

# Genehmigung von Bauvorhaben

Da es immer wieder zu Unklarheiten in Bezug auf die Genehmigung von Bauvorhaben kommt, möchten wir die gesetzlichen Richtlinien nochmals in Erinnerung rufen.

Grundsätzlich unterscheidet das Burgenländische Baugesetz drei Arten von Bauvorhaben:

- **Geringfügige Bauvorhaben**
- **Anzeigepflichtige Bauvorhaben und**
- **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben**

Bei **geringfügigen Bauvorhaben** ist eine Mitteilung an die Gemeinde vorgesehen. Der Bauwerber/die Bauwerberin teilt mit einem formlosen Schreiben und einer Skizze oder einem Plan mit, was gemacht werden soll. Das Schreiben ist lediglich vom Bauwerber bzw. von der Bauwerberin und den Grundstückseigentümern zu unterschreiben. Baufirma oder Planungsbüro ist nicht erforderlich.

**Zu den geringfügigen Bauvorhaben zählen** allerdings nur Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten, kleine (max. 5 m<sup>2</sup>) Gartenhütten etc.

Für diese Bewilligungen fallen keine Kosten an. Es ist keine Schlussüberprüfung notwendig.

**Sowohl bei anzeigepflichtigen als auch bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben** ist die Vorlage von Plänen, Beschreibungen und bei Wohnhäusern auch von Energieausweisen, notwendig. Diese Unterlagen sind von einer befugten Person (Baumeister, Architekt, Baufirma) zu erstellen.

**Anzeigepflichtig oder bewilligungspflichtig sind alle Bauvorhaben** die nicht geringfügig sind! Dazu zählen auch die Errichtung von Zäunen (auch Maschendrahtzäune!), der Zubau bzw. der Ausbau von einzelnen Räumen, aber auch die Nutzungsänderung von Räumen (z.B. aus einem Keller wird eine Sommerküche oder ein Wellnessraum etc.).

Bei Neubauten ist empfehlenswert die Grundstücksgrenzen von einem Geometer festzulegen, bzw. eine Einmessskizze vorzulegen.

Der Unterschied zwischen anzeigepflichtigem und bewilligungspflichtigem Bauvorhaben liegt lediglich in der Größe des Bauvorhabens bzw. ob die Nachbarn auf dem Plan unterschreiben oder nicht.

**Bauvorhaben bis zu einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche** sind – sofern die Nachbarn auf den Einreichplänen unterschreiben – anzeigepflichtig.

Größere Bauvorhaben bzw. sollten die Nachbarn nicht unterschreiben sind bewilligungspflichtig, hierbei wird vor Ort eine Bauverhandlung durchgeführt. Für die 200 m<sup>2</sup> werden bei Zubauten die bereits vorhandenen und geplanten Quadratmeter zusammen gerechnet.

**Für die Genehmigung der anzeigepflichtigen und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben** fallen Stempelgebühren und Verwaltungsabgaben an. Bei den bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist zusätzlich noch die Kommissionsgebühr zu bezahlen.

Sobald die Bauvorhaben fertiggestellt sind, ist eine sogenannte **Fertigstellungsanzeige** in der Gemeinde abzugeben – auch für Zäune!

**Bei der Fertigstellung von Gebäuden** bzw. einzelnen Räumen sind zusätzlich ein Schlussüberprüfungsprotokoll eines Bausachverständigen, ein Rauchfangbefund und ein Elektroprotokoll vorzulegen.

**Vor der Erteilung der Benützungsbewilligungsfreigabe dürfen die Gebäude bzw. die einzelnen Räume nicht benützt werden!**

## **Nachbarrecht in der Praxis: § 364 Abs.3 ABGB u, § 422 ABGB**

Jeder Eigentümer hat das Recht, die in seinen Grund dringenden Wurzeln eines fremden Baumes, oder einer anderen Pflanze, auf seinen Boden zu entfernen und über seinen Luftraum hängende Äste abzuschneiden oder sonst zu benutzen. Er hat dabei fachgerecht und schonend vorzugehen.

Grundsätzlich sind die Kosten für diese Maßnahmen vom betroffenen Grundeigentümer selbst zu tragen, soweit aber durch die Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat sich auch der Eigentümer des Baumes bzw. der Pflanze mit der Hälfte der notwendigen Kosten zu beteiligen.

Es besteht daher die Möglichkeit, sich vor herüber wachsenden Ästen und Wurzeln zu schützen. Dabei ist beim Abschneiden fachgerecht vorzugehen. Unter Umständen sollte man einen Fachmann (z.B. Gärtner) beiziehen. Der Baum darf in seiner Substanz nicht geschädigt werden. Ist bereits ein Schaden eingetreten oder offenbar drohend, muss die Hälfte der Entfernungskosten vom Nachbar getragen werden. (z.B. sind Leitungen durch Wurzeln verstopft worden, oder Dächer und Fassaden beschädigt worden.)

**In jedem Fall vorher den Nachbar darüber informieren.**

## **Pflege von Grundstücken im Bauland: § 13 Bgld. Bauordnung**

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.

## **Rasenmähzeiten im Burgenland**

Auch in Gemeinden, die keine ortspolizeiliche Verordnung erlassen haben, **darf nicht** zu jeder Tages- und Nachtzeit Rasen gemäht werden. (Siehe Bestimmungen Landessicherheitsgesetz u. Landes- Polizeistrafgesetz). Beschwerden, dass zu außergewöhnlichen Zeiten mit motorbetriebenen Rasenmähern und lärmregenden Gartengeräten Gartenpflegearbeiten durchgeführt werden, veranlassen die Gemeinde Weiden bei Rechnitz, da bis jetzt noch keine ortspolizeiliche Verordnung notwendig war, **nachstehende Empfehlung abzugeben:**

**Verwendung von motorbetriebenen Rasenmähern und Gartengeräte im Ortsgebiet:**

**MO – FR: von 7h – 19h / SA: von 7h – 17h / Sonn- u. Feiertage keine**

## **Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden Grund:**

**Laut Richtlinien des Österr. Institut für Bautechnik (OIB)**

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser auf eigenen Grund zu versickern bzw. am vorhandenen Regenwasserkanal in Absprache mit der Gemeinde anzuschließen. (abzuleiten) Niederschlagswässer sind technisch einwandfrei abzuleiten, so dass sie nicht auf Nachbargrundstücke und auf Verkehrsflächen gelangen können.

Bauvorhaben sind lt. Bgld. Bauordnung unter § 3/5 und 6 so auszuführen, dass sie durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen, verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Versorgung und Entsorgung gewährleistet ist.