

# *vom Traum* zur Wirklichkeit

**Baurechtsfibel für HäuserbauerInnen**



**VORWORT**

## Sehr geehrte Häuslbauerin, sehr geehrter Häuslbauer!

Der Bau oder Umbau des Eigenheims zählt zu den wichtigsten Projekten im Leben. Bereits lange bevor die eigentlichen Bauarbeiten beginnen, müssen viele Entscheidungen getroffen werden: angefangen bei der Auswahl des Grundstücks, über die Planung, die baurechtlichen Anforderungen bis hin zum tatsächlichen Bauverfahren. Nicht immer ist es leicht, dabei den Durchblick zu bewahren.

Dabei ist gerade eine zeitgerechte Information darüber, welche Schritte zu welchem Zeitpunkt zu beachten sind, welche Ansprechpartner und Experten Ihnen dabei zur Seite stehen, wichtig, um Zeit, Ärger und Kosten zu sparen. Mit der neuen Bauordnung wird Bauen und Sanieren wieder schneller, einfacher und unbürokratischer. Die vorliegende Baurechtsfibel gibt Ihnen einen kompakten Überblick über die Neuerungen im Kärntner Baurecht. Damit soll es Ihnen leichter fallen, Ihre Vorstellungen, Wünsche und Ansprüche an die eigenen vier Wände umzusetzen.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude beim Lesen und allen, die bauen, umbauen oder renovieren, viel Erfolg mit Ihrem Projekt!

**Mag. Sebastian SCHUSCHNIG**

Landesrat

Foto: © Büro Landesrat Mag. Sebastian Schuschnig

**IMPRESSUM:**

Herausgeber: Amt der Kärntner Landesregierung, Arnulfplatz 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Text: Baumeister Professor DI. Dr. techn. Hans Steiner

Grafik und Layout: Majortom Grafik, [www.majortom.at](http://www.majortom.at)

Druck: Kreiner Druck | Bildmaterial: shutterstock.at

In der Baurechtsfibel wird die männliche sowie die weibliche Form von personenbezogenen Hauptwörtern bestmöglich berücksichtigt. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde von einer durchgängigen gendergerechten Ausformulierung der Texte abgesehen. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts. Frauen und Männer mögen sich von den Inhalten gleichermaßen angesprochen fühlen.

Diese Bau Bibel wurde auf PEFC-zertifiziertem Papier gedruckt. Die PEFC-Zertifizierung stellt sicher, dass Produkte aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern stammen, die ökologische, ökonomische und soziale Kriterien gleichermaßen berücksichtigen.

**VORWORT**

## Bauen heißt, an die Zukunft glauben

Die Bauwirtschaft hat eine Schlüsselstellung und hohe wirtschaftliche Bedeutung: Die Kärntner Bauwirtschaft zählt über 5.000 Unternehmen, einschließlich der Herstellerfirmen von Baustoffen, der Planungs- und Architekturbüros sowie der ausführenden Gewerke, wie beispielsweise Baumeisterinnen und Baumeister, Installateur- und Malerbetriebe. Sie alle bieten rund 37.000 Menschen Arbeit und Einkommen.

Für die Unternehmen hat Qualität oberste Priorität. Bauqualität meint nämlich nicht nur den Prozess der Entstehung und die Fertigstellung, sondern geht weit darüber hinaus. Die Kundschaft soll nachhaltig Freude an ihrem Eigenheim haben und da sind Produkt- und Gestaltungsqualität das Um und Auf. Die Kärntner Bauunternehmen sind aktive Problemlöser. Dabei nutzen sie die Möglichkeiten einer Verbesserung der Planung, einer Optimierung der Bauprozesse sowie den Einsatz neuer Technologien. Bei unseren Betrieben ist Ihr Bauprojekt in den besten Händen, denn Sie werden kompetent bei der Gestaltung und Planung sowie in Zukunftsthemen, wie Energieeinsparung und altersgerechtes Wohnen, beraten.

**Jürgen MANDL, MBA**

Präsident der Wirtschaftskammer Kärnten und Unternehmer

**VORWORT**

## Qualitätvoll planen, nachhaltig bauen

Wohnen stellt aktuell den größten Kostenfaktor des täglichen Lebens dar, umso wichtiger werden in diesem Zusammenhang unabhängige Planungen und nachhaltige, qualitätsvolle Lösungen, die Projekte über ihren gesamten Lebenszyklus, in ihrem räumlichen und sozialen Umfeld unter Einbeziehung ökologischer Aspekte und Förderungsmöglichkeiten betrachten.

Architekten/Architektinnen und Zivilingenieure/Zivilingenieurinnen bieten ihre Leistungen in mehr als 60 verschiedenen, bauspezifischen Fachbereichen – Architektur, Bauwesen, Raumplanung, Vermessungswesen, Geologie, Wasserwirtschaft, Landschafts- und Freiraumplanungen, Bauphysik, Tragwerks- und Verkehrsplanung u.v.m. – an und begleiten private und öffentliche Auftraggeber/Auftraggeberinnen verantwortungsvoll und mit höchster Qualität von der ersten Idee bis hin zum Projektabschluss. Sie helfen Ihnen gerne dabei, Ihre persönlichen Zielsetzungen zu definieren und Ihre Wohnräume zu planen, denn qualitätsvolle Lebensräume zu schaffen bedeutet, eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

**Arch.<sup>in</sup> DI Barbara FREDIANI-GASSER**

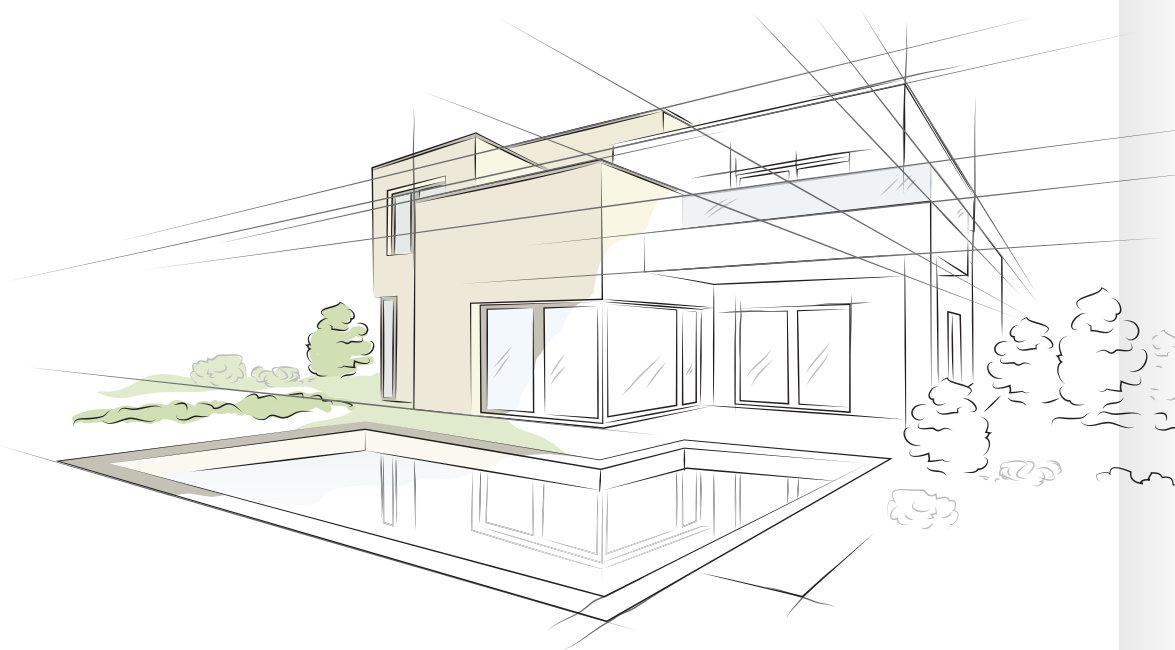
Vizepräsidentin der Kammer der ZiviltechnikerInnen Steiermark und Kärnten

# 1. VOM TRAUM ZUR WIRKLICHKEIT

Das eigene persönliche Heim – Sehnsucht und Wunsch, Herausforderung und Aufgabe. Damit der Traum Wirklichkeit wird, muss der Weg gut bedacht und geplant werden. Ein Eigenheim zu bauen bedeutet, Managerin/Manager zu werden: Planung, Finanzierung, Ausführung und Betrieb sind im Lebenszyklus eingepasst in Umwelt und Gesellschaft zu steuern. Viele Dinge gibt es zu

bedenken: Luft und Licht, Sonne und Möblierbarkeit, Erschließung und Erreichbarkeit, Nachhaltigkeit und Umwelt und noch vieles mehr.

*„Ein Platz zum Leben“*



Sich-wohl-fühlen-können in den eigenen vier Wänden hat viele Voraussetzungen. Je genauer diese Ziele vor Augen stehen, umso besser kann die Umsetzung gelingen. Gerade bei einem Haus, das einen über Jahrzehnte begleitet. Der beste Bauplan für ein Haus ist das Wissen um die eigenen Vorstellungen und Wünsche gepaart mit einem Blick in die mögliche Zukunft. Dann kann der Traum zur Realität werden.

## LEBENSZYKLUS UND NACHHALTIGKEIT



Nachhaltiges Bauen ist mehr als ökologisches Bauen. Nachhaltigkeit im Lebenszyklus gesehen bedeutet, den Kreislauf des Daseins mit zu berücksichtigen. Das Haus wird älter, die Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner ändern sich. Rechtzeitig daran zu denken, kann viel Zeit, Geld und Ärger später ersparen.

## QUALITÄT



Die Qualität des Baues misst sich nicht allein an der Wertigkeit der Baustoffe. Ein Bau mit Qualität erfüllt alle Ansprüche nach Komfort, Sicherheit und zeitloser Schönheit. Die Raumbeziehungen stimmen, Rechtsfragen sind geklärt, mit der Nachbarschaft gibt es ein gutes Auskommen, die Finanzen sind in Ordnung, die Instandhaltungsarbeiten werden verlässlich durchgeführt.

## CHECKLISTE

- ✓ Wünsche, Vorstellungen und mögliche Zukunft überlegen
- ✓ Passt der Ort zu den Vorstellungen?
- ✓ Ist klar, was das Haus können muss (z. B. Homeoffice, Freizeitmöglichkeiten, Gemüsegarten)?
- ✓ vernünftiges Raumprogramm vorhanden
- ✓ Licht und Sonne bedenken

**HIER GEHT'S ZUR  
CHECKLISTE >>>**



## 2. GRUNDSTÜCKSAUSWAHL

3L steht in der Immobilienwirtschaft für den eisernen Leitspruch: Lage, Lage, Lage. Was bedeutet das im Einzelnen? Der Grundstückskauf ist zuerst eine sehr langfristige Investition und umfasst in der Regel die Lebensperspektive von Generationen. Wie gestaltet sich der tägliche Weg zur Arbeit? In welchem Umfeld können die Kinder aufwachsen und ihre Netzwerke bilden? Was wird im Alter noch zumutbar sein?

Es gilt, durch solche Überlegungen die Vorzüge einer majestätischen Panorama-Alleinlage mit den Möglichkeiten in einem lebendigen Ortskern abzuwägen. Die gute Lage drückt sich in langfristigen Wertsteigerungen der Investition und in der persönlichen Lebensqualität aus.



### WERT



Bei einem Preisvergleich geht man von sogenannten Wertbestimmungsmerkmalen aus. Dazu zählen die Lageverhältnisse und die Grundstückseigenschaften.

Die Lageverhältnisse werden von der Verkehrslage, der Wohnlage, der vorhandenen Nahversorgung sowie den angebotenen Dienstleistungen bestimmt. Dazu kommen die Einflüsse aus dem Umfeld wie die umgebende Bebauung, die Nachbarschaft und andere Besonderheiten der Lage.

Die Grundstückseigenschaften werden anhand der Grundstücksgröße, der Konfiguration (Form, Zuschnitt, Neigung), der Ausrichtung zur Sonne, der Bodenbeschaffenheit, dem Maß der zulässigen Nutzung des Bauplatzes und des Anschließungszustandes beurteilt.

Siehe Kapitel 7/8

ZUR CHECKLISTE  
ABSTÄNDE UND  
BAUVERBOTE >>>



### BAUPLATZ



Der Bauplatz ist ein Grundstück, auf dem die Errichtung eines Bauwerkes zulässig ist. Bestimmt ist die Bauplatzbezeichnung zuerst durch den Flächenwidmungsplan, in dem die Nutzungskategorien (z. B. Beispiel Grünland, Bauland) und Widmungsarten (z. B. Bauland-Dorfgebiet, -Wohngebiet, -Kurgebiet) festgelegt sind.

Dann bestimmt der Bebauungsplan der Gemeinde (textlicher Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan) die Möglichkeiten, das Grundstück zu bebauen. Geregelt werden zum Beispiel Baulinien, die nicht überbaut werden dürfen und die bauliche Ausnutzbarkeit der Baufläche. Daraus ergeben sich die möglichen Geschossflächen, Gebäudehöhen und Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Die Regelungen des Bebauungsplans können auch die Form des Baukörpers umfassen (Dachausbau, Dachform).

**BODENBESCHAFFENHEIT**

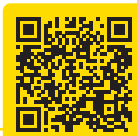
Ungünstige Bodenverhältnisse beeinflussen die Wirtschaftlichkeit der Bebauung. Aus einem Hanggrundstück wird kein ebenes. Erhöhter Fundierungsaufwand, Anschüttungen, Geländesicherungen, Drainagen sind oft die Folge einer unüberlegten Planung. Geländeänderungen und deren Stützkonstruktionen sind auch baurechtlich relevant. Schwere Böden oder Felsböden erfordern erhöhte Gründungs- und Aushubkosten. Hochstehendes Grundwasser sowie Hangwasser erfordern erhöhte Sorgfalt und erhöhen die Kosten.

**CHECKLISTE**

- ✓ Passt die Verkehrsanbindung für alle Familienmitglieder auch in der Zukunft?
- ✓ Ist die Umgebung ansprechend (erreichbarer Naturraum, Freizeitmöglichkeiten, soziale Kontakte)?
- ✓ Sind Nahversorger vorhanden (Lebensmittel, Gesundheitsversorgung, Gastronomie)?
- ✓ Gibt es störende Einflüsse (Lärm, Verkehrsaufkommen, heranrückende Bebauung)?

- ✓ Stören die Bebauungsmöglichkeiten auf Nachbargrundstücken?
- ✓ Passen Form, Zuschnitt, Neigung, und Ausrichtung zur Sonne?
- ✓ Ist die Bodenbeschaffenheit für das Vorhaben geeignet?
- ✓ Ist die Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße gegeben?
- ✓ Sind die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, der Strom- und Datenanschluss gegeben/möglich?
- ✓ Ist das gesamte Grundstück ein gewidmeter Bauplatz?
- ✓ Bebauungsmöglichkeiten (zum Beispiel Bestimmungen des Bebauungsplanes und Fragen des Ortsbildes) abklären
- ✓ Gibt es Bauverbote oder Bauungsfristen, die zu beachten sind?

**CHECKLISTE BEBAUBARKEIT UND ABSTÄNDE >>>**

**3. GRUNDSTÜCKSKAUF**

Grund und Boden zu erwerben, ist zuerst ein großer emotionaler Schritt. Das ist auch gut so. Schließlich wird dadurch der örtliche Mittelpunkt des Lebens definiert.

Wirtschaftliche und rechtliche Risiken müssen erkannt und der Eigentumserwerb muss formal richtig durchgeführt werden. Dabei

*„Schaugenan.“*

ist es üblich, die Hilfe einer Notarin/eines Notars bzw. einer Rechtsanwältin/eines Rechtsanwaltes in Anspruch zu nehmen. Der Kaufvertrag muss erstellt werden, das

Eigentumsrecht muss im Grundbuch eingetragen werden und die Übergabe des Kaufbetrags wird durch eine Treuhandschaft, meist von einem Rechtsanwalt oder Notar, abgewickelt. Das Eigentum wird durch die Grundstücksgrenzen und durch den Grundbuchsatzug definiert.



## WICHTIGE GESETZESTELLEN



§ siehe auch Eigentumseintragung nach Allgemeinem Grundbuchgesetz 1955 - GBG 1955

DETAILS DAZU  
FINDEN SIE HIER >>>



## KAGIS



<https://gis.ktn.gv.at>

KAGIS ist das geographische Informationssystem des Landes Kärnten. Es bietet zu Grundstücken umfangreiche Informationen. Dazu zählen Kataster (Grundstücksnummern und Grundstücksgrenzen), Luftbilder, Ortspläne, Höheninformationen (Geländekonfiguration), Geologie, Energie (Solarpotenzial), Raumordnung (Flächenwidmung), Naturschutz sowie Gefahrenzonen. Die Informationen sind online frei zugänglich und auch für mobile Ansichten optimiert. Die Suche funktioniert auch einfach über die Grundstücksadresse.



## KAUFABWICKLUNG



Vorsicht! Das ist das wichtigste Prinzip beim Grundstückskauf. Umfangreiche Aufklärungs- und Informationspflichten treffen dabei die Dienstleistenden. Makler/Maklerinnen müssen über alle wichtigen Daten und Informationen, die erkennbaren Vor- und Nachteile, die den Wert der Immobilie beeinflussen könnten, informieren. Eine Treuhänderin/ein Treuhänder ist bei den Parteien des Kaufvertrages verantwortlich und bei Fehlern auch schadenersatzpflichtig. Daher ist die Treuhandabwicklung auch üblich und ratsam. Beim Grundstückskauf sind neben dem Kaufpreis auch anfallende Kosten (Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungs-, Vertragskosten und Rechtsgebühren) zu berücksichtigen. Insgesamt ist dafür mit rund 10 % zu rechnen.

Bild: [www.kagis.ktn.gv.at](http://www.kagis.ktn.gv.at)



## RISIKEN



Zuerst muss das Grundstück dem gewünschten Zweck entsprechen. Dazu muss es technisch und rechtlich als Bauplatz geeignet sein. Es muss Klarheit über die Bodenbeschaffenheit und die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie die Festlegungen aus dem Bebauungsplan herrschen. Zusätzlich spielen in der Natur nicht sofort ersichtliche Belastungen eine große Rolle. Dazu zählen eventuelle Lasten und Verpflichtungen, die im Grundbuch eingetragen sind, aber auch solche, die bestehen, ohne dass sie im Grundbuch ersichtlich sind (z. B. gültige Vereinbarungen, ersonnene Rechte, Leitungsführungen).

Bei den Zahlungsbedingungen ist zu beachten, dass nicht mit der Unterfertigung des Kaufvertrages, sondern erst mit der Eintragung in das Grundbuch das Eigentum begründet wird.

Und das kann schon einige Monate dauern.



## CHECKLISTE

- ✓ Informationen aus KAGIS einholen
- ✓ aktueller Grundbuchauszug vorhanden
- ✓ Informationen über sonstige Vereinbarungen, Rechte einholen (Verkäufer/in, Makler/in)
- ✓ alle Informationen über die Bauplatzzeichnung und eventuelle Nutzungsbeschränkungen einholen (Gemeinde)
- ✓ alle Informationen über die Aufschließung (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Datenleitungen) einholen
- ✓ mit der Kaufabwicklung und Treuhandabwicklung einen Rechtsanwalt/eine Rechtsanwältin oder einen Notar/eine Notarin beauftragen
- ✓ die Nebenkosten des Kaufvorganges berücksichtigen

**GRUNDBUCHAUSZUG**

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register. Im Grundbuch werden Grundstücke und die auf ihnen haftenden Rechte eingetragen. Der Grundbuchauszug ist eine Abschrift aus dem Grundbuch zur Liegenschaft (Einlage). Die Einlage kann aus mehreren Grundstücken bestehen. Der Grundbuchauszug besteht aus dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt enthält z. B. Grundstücksnummer, Fläche, Adresse, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, Berechtigungen, die mit der Liegenschaft verbunden sind), B-Blatt (Eigentumsblatt enthält Eigentumsanteile und Eigentümerin/Eigentümer) sowie dem C-Blatt (Lastenblatt enthält Lasten wie Pfandrechte, Dienstbarkeiten sowie Verfügungsbeschränkungen und Benützungsregelungen).

