

Schaffe, schaffe, Häusle baue

- Baurecht

Ausgabe 1/11

Die Bestimmungen der relevanten Raumordnungen stellen die erste Hürde eines jeden Bauherrn dar. Gebaut werden kann und darf nur dort, wo die jeweilige Flächenwidmung es gestattet, so soll die bestmögliche Nutzung des Lebensraumes im allgemeinen Interesse gewährleistet werden. Weitere gesetzliche Regelungen finden sich für den gewöhnlichen Häuselbauer in den landesspezifischen Baugesetzen bzw. Bauordnungen.



Mag. Martina Leitgeb
RAA

Je nach Art und Umfang des Bauobjektes unterscheiden die Baugesetze im Allgemeinen drei verschiedene Bauverfahren.

Bewilligungsfreie Vorhaben müssen der Gemeinde entweder gar nicht zur Kenntnis gebracht werden oder sind – wie beispielsweise in der Steiermark – vor ihrer Ausführung schriftlich mitzuteilen (Kleinkompostieranlagen für Gebäude mit nicht mehr als 6 Wohnungen, Skulpturen und Zierbrunnenanlagen bis zu einer Höhe von 3 m, kleiner Gewächshäuser etc.). Im Anzeigeverfahren sind der Gemeinde gewisse Bauvorhaben vor Baubeginn anzuzeigen (z.B. Fahrzeugabstellflächen für mehr als 2 Kraftfahrzeuge, Werbetafeln etc). Größere Bauvorhaben wie Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen müssen unter Vorlage entsprechender Unterlagen (Grundbuchauszug, Baupläne etc.) beantragt und nach einer entsprechenden Überprüfung mit Bescheid genehmigt werden (Baubewilligungspflichtige Vorhaben). In der Regel findet eine Bauverhandlung vor Ort statt. Die Nachbarn haben in dieser die Möglichkeit, Einwendungen gegen das Bauvorhaben zu erheben, wenn es in ihre Nachbarrechte eingreift.

So kann ein Nachbar z.B. Einwendungen erheben

- weil das Bauvorhaben nicht mit dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien übereinstimmt, soweit diese dem Schutz des Nachbarn vor Einwirkungen (Lärm, Geruch etc.) zu dienen;
- wenn die gesetzlichen oder vorgeschriebenen Abstände nicht eingehalten werden;
- wenn der Schall- oder Brandschutz nicht ausreichend ist;
- wenn durch den Bau eine sonstige Gefahr oder unzumutbare Belästigung droht;
- wenn das Bauvorhaben die Rechte des Nachbarn verletzt, so kann dieser auch die

RECHTSANWALTSKANZLEI MAG. LEITGEB

8152 STALLHOFEN 113

T: 03142 22098 | F: 03142 22098-30

office@ra-leitgeb.at | www.ra-leitgeb.at

RECHT MUSS RECHT BLEIBEN

Baueinstellung und die Beseitigung des Bauwerks verlangen;

Sämtliche Einwendungen des Nachbarn müssen spätestens am Tag vor der Verhandlung vor der Behörde oder zu Beginn der Bauverhandlung eingebracht werden, ansonsten sind sie verfallen. Nur wenn ein Nachbar nicht ordnungsgemäß verständigt wurde, kann er auch noch nachträglich seine Argumente einbringen. Durch das Einbringen der Einwendungen behält der Nachbar seine Parteistellung, das bedeutet, er kann den Baubescheid mit den bereits vorgebrachten Argumenten anfechten.

„Recht Lustig“

"Also, Herr Krause, der Angeklagte hat behauptet, Sie seien ein Kamel. Stimmt das?"

"Jawohl!"

"Warum klagen Sie dann?"

RECHTSANWALTSKANZLEI MAG. LEITGEB

8152 STALLHOFEN 113

T: 03142 22098 | F: 03142 22098-30

office@ra-leitgeb.at | www.ra-leitgeb.at