

Gesetz vom 12. Dezember 2024, mit dem das Burgenländische Baugesetz 1997 geändert wird

Der Landtag hat beschlossen:

Das Burgenländische Baugesetz 1997 - Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 42/2024, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 17 Abs. 3 werden folgende Abs. 3a bis c eingefügt:

„(3a) Die Bauwerberin oder der Bauwerber kann den Einreichunterlagen gemäß § 17 Abs. 2 die allgemeine Bestätigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers anschließen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind. Die Ziviltechnikerin oder der Ziviltechniker müssen von der Bauwerberin oder dem Bauwerber und von der Planverfasserin oder vom Planverfasser verschieden sein und dürfen zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen. Die Bestätigung muss im Rahmen der Befugnis der Ziviltechnikerin oder des Ziviltechnikers abgegeben und nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften gefertigt werden.

Für folgende Gesichtspunkte können von der Bauwerberin oder dem Bauwerber jeweils auch besondere Bestätigungen durch andere Ziviltechnikerinnen und Ziviltechniker angeschlossen werden, wobei sich die allgemeine Bestätigung auf all jene bautechnischen Anforderungen erstreckt, die von der besonderen Bestätigung nicht erfasst sind:

- Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
- Brandschutz,
- Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
- Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
- Schallschutz,
- Energieeinsparung und Wärmeschutz.

Für die Erstellung der besonderen Bestätigung gelten die selben Vorschriften wie für die Erstellung der allgemeinen Bestätigung.

Ausgenommen sind Vorhaben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallen.

(3b) Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen im Sinne der Abs. 2, 3 und 3a gilt die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Baubehörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten öffentlichrechtlichen Nachbarrechte (§ 21 Abs. 4) gewahrt werden und das Bauvorhaben nach § 3 zulässig ist. Die Baubehörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.

(3c) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen im Sinne des Abs. 3a hat die Behörde insbesondere zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan und den Bebauungsrichtlinien,
2. die Einhaltung der Bebauungsweisen;
3. die Einhaltung des Ort- und Landschaftsbildes und
4. die Einhaltung der notwendigen Infrastruktur.“

2. Dem § 35 wird folgender Abs. 15 angefügt:

„(15) § 17 Abs. 3a bis c in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. xx/xxxx treten mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.“

Vorblatt

Problem:

Zum Teil legen Bauwerber für bewilligungspflichtige Bauvorhaben bereits Gutachten vor, die von der Behörde nochmals durch (Amts-)Sachverständige überprüft werden. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Aufwand, der vermieden werden könnte.

Ziel und wesentlicher Inhalt:

Um zu vermeiden, dass die Behörde Gutachten durch andere Gutachter, insbesondere durch beigegebene Amtssachverständige nochmals begutachten lässt, soll für im Sinne des § 17 bewilligungspflichtige Bauvorhaben die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit von vollständig vorgelegten Unterlagen normiert werden. Der Behörde wird - nach Vorbild der Regelung in § 67 Bauordnung für Wien (BO für Wien – im Folgenden Wr. BO) - dadurch aber weder die Möglichkeit einer Überprüfung im Hinblick auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlich eingeräumten Nachbarrechte noch jene der vorgelegten Unterlagen selbst genommen.

Als Verfahrenserleichterung wird zudem - wie im vereinfachten Verfahren nach § 70a Wr. BO - klargestellt, welche zusätzlich zu den für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen iSd § 17 Abs. 2 vorzulegenden Bestätigungen durch Ziviltechniker generell keiner besonderen Überprüfung durch die Behörde mehr unterliegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei den vorgeschlagenen Änderungen wird es zu einer Verwaltungsvereinfachung kommen. Finanzielle Auswirkungen im Bereich des Landes und der Gemeinden sind daher nicht zu erwarten.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Diese vorgesehenen Änderungen stehen mit den Zielen des Unionsrechtes im Einklang.

Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht, insbesondere Klimaverträglichkeit:

Die vorgeschlagene Regelung hat keine Auswirkungen in umweltpolitischer Hinsicht.

Auswirkungen auf die verschiedenen Gruppen der Gesellschaft, insbesondere auf Frauen und Männer:

Die vorgeschlagenen Regelungen haben keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer.

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Erläuterungen

Zu Z 1 (§ 17 Abs. 3a bis 3c):

Die Neuregelung der Anforderungen an die Unabhängigkeit jenes Organs, das ein Gutachten zur Frage der Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit bautechnischen Bestimmungen erstattet (Abs. 3a), orientiert sich an der Regelung in § 70a Abs. 1 Wr. BO und berücksichtigt die sich aus der Rechtsprechung zum Rechtsstaatsgebot ergebenden Anforderungen (vgl. erneut VfSlg. 16.049/2000). Deshalb waren auch weitere Regelungen für das behördliche Verfahren bei Vorliegen der entsprechenden Bestätigung mit widerlegbarer Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit aufzunehmen (Abs. 3b).

Ausgenommen von der Verfahrenserleichterung des Abs. 3a sind jedoch Vorhaben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG, ABl. Nr. L 197 vom 24.07.2012 S. 1, fallen und für die § 18a gilt. Die richtlinienkonforme Umsetzung der besonderen Verfahrensbestimmungen für Seveso-Betriebe soll durch die neuen Bestimmungen nicht berührt werden.