**4. AUFSCHLIESSUNG**

Ein Grundstück, auf dem man bauen darf, ist nicht immer eine Fläche, die voll aufgeschlossen ist. Baureif ist es, wenn die Zufahrt auf einer befestigten Straße möglich, ein eventuell vorgeschriebener Gehsteig fertiggestellt, die Versorgung mit Wasser, Strom und anderen Energieträgern sowie Datenleitungen gesichert ist, die Abwasserbeseitigung (Kanalanschluss) vorhanden ist. Weiters muss beachtet werden, dass eventuelle

*„Niemand ist eine Insel.“*

Anliegerbeiträge zur Aufschließung zur Gänze entrichtet sind. Für die Wasserversorgung und den Kanalanschluss besteht grundsätzlich Anschlusspflicht. Zur Aufschließung zählen auch eventuelle Abbruchmaßnahmen und das Roden von Bewuchs.

**HAUSANSCHLÜSSE**

Die öffentlichen Wasserleitungsnetze werden in der Regel von der Gemeinde, gemeindenahen Unternehmen oder durch Wasserverbände betrieben, die Gemeindekanalisation durch die Gemeinde oder Wasserverbände. Wasserver- und Abwasserentsorgung sind auf Landesebene gesetzlich geregelt. Beim Gebührenrecht ist zwischen einmalig zu entrichtenden Anschlussgebühren und den laufenden Zahlungen für den jeweiligen Verbrauch zu unterscheiden. Die Kosten der Anschlüsse sind abhängig von der jeweiligen Gemeinde und der zu errichtenden Nutzfläche. Dabei kommen schnell ca. 10.000 Euro für ein Einfamilienhaus zusammen. Ein gut aufgeschlossenes Baugrundstück braucht auch eine optimale Anbindung an das Internet. Die Anschlussmöglichkeit an ein Glasfasernetz ist dabei ideal.



## STROMVERSORGUNG DER BAUSTELLE



Ohne Baubewilligung gibt es keine Bauausführung. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden bereits im Bauverfahren geklärt. Die Baustelle braucht aber auch Baustrom. Dazu ist beim Netzbetreiber zuerst ein Antrag für einen Netzanschluss zu stellen. Dabei sind auch schon die Daten für den zukünftigen Stromverbrauch nach Fertigstellung zu berücksichtigen. Der Netzbetreiber erstellt dabei einen Lageplan für den geeigneten Netzanschlusspunkt.

Erst nach der Annahme des Angebotes des Netzbetreibers und der Herstellung des Netzanschlusses kann das Elekrounternehmen den Baustromverteiler aufstellen und der Stromliefervertrag für Baustrom abgeschlossen werden. Das ist in der Regel problemlos möglich, dauert aber einige Wochen.



### CHECKLISTE

- ✓ Zufahrt auf befestigter Straße vorhanden
- ✓ eventuelle Anliegerbeiträge bezahlen
- ✓ Sind Abbruchmaßnahmen und Rodungen notwendig?
- ✓ Kanalanschluss vorhanden
- ✓ Wasseranschluss vorhanden
- ✓ Stromanschluss und Baustrom vorhanden
- ✓ Anschluss an Glasfasernetz möglich

HIER GEHT'S ZUM  
BAUSTROM-  
RATGEBER >>>



## 5. BUDGET

Beim Hausbau verpflichtet man sich oft auf viele Jahrzehnte. Dabei wäre es wünschenswert, dass man bereits zu Beginn weiß, worauf man sich einlässt und wie man sich absichert. Zuerst spielen die zu erwartenden Kosten die wesentliche Rolle. Sie beeinflussen die Möglichkeiten für die Planung und bilden die Grundlage für die Finanzierung.

*„Klug gedacht ist halb gemacht.“*

Genauso wichtig sind aber auch realistische Vorstellungen über die Planungs- und Ausführungszeiträume. Kosten und Termine zu unterschätzen, führt meist zu großen Schwierigkeiten. Ein unrealistisches Angebot ist in der

Regel unvollständig und führt zu erheblichen Mehrkosten in der Fertigstellungsphase. Die Kreditsumme reicht nicht mehr und die Fertigstellungstermine können sich verschieben.





### REALISTISCHE TERMINE



Der Weg und die Dauer bis zur Fertigstellung und zum Einzug lassen sich schon am Anfang recht gut einschätzen. Auf diesem Weg liegen Meilensteine, die im Wesentlichen durch die wichtigsten Entscheidungen definiert sind: Grundstückskauf, Freigabe der Entwurfsplanung, Baubewilligung, Vergabe der Bauaufträge, Baubeginn (Spatenstich), Rohbaufertigstellung, Fertigstellung und Übernahmezeitpunkt, Einrichtung und Probetrieb, Siedeln, Einzug. Einerseits sollte man sich zu Beginn (Grundstücksentscheidung, Planung) ausreichend Zeit zur Entscheidung lassen, andererseits sollten die Bauarbeiten gut vorbereitet, aber zügig durchgeführt werden.

### VON ANFANG AN RICHTIGE KOSTENVORSTELLUNGEN



Der Preis für ein Haus aus dem Katalog zeigt in der Regel noch lange nicht die Summe, die am Ende zu stemmen sein wird. Oft sind nicht alle haustechnischen Anlagen und Ausbaurbeiten enthalten. Wahrscheinlich fehlen zusätzlich noch Bodenplatte oder Keller, die Garage, die Außenanlagen und die Einrichtung. Dazu kommen noch Kosten für das Grundstück, die Aufschließung, die Planungsleistungen und Nebenkosten (z. B. Gebühren, Versicherungen, Bodenuntersuchungen). Schließlich werden noch Reservemittel benötigt, die besondere oder nicht voraussehbare Ereignisse abdecken können und eventuelle Teuerungen berücksichtigen.

Die Preise für Häuser lassen sich statistisch gut vergleichen. Die anderen Kosten hängen auch von der Größe des Bauplatzes und von Projektumständen ab.

Das realistische Baubudget (Kostenrahmen) mag zu Beginn überraschen. Es stellt aber die sichere Grundlage für die Finanzierung und die Steuerung der Machbarkeit dar.

ZUR CHECKLISTE  
KENNWERTE BAU-  
MANAGEMENT >>>



### VERSICHERUNGEN



Jedem dürfte klar sein, dass ein Eigenheim und der Haushalt umfassend versichert werden. Weniger bekannt ist, dass der Bauherr/die Bauherrin für die Eröffnung der Gefahrenquelle gegenüber Dritten haftet. Das betrifft Schäden bei Nachbarn, die Baukoordination der unterschiedlichen Gewerke, die Absicherung der Baustelle und unter Umständen am Bau unentgeltlich arbeitende Freunde und Verwandte.

Das Risiko des zu errichtenden Gebäudes liegt damit nicht ausschließlich bei den ausführenden Unternehmen. Das entstehende Gebäude stellt darüber hinaus einen wachsenden Sachwert dar, der abgesichert werden sollte.

### CHECKLISTE

- Finanzielle Möglichkeiten abklären
- Ziele festlegen: Welche Bauweise? Wie groß? Wie viel Geld? Bis wann?
- gegliederten Kostenrahmen erarbeiten
- Meilensteine und Grobtermine festlegen
- vernünftige Versicherungsdeckung für die Bauphase vereinbaren



## 6. DAS GANZE IM BLICK

Bis ein Haus gebaut ist, müssen viele Entscheidungen getroffen werden. Vor Baubeginn werden diese in der Planung festgelegt. Dabei geht es um die Qualität der Gestaltung, baurechtliche Anforderungen, technische Ausführungen und um Fragen des Baumanagements. Je früher diese Entscheidungen getroffen werden, desto sicherer lässt sich das Ziel erreichen. Erfolg bedeutet, dass alles am Ende wie gewünscht funktioniert, Kosten und Termine eingehalten werden und niemand zu Schaden kommt. Gute Planung zahlt sich aus.

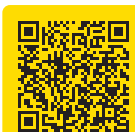
„Alles nach Plan!“

### WICHTIGE GESETZESSTELLEN



- § siehe auch: Kärntner Bauvorschriften
- § siehe auch: Stand der Technik im neuen § 2 Kärntner Bauvorschriften

### WEITERE DETAILS >>



### BAURECHTLICHE ANFORDERUNGEN



In den Kärntner Bauvorschriften werden die bautechnischen Anforderungen an bauliche Anlagen definiert. Diese reichen von Standsicherheit über Brandschutz, Hygiene, Umweltschutz, Nutzungssicherheit bis zu Schallschutz und Wärmeschutz.

Dazu kommen noch Vorschriften zur Anordnung von Gebäuden auf Grundstücken. In der Kärntner Bauordnung wird das behördliche Bauverfahren geregelt. Es gibt hier viele detaillierte Vorschriften, die bei der Erteilung einer Baubewilligung zu beachten sind.

### QUALITÄT DER GESTALTUNG



Ein gutes Haus nimmt Rücksicht auf die Umwelt und auf die Umgebung. Dabei sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild genauso zu beachten wie das harmonische Verhältnis zu Nachbarn. Gestaltete, gut nutzbare Außenbereiche sind genauso wichtig wie das Bauwerk. Die Qualität der Räume wird durch deren Funktionsanforderungen, die Lage zur Sonne und den persönlichen Geschmack bestimmt.

### CHECKLISTE WOHNQUALITÄT >>>



### TECHNISCHE AUSFÜHRUNG

Das Haus gliedert sich technisch in die Bereiche Rohbau, Haustechnik und Ausbau. Dazu kommen die Außenanlagen mit den befestigten und unbefestigten Flächen sowie allen Leitungen und Einbauten. Der Baugrund beeinflusst wesentlich die technische Ausführung. Alle Bauelemente müssen zusammenpassen und aufeinander abgestimmt werden. Sie werden in der Ausführungsplanung und den Leistungsbeschreibungen als Vertragsgrundlage festgelegt und dienen als Beurteilungsmaßstab für die Mangelfreiheit der Bauausführung.

### CHECKLISTE AUS-SCHREIBUNG >>>



**BAUMANAGEMENT PLANEN**

Das ganze Bauprojekt wird in den Bereichen Qualität, Kosten und Termine festgelegt. Vor Planungsbeginn sollten neben Wünschen und Funktionsanforderungen auch das Kostenziel und das Terminziel festgelegt werden.

Sind vor allem die finanziellen Möglichkeiten von Anfang an klar, erspart man sich später Planungs- und Ausführungsänderungen. Kosten und Termine kann man ausreichend genau anhand von statistischen Kennwerten vorgeben, noch bevor ein Entwurfsplan entsteht. Danach wird in jeder Projektphase die Einhaltung der Ziele kontrolliert.

**CHECKLISTE**

- ✓ gute Idee, wie sich das Haus auf dem Bauplatz und in die Umgebung einfügen soll, vorhanden
- ✓ rechtliche Klarheit über die Bebauungsmöglichkeiten herstellen
- ✓ Baugrund auf Tragfähigkeit und Sickerfähigkeit untersuchen
- ✓ Raumprogramm und Funktionsanforderungen optimieren
- ✓ Kosten- und Terminziel festlegen
- ✓ Vorentwurf/Entwurf spiegelt schon alle Wünsche und Anforderungen wider

**WICHTIGE GESETZESSTELLEN**

- § Beachte auch neu: § 30 Abs. 1 Kärntner Bauordnung



**DETAILS DAZU  
FINDEN SIE HIER >>>**



**HIER GEHT'S ZUR  
CHECKLISTE BAU-  
MANAGEMENT >>>**



## 7. PLANUNGSLEISTUNGEN

Gute Planung ist die Voraussetzung für ein gutes Ergebnis. Dabei kommt es auch auf das koordinierte Zusammenwirken der einzelnen Planungsdisziplinen an. Der Entwurf bringt Wünsche, funktionale Anforderungen, den Bauplatz und finanzielle Möglichkeiten in einen gestalterischen Einklang. Die Einreichplanung berücksichtigt

*„Erkennen, was wichtig ist.“*

alle baubehördlichen Anforderungen und wird von Planungsberechtigten verfasst. Sonderfachleute kümmern sich um Themen wie Elektroplanung, Sanitärplanung, Bauphysik, Statik, Vermessung und Geotechnik. Alle Planungsergebnisse werden in der Ausführungsplanung und den Leistungsbeschreibungen zusammengeführt.



**ABSTÄNDE**

Für die Anordnung oberirdischer Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen ist es in der Praxis wichtig, für ausreichenden Abstand zu sorgen. Dadurch sollen ausreichender Freiraum zur Nutzung des Grundstückes und ausreichende Belichtung sichergestellt sowie die Interessen der Sicherheit und des Schutzes des Ortsbildes gewahrt werden. Die Abstände ergeben sich zum Beispiel aus festgelegten Baulinien in Bebauungsplänen, aus Bauverböten entlang von Verkehrswegen und aus Abstandsflächen, wie sie in den



Kärntner Bauvorschriften festgelegt sind.

**DER GUTE ENTWURF – DEN IDEEN GESTALT GEBEN**

Vielfach holt man sich Inspirationen aus Hochglanzmagazinen, Fertighauskatalogen und aus dem Internet. Solche zusammengewürfelten Vorbilder passen aber selten genau zu den individuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten. In dieser frühen Phase sind erfahrene Planende besonders wertvoll. Sie können Wünsche und Bedürfnisse ausloten, den Ideen Gestalt geben und den Entwurf technisch und finanziell optimieren.

**WICHTIGE GESETZESSTELLEN**

- § Beachte hier neu: § 7 Kärntner Bauordnung
- § textlichen Bebauungsplan der Gemeinde beachten

**WASSER UND BAUGRUND**

Bauen ist ein Kampf gegen das Wasser. In der Praxis stellt der Baugrund das Bauprojekt vor besondere Herausforderungen. Neben den Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit spielen Überlegungen zum Wasserkreislauf eine besondere Rolle. Berührt das Bauwerk das Grundwasser? Ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen? Können anfallende Oberflächenwässer ordnungsgemäß versickert werden?

**BAUBEWILLIGUNG**

Das Baurecht soll das Bauen nicht verhindern oder erschweren, sondern eine rücksichtsvolle und zweckmäßige Nutzung des Gemeindegebietes und sichere und einwandfreie Bauten gewährleisten. Gebäude und bauliche Anlagen sind grundsätzlich bewilligungspflichtig. Daneben gibt eine Reihe von bewilligungsfreien, jedoch mitteilungspflichtigen Bauvorhaben (zum Beispiel Gartenhäuschen, Zäune bis 2,00 m Höhe...).



Die bautechnischen Anforderungen sind in den Kärntner Bauvorschriften und in den OIB-

Richtlinien geregelt (siehe dazu [www.baurechtfilter.at](http://www.baurechtfilter.at))

**DIE BEAUFTRAGUNG VON PLANUNGSLEISTUNGEN**

Professionelle Planungsleistungen entstehen aus geistiger Arbeit und aus Erfahrung. Sie werden zur besseren Vergleichbarkeit in Leistungsbildern (siehe QR-Code) beschrieben, in denen die zu erwartenden Ergebnisse festgelegt werden. Die Kosten für Planungsleistungen werden nach Zeitaufwand, als Prozentsatz der Baukosten oder als Pauschalsumme vereinbart. Wichtig ist es, die Planungsleistungen genau auf das Bauvorhaben abzustimmen und die Planungsberechtigungen zu prüfen.

**CHECKLISTE**

(HINWEISE FÜR GUTE PLANUNG)

- ✓ Baugrundrisiko früh abklären
- ✓ die Planerin/der Planer nimmt sich viel Zeit bei der Ermittlung der Wünsche und Bedürfnisse, bringt aber auch eigene Ideen mit ein
- ✓ Qualität der Außenräume (Baumbestand, Gartengestaltung, gedeckte Freibereiche) berücksichtigen
- ✓ Orientierung zur Sonne im Verlauf der Jahreszeiten berücksichtigen
- ✓ einzelne Räume gut proportionieren und ansprechend gestalten
- ✓ für das Haus gibt es ein ansprechendes Konzept für Baumaterialien, Oberflächen und Farbgestaltung
- ✓ die Planung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär), der Küche und der Bäder von Anfang an mitberücksichtigen
- ✓ Plan und Berechnung über die Versickerung von Oberflächenwässern vorhanden

**INFOS ZU LEISTUNGSBILDER & PLANUNG >>>**



## 8. BAUANSUCHEN

Die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist in der Regel bewilligungspflichtig. Dazu sind umfangreiche Unterlagen zu erstellen und bei der Baubehörde – in der Regel beim Bürgermeister – einzureichen. Die Einreichunterlagen müssen sowohl bautechnisch als auch rechtlich beurteilbar sein.

*„Kapiere, zuerst die Papiere.“*

Die Unterlagen müssen von der Erstellung bis zur Berechtigung erstellt und unterfertigt sein. Die Qualität der Unterlagen bestimmt wesentlich den Genehmigungserfolg.

### UNTERLAGEN



Die Erteilung der Baubewilligung ist schriftlich bei der Behörde zu beantragen. Dem Antrag ist der Eigentumsnachweis anzuschließen.

Für das Bauvorhaben müssen Lagepläne, Baupläne, Beschreibungen und technische Berichte sowie ein Energieausweis vorgelegt werden. Für den Inhalt der Pläne und der weiteren Unterlagen gibt es genaue Festlegungen in der Kärntner Bauansuchenverordnung.

**HIER GEHT'S ZUR  
BAUANSUCHEN-  
VERORDNUNG >>>**



### CHECKLISTE

- ✓ Beratungsmöglichkeit bei der Behörde schon am Anfang wahrnehmen
- ✓ eine berechtigte Person zur Erstellung der Baubewilligungsunterlagen beauftragen
- ✓ Antrag, Eigentumsnachweis, vorhanden
- ✓ Lageplan, Einreichplan mit aussagekräftiger Baubeschreibung vorhanden
- ✓ Energieausweis vorhanden
- ✓ Plan über die Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen vorhanden
- ✓ Plan über Geländeänderungen vorhanden
- ✓ Einvernehmen mit der Nachbarschaft herstellen

**HIER GEHT'S  
ZUM BAURECHT  
FILTER >>>**



### BEHÖRDEN



Baubehörde ist der Bürgermeister. Gegen einen Bescheid gibt es nur die direkte Beschwerdemöglichkeit an das Verwaltungsgericht. Die Behörde hat Bauinteressenten auf ihr Verlangen Auskünfte in Bauangelegenheiten zu erteilen und auch darauf hinzuweisen, welche weiteren behördlichen Verfahren für das Vorhaben voraussichtlich notwendig sein werden.

### WICHTIGE GESETZESSTELLEN

- § Beachte auch neu: § 10 Kärntner Bauordnung



**DETAILS DAZU  
FINDEN SIE HIER >>>**



## 9. BAUVERFAHREN

Das Bauverfahren für ein bewilligungspflichtiges Vorhaben beginnt mit dem schriftlichen Antrag. Diesem sind die erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Zuerst werden in der Vorprüfung die Standortvoraussetzungen festgestellt. Dann geht es um die Par- teistellung der Nachbarn und um die technische Beurteilung des

*„Jetzt wird es ernst!“*

Vorhabens. Wird kein vereinfachtes Verfahren abgehandelt, kommt es zur Ausschreibung der örtlichen, mündlichen Bauverhandlung. Die Bau- bewilligung wird in einem schriftlichen Bescheid erlassen und beinhaltet verschiedene Auflagen. Der Bau darf erst mit Wirksamkeit der Baubewilligung und mit der Meldung des Beginns der Bauarbeiten begonnen werden. Eine Abänderung der Baubewilligung ist auf schriftlichen Antrag zulässig (§ 22 K-BO), dieser kann auch während der Bauausführung gestellt werden. Die Fertigstellung ist zu melden und die Bestätigungen der ausführenden Unternehmen sind anzuschließen.



### WICHTIGE GESETZESSTELLEN

§ Die Ortsbildpflegekommission entscheidet nun binnen vier Wochen – siehe auch § 8 Kärntner Bauordnung



### VORPRÜFUNG



Bei der Vorprüfung hat die Behörde festzustellen, ob dem Vorhaben der Flächenwidmungsplan sowie der Bebauungsplan entgegenstehen.

In der Vorprüfung ist auch festzustellen, ob Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes relevant sind. Weiter wird geprüft, ob eine Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung möglich sind.



### ORTSBILDPFLEGEKOMMISSION



Häufig treten im Bauverfahren Fragen auf, die die Interessen des Schutzes des Ortsbildes berühren. Dabei bedient sich die Behörde in der Regel der Ortsbildpflegekommission. Dieses Recht steht aber auch dem Bewilligungswerber/der Bewilligungswerberin zu. Zur Sitzung der Ortspflegekommission sind sowohl die Behörde als auch der Bewilligungswerber/die Bewilligungswerberin einzuladen und zu hören. Die Ortsbildpflegekommission hat das Gutachten innerhalb von vier Wochen zu erstellen und zu übermitteln. Die Behörde entscheidet dann über die Auswirkungen des Gutachtens im Bauverfahren.

**NACHBARRECHTE**

Die Rechte der sogenannten Anrainer sind in der Kärntner Bauordnung definiert. Diese sind berechtigt, gegen die Erteilung der Baubewilligung begründete Einwendungen zu erheben. Dabei geht es um den Schutz der Anrainer, wenn sie in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden. Darunter fallen insbesondere die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes, die Bebauungsweise, die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes und die Lage des Vorhabens. In der Praxis sind dabei die Abstände von den Grundstücksgrenzen und die Bebauungshöhe relevant. Brandsicherheit, Schutz der Gesundheit und Immissionsschutz gehören auch zu diesem Themenkreis. In der Praxis bewährt es sich, noch vor Beginn des Bauverfahrens auf die Anliegen der Nachbarschaft, sofern möglich, einzugehen.

**WICHTIGE GESETZESSTELLEN**

- § Beachte auch neu: § 24 Kärntner Bauordnung
- § Siehe auch § 16 K-BO, demnach entfällt die mündliche Verhandlung bei vereinfachten Verfahren

**DETAILS DAZU  
FINDEN SIE HIER >>>**

**CHECKLISTE**

- ✓ Antrag mit aussagekräftigen Unterlagen für die Vorprüfung einreichen
- ✓ falls Ortsbildfragen geklärt werden müssen: auf die formalen Bestimmungen achten (an der Sitzung teilnehmen, Frist für das Gutachten)
- ✓ Nachbarschaft informieren und Einvernehmen herstellen
- ✓ Antrag um die erforderlichen (vollständigen) Unterlagen ergänzen (Pläne und Beschreibungen)
- ✓ Baubescheid prüfen
- ✓ Baubeginn rechtzeitig melden (binnen einer Woche)

**BAURECHT  
FILTER: THEMA  
ANRAINER >>>**

**DAS VEREINFACHTE VERFAHREN**

Bei Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, höchstens vier Wohnungen und zwei Vollgeschoße haben, muss das Bauverfahren binnen vier Monaten entschieden werden. Eine mündliche Bauverhandlung ist nicht zwingend vorgesehen.

# 10. UNTERNEHMEN

Bauvorhaben müssen grundsätzlich von befugten Unternehmen ausgeführt werden. Bei der Auswahl spielen Referenzen, ein gutes Gefühl und vor allem ein verständliches sowie preiswertes Angebot große Rollen. Handschlagqualität symbolisiert Vertrauensvorschuss. Dennoch gilt ein eiserner Leitsatz: Wer schreibt, der bleibt. Nur was bestellt wird, wird auch angeboten. Ob das reicht, um ein Haus auch tatsächlich fertig zu stellen?

Der Einreichplan ist noch kein Ausführungsplan, die Baubeschreibung noch keine Leistungsbeschreibung für einen Bauvertrag. Der Preisvergleich macht nur auf Basis von vergleichbaren, vollständigen Leistungsangeboten Sinn. Dazu muss den Auftraggebenden klar sein, was sie wollen. Nachträgliche Planänderungen und erforderliche Zusatzleistungen münden in der Regel in Mehrkostenforderungen. Die Grundlagen für die Bauausführung sind der Bauvertrag, die Baubewilligungsunterlagen, die Leistungsbeschreibungen und die Ausführungspläne.



**ZUM BAURECHT  
FILTER: THEMA  
BAULEITER >>>**



**HIER GEHT'S ZUR  
BAUANSUCHEN-  
VERORDNUNG >>>**





## GEWÄHRLEISTUNG, GARANTIE UND SCHADENERSATZ

Die Gewährleistung ist ein Versprechen aus dem Werkvertrag. Der Auftragnehmer leistet Gewähr, dass seine Leistungen die im Vertrag bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften haben. Bei Bauten beträgt die Gewährleistungsfrist drei Jahre nach Übergabe. Garantie ist ein Versprechen des Unternehmens, das über die gesetzliche Gewährleistung hinausgeht. Der Schadenersatz regelt, wann ein Geschädigter Ersatz für den bei ihm eingetretenen Schaden von jemand anderen verlangen kann.

## WEN/WAS BEAUFTRAGEN?

Bei der Beauftragung von Bauunternehmen bieten sich zwei Strategien an. Ein Generalunternehmervertrag überbindet alle Leistungen der einzelnen Gewerke an einen Vertragspartner. Dieser ist der einzige Ansprechpartner und für die gesamte Baustellenabwicklung zuständig. Die Beauftragung einzelner ausführender Unternehmen bedingt einen höheren Koordinations- und Leitungsaufwand, kann aber eine höhere Angebotsvielfalt bringen. Die fertige Ausführungsplanung und die umfassenden Leistungsbeschreibungen sowie ein fairer Bauvertrag sollten die Grundlage für beide Arten der Abwicklung bilden.

## UNTERNEHMER IM BAURECHT

Neben den Bestimmungen aus dem Werkvertrag sind die Pflichten der Unternehmer in der Kärntner Bauordnung geregelt. Sie haben für die bewilligungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ausführung zu sorgen und sind für die Einhaltung aller Vorschriften über die Bauausführung verantwortlich. Der Bauherr/die Bauherrin hat auch einen Bauleiter zu bestellen und dieser hat der Bestellung schriftlich zuzustimmen. Die schriftliche Zustimmung des Bauleiters ist vor Baubeginn der Behörde zu übermitteln (§ 30 Abs. 1 K-BO). Der Bauherr/die Bauherrin ist gegenüber der Behörde für die Ausführung durch befugte Unternehmen verantwortlich und hat nach Vollendung für die Vorlage der Unternehmensbestätigung zu sorgen.

## CHECKLISTE

- Planung und Leistungsbeschreibungen liegen ausführungsfähig vor
- vergleichbare Angebote einholen und bewerten
- Bauvertrag aushandeln
- Bauleiter (Baurecht) bestellen
- Baukoordinator (Dienstnehmerschutz) bestellen
- örtliche Bauaufsicht festlegen

**HIER GEHT'S ZUR  
CHECKLISTE  
BAUVERTRAG >>>**



# 11. BAUAUSFÜHRUNG

Bauen ist ein Erlebnis. Wenn die Baustelle eine gute vertragliche Grundlage und vollständige Ausführungsunterlagen hat sowie leistungsfähige und kompetente Ausführende beschäftigt werden, dann ist die Basis für den Erfolg vorhanden. Das Zusammenwirken auf der Baustelle lässt das Ganze entstehen. Zusammenwirken müssen Auftraggebende und Ausführende sowie Ausführende untereinander wie in einer Schicksalsgemeinschaft. Das tägliche Baustellenleben besteht aus der wechselseitigen Prüf- und Warnpflicht sowie der Erstellung, Kontrolle und Abnahme der Leistungen als Voraussetzung für die Rechnungslegung und Bezahlung. Die chronologische und systematische Dokumentation der Baustelle ist nicht nur für die Abwicklung des Bauvertrages hilfreich und notwendig, sondern gehört zum fertigen Haus als Informationsquelle für die Zukunft.

Vertrag kommt vom Vertragen. Konflikte münden oft im teuren Rechtsstreit, der auch im Ruin enden kann. Gute Ausführungsunterlagen, ständige Aufmerksamkeit und Genauigkeit sowie grundsätzliche Fairness sind bessere Ratgeber.





### BAULEITER, BAUKOORDINATOR UND BAUAUFSICHT

Der Bauleiter ist der Baubehörde gegenüber für die Einhaltung der Vorschriften aus der Kärntner Bauordnung verantwortlich. Der Baukoordinator ist für die Einhaltung der Pflichten aus dem BauKG zuständig.

Die Bauaufsicht kontrolliert die Qualität und Vertragserfüllung und ist meistens auch für die Abrechnung der Leistungen zuständig. Die drei Funktionen können auch an eine Person übertragen werden. Bauaufsicht und Bauausführung werden voneinander getrennt vergeben.

### PFLICHTEN BAUHERRSCHAFT

Die Bauausführung ist für Auftraggebende mit umfangreichen Pflichten verbunden. Aus dem Bauvertrag ergibt sich neben der Zahlungsverpflichtung die Mitwirkungspflicht für das ordnungsgemäße Zusammenwirken auf der Baustelle. Aus dem Bauarbeiten-Koordinationsgesetz (BauKG) ergibt sich die Verpflichtung, durch Vorbereitung und Koordination der Bauarbeiten die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf Baustellen zu erhöhen.

Die Kärntner Bauordnung verpflichtet, die Vorhaben nur von befugten Unternehmen ausführen zu lassen, einen Bauleiter zu bestellen sowie den Beginn der Ausführung und die Vollendung des Vorhabens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden. Darüber hinaus finden sich unterschiedliche Verpflichtungen in Finanzierungs- und Versicherungsverträgen.

### WICHTIGE GESETZESSTELLEN

§ Beachte auch neu: § 30 Abs. 1 Kärntner Bauordnung

DETAILS DAZU  
FINDEN SIE HIER >>>



### MÄNGELFOLGEN

Ist die Ausführung mangelhaft, besteht zuerst die Verpflichtung zur Verbesserung, erst dann zur Preisminderung. Sind die Mängel nicht geringfügig, kann es auch zur Vertragsauflösung führen. Dies ist in der Regel mit sehr teuren Rechtsstreitigkeiten verbunden und wird den Bauherrn/die Bauherrin ihrem Ziel nicht näherbringen. In der Praxis spielt die zeitnahe, konsequente und am besten einvernehmliche Dokumentation der Bauarbeiten in Bautagesberichten die wichtigste Rolle. Dadurch lässt sich das Konfliktpotenzial früh erkennen und eine zweckmäßige Lösung finden.



### CHECKLISTE

- ✓ Bauleiter, Baukoordinator und Bauaufsicht bestellen
- ✓ Baustelle an die Baubehörde melden
- ✓ Baustellendokumentation festlegen
- ✓ regelmäßige Baubesprechungen abhalten
- ✓ Leistungsabweichungen zeitnah klären
- ✓ Mängel zeitnah abwickeln
- ✓ faires, dem Baufortschritt entsprechendes Abrechnen
- ✓ Dokumentation der Übergabe mit Auflistung der Mängel und der Behebungsfristen erstellen

## 12. FERTIGSTELLUNG

Die Fertigstellung hat für die am Bau Beteiligten eine unterschiedliche Bedeutung. Für den Bauherrn/die Bauherrin ist das Projekt fertig, wenn am Rasen die Kinder Fußball spielen und im Haus alles funktioniert. Für den Bauunternehmer ist der Auftrag beendet, wenn die vereinbarten Leistungen übernommen, abgerechnet und

*„Fertig ist man nie.“*

bezahlt wurden. Dabei denkt er noch mindestens drei Jahre an den Auftrag, bis die Gewährleistungsfristen abgelaufen sind. Der Baubehörde muss die Fertigstellung unter Anschluss der Unternehmerbestätigungen gemeldet werden, damit das Objekt auch benützt werden kann. Für die finanzierende Bank ist relevant, dass durch die erforderliche Instandhaltung der Wert gesichert bleibt. Für Versicherungen ist wichtig, dass die Eigentümer den laufenden Sicherungspflichten nachkommen. Fertig ist man nie – es gibt immer was zu tun.



### DIE MELDUNG NACH § 39 K-BO

Mit der Vollendung des Vorhabens sind vom Bauleiter Bestätigungen aller im Sinne des Gesetzes mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer vorzulegen. In der Praxis betrifft dies vor allem die Gewerke Baumeister, Holzbau, Dachdecker, Spengler, Installateur und Elektriker. Die Bestätigungen haben zu belegen, dass die Ausführung der Baubewilligung entspricht, nur geeignete Bauprodukte verwendet und die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften eingehalten wurden. Ohne der Vorlage von vollständigen Bestätigungen hat die Behörde die Benützung des Gebäudes zu untersagen. Es ist ratsam, die Ausstellung der Unternehmerbestätigungen bereits zu Beginn im Bauvertrag zu vereinbaren. Im Ausnahmefall kann die Bestätigung auch von einem Sachverständigen eingeholt und vorgelegt werden.



### WÄHREND DER GEWÄHRLEISTUNGSFRIST

Die Gewährleistungsfrist von drei Jahren bei Bauten beginnt mit der Übernahme des Werkes. Ein auftretender Mangel ist vom Unternehmer zu beheben. Ob ein Mangel vorliegt, hat grundsätzlich die Übernehmerin/der Übernehmer zu beweisen. In den ersten sechs Monaten ab Übergabe wird gesetzlich vermutet, dass der Mangel bereits zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden war. In dieser Zeit muss das Unternehmen beweisen, dass die Bauleistung mangelfrei war. Wer gerichtlich Klage erheben will, muss dies innerhalb von drei Jahren tun.

## ERHALTUNGSPFLICHT UND SICHERUNGSPFLICHTEN



Eigentümer/Eigentümerinnen müssen ihre Bauten in einem Zustand erhalten, der den Kärntner Bauvorschriften und der vorgesehenen Verwendung entspricht. Darüber hinaus müssen sie zumutbare Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten veranlassen, damit die Benützer ihre Gebäude gefahrlos und verkehrssicher verwenden können. Die laufende Instandhaltung sichert den Wert des Hauses und ist für den Betrieb der Haustechnik notwendig. Welche Instandhaltungs- und Servicearbeiten im Laufe der Zeit notwendig sind, sollte in der Baudokumentation festgehalten werden.

### CHECKLISTE

- ✓ Übergabe, Mängel und Fristen für die Behebung dokumentieren
- ✓ vor Bezahlung der Schlussrechnungen alle Unternehmerbestätigungen erhalten
- ✓ die Baudokumentation sorgsam auch in einem Papierakt verwahren
- ✓ vor Ablauf der ersten sechs Monate nach Übergabe etwaige Mängel prüfen und rügen
- ✓ vor Ablauf der Gewährleistungsfrist von drei Jahren die gerichtliche Klage erheben, aber nur, wenn dies notwendig ist
- ✓ einen Instandhaltungsplan und Servicekalender erstellen
- ✓ einmal jährlich den Gesamtzustand des Objektes prüfen

**GEWÄHRLEISTUNG  
UND VERBRAUCHER-  
SCHUTZ >>>**



## 13. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

### ABSTANDSFLÄCHEN

Oberirdische Gebäude und bauliche Anlagen müssen voneinander und zur Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben, sofern sie nicht unmittelbar aneinandergelagert werden. Die Regelung über Abstandsflächen bezieht sich auf Gebäude. Für jede Außenwand eines oberirdischen Gebäudes ist eine Abstandsfläche zu ermitteln. Es sind so viele schattenwerfende Punkte für die Ermittlung der Abstandsflächen heranzuziehen, dass durch die Verbindung der Schattenpunkte eine genaue Silhouette der Außenwand, für die diese Abstandsfläche ermittelt wird, wiedergegeben wird. Die schattenwerfenden Punkte ergeben sich durch die gedachte Verschneidung einer Schmiegeebene an der Außenwand mit der Schmiegeebene an der Dachfläche. Die Abstandsfläche liegt immer in einer Waagerechten, die beim Fußpunkt



der Außenwand ansetzt und ist so tief, wie sechs Zehntel der Höhe, gemessen vom Fußpunkt bis zum sich lotrecht darüber befindlichen schattenwerfenden Punkt. Dabei ist es wichtig, dass das projektierte Gelände richtig geplant ist. Bei Anschüttungen ist die Tiefe der Abstandsflächen im Ausmaß von sechs Zehnteln der Anschüttungshöhe zu vergrößern. Auf die korrekte Ermittlung der Abstandsflächen ist im Bauverfahren besonders zu achten, da die Anrainer auf die Einhaltung der Abstände ein Recht haben.



### ANRAINER

Anrainer sind Parteien des Bauverfahrens und genießen Parteienrechte. Bei der Parteistellung im Baubewilligungsverfahren kommt es nicht darauf an, ob eine Beeinträchtigung der Rechte tatsächlich erfolgt, sondern nur darauf, ob eine Beeinträchtigung solcher Rechte möglich ist. Der Anrainerkreis ist von der Baubehörde für das konkrete Bauvorhaben festzulegen. Grundsätzlich sind im vereinfachten Verfahren die Eigentümer (Miteigentümer) jener Grundstücke, die vom Baugrundstück höchstens 15 m entfernt sind dem Bauverfahren beizuziehen. Siehe Kapitel 14 FAQ Anrainerrechte.

### ANSCHÜTTUNGEN

Anschüttungen auf Baugrundstücken müssen grundsätzlich durch eine Baubewilligung gedeckt sein. Unzulässige Niveauverän-

derungen stellen einen Straftatbestand dar.

### BAUHERRSCHAFT

Bauherr/Bauherrin/Bauherrschaft hat vielschichtige Bedeutungen. Die Rechtsprechung definiert den Bauherrn als denjenigen, über dessen Auftrag und auf dessen Rechnung die Ausführung eines Baues erfolgt.

Im Bauprojektmanagement sind mit dieser Rolle umfangreiche Verpflichtungen verbunden. Dazu gehören das Setzen der Ziele, die Auswahl der Projektorganisation, das Treffen von Entscheidungen, die Zahlungsverpflichtung und die Konfliktbewältigung. Im Bauvertrag ist in dieser Rolle im Wesentlichen die auftraggebende Person (AG) gemeint, die in ihrer Sphäre Verpflichtungen einzuhalten und zum Gelingen des Vorhabens beizutragen hat.

