

LANDESGESETZBLATT

FÜR DAS BURGENLAND

Jahrgang 1998

Ausgegeben und versendet am 30. Jänner 1998

3. Stück

10. Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG) (XVII. Gp. RV 237 AB 266)

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

Der Landtag hat beschlossen:

I. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Begriffsbestimmungen
- § 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)
- § 4 Bauverordnung
- § 5 Bebauungsweisen und Abstände
- § 6 Schutzräume
- § 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 Bauungsgrundlagen
- § 15 Arten von Bauvorhaben
- § 16 Geringfügige Bauvorhaben
- § 17 Bauanzeige und Anzeigeverfahren
- § 18 Baubewilligung und Bewilligungsverfahren
- § 19 Erlöschen der Baubewilligung
- § 20 Abbruch von Gebäuden
- § 21 Parteien
- § 22 Dingliche Bescheidwirkung
- § 23 Widmungskonformität von Altbauten

V. Abschnitt

Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht

- § 24 Verantwortlichkeit des Bauträgers
- § 25 Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde
- § 26 Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung
- § 27 Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benützungsfreigabe
- § 28 Baugebrechen
- § 29 Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen

VI. Abschnitt

Baubehörden und Schlußbestimmungen

- § 30 Baubehörden
- § 31 Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
- § 32 Mitwirkung der Bundesgendarmerie und der Bundespolizei
- § 33 Nichtigerklärung von Bescheiden
- § 34 Strafen
- § 35 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

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. Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Abwasserreinigungsanlagen,
5. militärische Bauwerke,
6. Bauwerke, für die Bewilligungen nach den wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schiffahrtsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind.

§ 2 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.

(3) Bauwerke sind alle anderen Bauten.

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

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

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

§ 3 Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)

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

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

§ 4 Bauverordnung

Die Landesregierung hat nach Maßgabe der im § 3 Z 3 bis 6 festgelegten Kriterien die näheren Vorschriften über die Zulässigkeit von

Bauvorhaben durch Verordnung zu regeln (Bauverordnung). Diese hat auch Mindestanforderungen für Wohnhausanlagen zu enthalten. Die Landesregierung kann in einer solchen Verordnung auch technische Richtlinien und Bestimmungen, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaften und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet werden und von einer fachlich hierzu berufenen Stelle herausgegeben worden sind, für verbindlich erklären.

§ 5 Bebauungsweisen und Abstände

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

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

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

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

(3) Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainer-schutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von Baulinien und zwingenden Baulinien bestimmen. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.

§ 6 Schutzräume

(1) Schutzräume dienen dem Schutz von Menschen insbesondere gegen

1. radioaktive Strahlung,
2. Wirkungen herkömmlicher Sprengkörper,

3. Brandeinwirkungen einschließlich der Wirkung von Brandbomben sowie
4. Wirkungen chemischer und biologischer Kampfstoffe und Kampfmittel.

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

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

§ 7 Bauprodukte

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

II. Abschnitt Anliegerleistungen

§ 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die Eigentümer von Grundstücken im Bau- und Grundbesitz haben Grundflächen, die für die Aufschließung von Baugrundstücken oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werden, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten.

(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 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.

§ 9**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. zu einer Wiederherstellung der Verkehrsfläche, Teilen der Verkehrsfläche und der Straßenbeleuchtung, soweit diese 25 Jahre nach der letzten Herstellung oder Wiederherstellung erfolgt ist, und
3. zu einer notwendigen Verbreiterung der Verkehrsfläche.

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

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

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

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

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

§ 10**Rechtsnatur der Kostenbeiträge, Verfahren**

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

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

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

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) 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 zu numerieren und zu kennzeichnen.

§ 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 dieser Verpflichtung trotz Anordnung binnen angemessener Frist nicht nach, so hat die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

IV. Abschnitt Bauverfahren

§ 14

Auskünfte über maßgebliche Bebauungsgrundlagen

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

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

1. Flächenwidmung des Baugrundstückes,
2. Inhalt des Bebauungsplanes/Teilbebauungsplanes bzw. der Bebauungsrichtlinien,
3. Bebauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschößanzahl, etc.

