

# LANDESGESETZBLATT

## FÜR DAS BURGENLAND

---

**Jahrgang 2013    Ausgegeben und versendet am 6. Februar 2013    6. Stück**

---

11. Gesetz vom 24. Jänner 2013, mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 geändert wird (Burgenländische Baugesetz-Novelle 2012) (XX. Gp. RV 388 AB 653) [CELEX Nr. 32010L0031]

---

### **11. Gesetz vom 24. Jänner 2013, mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 geändert wird (Burgenländische Baugesetz-Novelle 2012)**

Der Landtag hat beschlossen:

#### **Artikel I**

Das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 7/2010, wird wie folgt geändert:

1. *In § 1 Abs. 2 wird am Ende der Z 6 der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Z 7 angefügt:*  
„7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 5 kW Engpassleistung, die bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 parallel zu Dach- oder Wandflächen auf diesen aufliegen oder in diese eingefügt sind.“
2. *§ 2 Abs. 4 lautet:*  
„(4) Bauvorhaben sind die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen die baupolizeiliche Interessen berühren sowie Niveauänderungen im Bauland, wenn diese die Höhe von 1 m und eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> überschreiten.“
3. *§ 2 Abs. 5 lautet:*  
„(5) Ein Baugrundstück besteht aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.“
4. *§ 2 Abs. 6 lautet:*  
„(6) Bauwerber im Sinne 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 bis 18 die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.“
5. *Dem § 2 wird folgender Abs. 8 angefügt:*  
„(8) 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.“
6. *Dem § 4 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:*  
„Weiters hat die Landesregierung in dieser Verordnung nähere Vorschriften über die Einrichtung eines unabhängigen Kontrollsystems für die Ausstellung von Energieausweisen festzulegen.“
7. *Dem § 5 wird folgender Abs. 6 angefügt:*  
„(6) 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.“
8. *§ 6 entfällt.*
9. *In § 9 Abs. 5 entfällt die Wortfolge „jeweils die Höchstsätze nach Abs. 6 und“.*

10. § 9 Abs. 6 entfällt.

11. In § 11 Abs. 5 wird nach dem Wort „Wohnungen“ folgende Wortfolge eingefügt:

„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,“

12. In § 16 Abs. 1 wird nach dem Wort „Baubehörde“ der Begriff „vom Bauwerber“ eingefügt.

13. In § 17 Abs. 2 erster Satz entfällt der Klammerausdruck „(Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers)“.

14. In § 17 Abs. 2 werden die Ziffern 1 bis 5 durch folgende Ziffern 1 bis 8 ersetzt:

- „1. bei Gebäuden, die nur frostfrei gehalten werden, dh. mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5°, sowie nichtkonditionierte Gebäude,
2. bei provisorischen Gebäuden mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren,
3. 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. 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. bei Gebäuden, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
6. bei Gebäuden sowie Aus-, Auf- und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>,
7. bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes,
8. 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.“

15. In § 18 Abs. 2 erster Satz entfällt der Klammerausdruck „(Grundeigentümer oder andere Person mit Zustimmung des Grundeigentümers)“.

16. In § 18 Abs. 2 wird nach dem zweiten Satz folgender Satz eingefügt:

„Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber und vom Planverfasser zu unterfertigen.“

17. In § 18 Abs. 2 werden die Ziffern 1 bis 5 durch folgende Ziffern 1 bis 8 ersetzt:

- „1. bei Gebäuden, die nur frostfrei gehalten werden, dh. mit einer Raumtemperatur von nicht mehr als + 5°, sowie nichtkonditionierte Gebäude,
2. bei provisorischen Gebäuden mit einer Nutzungsdauer bis einschließlich zwei Jahren,
3. 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. 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. bei Gebäuden, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
6. bei Gebäuden sowie Aus-, Auf- und Zubauten mit einer konditionierten Netto-Grundfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>,
7. bei Umbauten im Inneren eines Gebäudes,

8. 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.“

*18. In § 21 Abs. 1 entfällt am Ende der Z 2 das Wort „sowie“. Am Ende der Z 3 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgende Ziffer 4 angefügt:*

- „4. die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft im Sinne des § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, LGBl. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung.“

*19. § 24 lautet:*

#### **„§ 24**

##### **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 rotgelben Ring auf weißem Untergrund auszustellen, aus der die Zahl und das Datum der Baubewilligung oder der Baufreigabe, 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 und dgl.) anzuordnen. Bei Gefahr im Verzug sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Bauträgers sofort zu treffen.“

*19a. § 24a lautet:*

#### **„§ 24 a**

##### **Verantwortlichkeit des Bauführers**

(1) Der Bauwerber hat zur Durchführung von Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie von Neu-, Zu- oder Umbauten von sonstigen Gebäuden mit mehr als 200 m<sup>2</sup> 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 oder der Baufreigabe, sowie der Beginn der Bauarbeiten und der Bauführer hervor geht. 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.“

20. Dem § 26 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) 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.“

21. § 27 Abs. 1 lautet:

„(1) Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung oder Nutzungseinheit anzuzeigen.“

22. § 27 Abs. 2 lautet:

„(2) Bei Gebäuden ist der Fertigstellungsanzeige ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerbe-rechtlich oder nach dem Ziviltechniker-gesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beideten 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 ein Rauchfangbefund sowie ein Überprüfungs-befund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung der Elektroinstallationen anzu-schließen.“

23. § 27 Abs. 3 lautet:

„(3) Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten ist jeweils ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> der Fertigstellungsanzeige ein von einer hierzu 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 Bauträger 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.“

24. In § 30 Abs. 1 wird der Punkt durch einen Beistrich ersetzt und folgender Satzteil angefügt:

„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.“

25. § 30 Abs. 2 lautet:

„(2) Gegen den Bescheid des Gemeinderates oder des Stadtsenates kann Vorstellung nach den Bestimmungen des § 84 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung der Burgenländischen Gemeindeordnung, LGBl. Nr. 55/2003, bzw. des § 82 der Kundmachung über die Wiederverlautbarung des Eisenstädter Stadtrechts, LGBl. Nr. 56/2003, bzw. des § 81 der Kundmachung über die Wieder-erlautbarung des Ruster Stadtrechts, LGBl. Nr. 57/2003, alle in der jeweils geltenden Fassung, erhoben werden.“

26. In § 34 Abs. 1 wird die Bezeichnung „Bauträger,“ ersatzlos gestrichen. Weiters wird nach dem Wort „Planverfasser“ das Wort „oder“ durch einen Beistrich ersetzt und nach dem Wort „Bausachverständiger“ die Wortfolge „oder Aussteller von Energieausweisen“ eingefügt.

27. Dem § 35 wird folgender Abs. 8 angefügt:

„(8) 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.“

28. Der bisherige Text des § 36 erhält die Absatzbezeichnung „(1)“, folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) 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 Richt-

---

linie 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).“

## **Artikel II**

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 21.07.1998, 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).

Der Präsident des Landtages:  
Steier

Der Landeshauptmann:  
Nießl





---

Landesgesetzblatt für das Burgenland  
Amt der Bgld. Landesregierung  
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt

Post.at

Bar freigemacht/Postage Paid

7000 Eisenstadt

Österreich/Austria

Das Landesgesetzblatt für das Burgenland wird vom Amt der  
Burgenländischen Landesregierung in Eisenstadt herausgegeben  
und erscheint nach Bedarf.