Im Kärntner Baurecht ist damit einerseits der Bewilligungswerber/die Bewilligungswerberin gemeint, aber auch diejenige Person, in deren Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird. Mit dieser Rolle sind vor allem die Meldepflichten der Ausführung und der Fertigstellung verbunden.

### BAULEITER

Bauleiter/Bauleiterin hat in der Baupraxis unterschiedliche Bedeutungen.

Sie sind in ausführenden Unternehmen für die wirtschaftliche und technisch korrekte Abwicklung von Bauvorhaben verantwortlich. Als Projektleiter im Sinne des Bauarbeiten-Koordinationsgesetzes sind sie von der Bauherrnseite für die Belange der Arbeitssicherheit zuständig. Als Projektleitung im Sinne des Bauprojektmanagements sind sie für die Zielerreichung im Auftrag der Bauherrschaft verpflichtet.

Im Kärntner Baurecht hat die Bauherrschaft zur Koordination und Leitung der Ausführungen von Bauvorhaben einen Bauleiter/eine Bauleiterin zu bestellen. Diese Person muss befugter Unternehmer für die Ausführung von bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sein oder Sachverständiger, der über jene besondere Sachkunde verfügt, welche für die Bauleitung über das konkrete Bauvorhaben notwendig ist. Die bestimmte Person muss der Bestellung schriftlich zustimmen. Der Bauleiter/die Bauleiterin ist der Behörde gegenüber für die Einhaltung der Vorschriften zur

Verpflichtung der Ausführung von Vorhaben durch befugte Unternehmer verantwortlich. Weiter ist er/sie dafür verantwortlich, dass sämtliche Bestätigungen (§ 39 Abs. 2 – Unternehmerbestätigungen) vorgelegt werden und dass auf der Baustelle die Namen der ausführenden Unternehmer an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar angebracht werden. Für die rechtlich und technisch korrekte Ausführung sind jedoch die befugten Unternehmer verantwortlich. (s. u.)

### BAUVERHANDLUNG

Die Bauverhandlung ist ein sehr wichtiger Teil des Baubewilligungsverfahrens. Sie findet in der Regel an Ort und Stelle des beantragten Bauvorhabens statt. Dabei ist es auch üblich, das geplante Vorhaben durch



Auspflückung zu visualisieren. Sie bietet einerseits den Parteien des Verfahrens (z. B. Antragsteller, Eigentümer, Anrainer) die Möglichkeit, Stellung zu nehmen, andererseits der Baubehörde, unter Einbeziehung von Sachverständigen, das Bauvorhaben auf Übereinstimmung mit den Vorschriften zu überprüfen. Anrainer behalten die Parteistellung nur für Einwendungen, die spätestens bis zum Ende der mündlichen Bauverhandlung erhoben werden.

### BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan, als Verordnung des Gemeinderates, regelt die bauliche Ordnung eines Gebietes und die Bebauungsmöglichkeiten des Baugrundstückes. Jedenfalls werden darin die bauliche Ausnutzung, die

Bebauungsweise, die zulässige Bauhöhe und die Mindestgröße der Baugrundstücke geregelt. Die bauliche Ausnutzung beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Gesamtgeschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die zulässige Bauhöhe wird in der Regel mit der erlaubten Geschossanzahl angegeben. Offene Bebauungsweise bedeutet, dass man unter Einhaltung von Baulinien und Abstandsflächen das Gebäude errichtet. Geschlossene Bebauungsweise bedeutet, dass man mit einer Außenwand direkt an eine Grundstücksgrenze baut.

Die Festlegungen aus dem Bebauungsplan gehören zu den wichtigsten Vorgaben bei Planungsbeginn.

### ENERGIEAUSWEIS

Seit mehr als zehn Jahren gibt es Baubewilligungen und Förderungen nur mehr mit gültigem Energieausweis. Er enthält Informationen über die energetische Gebäudequalität und hat die Gültigkeitsdauer von zehn Jahren. Durch Optimierung werden der Wohnkomfort, die Behaglichkeit und die Bauqualität gesteigert.



Darüber hinaus lassen sich auch Rückschlüsse auf die zu erwartenden Energiekosten ziehen.

Den Energieausweis dürfen grundsätzlich Planungsberechtigte und Ausführende aus den Haustechnikgewerken erstellen. Die Energieausweise müssen in einer Datenbank des Landes Kärnten hinterlegt werden (ZEUS). Dafür wurden die Energieausweisberechner registriert und deren Kontaktdaten veröffentlicht.

### ZUR ERSTELLUNG (DER PLÄNE) BERECHTIGTE

Befugte Planverfasser im Sinne des Baurechtes zur Planvorlage sind Gewerbetreibende im Rahmen ihrer Gewerbeberechtigung und Ziviltechniker innerhalb ihrer Befugnis. Das sind (alphabetisch gelistet) Architekten/Architektinnen, Baumeister/ Baumeisterrinnen, (*QR-Code zu den Unternehmen mit Planungsberechtigung auf S. 54*), Holzbau-Meister/ Holzbau-Meisterinnen für Bauten, die ihrem Wesen nach Holzkonstruktionen sind, Zivilingenieure/Ingenieurkonsulenten im Bereich Bauwesen.



Für die Vorlage sonstiger Unterlagen und Berechnungen wie Energieausweis, Versickerungsberechnungen und Gutachten werden auch die dafür befugten berechtigten Fachleute eingesetzt.

### FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Der Flächenwidmungsplan, als Verordnung des Gemeinderates, legt die geordnete Nutzung der gesamten Fläche des Gemeindegebietes fest. Die Nutzungskategorien (z. B. Bauland, Grünland) werden in den Widmungsarten näher festgelegt. Die Widmungsart muss zum geplanten Bauvorhaben passen. Für die Wohnnutzung kommen vor allem die Widmungsarten Bauland Dorfgebiet, Wohngebiet, reines Wohngebiet und Kurgebiet infrage.



### GLASFASERNETZ

Schnelles Internet ist heute so wichtig wie eine funktionierende Stromversorgung. Über den Breitbandatlas der Bundesregierung (<https://breitbandatlas.gv.at>) lassen sich Informationen zur Breitbandversorgung für das konkrete Baugrundstück abrufen. Sollte keine Glasfaserversorgung vorhanden sein, kann man sich bei der Breitbandausbaugesellschaft des Landes informieren.



### MITTEILUNGSPFLICHTIGE BAUVORHABEN

Neben der Baubewilligung für die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen gibt es eine ganze Reihe von Vorhaben, die lediglich der Baubehörde gegenüber mitteilungsspflichtig

sind. Die Mitteilung hat schriftlich zu erfolgen und die zur Beurteilung erforderlichen Informationen zu enthalten. Eine Reaktion oder eventuelle Untersagung durch die Baubehörde wäre unverzüglich zu erwarten. In der Praxis wesentliche Beispiele für solche Vorhaben sind: Gebäude bis zu 25 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe, Einfriedungen in Leichtbauweise bis zu 2 m Höhe, Sockelmauern bis zu 0,50 m Höhe, Stützmauern bis zu 1 m Höhe, Schwimmbecken bis zu 80 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die auf der Dachfläche angebracht werden oder in die Fassade integriert oder unmittelbar parallel dazu ausgeführt werden, bauliche Anlagen der Gartengestaltung, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen, ein überdachter Stellplatz jeweils bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3,50 m Höhe. Bei der Änderung von Gebäuden sind zum Beispiel der Fenstertausch, die Anbringung einer Außen-dämmung sowie die Erneuerung eines Daches inklusive Errichtung eines Unterdaches mitteilungs-pflichtig, wenn die äußere Gestaltung nur unwesentlich geändert wird.

### ORTSBILD

Das Ortsbild wird vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, aber auch durch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft geprägt. Bei der Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegt, sind alle potenziellen Betrachter zu erfassen. Ob ein Eingriff in das Ortsbild vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die von der Behörde zu beantworten ist. Diese zählt nicht zu den subjektiv-öffentlichen Rechten eines Nachbarn.

### ORTSBILDPFLEGE-KOMMISSION

Die Ortsbildpflegekommission hat im Bauverfahren die Aufgabe, bei Auffassungsunterschieden, ob durch das Vorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden, ein Gutachten zu erstatten. Sowohl der Bewilligungswerber als auch die Behörde kann die Erstattung eines Gutachtens beantragen. Die Ortsbildpflegekommission hat das Gutachten längstens binnen vier Wochen ab Einlangen des Antrages zu erstellen und dem Bewilligungswerber und der Baubehörde zu übermitteln. Auf

Verlangen sind der Bewilligungswerber und die Behörde zur Sitzung der Ortsbildpflegekommission einzuladen und zu hören. Das Gutachten bedarf eines ausreichenden Befundes.

### UNTERNEHMER, BEFUGTE

Die ordnungsgemäße Ausführung des bewilligten Bauvorhabens soll durch hierzu befugte Unternehmer gewährleistet werden. Sie haben alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsort des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten sowie unnötig störenden Lärm zu vermeiden.

Die Unternehmer sind der Behörde gegenüber für die bewilligungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ausführung des Vorhabens sowie



für die Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften und aller Vorschriften über die Bauausführung verantwortlich. Die Unternehmer sind verpflichtet (im Zuge der Fertigstellung) Bestätigungen gemäß § 39 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung auszustellen. Darüber hinaus haften sie im Werkvertrag dem Bauherrn/der Bauherrin gegenüber für die ordnungsgemäße Ausführung.

### UNTERNEHMERBESTÄTIGUNGEN

Die Vollendung des Vorhabens ist vom Bauherrn/von der Bauherrin der Behörde binnen einer Woche schriftlich zu melden. Mit der Meldung sind vom Bauleiter Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten befugten Unternehmer vorzulegen. Aus den Bestätigun-

gen hat hervorzugehen, dass die Ausführung des Vorhabens gemäß der Baubewilligung und den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgte. Die Benützung ist in der Regel erst ab vier Wochen nach Meldung gestattet.

