

Informationen aus dem Bauamt

Liebe Gemeindebürgerinnen, liebe Gemeindebürger!

Im Namen dieser neu geschaffenen Rubrik „Informationen aus dem Bauamt“ möchten wir Ihnen als weitere Serviceleistung wichtige gesetzliche Rahmenbedingungen, welche die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Rechtssicherheit der entsprechenden Bauprojekte sind, näher bringen. Um allen Gemeindebürgern und Gemeindebürgerinnen die notwendigen Informationen zukommen zu lassen, werden in dieser und in den nächsten St. Mareiner Gemeindenachrichten die wichtigsten rechtlichen Punkte für einen ordnungsgemäßen Ablauf eines Bauvorhabens erläutert. Diese Informationen sowie alle notwendigen Ansuchen und Formulare finden Sie ebenfalls auf der Homepage der Marktgemeinde St. Marein bei Graz unter www.st-marein-graz.gv.at in der Rubrik „Bauen & Wohnen“.

Folgende allgemeine Fragen sind vorerst in dieser Rubrik geplant, jedoch werden wir auf Anfrage Ihrerseits gerne auch andere Themen erläutern:

- Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung laut § 38 Baugesetz
- Wichtige Begriffe laut § 4 Baugesetz
- Welche Bewilligungsverfahren gibt es in der Steiermark?
- Welche Unterlagen für welches Verfahren
- Abstandsregeln zu Nachbarn und Straßen
- Bauen im Freiland laut § 33 Raumordnungsgesetz
- Bauplatzeignung laut § 5 Baugesetz
- Was ist alles ein Nachbarrecht laut § 26 Baugesetz?
- Abbruch von Gebäuden
- Baugesetz vs OIB! Was ist was?
- Pflichten eines Bauführers
- Gebühren (Bauabgabe)

Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung laut § 38 Baugesetz

Die Fertigstellungsanzeige und die Benützungsbewilligung unterscheiden sich nur in der Abwicklung des Verfahrens. Das Ziel beider Verfahren ist der Nachweis, dass das Bauprojekt ordnungsgemäß und der Bewilligung bzw. Genehmigung entsprechend ausgeführt wurde. Der ordnungsgemäße Abschluss eines Bauverfahrens ist Voraussetzung für Rechtssicherheit und Versicherungsschutz im Schadensfall.

Für welches Bauverfahren wird eine Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung benötigt?

- Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohnhäusern
- Neu-, Zu- oder Umbauten von Garagen
- Bei größeren Renovierungen
„größere Renovierung: Renovierung, bei der mehr als 25 % der Oberfläche der Gebäudehülle einer Renovierung unterzogen werden, es sei denn, die Gesamtkosten der Renovierung der Gebäudehülle und der gebäudetechnischen Systeme betragen weniger als 25 % des Gebäudewerts, wobei der Wert des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet wurde, nicht mitgerechnet wird“ Gemäß § 4 Abs. 34a Stmk. BauG
- Bei Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Hauskanalanlagen oder Sammelgruben
- Neu-, Zu- oder Umbauten von baulichen Anlagen
„Bauliche Anlagen (Bauwerk): eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Eine Verbindung mit dem Boden besteht schon dann, wenn die Anlage durch eigenes Gewicht auf dem Boden ruht oder nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden;“ Gemäß § 4 Abs. 13 Stmk. BauG

Welche Unterlagen benötige ich für die Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung?

- Das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Fertigstellungsanzeige“ oder „Benützungsbewilligung“ (auf der Homepage oder im Marktgemeindeamt der Marktgemeinde St. Marein bei Graz erhältlich)
- Eine mängelfreie Bestätigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerberechtlichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen.
- Eine mängelfreie Bestätigung eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge.
- Eine mängelfreie Bestätigung eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen.
- Etwaige Bestätigungen entsprechend den Auflagen im Bewilligungsbescheid
- Die Bestätigung über das „ordnungsgemäße Inverkehrbringen“ der Heizungsanlage

Was ist der Unterschied zwischen Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung?

Bei der Fertigstellungsanzeige sind alle oben angeführten Unterlagen abzugeben inklusive der „Bauführerbescheinigung“. Ab dem Einlangen der vollständigen Unterlagen besteht Rechtssicherheit bzw. darf das Bauobjekt „benützt werden“. Es erfolgt automatisch seitens der Gemeinde keine Bestätigung über die Fertigstellungsanzeige. Nur auf schriftlichen Antrag wird eine gebührenpflichtige Bestätigung ausgestellt. Sollte keine Bescheinigung des Bauführers vorgelegt werden können, so ist gleichzeitig um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Diese Bescheinigung wird durch einen Ortstaugenschein (Benützungsbewillungsverhandlung) seitens der Baubehörde ersetzt. Dabei wird im Zuge einer Verhandlung vor Ort die ordnungsgemäße Umsetzung aller baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften überprüft. Die Benützungsbewilligung wird mittels Bescheid erteilt.

Gerne sind wir jederzeit behilflich und bemüht Ihnen bei der Erlangung der Fertigstellungsanzeige oder Benützungsbewilligung zu helfen und mit Rat und Tat zur Seite zu stehen.