

# **GEMEINDE – INFO 31**

## **DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom Oktober 2018**

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –  
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

### **Kärntner Bauansuchen-Verordnung**

#### **Anlassfälle**

In den letzten Monaten (Sommer 2018) sind mehrfach Fälle bekannt geworden, bei denen die eingereichten Baumaßnahmen, die laut der Kärntner Bauansuchen-Verordnung (K-BAV) auf die nahegelegenen Grundstücksgrenzen zu bemaßen sind, auf „nicht amtliche“ Grenzen bemaßt wurden.

Nicht amtliche Grundstücksgrenzen sind solche Grenzen, die entweder „graphische“ Grenzen (Entstehung in Kärnten zwischen 1820 bis 1828) sind oder mit Grenzpunkten in nur „lokalen“ Koordinaten gegeben sind. Eine Maßangabe auf solche Grenzen ist fachlich falsch, unprofessionell, unverantwortlich und löst vielfach spätere Grenzkonflikte aus.

#### **Gesetzliche Vorgaben**

Die Bezug habenden gesetzlichen Grundlagen werden auszugsweise zitiert:

#### **Kärntner Bauordnung 1996: K-BO 1996 zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 66/2017**

##### **§ 17 – Voraussetzungen:**

(1) *Die Behörde hat die Baubewilligung zu erteilen, wenn dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.[...]*

##### **§ 18 – Auflagen:**

(1) *Entspricht das Vorhaben den Voraussetzungen des § 17 Abs. 1 und 1a nicht, sind diese durch Auflagen herzustellen. [...]*

#### **Kärntner Bauansuchen-Verordnung: K-BAV**

##### **§ 6 - Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen**

(1) *Dem Antrag auf Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind der Lageplan (Abs. 2), der Bauplan (Abs. 3) und die Beschreibung (Abs. 4) anzuschließen.*

(2) *Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 – [...] – auszuführen und hat folgende Angaben – [...] zu enthalten:*

c) *die Grenzen des Grundstückes, auf dem das Vorhaben ausgeführt werden soll, und die Ansätze der Grenzen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke;*

- e) vorhandene bauliche Anlagen auf den Grundstücken nach lit. c, wobei bei bestehenden Gebäuden, die auf demselben Grundstück liegen, auch die Abstandsflächen (§ 5 der Kärntner Bauvorschriften<sup>1</sup>) dieser bestehenden Gebäude darzustellen sind;
- f) die Lage des Vorhabens mit Maßangaben insbesondere den Abständen zu den Grundstücksgrenzen;
- g) die Angabe der Höhe des Erdgeschoßfußbodens bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen angegebenen Fixpunkt;

(3) Der Bauplan ist im Maßstab 1:100 – [...] auszuführen und hat die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Grundrisse, Schnitte und Ansichten zu enthalten.

a) Der Grundriss hat zu enthalten:

3. Die Höhenlage des angrenzenden Geländes – bei beabsichtigten Veränderungen auch die Höhenlage des projektierten Geländes.

b) Der Schnitt hat zu enthalten:

3. den Verlauf des angrenzenden Geländes und dessen Höhenlage, bezogen auf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens oder den angegebenen Fixpunkt iSd Abs. 2 lit. g – bei beabsichtigten Veränderungen auch den Verlauf des angrenzenden projektierten Geländes;

c) Die Ansicht hat zu enthalten:

2. die Darstellung des Vorhabens, den Verlauf des angrenzenden Geländes – bei beabsichtigten Veränderungen auch den Verlauf des angrenzenden projektierten Geländes – und die angrenzenden baulichen Anlagen;

3. die für die Ermittlung der Abstandsflächen gemäß § 5 der Kärntner Bauvorschriften maßgeblichen Höhenkoten.

(5) Finden die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften keine Anwendung, weil in einem Bebauungsplan andere Abstände festgelegt sind (§ 4 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften<sup>2</sup>), so tritt an die Stelle der in den Abs. 2 lit. e und k und Abs. 3 lit. c vorgesehene Darstellungen der Abstandsflächen nach § 5 der Kärntner Bauvorschriften die Darstellung der nach dem Bebauungsplan erforderlichen Abstände.

#### § 10 – Abbruch:

Auf Anträge auf Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen finden die Bestimmungen des § 6 Abs. 2 lit. a, b, f, h und i, des § 6 Abs. 3 lit. a und des § 6 Abs. 3 lit. b Z 1 bis 3 Anwendung.

