



GEMEINDE – INFO 1

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom Juli 2002

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Toleranz von Bauabständen

Auf Grund des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes Zl. 98/06/0190 vom 19.04.2001 über die Regelung von Toleranzen von Bauabständen (Bauwich) zu bestehenden Grundstücksgrenzen möchten wir Sie über dieses Thema näher informieren:

Die in § 4 Abs. 2 Vermessungsverordnung 1994 geregelte Toleranz bezieht sich nur auf die Feststellung der unveränderten Lage von Grenzzeichen und nicht auf Abstandsbestimmungen der einzelnen (Kärntner) Bauordnungen.

Der Grenzverlauf selbst wird § 8 gemäß Vermessungsgesetz durch den Grenzkataster verbindlich nachgewiesen. Bei den in den Abstandsvorschriften angegebenen Abständen handelt es sich um **genau** einzuhaltende Werte. Abweichungen von diesen Werten sind nur in den von der Bauordnung angegebenen Fällen möglich.

Dies bedeutet im Fall der Klageführung durch den Grundnachbarn, dass ein nicht konsensmäßiger Bau vorliegt und die Baubehörde über eine Abtragung bzw. einen Teilabbruch zu entscheiden hätte.

Vor diesem unerfreulichen Hintergrund wird zur Vermeidung solcher Fälle, mit einem Seitenblick auf die Bauordnungen in Tirol, Steiermark, Ober- und Niederösterreich, für alle Bauplanungen und Bauvorhaben **die folgende Vorgangsweise** vorgeschlagen:

1. Beschaffung eines aktuellen Katasterplanes beim dazu befugten Fachmann (Zivilgeometer). Der Zivilgeometer beurteilt den Kataster und teilt Ihnen mit, ob Sie im Vertrauen auf die DKM (Digitale Katastralmappe) planen können, weil Ihr Grundstück bereits im Grenzkataster ist, oder ob eine vorhergehende Grenzfeststellung notwendig ist, weil sich Ihr Grundstück noch im Grundsteuerkataster befindet und nicht durch numerische (koordinative) Grenzpunkte bestimmt ist.

2. Durchführung von Grundstücksteilungen oder Grundstückszusammenlegungen im Einvernehmen mit der Baubehörde (Gemeinde). Dabei werden eventuell erforderliche Abtretungen für die Erschließung des Grundstückes festgelegt.

Nun haben Sie die solide Grundlage für die Planung Ihres Bauvorhabens und alles vorbereitet, um nicht auf falschen Unterlagen aufzubauen. Sie sparen dadurch Zeit und vermeiden unnötigen Ärger. Der nun vorliegende Katasterplan ist die Grundlage für die weitere Planung durch Ihren Architekten.

Wann brauchen Sie den Zivilgeometer nun wieder?

3. Vor der Bauverhandlung sind die wichtigsten Gebäudeecken in der Natur abzustecken. Dabei wird nochmals kontrolliert, ob die gesetzlich vorgeschriebenen Bauabstände eingehalten werden.
4. Für Sie und Ihre Baufirma ist es weiters von Vorteil, wenn Sie die Sicherung bzw. Kontrolle der Gebäudeecken auf einem Schnurgerüst vornehmen lassen. Im Absteck- und Versicherungsplan sind die Gebäudeecken sowie alle erforderlichen Maße genau dokumentiert.
5. Vor der Benützung des Hauses sollte der Neu- oder Umbau als Änderung der Benützungsabschnitte (jetzt Gebäude, früher z.B. Garten) mittels eines Bestandsplans dokumentiert werden. Gleichzeitig haben Sie den Beweis in der Hand, dass auch so gebaut wurde, wie Sie es im Bauverfahren bei der Gemeinde beantragt haben. - Außerdem haben Sie einen Plan in der Hand, welchen Sie später z.B. für das Aufsuchen eines Wasseranschlussschiebers, für den Anschluss an das Kabel-TV-Netz, für den Zubau einer Garage, die Gartengestaltung u.a.m. noch mehrfach benötigen.

Die Zivilgeometer bieten Baubehörde und Bauwerber folgende Leistungen:

- Katasterplan-Beurteilung für Planung, Grundteilung, Grundstücksvereinigung
- Lageplan-Erstellung für Abstände zur Nachbargrenze
- Schnurgerüstkontrolle und Höhen am Bau (Höhe Null)
- Bestandsplan-Verfassung bei Fertigstellung

Weitere Informationen und Auskünfte erhalten Sie bei den Kärntner Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, dem Zivilgeometer Ihres Vertrauens.

Dipl.-Ing. Dieter KOLLENPRAT e.h.
Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten