

# **GEMEINDE – INFO**

## **DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER**

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker – Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

### **BAUEN MIT PLAN**

#### **WORAN SIE ALS BAUWERBER DENKEN SOLLTEN**

- Katasterstand für Grundteilung/-vereinigung
- Lage-/Höhenplan für Projektentwicklung
- Katasterplan für Abstände zur Nachbargrenze
- Schnurgerüstkontrolle und Höhen am Bau
- Bestandsplan nach Fertigstellung



### **AUFGEPASST! - OHNE AKTUELLEN KATASTERSTAND GEHT NICHTS**

**Bei Grundteilung und Grundstücksvereinigung (§ 6 K-BAV, §§ 9 – 12 u. 15 Abs 2 K-BO)**

Jede Grundstücksveränderung im Bauland muss durch die Baubehörde (Gemeinde) genehmigt werden.

Was Sie als gut informierter Bauwerber und Planer sicher schon wissen: § 6 Kärntner Bauansuchen Verordnung (K-BAV) verpflichtet Sie, einen Lageplan vorzulegen, der den aktuellen und verhandelten Katasterstand und die beabsichtigte Änderung der Grenze zeigt.

**Zeit sparen und Ärger vermeiden.** Die Planvorlage bei der Baubehörde hat ihren Sinn. Geht es doch später darum, die nötigen Mindestabstände zum Nachbarn einzuhalten. Wer im Gemeindeamt alte Pläne abgeliefert, die mit der Realität nicht mehr übereinstimmen, riskiert Ärger und unangenehme Verzögerungen beim Genehmigungsverfahren. Reden Sie lieber gleich mit dem Zivilgeometer. Er erledigt diese Aufgaben gerne und professionell für Sie. Der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen ist – gemeinsam mit dem Vermessungsamt (BEV) – die einzige befugte Stelle für die Festlegung oder Änderung von Grundstücksgrenzen.

### **DAS BAUEN MIT PLAN MACHT SINN**

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass mühsame Verzögerungen und langwierige Streitereien durch das Bauen mit Plan vermieden werden können. Vorausschauende Bauherrn wissen, dass es unterm Strich billiger kommt, wenn das Fundament kontrolliert wird, bevor die Mauer zum Nachbarn aufgezogen wird. Misst ein befugter Fachmann die Höhe der letzten Ziegelreihe bevor das Dach aufgesetzt wird, wächst das Haus nicht unrechtmäßig in den Himmel.

Mit Planunterlagen vom Zivilgeometer überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet teure Prozesse.

## WIEVIEL ABSTAND ZUM NACHBARN BRAUCHE ICH?

Der Lageplan gemäß § 6 K-BAV gibt Ihnen Sicherheit, dass alles seine Ordnung hat

Wie Ihr Haus aussehen und wo es im Grundstück positioniert werden soll bestimmen Sie gemeinsam mit Ihrem Planer.

**Streitigkeiten vorbeugen.** Der Zivilgeometer rechnet für Sie die genauen Abstände zu den Nachbargrenzen aus und dokumentiert diese im Lageplan.

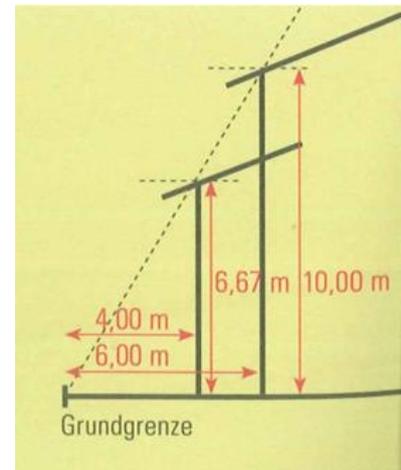
Der Lageplan gemäß § 6 der Kärntner Bauansuchen Verordnung (K-BAV) gibt Ihnen die Sicherheit, dass Ihre Grenzen verhandelt und einvernehmlich festgelegt sind und, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände passen. Wer will schon in Schwierigkeiten geraten, weil er dem Nachbarn zu nahe rückt.

Eine unabdingbare Voraussetzung für die Berechnung des Grenzabstands ist die genaue Kenntnis des Grenzverlaufs, sei es durch

- eine kurz vorhergehende Grundteilung
- oder die Grenzfeststellung

durch einen Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen.

Um den Mindestabstand zur Nachbargrenze beurteilen zu können (in Kärnten normalerweise das 0,6-fache der Wandhöhe bis zur Dachhaut), muss der Vermessungsfachmann auch die Höhenverhältnisse des Bauplatzes erfassen. Üblicherweise geschieht das, indem der Zivilgeometer einen Lage-/Höhenplan im Bereich des künftigen Bauwerks erstellt. Dieser Plan (digitales Gelände-modell) ist bereits für die Planung des Hauses unerlässlich. Zur späteren Beweisführung hinsichtlich des Urgeländes und für das korrekte Bauen kann der Zivilgeometer auch ein Höhenprofil entlang der Hauswände erstellen.



## LICHT, LUFT UND SONNE FÜR DEN BAUHERRN

Licht, Luft und Sonne für jeden Bauherrn – das sollen die in der Kärntner Bauordnung (K-BO) und in der Kärntner Bauansuchen Verordnung (K-BAV) festgeschriebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken garantieren. Wieviel Abstand vom Nachbarn man tatsächlich halten muss, hängt – vereinfacht gespro-

chen – vom 0,6fachen der Wandhöhe bis zur Dachhaut ab. Das ist jener imaginäre Punkt, an dem die Fassade das Dach durchstößt.

Die nebenstehende Skizze soll den Begriff der „Wandhöhe bis zur Dachhaut“ veranschaulichen. Genaueres sagt Ihnen der Zivilgeometer.

## SCHNURGERÜSTKONTROLLE: WO STEHT DAS FUNDAMENT?

**Beim Bauen den Bauplan einhalten, sonst kann es für den Bauherrn teuer werden**

Bei der Bauverhandlung wollen die Nachbarn sehen, wo künftig die Ecken Ihres Hauses sein werden. Wenn es ans Mauern geht, soll der genehmigte Bauplan auch eingehalten werden. Sonst kann es für den Bauherrn teuer werden!



**Den Zivilgeometer zum richtigen Zeitpunkt holen.** Die K-BAV sieht vor, den Zivilgeometer spätestens dann auf die Baustelle zu holen, sobald die Bodenplatte des Kellers fertig betoniert ist. Zu diesem Zeitpunkt ist es noch möglich, kleine Korrekturen anzubringen. Falls die Baugrube falsch ausgehoben wurde und das aufgehende Mauerwerk bereits steht, kostet die Behebung des Fehlers ein Vielfaches.

Man sollte sich nicht die Frage stellen müssen: Verschiebe ich mein Haus mit einer großen Hydraulikpresse oder trage ich eine Wand ab? Vor solchem Ungemach schützt der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Er ist Urkundsperson und kann dem Bauherrn die Verantwortung abnehmen.



## **EINE ZIEGELREIHE ZUVIEL GEMAUERT?**

### **Die Höhenkontrolle gemäß § 6 K-BAV bewahrt vor Fehlern**

Wie oft ist schon ein Bauwerk höher geraten, als es ursprünglich eingereicht worden ist. Ein halber Meter zuviel – das ist auch ehrenwerten Persönlichkeiten passiert, die als Bauherr wirklich keine Gesetzesbestimmung missachten wollten. Solche Fehler wird künftig die Höhenkontrolle gemäß § 6 Abs 3 Ziff c2 und c3 K-BAV zu vermeiden helfen.

Die Vermessungsurkunde schafft Rechtssicherheit. Die „letzte Ziegelreihe“ wird auf ihre Höhe kontrolliert, damit in Zukunft nichts mehr passieren kann. Der mit der Kontrolle beauftragte Zivilingenieur für Vermessungswesen verfasst eine Urkunde, die rechtliche Relevanz hat. In der Sprache der Juristen: „Sie genießt öffentlichen Glauben“.

Wird eine Höhenkontrolle gemäß der K-BO und der K-BAV durchgeführt, brauchen sich der Bauherr, die Bauleitung und die Nachbarn keine Sorgen mehr machen, dass die geplante Höhe eines Bauwerks überschritten worden wäre. Und der Bauherr hat mit der Vermessungsurkunde des Zivilgeometers einen sicheren Beweis in der Hand, dass korrekt gebaut wurde.

## **GESCHAFFT! DAS HAUS IST FERTIG GEBAUT**

### **Ein Bestandsplan des Objekts erleichtert Ihnen später beim Um- und Anbauen das Leben**

Geschafft! Das Haus ist fertig gebaut. Sie können Ihr neues Zuhause beziehen. Zwei Dinge sollten Sie nicht vergessen: Melden Sie der Baubehörde, dass Sie das eingereichte Bauvorhaben abgeschlossen haben. Und lassen Sie einen Bestandsplan anfertigen.

**Sicherheit, dass alles passt.** Mit einem Bestandsplan des Zivilgeometers haben Sie zunächst einmal die rechtliche Absicherung, dass tatsächlich so gebaut wurde, worum Sie im Bauverfahren bei der Gemeinde angesucht haben. Niemand kann später behaupten, dass zum Zeitpunkt der Planerstellung etwas anderes dagestanden wäre. Oder gar, dass versehentlich ein Anbau dazugekommen wäre.

**Ein Plan für alle Fälle.** Als Bauherr werden Sie sich noch oft über die Entscheidung zum Bestandsplan freuen. Zum Beispiel, wenn Sie später den Wasseranschlussschieber suchen, ans Kabel-TV-Netz anschließen, den Garten gestalten oder eine Garage dazu bauen wollen.

Spätestens wenn die Kinder nach einigen Jahren das Dachgeschoß ausbauen und ein Handwerker oder Architekt einen exakten Plan Ihres Hauses benötigt, wissen Sie den Wert eines Bestandsplans wirklich zu schätzen. Denn für solche Fälle haben Sie sofort aktuelle und exakte Planunterlagen zur Hand.

Schlussendlich nützt der Bestandsplan auch der öffentlichen Hand. Der sogenannte Leitungskataster (Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Telefon, Fernsehkabel usw.) für die Gemeinde macht nur dann Sinn, wenn die zu versorgenden Häuser alle darin enthalten sind.

**Ihr Ansprechpartner:**

**Ihr Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen (Zivilgeometer)**

Klagenfurt, im Februar 2014  
DI Dieter Kollenprat e.h.  
Ziviltechniker-Kammer für  
Steiermark und Kärnten

PS.: Siehe dazu auch die vorherige Ausgabe der Gemeinde-INFO, Nr. 26.

Alle verwendeten personenbezogenen Bezeichnungen verstehen sich geschlechterneutral.