

Baugesetz

**Bitte beachten Sie, dass grundsätzlich jede Baumaßnahme** (Abbruch, Neuerrichtung, Sanierung, Zu- und Umbau, Widmungsänderung etc.) **der Baubehörde zu melden ist.**

Im Bauverfahren werden gemäß Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl. Nr. 10/1998 idGF. folgende Arten von Bauvorhaben unterschieden:

**(1) Geringfügige Bauvorhaben (§ 16):**

1. Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen bestehen, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde spätestens 14 Tage vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen (z. B. Renovierung der Fassade, Sanierungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen „Gleiches durch Gleiches“)
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.

[Download Formular § 16](#)

**(2) Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 17):**

1. Folgende Bauvorhaben sind, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), der Baubehörde vor Baubeginn anzuzeigen:

1. die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden bis zu einer Wohnnutzfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> und der dazugehörigen Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuschen) sowie von sonstigen Gebäuden bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup>,
2. die Errichtung und Änderung von anderen Bauwerken als Gebäuden,
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 Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.

Ein Energieausweis ist in folgenden Fällen nicht erforderlich:

1. 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,
2. Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
  3. Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen und die nicht unter Einsatz von Energie konditioniert werden,
  4. Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind,
  5. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>.
- 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 der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind 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 Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind 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 wär oder
  2. sonstige Gründe vorliegen, die die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erfordern.

#### **INFO:**

Folgende Unterlagen sind beizubringen:

1. Bauplan (3-fach) inklusive Zustimmungserklärung der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind.
2. Baubeschreibung (3-fach)
3. Letztgültiger Grundbuchauszug (nicht älter als sechs Monate)
4. Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind.
5. Energieausweis (für konditionierte Gebäude)

Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber, Eigentümer und vom Planverfasser zu unterfertigen.

#### **[Download Formular § 17](#)**

#### **(3) Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 18):**

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 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie aller anderen Gebäude über 200 m<sup>2</sup> 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 jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.

Ein Energieausweis ist in folgenden Fällen nicht erforderlich:

1. 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,
2. Gebäude, die für Gottesdienst und religiöse Zwecke genutzt werden,
3. Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen und die nicht unter Einsatz von Energie konditioniert werden,
4. Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind,
5. frei stehende Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>.

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

12) Auf Verlangen der Bauwerberin oder des Bauwerbers ist von der Baubehörde eine Bestätigung darüber auszustellen, ob das Bauvorhaben im Sinne der auf Grund des § 4 Abs. 2 erlassenen Verordnung barrierefrei gestaltet ist.

#### **INFO:**

Folgende Unterlagen sind beizubringen:

Bauplan (3-fach)

Baubeschreibung (3-fach)

Letztgültiger Grundbuchauszug (nicht älter als sechs Monate)

Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind.

Energieausweis (für konditionierte Gebäude)

Die Baupläne und Baubeschreibungen sind von einem befugten Planverfasser zu erstellen und vom Bauwerber, Eigentümer und vom Planverfasser zu unterfertigen. Ist das Ansuchen nicht abzuweisen, hat die Baubehörde eine mündliche Bauverhandlung vorzunehmen.

Zur Bauverhandlung sind die Parteien – Bauwerber, Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer sowie die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind – und Planverfasser zu laden.

[Download Formular § 18](#)

#### **(4) Abbruch von Gebäuden (§ 20):**

Der beabsichtigte Abbruch von Gebäuden ist, sofern dieser nicht im Zusammenhang mit der Errichtung oder Änderung von Bauten steht, der Baubehörde unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen und der Zustimmungserklärungen der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke 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.

**INFO:**

Folgende Unterlagen sind unbedingt beizubringen:

- 1.
2. Lage- und Bestandsplan
3. Zustimmungserklärung der Eigentümer des unmittelbar angrenzenden Grundstückes
4. Weitere Unterlagen können angefordert werden

[Download Formular § 20](#)

**(5) Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung, Benützungsfreigabe:**

- 1) Der Bauträger hat die Fertigstellung des Gebäudes der Baubehörde anzuzeigen.
- 2) Der Fertigstellungsanzeige sind Rauchfangbefunde und ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, die an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein dürfen, anzuschließen, in dem diese mit ihrer Unterschrift die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens bestätigen.
- 3) Mit der Fertigstellungsanzeige ist bei Neuerrichtung eines Gebäudes ein von einer hierzu berechtigten Person verfasster Plan über die genaue Lage des Gebäudes entsprechend der Vermessungsverordnung 1994, BGBl. Nr. 562, 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.
- 4) Liegen Mängel oder wesentliche Abweichungen von der Baubewilligung oder Baufreigabe vor (§ 26), hat die die Schlussüberprüfung vornehmende Person die Baubehörde zu verständigen.
- 5) Wird ein solches Schlussüberprüfungsprotokoll nicht beigebracht, hat die Baubehörde die Schlussüberprüfung durch eine gewerberechtlich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugte Fachkraft, einen gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder einen Amtssachverständigen binnen drei Wochen zu veranlassen.
- 6) 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.

[Download Formular § 27](#)

Die Wohnbauförderung im Burgenland

Auf den Seiten der Burgenländischen Landesregierung erhalten Sie umfassende Informationen über die Wohnbauförderung sowie die Wohnbaufibel als Download.

Link: <http://www.e-government.bglld.gv.at/wbf/>