



# Bauen in Oberschützen

---

Mit 1. Feber 1998 ist das Burgenländische Baugesetz 1997, LGBl.Nr. 10/1998 in Kraft getreten, welches das Bauwesen im Burgenland regelt. **Die Novelle zum Bgld. Baugesetz, beschlossen am 28. März 2019 vom Bgld. Landtag, bringt wesentliche Änderungen mit sich.**

Gleichzeitig mit dem Bgld. Baugesetz 1997 wurde seitens der Bgld. Landesregierung auch die Bauverordnung, LGBl. Nr. 11/1998 erlassen. Diese regelt die technische Ausführung der Bauten wie z.B. Standsicherheit, Wärmeschutz, Schall- und Brandschutz, Einfriedungen, Fenster- u. Belichtungsflächen, Schutz vor Beeinträchtigungen durch Emissionen, Raumhöhen, Feuchtigkeitsschutz usw.

**Für baubehördliche Bewilligungen der Gewerbebetriebe und Bauten im Grünland ist die BH Oberwart Baubehörde I. Instanz.**

## Die wichtigsten Änderungen des Baugesetzes:

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Erweiterung der Begriffsbestimmungen
3. Änderung und Konkretisierung des § 5 (Bebauungsweisen und Abstände)
4. Pflege von Grundstücken im Bauland
5. Nachträgliche Teilung von Grundstücken
6. Aufwertung des § 16 - konkrete Auflistung geringf. Bauvorhaben
7. Bewilligungsverfahren NEU § 17
8. Mündliche Verhandlung § 18
9. Rechtmäßiger Bestand § 23a
10. Schlussüberprüfung - Entfall der Benützungsfreigabe
11. Adaptierung des Straftatbestandes

## AUSZUG aus dem Bgld. Baugesetz 1997:

- ✳ § 15 Arten von Bauvorhaben (Seite 2)
- ✳ § 16 geringfügige Bauvorhaben (Seiten 2 und 3)
- ✳ § 17 Bewilligungsverfahren (Seiten 3 u 4)
- ✳ § 18 mündliche Bauverhandlung (Seite 5)
- ✳ § 19 Erlöschen der Baubewilligung (Seite 5)
- ✳ § 20 Abbruch von Gebäuden (Seite 6)
- ✳ § 27 Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (Seite 6)
- ✳ § 27(3) Einmesspflicht (Seiten 6 und 7)
- ✳ Grundsteuerbefreiung (Seite 7)
- ✳ Hilfreiche Links (Seite 7)

## **§ 15**

### **Arten von Bauvorhaben**

- Geringfügige Bauvorhaben (§ 16)
- Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 17)

Die bisherige Unterscheidung in geringfügige Bauvorhaben, anzeigepflichtige Bauvorhaben (Beschränkung auf 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bzw. von sonstigen Gebäuden 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und bewilligungspflichtige Bauvorhaben entfällt, bzw. wird auf die vorgenannte Unterscheidung geändert. Der „neue“ § 18 regelt als bewilligungspflichtiges Bauvorhaben „nur“ noch die mündliche Bauverhandlung.

## **§ 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, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen abzugeben.

#### Mitzubringende Unterlagen:

- schriftliches Ansuchen (**Mitteilung gem. § 16**)
- detaillierte Skizze mit Lageplan und Ausmaße des Vorhabens
- genaue Beschreibung des Vorhabens

(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. 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.

(3) 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 Wasserfläche 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.

## **§ 17**

### **Baubewilligungsverfahren**

#### **Wesentliche Neuerungen:**

1. Die bisherige Unterscheidung zwischen Anzeigeverfahren und Bewilligungsverfahren entfällt (sofern sie nicht geringfügig sind). Das Bauverfahren endet mit einem Bescheid - die Baufreigabe entfällt!
2. Künftig ist für alle Bauvorhaben unabhängig von der Größenordnung - um Baubewilligung anzusuchen.
3. Diesem Ansuchen sind neben allen anderen Unterlagen in jedem Fall auch die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, anzuschließen. Dies hat zur Folge, dass - falls alle erforderlichen Zustimmungserklärungen erbracht werden können und von Seiten der Behörde keine Bedenken dagegen bestehen - auch bei größeren Bauvorhaben die Bauverhandlung entfallen kann.
4. Falls jedoch nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der Nachbarn erbracht werden können oder von Seiten der Behörde Bedenken bestehen bzw. sonstige Gründe vorliegen, ist zwingend eine mündliche Verhandlung (§18) durchzuführen.

## **Neuerungen bei Einreichunterlagen:**

- schriftliches Ansuchen (**Ansuchen um Baubewilligung**)
- Baupläne 3-fach(Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Querschnitte)
- Baubeschreibung 3-fach (unter Angabe des vorgesehenen Verwendungszweck)
- Energieausweis 1-fach (Seite 1 und 2 mit Unterschrift des Berechners des Energieausweises ausreichend) samt positiven Prüfzeugnis der Bgld. Energieausweisdatenbank
- die Zustimmungserklärungen der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind, auf allen drei Plänen (Angabe des Namens und Datum der Unterfertigung),
- ausgefülltes AGWR II Datenblatt – Bauvorhabensmeldung 1-fach(**AGWR II - Datenblatt zum Download**) mit Unterschrift auf Seite 6
- Zustimmungserklärung der/des Grundeigentümer/s des Baugrundstückes durch Unterschrift auf den Plänen
- Einreichunterlagen können, soweit technisch möglich, zusätzlich auch elektronisch eingebracht werden.

