



GEMEINDE – INFO 7

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom August 2003

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Grundstückskauf – Hausbau

Anlässlich eines Grundstückskaufs oder Hausbaues stehen vielerlei Fragen an: Ist das Grundstück vermessen oder muss es geteilt werden? Wo sind exakt die Grenzen, wo die Grenzzeichen? Wie kann das Grundstück optimal bebaut werden? Welche Abstände sind einzuhalten? Eignet sich das Grundstück von Höhenlage und Topographie? Welche Vorschriften sind zu beachten? Wie ist das Grundstück erschlossen? Sind Belastungen im Grundbuch eingetragen? Usw. – Zur Beantwortung all dieser Fragen gibt es zwei Wege: Der eine führt Sie über das Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Vermessungsamt, Grundbuch, von dort zur Wasserbehörde, Entsorgung, Gaswerk und und und Der bessere, zweite Weg führt Sie zu uns!!

Check-Liste bei Grundstücks-Kauf:

Neben den *allgemeinen Anforderungen*, den örtlichen Verhältnissen und den meist subjektiven Vorstellungen in Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur, die Nähe zur Stadt usw. sind sicher auch Überlegungen im Hinblick auf die Dauer der Sonnenbestrahlung, eine eventuelle Hanglage, mögliche Nebellagen im Herbst und Winter, die Steilheit der Zufahrt etc. anzustellen.

Die spätere Verwendung des Grundstücks beeinflusst die Überlegungen maßgeblich. So sind unterschiedliche Kriterien für den Hausbau, für Industriebauten, für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen von Bedeutung.

Grundsätzlich wird man zuerst in den *Flächenwidmungs- und in den Bebauungsplan* Einsicht nehmen, um festzustellen, wo die benötigte Widmung für ein in Frage kommendes Grundstück besteht. Bei dieser Gelegenheit sollte auch ein Blick in den *Gefahrenzonenplan* geworfen werden.

Je nachdem, ob man ein *Baugrundstück oder ein sonstiges Grundstück* erwerben möchte, werden Fragen einer bereits bestehenden Erschließung von Bedeutung sein. Informationen über die Aufschließungs-Straße, Beleuchtung, Kanal-, Wasser-, Gas-, Telekabel-, Fernwärme-Anschluss etc. sind einzuholen.

Wenn nun die Lage des Grundstücks praktisch feststeht, empfiehlt sich die Einsichtnahme in den *Kataster* und in das *Grundbuch*. Dort erfährt man nähere Details über Grundstück (Grdst.-Nr.), Grundbuchseinlage (EZ), Eigentümer, Benützungsort, Flächenausmaß und zu bestehenden Belastungen (Servitut, Pfandrecht, Reallast).

Damit verbunden sollte auch eine vertiefte Einsichtnahme in die *Katastralmappe* erfolgen, bei welcher man Näheres zu den vorhandenen Grenzen, den Grenzpunkten, den bisherigen Vermessungsurkunden an diesem Grundstück und an den Nachbargrundstücken erhält.

Da zumindest nach dem Kauf fast jeden die Frage interessiert, ob die gekaufte *Grundfläche* auch dem Stand in der Natur entspricht, ist der Status des betreffenden Grundstücks von Bedeutung d.h. es ist zu klären, ob das Grundstück bereits im Grenzkataster ist, ob es bereits jemals vermessen wurde, ob die Grenzen vermarktet und unstrittig sind usw.

- * Wenn das Grundstück im Grenzkataster ist, hat es den besten Schutz sämtlicher Grenzen.
- * Wenn das Grundstück rund herum vermessen ist, kann die Fläche garantiert werden; Er-sitzungen an Teilen des Grundstücks wären allerdings trotzdem noch möglich.
- * Wenn einzelne Grenzen noch nicht vermessen sind, so kann die Fläche nicht garantiert werden und die Lage dieser Grenze ist noch nicht genau festgelegt.

Zusammenfassung:

- **Einsichtnahme in Flächenwidmungs-, Bebauungs-, Gefahrenzonen-Plan**
- **Vorhandene Infrastruktur und Erschließung**
- **Katastereinsichtnahme, Status des Grundstückes**
- **Grundbuchsauszug (Eigentümer, Servitute)**
- **Vermessung der Grundgrenzen bei Bedarf**

Der Zivil-Geometer Ihres Ver-trauens führt beide Abfragen und die Vermessungen jeder-zeit für Sie aus.

Check-Liste bei Haus-Bau:

Nachdem grundsätzliche Fragen der Widmung (Baugrundstück) geklärt sind, wäre in *vermessungstechnischer Sicht* vor einem Hausbau Folgendes zu beachten:

Sind die *Grenzen des Grundstücks vermarktet* bzw. eindeutig *durch Grenzpunkte gekennzeichnet*, verfügt man über einen *gültigen Kataster-Lageplan* und gibt es vorgeschriebene Baufluchtlinien. Dies ist besonders dann wichtig, wenn man das Grundstück durch den Neu- bzw. Zubau möglichst weit ausnutzen möchte und dadurch knapp an die Nachbargrenzen heran kommt.

Nach der Bauordnung sind vorgeschriebene Abstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil des Einreichplanes, in welchem die Situierung des Gebäudes zu den Grundgrenzen darzustellen ist.

Für die Planung kann je nach den bestehenden Geländebeziehungen und der Größe des Objekts ein *Gelände- und Bestandsplan*, fallweise auch nur ein Profil durch das Grundstück, unerlässlich sein, in welchem neben dem Gelände und der Katasterinformation auch sonstige Details der vorhandenen Infrastruktur (z.B. Zufahrt, Kanaldeckel, Wasserschieber, E-Masten, Telefonkasten etc.) dokumentiert werden.

Weiters empfiehlt sich vor Baubeginn eine genaue *Absteckung der wichtigsten Gebäudeecken* an der Baustelle. Nur dadurch kann sich der Bauherr sicher sein, dass er spätere Konflikte mit dem Nachbarn hinsichtlich der einzuhaltenden Nachbarabstände vermeidet.

Nach Vollendung des Baues sollte die Erstellung eines *Bestandsplans* als Standard gelten. Dieser Plan ist ihre Grundlage für alle weiteren und späteren Leitungs- und Kabelverlegearbeiten, für die Erweiterung der Wasserleitung in den Garten, für eine hübsche Gartenbeleuchtung usw. Dieser Bestandsplan ist mit den katasterrelevanten Inhalten (geänderte Benützungsabschnitte) auch dem Vermessungsamt zu übergeben.

Bei größeren Hausanlagen ist zur Begründung von Wohnungseigentum eine *Parifizierung* der Liegenschaft vorzunehmen, wozu vorweg sämtliche Teile des Gebäudes und der Grundflächen den Eigentümern zuzuordnen und flächenmäßig exakt zu erfassen sind.

Zusammenfassung:

- Vermarktete und vermessene Grundgrenzen, ja/nein?
- Korrekter Kataster-Lageplan für die Baueinreichung
- Gelände- und Bestandsplan
- Absteckung der Gebäudeecken vor Baubeginn
- Aktueller, neuer Bestandsplan
- Flächenaufmass für den Parifizierungsplan, Sonstiges

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

Klagenfurt, 01.08.2003
DI. Dieter Kollenprat e.h.
Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten