



# GEMEINDE UNTERWART

7502 Unterwart, Marienplatz 3; Bezirk Oberwart, Bgld.

Tel: 03352 34119, Fax: 03352 34050, UID: ATU16245702

[www.unterwart.at](http://www.unterwart.at), [post@unterwart.bgld.gv.at](mailto:post@unterwart.bgld.gv.at)

Unterwart, 2021-12-14

## GEMEINDEINFORMATION

GI-07/2021

### BURGENLÄNDISCHES HEIZUNGS- UND KLIMAAANLAGENGESETZ

Mit 29.09.2021 ist eine Novelle zum Burgenländischen Heizungs- und Klimaanlagengesetz und mit 13.10.2021 eine Novelle zur Burgenländischen Heizungs- und Klimaanlagenverordnung 2019 in Kraft getreten.

Zusammenfassend für Sie:

Als Betreiberin oder Betreiber

- einer Heizungsanlage
- eines Blockheizkraftwerks
- eines Einzelraumheizgeräts (Herd, Schwedenofen, Kachelofen etc.)
- einer Klimaanlage ab 12 kW Nennleistung oder
- einer Wärmepumpe ab 12 kW Nennleistung

haben Sie nach dem Bgld. HKG die **gesetzliche Verpflichtung**

- a) die Anlage **erstmalig überprüfen** zu lassen
- b) dazu einen Prüfberechtigten gemäß Liste der Prüfberechtigten zu beauftragen; wobei für sog. fanggebundene Anlagen, also mit Abgasführung (wie zB Gastermen, Stückholz-, Schweden- oder Pelletsöfen, etc.) die Überwachungsstelle, also Ihr zuständiger **Rauchfangkehrerbetrieb** zu betrauen ist,
- c) sofern zutreffend die Anlage **wiederkehrend überprüfen** zu lassen (gilt nicht für Einzelraumheizgeräte) und schließlich
- d) die Anlage mit einer Anlagennummer (Klebeetikette mit Nummer und QR-Code) versehen und in die **Bgld. Heizungs- und Klimaanlagendatenbank eintragen zu lassen**.  
Eine Vorlage von Formularen bei der Gemeinde ist dadurch grundsätzlich nicht mehr notwendig.

Nähere Auskünfte dazu erhalten Sie von Ihrem Fachbetrieb. Weitere Informationen finden Sie unter [www.burgenland.at/heizung](http://www.burgenland.at/heizung).

### BURGENLÄNDISCHES BAUGESETZ

Wir möchten Sie erneut auf die geltenden Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes erinnern, und darauf hinweisen, **dass grundsätzlich jegliche Bauvorhaben bei der Gemeinde zu melden sind.**

#### **Allgemeine Bestimmungen**

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 Burgenländischen Baugesetz, die am 11. April 2019 in Kraft getreten ist, bringt wesentliche Änderungen mit sich.

*Hinweis: Für baubehördliche Bewilligungen der Gewerbebetriebe und Bauten im Grünland ist die Bezirkshauptmannschaft Oberwart Baubehörde I. Instanz zuständig.*

Im Bauverfahren werden gemäß dem Burgenländischen Baugesetz 1997, LGBl.Nr. 10/1998 i.d.F. 29/2019 folgende Bauvorhaben unterschieden:

### **Geringfügiges Bauvorhaben (§ 16)**

Darunter versteht man Maßnahmen:

- zur Erhaltung von Bauten,
- zur Instandsetzung von Bauten,
- zur Verbesserung von Bauten (z.B. Fassadenrenovierung, Fenstertausch, Errichtung von Geräterhütten, usw.),
- sowie sonstige Bauvorhaben, an denen keine baupolizeilichen Interessen bestehen.

*Hinweis: Die vorangeführten Bauvorhaben bedürfen keiner Bewilligung, sind aber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.*

#### **Mitzubringende Unterlagen:**

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

*Hinweis: Erfolgt nach der schriftlichen Anzeige seitens der Baubehörde innerhalb von 14 Tagen keine negative Rückmeldung oder keine Aufforderung zur Verbesserung oder Ergänzung der Einreichunterlagen, kann mit dem Bauvorhaben begonnen werden.*

#### **Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich 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 mit Einfriedungen bis 2 m Höhe (ACHTUNG: Massive Einfriedungen bis 2 m Höhe bedürfen einer Baubewilligung gemäß § 17),
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,
14. Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages ausgeführt werden und die Immissionen bei den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen

#### **ACHTUNG NACHBARRECHTE:**

Die "Nachbarn" können binnen 4 Wochen nach Baubeginn einen Feststellungsbescheid über die Frage der Geringfügigkeit des Bauvorhabens bei der Baubehörde verlangen und damit möglicherweise ein Bauverfahren einleiten. Um dieser rechtlichen Unsicherheit entgegenzuwirken, sieht das Baugesetz nunmehr auch bei geringfügigen Bauvorhaben die Möglichkeit vor, dass der „Nachbar“ durch seine zustimmende Unterschrift auf den Einreichunterlagen (z.B. Planunterlagen, Anzeige) sein „Einspruchsrecht“ verliert. „Nachbarn“ sind die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des geringfügigen Baues/Bauwerkes weniger als 15 m entfernt sind.

*Hinweis: Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen bis 10 kWp Engpassleistung, die bei Gebäuden der Klasse 1,2 und 3 parallel zur Dach- oder Wandfläche auf dieser aufliegen oder in diese eingefügt sind, bedürfen keiner baubehördlichen Einreichung.*

### **Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§17)**

Das sind Bauvorhaben und Verwendungszweckänderungen die nicht geringfügig (§ 16) sind.

*Hinweis: Vor Planungsbeginn hat der Bauwerber Auskünfte über die Bebauungsgrundlagen einzuholen, um unnötige Verzögerungen im Bewilligungsverfahren zu verhindern, u.a.:*

- über die Flächenwidmung des Grundstückes
- den Inhalt des/der geltenden (Teil-)bepbauungsplanes bzw. Baurichtlinien
- über die Bebauungsweise, Abstände, Baulinien, Geschoßanzahl, etc.

Ein Vorabzug des Bauplanes kann an die E-Mail Adresse der Gemeinde Unterwart (post@unterwart.bgld.gv.at) versandt werden.

Der Bauwerber hat bei der Baubehörde um eine Baubewilligung anzusuchen. Auf den Bauplänen haben die Anrainer der Grundstücke, welche nicht weiter als 15 Meter von den Baufronten entfernt sind (sämtliche Grundstückseigentümer), ihre Zustimmung zum Bauvorhaben durch Angabe des Namens, Datums und der Unterschrift zu geben. Ohne diese Zustimmungserklärungen ist eine mündliche Verhandlung gem. §18 vorzunehmen.

#### Mitzubringende Unterlagen:

- 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 mit Unterschrift auf Seite 6,
- Zustimmungserklärung der/des Grundeigentümer/s des Baugrundstückes durch Unterschrift auf den Plänen.

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.

#### **Mündliche Verhandlung (§ 18)**

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.

### **Abbruch von Gebäuden (§ 20)**

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:

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

### **Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung (§ 27)**

Der Bauwerber hat die Fertigstellung eines Bauwerkes oder eines Bauabschnittes bei der Baubehörde anzuzeigen.

#### Mitzubringende Unterlagen:

- Schriftliches Ansuchen (Fertigstellungsanzeige § 27),
- ein Schlussüberprüfungsprotokoll einer gewerblich oder nach dem Ziviltechnikergesetz befugten Fachkraft, eines gerichtlich oder von der Gemeinde beeideten Bausachverständigen oder eines Amtssachverständigen, der an der Ausführung des Gebäudes nicht beteiligt gewesen sein darf, in dem dieser die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens mit seiner Unterschrift bestätigt. Dieses Schlussüberprüfungsprotokoll kann nur von einer natürlichen Person (nicht von einer Firma) ausgestellt werden.
- Falls die Schlussüberprüfung durch den Bausachverständigen der Gemeinde Unterwart erfolgt, sind folgende Unterlagen vorzulegen:
  - Rauchfangbefund,
  - Elektro-Prüfprotokoll nach bundeseinheitlicher Fassung gemäß SNT-Vorschriften,
  - weitere Unterlagen können angefordert werden.

*Hinweis: Vor Erstattung eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls darf das Gebäude oder der Bauabschnitt nicht benützt werden. Für die Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Bauwerber verwaltungsstrafrechtlich verantwortlich. Ist das Schlussüberprüfungsprotokoll nicht vollständig belegt, gilt es als nicht belegt.*

### **Einmesspflicht (§ 27 Abs. 3)**

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 Unterwart 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.

### **Erlöschen der Baubewilligung (§19)**

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.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihre Bürgermeisterin:  
*Klara Liszt*