<sup>1</sup> § 5 Ktn. Bauvorschriften LGBl Nr 56/1985 idgF: Die Abstandsfläche ist für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes zu ermitteln. Die Abstandsfläche muß so tief sein wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und den durch eine Linie verbundenen Schattenpunkten, die sich auf einer in Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegten Waagrechten ergeben, wenn über das Gebäude Licht in einem Winkel von 45 Grad einfällt. Zur Ermittlung der Abstandsfläche sind so viele Schattenpunkte heranzuziehen, daß durch ihre Verbindung eine entsprechende Darstellung der Abstandsfläche ermöglicht ist. Bei der Ermittlung der Schattenpunkte sind untergeordnete Vorbauten und Bauteile (§ 6 Abs. 2 lit. a bis d) nicht zu berücksichtigen. Übersteigen Vorbauten und Bauteile das im § 6 Abs. 2 lit. c angeführte Ausmaß von 1,30 m, so ist anstelle der Außenwand eine lotrechte Ebene heranzuziehen, die parallel zur Außenwand, jedoch um 1,30 m von der äußersten Begrenzung des Gebäudes in Richtung zur Außenwand, gezogen wird.

<sup>2</sup> § 4 Ktn. Bauvorschriften LGBl Nr 56/1985 idgF: (1) Oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, daß sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben. Der Abstand ist in Abstandsflächen (§ 5) auszudrücken.

(2) Wenn und soweit in einem Bebauungsplan Abstände festgelegt sind, sind die Bestimmungen des Abs. 1 letzter Satz und der §§ 5 bis 10 nicht anzuwenden.

## Hinweise

Jene Stelle im Gemeindeamt, die für die Prüfung und Freigabe von Bauansuchen zuständig ist, kann sich in vielen Fällen durch einen Blick in das Kärntner Geographische Informationssystem (KAGIS) selbst absichern. Man kann im KAGIS beim betreffenden Grundstück auf „Grenzpunkte“ klicken (Basiskarten; siehe Raster auf der linken Seite) und sich dadurch Gewissheit verschaffen, ob die Grenze im Grenzkataster<sup>3</sup> oder im Landeskoordinatensystem<sup>4</sup>, nur in einem lokalen System<sup>5</sup> oder überhaupt nur als völlig unverhandelte, graphische<sup>6</sup> Grundstücksgrenze vorliegt.

Da das KAGIS nur ein mal im Jahr aktualisiert wird, wäre es allerdings besser, wenn man tagesaktuell die Digitale Katastralmappe (DKM) abfragt. Dazu stehen das Vermessungsbüro Ihres Vertrauens oder das BEV zur Verfügung.

Die Genehmigung des Bauansuchens wird mittels eines Bescheids ausgesprochen, der auch eine Garantie für den Bauwerber darstellt und folglich eine Haftung für die bescheiderstellende Behörde auslöst.

## Empfehlung

Die Gemeinde als Aussteller eines Baubewilligungsbescheids ist gut beraten, wenn dem Bauwerber vorgeschrieben wird, dass dieser/diese einen Absteckplan des Bauvorhabens durch einen Vermessungsbefugten vorlegt. Dadurch wird ein Kataster-Profi in das Verfahren eingebunden, der den Bauwerber bzw. den Planer diesbezüglich entsprechend berät und warnt, wenn es sich bei den Grenzen des Baugrundstücks nicht um amtlich gegebene Grenzen im Landessystem handelt.

Vielfach ist sogar eine Überprüfung der Grenzpunkte in der Natur zu empfehlen<sup>7</sup>, insbesondere dann, wenn die Entstehung der Grenzpunkte schon längere Zeit zurückliegt.

Diese vorgeschlagene Vorgangsweise dient dem Schutz

- der Gemeinde als Ersteller des Baubescheids
- dem Planer
- der Bauherrschaft
- und jenem der betroffenen Nachbarn.

Denn diese relativ mäßigen Zusatzausgaben stehen in keinem Verhältnis zu später aufkommenden Konflikten, die zu Bauunterbrechungen, Baustopps, Rechtsstreitigkeiten, Rückbaumaßnahmen udgl. führen und in jedem Fall das gut gemeinte Nachbarschaftsverhältnis empfindlich trüben können.

Klagenfurt, 30.10.2018

DI. Dieter Kollenprat e.h.  
Vorsitzender der Bundesfachgruppe  
Vermessungswesen und Geoinformation

DI. Karin Pöllinger e.h.  
Vorsitzende Fachgruppe  
Vermessungswesen Kärnten

PS.: Siehe dazu auch die Gemeinde-INFO Nr. 26 vom Okt. 2012.

<sup>3</sup> Das betreffende Grundstück färbt sich im KAGIS grün-gemustert ein.

<sup>4</sup> Der Grenzpunkt ist mit einem Punktring und einer Nummer versehen.

<sup>5</sup> Der Grenzpunkt ist mit einem Punktring ohne Nummer versehen.

<sup>6</sup> Der Grenzpunkt hat keinen Punktring; die Grenze ist nur als Polygon dargestellt.

<sup>7</sup> Meist wird der Planer einen Geländebestandsplan für die Planung benötigen, so dass man beide Leistungen (Bestandsplan, Grenzfeststellung) kombinieren kann.