

# I. Burgenländisches Baugesetz

**Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG), LGBl 1998/10 (StF) idF LGBl 2001/32 (Bgld EuroanpassungsG 2001), 2001/42 (DFB), 2003/74 (VfGH), 2005/18 (Bgld BauG-Nov 2004), 2006/13 (Bgld BauG-Nov 2005), 2008/53 (Bgld BauG-Nov 2008), 2010/7, 2013/11 (Bgld BauG-Nov 2012) und 2013/79 (Bgld LVwgBG)**

## I. Abschnitt

### Allgemeines

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

## II. Abschnitt

### Anliegerleistungen

- § 8 Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen
- § 9 Kostenbeiträge für 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 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 Bundespolizei
- § 33 Nichtigerklärung von Bescheiden
- § 34 Strafen
- § 35 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

**Materialien zum Bgld BauG****EB*****I. Allgemeines***

Die derzeitigen landesrechtlichen Grundlagen des Burgenländischen Baurechts sind die Burgenländische Bauordnung 1969, LGBl.Nr. 13/1970 in der Fassung LGBl.Nr. 11/1994, die Wärmeschutz- und Heizungsverordnung, LGBl.Nr. 56/1982, die Burgenländische Schutzraumverordnung, LGBl.Nr. 27/1985, und die Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939, dRGBl. I S 219.

Die Baurechtsreform sieht im Wesentlichen folgende Neuerungen vor:

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

Vor Durchführung eines Bauvorhabens ist nur mehr ein Bauverfahren (Anzeige- oder Bewilligungsverfahren) erforderlich. Ein eigenes Bauplatzerklärungsverfahren ist nicht mehr vorgesehen; der Bewilligungswerber hat sich vor Planungsbeginn bei der Behörde über die Bauungsvorschriften zu erkundigen.

Geringfügige Bauvorhaben müssen der Baubehörde künftig mitgeteilt werden; ein Anzeige- oder Baubewilligungsverfahren dafür ist nicht erforderlich. Sofern die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, sind die meisten Bauvorhaben künftig nur noch anzeigepflichtig, z.B. auch die Errichtung eines Einfamilienhauses bis zu einer Wohnnutzfläche von 150 m<sup>2</sup>. Wenn dem Bauvorhaben keine Gründe entgegenstehen, ist weder eine Verhandlung noch ein Bescheid erforderlich. Die Unterlagen sind von der Gemeinde zu prüfen und binnen 6 Wochen mit einem Stempel versehen („Baufreigabe“) zu retournieren.

Alle übrigen Bauvorhaben (Bauvorhaben über 150 m<sup>2</sup> oder anzeigepflichtige Vorhaben, denen die Nachbarn nicht zugestimmt haben) bedürfen wie bisher einer Verhandlung und bescheidmäßigen Bewilligung.

Bei den Nachbarn wird die Parteistellung auf die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, da sich bisher in der Praxis oft Probleme bei der Feststellung der Parteistellung ergeben haben.

Die Fertigstellung von Gebäuden ist der Baubehörde anzuzeigen, wobei die Schlussüberprüfung primär von einem befugten Fachmann durchzuführen ist. Wenn aber kein Schlussprüfungsprotokoll beigebracht wird, hat die Baubehörde eine Schlussüberprüfung durch einen Bausachverständigen zu veranlassen.

Der Entwurf enthält die Möglichkeit der nachträglichen Vorschreibung von Auflagen sowie Sonderregelungen für Bauerleichterungen, wenn öffentliche Interessen vorliegen.

Gestrichen wurden die Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe, Bebauungsdichte, Ergänzungsflächen, Grenzverlegung und Reihen. Die Teilung und Vereinigung von Grundstücken im Bauland bedarf künftig keiner Bewilligung der Baubehörde.

Die Bestimmungen über Gebäudehöhen und Bebauungsdichte haben sich in der Praxis zwar als weitgehend entbehrlich herausgestellt und sind im Entwurf daher nicht mehr enthalten, es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit, diese Angelegenheiten in Bebauungsplänen bzw. -richtlinien zu regeln.

### **AB**

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

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

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

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

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

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

zungsanlagengesetz erfolgen. Die Regelung der Wärmedämmung von Bauteilen soll in der Bauverordnung erfolgen.

Das Gesetz gliedert sich in folgende Abschnitte:

I. Allgemeines

II. Anliegerleistungen

III. Sonstige Beschränkungen des Eigentumsrechtes

IV. Bauverfahren

V. Durchführung des Bauvorhabens und Bauaufsicht

VI. Baubehörden und Schlußbestimmungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es waren dies im Besonderen:

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

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

### **EB Bgld BauG-Nov 2008**

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

Die europäische Kommission hat hinsichtlich der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD = Energy Performance of Buildings Directive) die zufolge Artikel 15 Abs. 1 bis 4. Jänner 2006 umzusetzen gewesen wäre, ein Verfahren wegen Nichtumsetzung gegen Österreich eingeleitet, zu dem von

Seiten Österreichs in den Schreiben des Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit darauf hin gewiesen wurde, dass Österreich entsprechend dem Artikel 15 Abs. 2 der EPBD den zusätzlichen Zeitraum von 3 Jahren für die Umsetzung der Art. 7, 8 und 9 in Anspruch nehmen wird. Auf die Stellungnahme Österreichs zum Mahnschreiben der EK (Seite 2) vom 11. April 2006, GZ. VV.06/0001/0002-V/A/2006, darf in diesem Zusammenhang hingewiesen werden. Für die Verzögerung Ausschlag gebend ist des Weiteren auch der Umstand, dass im Rahmen einer Harmonisierung der neun Baugesetzgebungen der Bundesländer ein einheitliches Verfahren zur Berechnung der für den Energieausweis notwendigen Kennzahlen sowie harmonisierte Grundlagen sowohl zu den Anforderungen an die Gebäudehülle wie auch hinsichtlich der Heizungs-, Lüftungs- und Kühlsysteme in einer sehr komplexen Form entwickelt wurden. Dies deshalb, um transparente und umfassende Regelungen und damit ein hohes Maß an Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen, wie es die bisher aus den Mitgliedstaaten bekannten und zum Teil bereits notifizierten Regelungen zur Umsetzung der EPBD aus ha. Sicht nicht erwarten lassen.

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

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

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

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

Bereits am 26. März 2001 war das OIB von der Landesamtsdirektorenkonferenz mit der Ausarbeitung von technischen Richtlinien beauftragt worden. Diese OIB-Richtlinien haben den Zweck, die Erfüllung der in der Artikel 15a B-VG Vereinbarung formulierten Schutzziele zu konkretisieren und somit die bisher in den Bundesländern bestehenden, uneinheitlichen bautechnischen Bestimmungen zu erset-

zen. Die OIB-Richtlinien sind nach den 6 wesentlichen Anforderungen der Bauproduktenrichtlinie der EU geordnet. In der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ erfolgt zudem ein großer Teil der Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Gebäuderichtlinie).

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

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

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

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

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

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

### **DfE**

#### ***Allgemeines***

Eingangs ist festzuhalten, daß mit dem Inkrafttreten des Burgenländischen Baugesetzes 1997 mit 1. Feber 1998 nicht nur die bisher geltende Bauordnung,

Reichsgaragenordnung und Reichsaufzugsordnung, sondern natürlich auch sämtliche auf Grund dieser Bestimmungen ergangenen Erlässe außer Kraft getreten sind.

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

## I. Abschnitt

### Allgemeines

#### Geltungsbereich<sup>1)</sup>

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

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

1. Verkehrswege,<sup>4)</sup>
2. Anlagen, für die Bewilligungen nach den abfallrechtlichen Vorschriften erforderlich sind,<sup>5)</sup>
3. Bauten<sup>6)</sup>, die vorübergehenden Zwecken dienen und den veranstaltungsrechtlichen Vorschriften unterliegen,<sup>7)</sup>
4. Bauwerke<sup>6)</sup> im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen, ausgenommen Gebäude<sup>6)</sup> und Abwasserreinigungsanlagen<sup>8)</sup>,
5. militärische Bauwerke<sup>6) 9)</sup>, ausgenommen Gebäude<sup>6)</sup>,
6. Bauwerke<sup>6)</sup>, ausgenommen Gebäude<sup>6)</sup>, für die Bewilligungen nach den wasserrechtlichen, forstrechtlichen oder schifffahrtsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind<sup>10)</sup>,
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.<sup>11)</sup>

#### Materialien zum Bgld BauG

##### EB zu § 1

Die Kompetenz des Landesgesetzgebers zur Erlassung eines Baugesetzes ist auf Grund der Generalklausel des Art. 15 Abs. 1 B-VG gegeben. Durch dieses Gesetz werden die Zuständigkeit des Bundes sowie Vorschriften, wonach für Bauvorhaben zusätzliche Bewilligungen erforderlich sind (z.B. Gewerbe-, Wasser-, und Naturschutzrecht), nicht berührt. Im Zweifel ist eine verfassungskonforme Interpretation vorzunehmen.

Die im Abs. 2 vom Geltungsbereich des Baugesetzes ausgenommenen Tatbestände erschöpfen sich in den diesbezüglichen Materiengesetzen bzw. werden aus baupolizeilicher Sicht für entbehrlich erachtet.



Als Verkehrswege sind z.B. Straßen und Schienenwege samt Brücken anzusehen. Unter Z 2 fallen z.B. Abfallbehandlungsanlagen und Deponien.

Bauwerke im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind beispielsweise Pumpstationen, Kanalschächte, Transformatorenstationen, Masten, Strom-, Wasser- und Gasleitungen.

### **EB Bgld BauG-Nov 2012**

#### **Zu § 1 Abs 2**

Diese Regelung zielt auf eine Verwaltungsvereinfachung bei der Errichtung von Sonnenkollektoren- und Photovoltaikanlagen ab. Dabei ist aufgrund der Anbringungsart, parallel oder aufliegend zur Dach- oder Wandfläche oder in diese eingefügt, sowie durch die Einschränkung auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und die Begrenzung auf Anlagen bis zu einer Engpassleistung von maximal 5 kW, mit keiner Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen zu rechnen.

Aufgeständerte Anlagen sind jedoch nach wie vor in einem Verfahren gemäß § 17 bzw. 18 Bgld. BauG zu genehmigen.

#### **DfE zu § 1 Abs 2 Z 2**

Abfallsammelstellen sind zufolge § 20 des Bgld. Abfallwirtschaftsgesetzes 1993, LGBl. Nr. 10/1994, von den Gemeinden für die Sammlung von Sperrmüll und Altstoffen aus Haushalten sowie von betrieblichen Abfällen vergleichbarer Art und Menge einzurichten. Sie bedürfen jedoch keiner Bewilligung nach dem Bgld. Abfallwirtschaftsgesetz, sondern sind der Bezirksverwaltungsbehörde lediglich anzuzeigen und fallen somit in den Geltungsbereich des Bgld. BauG.

Bei öffentlichen Sammelstellen für Problemstoffe und Altöle nach dem AWG des Bundes, BGBl.Nr. 325/1990 i.d.F. 115/1997, ist jedoch zwischen Sammelstellen von Gebietskörperschaften und sonstigen Sammelstellen, die nicht der GewO 1994 unterliegen, zu unterscheiden. [S nunmehr das AWG idF BGBl I 2015/163.]

Während Sammelstellen, die nicht von einer Gebietskörperschaft betrieben werden, zufolge § 30 Abs. 1 einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde bedürfen, sind Sammelstellen, die von Gebietskörperschaften betrieben werden, nach dem AWG nicht bewilligungspflichtig und der Bezirksverwaltungsbehörde lediglich anzuzeigen. Dies hat zur Folge, daß das Bgld. BauG nur hinsichtlich der letztgenannten Anlagen anzuwenden ist.

Zufolge § 29 Abs. 1 des Burgenländischen Abfallwirtschaftsgesetzes 1993, LGBl. Nr. 10/1994, bedürfen Abfallbehandlungsanlagen (soweit diese nicht unter § 29 des Abfallwirtschaftsgesetzes des Bundes, BGBl. Nr. 325/1990 fallen) einer abfallrechtlichen Bewilligung durch die Bezirksverwaltungsbehörden.

Gemäß § 30 Abs. 6 des Burgenländischen Abfallwirtschaftsgesetzes ist daher für Abfallbehandlungsanlagen eine Baubewilligung nicht erforderlich, die einschlägigen bautechnischen Vorschriften sind jedoch zu berücksichtigen. Im wesentlichen diesselben Überlegungen gelten auf Grund des Abfallwirtschaftsgesetzes des Bundes, BGBl. Nr. 325/1990 i.d.F. 115/1997, für Anlagen, die in den Zuständigkeitsbereich des Bundes fallen. Zufolge §§ 28 und 29 leg.cit. [S nunmehr §§ 37 u 38 AWG idF BGBl I 2015/163] bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung sowie die Inbetriebnahme von bestimmten Anlagen zur Lagerung oder Behand-

lung von gefährlichen Abfällen oder Altölen einer Genehmigung des Landeshauptmannes nach dem AWG des Bundes. Gemäß § 29 Abs. 13 sind die bautechnischen Bestimmungen des BauG und der BauVO bei der Genehmigung durch die Abfallwirtschaftsbehörde jedoch anzuwenden, wobei in diesen Fällen eine baubehördliche Bewilligungspflicht bereits durch die Verfassungsbestimmung des § 29 Abs. 13 AWG entfällt.

### DfE zu § 1 Abs 2 Z 3

Dies sind vor allem Festzelte, Tribünen u.ä.

### DfE zu § 1 Abs 2 Z 4

Es ist zu beachten, daß ebenso wie in den Z 5 und 6 hier nur **Bauwerke** vom Geltungsbereich ausgenommen sind, nicht aber Gebäude. Dies hat zur Folge, daß auf Gebäude für eine Trafostation, auch wenn es sich hierbei um Fertigteilegebäude handelt, das Bgld. BauG anzuwenden ist.

Weiters muß es sich um Ver- und Entsorgungs**leitungen** handeln, sodaß Sendemasten für Rundfunk, Mobiltelefone u.ä. vom Geltungsbereich nicht ausgenommen sind! (Dient ein Sendemast jedoch der Steuerung von Fernwirkeinrichtungen im Zuge einer Ver- oder Entsorgungsleitung (z.B. Brandabsperreschiebern und Druckreduzierstationen bei Erdöl- und Gasleitungen, Pumpstationen bei Wasser- oder Kanalleitungen), so sind die entsprechenden Bauwerke vom Geltungsbereich ausgenommen.)

Die Z 4 ist hiebei als *lex specialis* zu Z 6 anzusehen, sodaß Abwasserreinigungsanlagen vom Geltungsbereich des BauG nicht ausgenommen sind. Unter Z 6 können daher nur solche Bauwerke fallen, die nicht bereits in Z 4 (wie z.B. Brücken und sonstige Einbauten in öffentliche Gewässer) angeführt sind.

### DfE zu § 1 Abs 2 Z 6

Die Bewilligung muß sich auf das Bauwerk selbst beziehen (wie z.B. eine wasserrechtliche Bewilligung für eine Brücke – eine bloße Rodungsbewilligung erfüllt diesen Tatbestand nicht!)

## Anmerkungen

0) IdF Bgld BauG-Nov 2012, LGBl 2013/11.

Mit der Bgld BauG-Nov 2008, LGBl 2008/53, wurden die Z 4 bis 6 des Abs 2 geändert (Einfügung der Wortfolge „ausgenommen Gebäude“). Mit der Bgld BauG-Nov 2012, LGBl 2013/11, wurde im Abs 2 die Z 7 angefügt.

1) Zur Vollziehung dieses Gesetzes s bei § 31 (Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde).

2) Die Verfassung aus 1920, BGBl 1920/1, kannte in Art 12 Abs 1 Z 9 einen eigenen Kompetenztatbestand „**Bauwesen**“; demnach waren dem Bund die Grundsatzgesetzgebung und den Ländern die Ausführungsgesetzgebung sowie die Vollziehung vorbehalten. Die Kompetenzverteilung der Bundesverfassung 1920 trat allerdings nicht bereits per 1.10.1920 in Kraft; vielmehr galt weiterhin die Kompetenzverteilung der Dezemberverfassung des Jahres 1867,

RGBI 1867/141, wonach das „Bauwesen“ in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache war. Mit der Bundesverfassungsnovelle 1925, BGBl 1925/268, wurde schließlich der Kompetenztatbestand „Bauwesen“ wieder aus der Kompetenzverteilung herausgenommen; bis heute kennt die österreichische Bundesverfassung (B-VG) keinen eigenen Kompetenztatbestand „Bauwesen“.

Gem Art 15 Abs 1 B-VG verbleiben die **Angelegenheiten des Baurechts** mangels gegenteiliger Regelung im **selbständigen Wirkungsbereich der Länder** und sind in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache. Den Ländern steht freilich auf dem Gebiet des öffentlichen Baurechts keine allumfassende Kompetenz zu, sondern nur insoweit, als diese nicht durch ausdrücklich geregelte Kompetenzen des Bundes eingeschränkt ist. Die Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen Bund und Ländern ist gerade auf dem Gebiet des Baurechts – vor allem aber beim Raumordnungsrecht – nicht immer leicht; auch wenn die Abgrenzung in der Praxis nur eine untergeordnete Rolle spielt. Vgl dazu unten die umfangreiche Judikatur insb des VfGH.

Unklar ist die **Reichweite der Baurechtskompetenz der Länder** gem Art 15 Abs 1 B-VG, zumal einige Bundeskompetenzen auch teilweise Angelegenheiten des Baurechts mitumfassen; zu denken ist etwa an das „Verkehrswesen bezüglich der Eisenbahnen und der Luftfahrt sowie der Schifffahrt“ (Art 10 Abs 1 Z 9 B-VG), an das „Bergwesen“ oder das „Forstwesen“ (Art 10 Abs 1 Z 10 B-VG) bzw an „militärische Angelegenheiten“ (Art 10 Abs 1 Z 15 B-VG). Diesbezüglich ist auf die Rsp des VfGH zur Auslegung der Kompetenzartikel des B-VG zurückzugreifen.

Die wichtigste Auslegungsregel für die Kompetenzbestimmungen der Art 10 bis 15 B-VG ist die sog „**Versteinerungstheorie**“. Danach ist den Termini der Kompetenzartikel jene Bedeutung beizulegen, die ihnen nach dem Stand und der Systematik der Rechtsordnung im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der betreffenden Kompetenzbestimmung (sog „Versteinerungszeitpunkt“; idR der 1.10.1925) zugekommen ist (vgl VfSlg 2721, 3670, 5092 uva). Verschiebungen eines Kompetenztatbestandes innerhalb der Kompetenzverteilung begründen keinen neuen Versteinerungszeitpunkt. Der VfGH erachtet eine inhaltliche Weiterentwicklung der Rechtsordnung für zulässig (sog Grundsatz der intrasystematischen Fortentwicklung; vgl etwa VfSlg 4117, 5748 ua).

Da die österreichische Bundesverfassung konkurrierende Gesetzgebungskompetenzen nicht kennt, kann ein und dieselbe Materie nur einem einzigen Kompetenztatbestand zugeordnet werden. Damit wird nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Sachgebiete nach verschiedenen Gesichtspunkten geregelt werden können (sog „**Gesichtspunktetheorie**“; zB VfSlg 4348, 7516, 8035, 8195, 8831). Dieser Umstand führt zu einer Kumulation von Regelungen, denn der Inhalt eines Kompetenztatbestands erfasst die Materie nicht nach allen Richtungen. Die aufgrund der verschiedenen Gesichtspunkte erlasse-