### VERSICHERUNGEN

Versicherungen sollen Risiken abdecken. Wird das Haus bezogen, erscheint es selbstverständlich, dass eine Eigenheimversicherung das Objekt und die Haushaltsversicherung die Bewohner im Haushalt schützen. Im Vorfeld, in der Ausführungsphase, sollten die spezifischen Risiken ebenso abgedeckt werden. Das Objekt wird während der Herstellung durch eine Rohbauversicherung gegen Schäden wie zum Beispiel Sturm, Feuer oder Hagel geschützt.

Der Bauherr/die Bauherrin wird in der Bauherrenhaftpflichtversicherung gegen Ansprüche von Nachbarn, Passanten und sonstiger am Bau beteiligten Personen geschützt. Eine Unfallversicherung auch für gegebenenfalls private Helfer ist sinnvoll. Zu überlegen ist auch eine spezifische Rechtsschutzversicherung

für Streitigkeiten während der Bauausführung. Nach der Fertigstellung sollte die Eigenheimversicherung im Detail auf das errichtete Objekt abgestimmt und die Besonderheiten (z. B. Hang- und Grundwasser, große Glasflächen, Blechdächer gegen Hagelschlag, Photovoltaikanlage, überdurchschnittlich wertvolle Einrichtung) berücksichtigt werden.

Siehe auch Kapitel 5.

### VORPRÜFUNG

Das Vorprüfungsverfahren stellt zunächst die Bauplatzsignung fest. Dem Antrag sind zunächst neben Eigentumsnachweisen skizzenhafte zeichnerische Darstellungen und eine Beschreibung anzuschließen, die eine Beurteilung des Vorhabens ermöglichen. Bei der Vorprüfung hat die Behörde festzustellen, ob dem Vorhaben der Flächenwidmungsplan, der Bebauungsplan, Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder der Schutz des Ortsbildes, Interessen der Sicherheit (zum Beispiel Lawinen, Hochwasser, Steinschlag) entgegenstehen und ob die Verbindung mit einer öffentlichen



Fahrstraße, die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung gegeben sind.

In diesem Verfahrensschritt haben die Nachbarn kein Mitspracherecht. Wird der Antrag nicht abgewiesen, sind die Einreichpläne, die Beschreibung und die Berechnungen für die Durchführung des weiteren Verfahrens beizubringen. Diese Vorgangsweise dient der Kostenersparnis, weil erst bei grundsätzlicher Bauplatzsignung die Planungen vorgenommen werden müssen.





## 14. FAQ

### Darf die Familie beim Hausbau mithelfen?

Sofern Nachbarn, Freunde oder Verwandte auf Baustellen tätig werden, sollte man aufpassen. Sofern diese Hilfe unentgeltlich erfolgt, ist es steuerrechtlich bzw. sozialversicherungsrechtlich unbeachtlich. Bei Familienmitgliedern wird man auch von familiären Beistandspflichten sprechen können. Wer in solchen Fällen für die Einhaltung der Arbeitnehmerschutzvorschriften, insbesondere wenn es zu Arbeitsunfällen kommt, verantwortlich ist, muss mit den ausführenden Unternehmen abgeklärt werden. Bauarbeiten dürfen nur unter Aufsicht

einer geeigneten Aufsichtsperson mit der erforderlichen Sorgfalt und nach fachlichen Grundsätzen durchgeführt werden. Im Falle echter Nachbarschaftshilfe bzw. familiärer Beistandspflichten werden diese Personen in aller Regel unter Aufsicht des ausführenden Unternehmens mitarbeiten. Dienstnehmerschutzrechtlich sind sie grundsätzlich wie Arbeitnehmer des Unternehmens zu betrachten. Eine Unfallversicherung der unentgeltlich Arbeitenden muss bedacht werden.

### Welche Rechte haben Anrainer?

Anrainer haben im Bauverfahren Rechte als Partei. Sie können begründete Einwendungen erheben, wenn sie der Auffassung sind, dass durch die positive Entscheidung im Bauverfahren ihre subjektiv-öffentlichen Rechte verletzt werden. Eine Einwendung muss konkret und rechtzeitig, zwischen der Kundmachung und dem Ende der Bauverhandlung, erhoben werden. Diese Rechte werden ihnen durch

Bestimmungen der Bauordnung, der Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplans oder des Bebauungsplanes eingeräumt, soweit sie Anrainerinteressen dienen. Dazu zählen insbesondere die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes, die Bauungsweise, die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, die Lage des Vorhabens, die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken, die Bauungshöhe, die Brandsicherheit, der Schutz der Gesundheit der Anrainer und der Immissionsschutz der Anrainer.

### Welche Gesetze und Verordnungen muss ich beachten?

Die gesetzlichen Bestimmungen sind umfangreich. Die Kärntner Bauordnung bestimmt den Ablauf des Bauverfahrens. Die Kärntner Bauansuchenverordnung legt im Detail fest, welche Unterlagen für das Baubewilligungsverfahren erforderlich sind. Die Kärntner Bauvorschriften umfassen die Bestimmungen zu Grundstücken und Anordnung von Gebäuden sowie umfangreiche technische Anforderun-



gen an Bauvorhaben. Über die Kärntner Bautechnikverordnung werden die OIB Richtlinien 2019 in Kraft gesetzt. (Siehe auch [www.baurechtfilter.at](http://www.baurechtfilter.at))

Unter Umständen müssen im Vorfeld des Bauverfahrens auch Fragen des Denkmalschutzrechts, des Wasserrechts, des Eisenbahnrechts, des Straßenrechts, des Naturschutzrechts, des Forstrechts, der Wildbach- und Lawinerverbauung und andere geklärt werden.

### Wann darf ich eine Luftwärmepumpe verwenden?

Bei der Errichtung einer Luftwärmepumpe ist besonders der Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich zu beachten. Die Errichtung einer Luftwärmepumpe wird in der Regel im Bauverfahren unter Auflagen bewilligt.



Dabei müssen die Lage und der Schalleistungspegel des geplanten Gerätes angegeben werden. Aus dem Schalleistungspegel, den Abständen zum Nachbarwohnhaus, der schallabschirmenden Aufstellung und der Betriebsart durch Drehzahlabsenkung in der Nacht ergibt sich die Beurteilungsgrundlage für eine Baubewilligung.

### Was ist ein Bauwerk?

In der Judikatur ist unter einem Bauwerk jene Anlage zu verstehen, für deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht ist und die wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet ist.

### Was ist Bewilligungspflichtig?



Wird in der Kärntner Bauordnung in § 6 bestimmt.

### Was ist Mitteilungspflichtig?



Wird in der Kärntner Bauordnung in § 7 bestimmt.

### Wie erfolgt eine Mitteilung?

[www.baurechtfilter.at](http://www.baurechtfilter.at)

Vorhaben nach K-BO § 7 Abs. 1 sind vor dem Beginn ihrer Ausführung der Behörde schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat zu enthalten:

- a.) den Ausführungsort einschließlich der Katastralgemeinde und der Grundstücksnummer;
- b.) den Energieausweis, wenn ein solcher nach § 44d K-BV auszustellen ist;
- c.) eine kurze Beschreibung des Vorhabens;
- d.) bei Vorhaben nach Abs. 1 lit. a Z 20 auch ein Gutachten eines Sachverständigen, dass keine unzumutbaren oder das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Immissionen verursacht werden;
- e.) bei Vorhaben nach Abs. 1 lit. f auch die Gründe der Änderung der Verwendung.

## 15. ZU DEN CHECKLISTEN

### KENNWERTE BAUMANAGEMENT

siehe auch: Kapitel 5 & 6



### CHECKLISTE BAUPLATZ / ABSTÄNDE / BAUVERBOTE

siehe auch: Kapitel 2



### CHECKLISTE WOHNQUALITÄT

siehe auch: Kapitel 6



### CHECKLISTE AUSSCHREIBUNG

siehe auch: Kapitel 6



### LEISTUNGSBILDER PLANUNG

siehe auch: Kapitel 7



### CHECKLISTE BAUVERTRAG

siehe auch: Kapitel 10



## 16. LINKSAMMLUNG

### KAPITEL 3: GRUNDSTÜCKSKAUF



KAGIS



Grundstückskauf

### KAPITEL 4: AUFSCHLIESSUNG



Kelag  
Baustrom

### KAPITEL 7: PLANUNGSLEISTUNGEN



bewilligungsfreie,  
mitteilungs-  
pflichtige BVH



www.baurechtfilter.at



Anforderungen

### KAPITEL 8: BAUANSUCHEN



Bauansuchen  
Unterlagen

### KAPITEL 9: BAUVERFAHREN



Anrainer

### KAPITEL 10: UNTERNEHMEN



Bauleiter



Inhaber der  
Baubewilligung

### KAPITEL 12: FERTIGSTELLUNG



Gewährleistung



Objektsicherheits-  
prüfung Merkblatt

## HIER FINDEN SIE IHREN PROJEKTPARTNER!

Egal ob sie eine Liebe zu Holz, Begeisterung für einzigartige Ideen oder den Wunsch nach bewährten Standards pflegen, Architekt\*innen oder Zivilingenieur\*innen unterstützen Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums.



Zu den Architekt\*innen und Zivilingenieur\*innen geht es hier:



Hier finden Sie Ihre\*n planungsberechtigten Baumeister\*in:



Ihren Traum aus Holz können Sie hier wahr werden lassen:



### QUELLEN:

Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017 (Definition der Baureife des Grundstückes)

BR07 WKO Info Nachbarschaftshilfe / Rundschreiben der Bundesinnung Holzbau vom 09.05.2018

W. Pallitsch, Ph. Pallitsch, W. Kleewein in Kärntner Baurecht, Kommentar, 5 aktualisierte Auflage, Linde Verlag, 2014

**Amt der Kärntner Landesregierung**

Abteilung 7 – Wirtschaft, Tourismus und Mobilität

Miebtaler Straße 1 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Abt7.post@ktn.gv.at | T: +43 (0)50 536 17003