Heilbad Kurort Bad Sauerbrunn
Wr. Neustädterstraße 2 | 7202 Bad Sauerbrunn
Tel.: +43 2625/322 03 | Fax: +43 2625/323 009
E-Mail: post@bad-sauerbrunn.bgld.gv.at | www.bad-sauerbrunn.at
UID-Nr. ATU 162 448 01 | IBAN AT78 3300 0000 0180 7288 | RLBBAT2E

Bürgerinfo

Februar 2026

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Bad Sauerbrunn

In jüngster Vergangenheit gab es immer wieder im Zusammenhang mit Schadensfällen (vornehmlich im Bereich der Haushaltsversicherungen) Anfragen an das Gemeindeamt Bad Sauerbrunn durch Versicherungsgesellschaften, ob Bauwerke in ihrer Gesamtheit baubewilligt wären. Betroffen waren vor allem Schäden durch undichte Wasserleitungen, hochwasserbedingte Schäden in Kellern, Schäden durch Blitzeinschlag und Schäden durch Feuer. Von den Versicherungsgesellschaften wurde erklärt, dass solche Art von Schäden nur bezahlt werden, wenn die betroffenen Bauwerke (z.B. Wohnhäuser) eine aufrechte Baubewilligung haben.

Der Burgenländische Landesgesetzgeber hat mit der Baugesetznovelle 2019 durch Einfügung des § 23a Burgenländisches Baugesetz 1997 mit dem Titel „Rechtmäßiger Bestand“ einen Lösungsansatz geschaffen um Bauwerke leichter einen baurechtlichen Konsens zuzuführen. Diese Regelung lautet:

(1)Bestehende Bauwerke, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen wäre und diese aber nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie bereits vor dem 1. Jänner 1970 errichtet worden sind.

(2)Abs.1 ist auch dann anzuwenden, wenn an dem Bauwerk nach dem 1. Jänner 1970 bis 31. Jänner 1998 lediglich geringfügige Veränderungen (zB durch Zu- und Umbauten oder Nutzungsänderungen) vorgenommen wurden und diese zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären.

(3)Bei nicht nur geringfügigen Veränderungen vor dem 31. Jänner 1998 sowie allen Veränderungen nach dem 31. Jänner 1998 ist um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, wobei für die technischen Anforderungen die zum Zeitpunkt der Veränderung des Bauwerkes maßgebliche Rechtslage anzuwenden ist.

(4)Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestandes im Sinne des Abs. 1 oder 2 ist auf Antrag des Bauwerbers mit Bescheid festzustellen. Der Nachweis in welchem Zeitraum die Veränderungen durchgeführt wurden ist vom Bauwerber durch Rechnungen, Fotos oder andere Belege glaubhaft zu machen.

Des Weiteren ist anzuführen, dass die letzte flächendeckende Erhebung der Berechnungsflächen für die Ermittlung der Kanalgebühren in den 80er Jahren im Zuge der Kanalerrichtung stattfand.

Vom Land Burgenland (Aufsichtsbehörde) wurde die Gemeinde Bad Sauerbrunn schon seit längeren aufgefordert alle Liegenschaften zu überprüfen. Um dieser Vorgabe gerecht zu werden und auch vor allem um eine Gebührengerechtigkeit zu erlangen, wird die Gemeinde im Zuge einer abgabenrechtlicher Nachschau nach § 144 Bundesabgabenordnung bei jeder Liegenschaft die verbaute Fläche der Gebäude sowie die Anzahl der angeschlossenen Geschoße überprüfen. **Die Nachschau beginnt 2026. Die betroffenen Liegenschaftseigentümer werden schriftlich oder telefonisch vom Zeitpunkt der Nachschau informiert. Voranmeldungen sind auch unter der Tel: 02625/32203/1 möglich – vielen Dank für Ihre Mitwirkung.**

Durch Zu- und Umbauten sowie Vergrößerungen von Obergeschoßen ergeben sich oftmals Änderungen bei Bauwerken, welche wesentliche Kriterien in Versicherungsfällen sein können.

Sollte es im Zuge dieser Überprüfung zu Differenzen in den Berechnungsflächen kommen, ist die Einleitung eines abgabenrechtlichen bzw. unter Umständen auch eines baubehördlichen Verfahrens (z. B. bei nicht bewilligten Dachgeschoßausbauten) unumgänglich.

Vorrangiges Ziel ist es, einerseits eine Gebührengerechtigkeit für jeden Einzelnen zu schaffen und damit einen gesetzeskonformen Stand der Gebührenvorschreibungen herzustellen und der Schutz des Eigentümers im Falle eines Vermögenschadens zu gewährleisten.

Die Gemeinde dankt vorab für Ihr Verständnis und Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Bad Sauerbrunn