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

§ 15

Arten von Bauvorhaben

Im Bauverfahren werden folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

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

§ 16

Geringfügige Bauvorhaben

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

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

§ 17

Bauanzeige und Anzeigeverfahren

(1) Folgende Bauvorhaben sind, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), der Baubehörde vor Baubeginn nach Maßgabe der nachstehenden

Absätze anzuzeigen, wenn dafür nicht um Baubewilligung (§ 18) angesucht wird:

1. die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von insgesamt 150 m² und der dazugehörenden Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuschen) sowie von sonstigen Gebäuden bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 150 m²,
2. die Errichtung und Änderung von Bauwerken,
3. die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

(2) Der Bauwerber (Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers) hat bei der Baubehörde eine von ihm unterfertigte schriftliche Bauanzeige zu erstatten und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Anrainer (§ 21 Abs. 1 Z 2) und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören bei Gebäuden jedenfalls Baupläne (Lageplan 1:200 oder 1:500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1:100 oder 1:50) und Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung sowie ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate) und ein Anrainerverzeichnis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden.

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

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

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

(5) Die Baubehörde hat dem Bauwerber zwei Ausfertigungen der mit dem Freigabevermerk versehenen Einreichunterlagen nachweislich zuzustellen und die Anrainer von der Baufreigabe zu verständigen. Nach der Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Gegen eine solche

Baufreigabe ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung.

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

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

§ 18

Baubewilligung und Bewilligungsverfahren

(1) Für Bauvorhaben, die nicht geringfügig sind (§ 16 Abs. 1), ist vor Baubeginn - sofern keine Bauanzeige gemäß § 17 erfolgt - bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen. Der Baubewilligungspflicht unterliegen jedenfalls die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden über 150 m² Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 150 m² Nutzfläche.

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

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

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

(5) Ist das Ansuchen nicht nach Abs. 4 abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist. Zur

Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

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

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

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

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

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

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

§ 19

Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt, wenn

1. die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder
2. das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist.

Eine Fristverlängerung kann in begründeten Fällen gewährt werden.

§ 20

Abbruch von Gebäuden

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

§ 21

Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind:

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

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

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

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

(5) Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

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

§ 22

Dingliche Bescheidwirkung

(1) Bescheiden nach diesem Gesetz - ausgenommen jenen nach § 34 - kommt insofern dingliche Wirkung zu, als daraus erwachsende Rechte und Pflichten auf den Rechtsnachfolger im Grundeigentum übergehen. Der Rechtsvorgänger ist verpflichtet, dem Rechtsnachfolger alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und alle diesbezüglichen Unterlagen auszuhändigen.

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

§ 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.

V. Abschnitt **Durchführung des Bauvorhabens und** **Bauaufsicht**

§ 24

Verantwortlichkeit des Bauträgers

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

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

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

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

§ 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) Wird ein bewilligungspflichtiges oder anzeigepflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung bzw. Baufreigabe ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung oder Baufreigabe wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauträger aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen bzw. die Bauanzeige zu erstatten. Kommt der Bauträger dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung bzw. die Baufreigabe nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

§ 27

Fertigstellungsanzeige, Schlußüberprüfung, Benützungsfreigabe

Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind Rauchfangbefunde und ein Schlußüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen anzuschließen, in dem dieser mit seiner Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigt. Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 26), hat der die Schlußüberprüfung vornehmende Bausachverständige die Baubehörde zu verständigen. Wird ein solches Schlußüberprüfungsprotokoll nicht beigebracht, hat die Baubehörde die Schlußüberprüfung durch einen Bausachverständigen binnen 3 Wochen vornehmen zu lassen. Die Baubehörde hat binnen drei Wochen nach Erhalt eines positiven Schlußüberprüfungsprotokolles schriftlich die Benützungsfreigabe zu erteilen. Vor der Benützungsfreigabe darf das Gebäude nicht benützt werden.

§ 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 unbenützt 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.

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

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

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

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

§ 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 Bundesgendarmerie und der Bundespolizei

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

§ 33

Nichtigerklärung von Bescheiden

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

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

§ 34 Strafen

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

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

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

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

(5) Strafbehörde erster Instanz ist die Bezirksverwaltungsbehörde.

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

§ 35

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

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

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

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

(3) Für die am 1. 2. 1998 anhängigen Verfahren betreffend Kostenbeiträge für Anschließungsmaßnahmen 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.

Der Präsident des Landtages: Der Landeshauptmann:
DDr. Schranz Stix eh.