Die Baupläne und die Baubeschreibung müssen von einem befugten Planverfasser erstellt werden, der mit seiner Unterschrift und seinem Stempel bestätigt, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Außerdem sind sie vor Abgabe an die Baubehörde von Grundstückseigentümer und Bauwerber zu unterzeichnen.

Sobald die Unterlagen vollständig sind und das Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen offensichtlich nicht verletzt, und auch keine Gründe vorliegen, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde die "B a u b e w i l l i g u n g" – erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen – mit Bescheid zu erteilen.

Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat auch dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte Bauplakette gut sichtbar auf der Baustelle angebracht wird. Bei größeren Gebäuden (mehr als 200m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ist für die Durchführung des Bauvorhabens ein Bauführer zu bestellen. Dieser ist dann statt dem Bauwerber für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verantwortlich.

## **§ 18**

### **Mündliche Bauverhandlung**

Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen der betroffenen Anrainer bei, oder liegen sonstige Gründe, die baupolizeiliche Interessen berühren, vor so hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung gemäß § 18 vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die "B a u b e w i l l i g u n g " - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.

Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Der Bauwerber hat der Gemeinde den Baubeginn bekannt zu geben und hat auch dafür zu sorgen, dass die von der Baubehörde ausgestellte Bauplakette gut sichtbar auf der Baustelle angebracht wird.

Bei größeren Gebäuden (mehr als 200m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ist für die Durchführung des Bauvorhabens ein Bauführer zu bestellen. Dieser ist dann statt dem Bauwerber für die ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens verantwortlich.

## **§ 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 Entscheidung darüber unterbrochen.

## **§ 20**

### **Abbruch von Gebäuden**

Der beabsichtigte Abbruch von Gebäuden ist, sofern er nicht im Zusammenhang mit einer Errichtung oder Änderung von Bauten steht, der Baubehörde schriftlich mitzuteilen.

#### Mitzubringende Unterlagen:

- schriftlichen Ansuchen (**Abbruch von Gebäuden § 20**)
- Lage- und Bestandsplan
- Zustimmungserklärung der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke
- weitere Unterlagen können angefordert werden.

## **§ 27**

### **Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung**

Die **Fertigstellung** (eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes mit zumindest einer Wohnung und Nutzungseinheit) **ist** der **Baubehörde vor der Benützung anzuzeigen!**

#### Mitzubringende Unterlagen:

- **schriftliche Fertigstellungsanzeige (§27)**
- **Schlussüberprüfungsprotokoll** einer (gewerberechtlich, nach dem Ziviltechniker-gesetz) befugten Fachkraft, eines (gerichtlich oder von der Gemeinde) beeideten Bausachverständigen, oder eines Amtssachverständigen. Darf an der Ausführung NICHT beteiligt gewesen sein.
- Erforderlichenfalls sind **durch Auflagen oder Bedingungen vorgeschriebene Befunde** anzuschließen.  
Es entfällt die Verpflichtung, einen Rauchfangbefund, sowie einen Überprüfungs-befund eines befugten Elektrotechnikers (ÖVE Sicherheitsprotokoll) vorzulegen. **Abzugeben** sind nur „**vorgeschriebene Befunde**“.

## **§ 27 (3)**

### **Einmesspflicht**

Bei der Neuerrichtung eines Gebäudes oder bei Zubauten jeweils ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> ist ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 2016, BGBl. II Nr. 307/2016, erforderlich. Zur Erleichterung bietet die Gemeinde Oberschützen eine

Verpflichtungserklärung an, durch die sich der Bauträger mit seiner Unterschrift verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde veranlassten Vermessung aller in einem bestimmten Zeitraum neu errichteten Gebäude zu übernehmen.  
(Verpflichtungserklärung Gebäudeeinmessung – unter Formulare)

- Bei **Mängel oder Abweichungen** von der Baubewilligung ist der **Schlussüberprüfende verpflichtet, die Baubehörde zu verständigen**. Weitere Vorgangsweise sind im § 26 - mangelhafte, nichtgenehmigte Bauführung - beschrieben.

**Hinweis:** 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.

**WICHTIG:** Es ist **keine Benützungsfreigabe** mehr zu erteilen!

**Die Ansuchen, Anzeigen, Mitteilungen und Datenblätter können auf der Homepage unter Formulare heruntergeladen werden oder auf der Gemeinde abgeholt werden.**

**Grundsteuerbefreiung** - für die Befreiung von der Grundsteuer ist die Feststellung der Förderbarkeit - wenn keine Wohnbauförderung beantragt wird - erforderlich.

Die Feststellung der Förderbarkeit dient ausschließlich als Nachweis für die Grundsteuerbefreiung. Ansuchen um Feststellung der Förderbarkeit können innerhalb von 12 Monaten ab Erteilung der Baubewilligung beim Amt der Bgld. Landesregierung, Wohnbauförderung, eingebracht werden.

### **Hilfreiche Links**

E-Government Burgenland  
Help.gv (Bauen, Wohnen und Umwelt)  
Wohnbauförderung Burgenland  
Burgenländisches Baugesetz 1997  
Burgenländische Bauverordnung 2008  
OIB-Richtlinien