Überschrift zu § 17, § 17 Abs. 1, 2, 2a, 4 und 5, §§ 18, 20, 21 Abs. 6, §§ 23a, 24 Abs. 2 und 4, § 24a Abs. 2, § 26 Abs. 2 und 3, die Überschrift zu § 27, § 27 Abs. 2 und 5, §§ 33, 34 Abs. 1 und Anlage 1 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft; gleichzeitig entfallen § 17 Abs. 6, § 27 Abs. 6.

## BAUGESETZ

(11) Die Änderung im Inhaltsverzeichnis und § 33a in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 25/2020 treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2020 außer Kraft.

(12)<sup>6</sup> Die Änderung im Inhaltsverzeichnis und § 33a in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 83/2020 treten mit 1. Jänner 2021 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft.

(13)<sup>7</sup> § 1 Abs. 2 in der Fassung des Gesetzes, LGBl. Nr. 42/2022, treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

<sup>1</sup> Angefügt gem. Z 14 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008.

<sup>2</sup> Angefügt gem. Art. I Z 27 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013.

<sup>3</sup> Angefügt gem. Art. 16 Z 9 des Gesetzes LGBl. Nr. 79/2013

<sup>4</sup> Angefügt gem. Z 48 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

<sup>5</sup> Angefügt gem. Art. 3 Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 25/2020 (mit Wirksamkeit vom 17. April 2020; diese Bestimmung tritt mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft).

<sup>6</sup> Angefügt gem. Art. 2 Z 3 des Gesetzes LGBl. Nr. 83/2020

<sup>7</sup> Angefügt gem. Art. 2 Z 4 des Gesetzes LGBl. Nr. 42/2022 (mit Wirksamkeit vom 11.6.2022).

§ 36<sup>1</sup>

## Umsetzungs- und Informationsverfahrenshinweis

(1)<sup>2</sup> Die Burgenländische Baugesetz-Novelle 2008, LGBl. Nr. 53/2008 dient der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 001 vom 16. 12. 2002 S. 65, und wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 98/34/EWG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, ABl. Nr. L 204 vom 21. 07. 1998 S. 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG, ABl. Nr. L 217 vom 05. 08. 1998 S. 18, und der Richtlinie 2006/96/EG, ABl. Nr. L 363 vom 20.12.2006 S. 81 der Europäischen Kommission notifiziert (Notifikationsnummer 2007/0538/A).

(2)<sup>3</sup> Die Burgenländische Baugesetz-Novelle 2012, LGBl. Nr. 11/2013 dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Rates und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Neufassung), ABl. Nr. L 153 vom 18.06.2010 und wurde unter Einhaltung der Bestimmungen der Richtlinie 98/34/EWG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, ABl. Nr. L 204 vom 21.07.1998 S. 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG, ABl. Nr. L 217 vom 05.08.1998 S. 18, und der Richtlinie 2006/96/EG, ABl. Nr. L 363 vom 20.12.2006 S. 81 der Europäischen Kommission notifiziert (Notifikationsnummer 2012/490/A).

(3)<sup>4</sup> Die Novelle zum Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 29/2019, 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 (Notifikationsnummer 2018/602/A).

<sup>1</sup> Eingefügt gem. Z 15 des Gesetzes LGBl. Nr. 53/2008.

<sup>2</sup> Absatzbezeichnung gem. Art. I Z 28 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft.

<sup>3</sup> Angefügt gem. Art. I Z 28 des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013. Diese Bestimmung tritt mit 1. Jänner 2013 in Kraft.

<sup>4</sup> Angefügt gem. Z 49 des Gesetzes LGBl. Nr. 29/2019 (mit Wirksamkeit vom 11.4.2019)

\* \* \* \* \*

## HINWEIS:

Auf Grund des § 35 Abs. 3 des Baugesetzes ist folgende Bestimmung der Bauordnung weiterhin anzuwenden:

## BAUORDNUNG (8201)

## § 113

Kostenbeitragspflicht für Eigentümer  
bereits bewilligter bzw. bestehender Bauten

Wenn der Beschluß des Gemeinderates über die Erstherstellung, Wiederherstellung oder Verbreiterung einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 18 Abs. 1 in der vor Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 1993 geltenden Fassung gefaßt und noch kein Kostenbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 18, 20, 21 und 22 in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 13/1970, rechtskräftig vorgeschrieben wurde, besteht eine Kostenbeitragspflicht gemäß den §§ 18, 21 und 22 in der Fassung der Bauord-

---

**BAUGESETZ**

---

nungsnovelle 1993, wobei der Abgabeananspruch mit deren Inkrafttreten entsteht. Kostenbeiträge, die nachweislich geleistet wurden, obwohl keine Leistungspflicht nach den Bestimmungen dieses Gesetzes bestand, sind auf diesen Kostenbeitrag in der Höhe des tatsächlich geleisteten Betrages anzurechnen.

