

Änderungen im Baugesetz für Neu- und Zubauten

Mit Inkrafttreten der Baugesetznovelle LGBl. Nr. 45/2022 am 29.06.2022 wurden die § 22 (Baubewilligungsverfahren) und § 38 (Benützungsbewilligungsverfahren/Fertigstellungsanzeige) erweitert.

Ein kurzer Überblick über die neuen Regelungen:

§ 22 Urkundlicher Nachweis der zivilrechtlich anerkannten Grenzen – Hier wird im Vorfeld für ein Baubewilligungsverfahren die Richtigkeit der Grenzen festgestellt, um zu gewährleisten, dass es zu keinen Abstandsverletzungen kommt und die Gebäude richtig positioniert werden. So können langwierige baupolizeiliche Verfahren und auch damit verbundene haftungsrechtliche Folgen vermieden werden.

Dem Bauansuchen ist ein urkundlicher Nachweis eines Vermessungsbefugten (Vermessungsbüro) oder Ingenieurbüros für das Fachgebiet Vermessungswesen vorzulegen. Somit kann im Rahmen des Verfahrens die Übereinstimmung der Projektunterlagen mit den zivilrechtlichen Grenzen überprüft werden.

Der urkundliche Nachweis wird durch einen Vermessungsplan samt Protokoll (Festlegung des Grenzverlaufes gem. § 13 Vermessungsverordnung 2016) erbracht. Das bedeutet, dass eine Grenzverhandlung durchzuführen ist, in der eine Einigung mit den Nachbarn über den Grenzverlauf hergestellt wird. Dieser Vermessungsplan wird vom Vermesser oder Ingenieurbüro an den Planer/Planerin übermittelt und dient in weitere Folge als Grundlage für das Projekt.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke, die bereits im Grenzkataster eingetragen sind. Ebenso ausgenommen sind Vorhaben gem. § 21 (Meldepflichtige) sowie Luftwärmepumpen/Heizungsanlagen und Klimaanlage.

§ 38 Einmessverpflichtung

Durch die Einmessverpflichtung können Gebäudedaten generiert werden, die sowohl für die gemeindeeigenen GIS-Systeme als auch für sämtliche Planungen im Landes- und Gemeindebereich (Erstellung der Flächenwidmungspläne, Leitungskataster, Adressvergabe im Gebäude- und Wohnungsregister udgl.) erforderlich sind.

Dem Ansuchen um Fertigstellung ist bei Neu- und Zubauten von Gebäuden ein von einem befugten Vermesser erstellter Vermessungsplan über die genau Lage der baulichen Anlage anzuschließen. Hier ist ein digitaler Vermessungsplan im Format PDF einzureichen samt einer Erklärung durch den/die Vermesser.

Diese Vorlage entfällt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, die auf ihn entfallenden anteiligen Kosten einer von der Gemeinde durchgeführten oder veranlassten Vermessung zu übernehmen.

Die Daten werden entweder durch den eigenen Vermesser oder über die Gemeinde an das zuständige Vermessungsamt übermittelt.