Hinsichtlich der Überprüfung von Bauvorhaben wird als Verfahrensvereinfachung eine widerlegbare **Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit von vollständig vorgelegten und schlüssigen Unterlagen** (vgl. die näheren Ausführungen zu den Unterlagen in § 17 Abs. 2) normiert. Die Überprüfung durch die zuständige Behörde wird dadurch nicht ausgeschlossen, wie aus dem zweiten Teil der Regelung ausdrücklich hervorgeht (vgl. VfSlg. 16.049/2000 zu § 70a Wr. BO 1930 in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 40/1997). In Anlehnung etwa an § 19a Abs. 2 des Eisenbahngesetzes 1957 und § 67 Wr. BO wird eine Beweislastregel aufgenommen, nach der vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit für sich haben. Dabei bleibt es der Behörde aber natürlich - wie bisher - unbenommen, die Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen. Eine Prüfobliegenheit der Behörde besteht aber jedenfalls bezüglich der Wahrung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte.

Gegen die Einbeziehung nichtbehördlichen Sachverständigen in Verwaltungsverfahren hegt der VfGH dem Grunde nach keine Bedenken, solange hierdurch Entscheidungsbefugnisse nicht endgültig auf nichtbehördliche Organe „ausgelagert“ werden (VfSlg. 16.049/2000, 19.804/2003, 20.516/2021). Unzulässig ist es nach der ständigen Rechtsprechung hingegen, die behördliche Entscheidungskompetenz an die Zustimmung eines nichtbehördlichen Organs zu binden. Es ist nämlich mit dem Rechtsstaatsprinzip unvereinbar, der zuständigen Behörde auf diese Weise die Verantwortung für eine eigenständige Beurteilung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen für die Erlassung der entsprechend vorgesehenen Bewilligung und damit die eigentliche behördliche Vollzugsentscheidung zu entziehen (vgl. auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 45 Rz 8 [Stand 1.3.2023, rdb.at]).

Anders als in § 31a EISG, BGBl. Nr. 60/1957, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 125/2006, letzter Satz, der mit VfSlg. 20.516/2021 als unvereinbar mit dem Rechtsstaatsprinzip und mit Art. 11 Abs. 2 B-VG aufgehoben worden ist, wird mit der vorliegenden Bestimmung der Behörde derart nicht die Verantwortung für eine eigenständige Tatsachenfeststellung entzogen. Die Bestätigung eines Ziviltechnikers darf als öffentliche Urkunde im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden. Im ersten Satz des Abs. 3b wird klargestellt, dass die Überprüfung des Bauvorhabens durch die Behörde stets auf der Basis der eingereichten Unterlagen zu erfolgen hat. Die Behörde kann daher etwa den von einem Ziviltechniker im Rahmen seiner Befugnis bestätigten Unterlagen den Glauben schenken, der den von ihr in ihrem Wirkungsbereich ausgestellten öffentlichen Urkunden zukommt; somit erbringen diese Unterlagen den Beweis der inhaltlichen Richtigkeit im Sinne von öffentlichen Urkunden (vgl. § 3 Abs. 3 Ziviltechnikergesetz 2019).

Der Behörde bleibt es jedoch unbenommen, diese Unterlagen zu prüfen sowie allenfalls einen Gegenbeweis zu führen (widerlegbare Vermutung, zu solchen gesetzlichen Vermutungen generell: *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 45 Rz 6 [Stand 1.3.2023, rdb.at]). Andererseits schafft die Überprüfung der vorgelegten Unterlagen durch die Behörde nicht die Vermutung, dass sie richtig und vollständig sind (vgl. Abs. 3b letzter Satz). Durch die Änderung des dritten Satzes des Abs. 3b soll klargestellt werden, dass die Behörde nicht nur Gutachten und Berechnungen, sondern etwa auch Pläne in jeder Hinsicht überprüfen kann.

Diese Überprüfungsmöglichkeit der Behörde geht über jene auf Vollständigkeit und Schlüssigkeit hinaus und verschiebt somit die Ermittlungstätigkeit und Tatsachenfeststellung nicht in wesentlichen Punkten von der Behörde in die Sphäre der Parteien. Das Ausgehen von dieser Richtigkeitsvermutung ist erforderlich im Sinne des Art. 11 Abs. 2 B-VG als Abweichung von § 45 Abs. 2 AVG und wegen der weitgehenden, ausdrücklich gesetzlich angeordneten Überprüfungsmöglichkeit (vgl. erneut die Ausführungen in VfSlg. 16.049/2000) stellt es keinen Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip dar (anders als in VfSlg. 19.804/2013, vgl. beispielsweise VfSlg. 5358/1966).

§ 70a Abs. 4 bis 11 Wr. BO würden hingegen für das Burgenland keine Verfahrensvereinfachung bedeuten. Da nach dem Bgld. BauG mit den Einreichunterlagen auch die Unterschriften der Nachbarn miteingereicht werden, gibt es eine Baubewilligung binnen acht Wochen und der Baubeginn kann nach Rechtskraft der Baubewilligung erfolgen. Liegen hingegen nicht alle Unterschriften der Nachbarn vor, gibt es eine mündliche Bauverhandlung.

Neben den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten hat die Behörde selbst bei Vorliegen einer Bestätigung im Sinne des Abs. 3a insbesondere die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem

Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien, der Bauverordnung, Orts- und Landschaftsbild sowie der verkehrsmäßigen Erschließung und Gewährleistung der Ver- und Entsorgung zu überprüfen.

Sofern die (übrigen) Voraussetzungen des Abs. 4 erfüllt sind, soll auch auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen iSd Abs. 3a die Baubewilligung binnen acht Wochen ab Einlangen der vollständigen Einreichunterlagen mit Bescheid erfolgen. Insofern wird kein neues Bewilligungsverfahren eingeführt, sondern - wie bereits zuvor ausgeführt - bloß eine Erleichterung bei Vorlage bestimmter Unterlagen gewährt.