\* \* \* \* \*

**Artikel II des Gesetzes LGBl. Nr. 13/2006**  
(verlautbart am 2. März 2006)

(1) § 4 Abs. 2, 3 und 4 sowie § 18 Abs. 12 sind auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits anhängige Verfahren nicht anzuwenden.

(2) § 2 Abs. 2 und § 9 in der Fassung dieses Gesetzes sind auch auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits anhängige Verfahren anzuwenden.

(3) Diese Rechtsvorschrift wurde einem Informationsverfahren im Sinne der Richtlinie 98/34/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, ABl. Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, S 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG, ABl. Nr. L 217 vom 5. August 1998, S 18, unterzogen (Notifikationsnummer 2005/263/A).

**Artikel II des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2013**

Diese Rechtsvorschrift wurde einem Informationsverfahren im Sinne der Richtlinie 98/34/EG über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der Normen und technischen Vorschriften, ABl. Nr. L 204 vom 21. Juli 1998, S. 37, in der Fassung der Richtlinie 98/48/EG, ABl. Nr. L 217 vom 05.08. 1998 S. 18, unterzogen (Notifikationsnummer 2012/490/A).

## Anhang 1

Zu § 2 Abs. 11

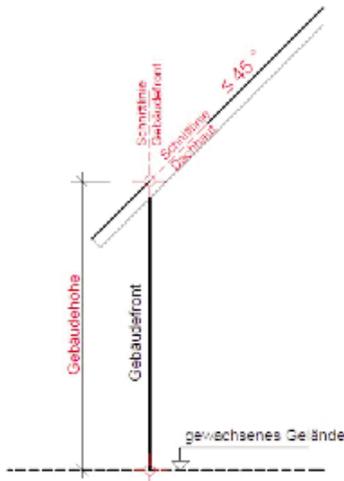


Abbildung 1

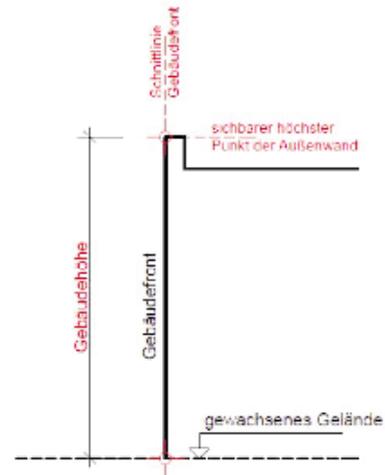


Abbildung 2

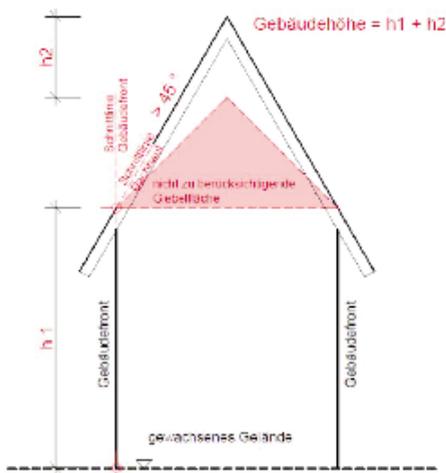


Abbildung 3

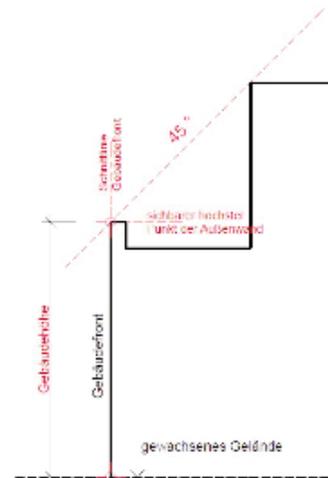


Abbildung 4