

Wie läuft ein Baubewilligungsverfahren ab?

SCHRITT 1

Baugrundlagenbestimmung

Vorprüfung

- Grundsätzliche Fragen können geklärt werden

Die Planung für ein Haus ist teuer. Zur Vermeidung unnötiger Planungskosten kann der Bauwerber noch vor dem eigentlichen Baubewilligungsverfahren einen Antrag auf Baugrundlagenbestimmung oder auf Vorprüfung stellen. In diesen Verfahren können grundsätzliche Fragen geklärt werden.

In einigen Gemeinden ist der Bauwerber verpflichtet, eine Baugrundlagenbestimmung zu beantragen.

SCHRITT 2

Das eigentliche Baubewilligungsverfahren beginnt mit dem Bauantrag des Bauwerbers. Dieser muss bei der Baubehörde (das ist in der Regel der Bürgermeister, bei bestimmten Bauvorhaben die Bezirkshauptmannschaft) eingebracht werden.

Bauantrag

- Beschreibung des Bauvorhabens (Pläne etc.) muss bei der Behörde eingebracht werden
- Behörde prüft, ob der Antrag vollständig ist
- Behebung der Mängel durch den Bauwerber, wenn der Antrag unvollständig ist

Dem Bauantrag sind anzuschließen:

- der Nachweis des Eigentums oder Baurechts am Baugrundstück; wenn der Bauwerber nicht selbst Eigentümer oder Bauberechtigter ist, braucht er die Zustimmung des Verfügungsberechtigten;
- die vom Verfasser unterfertigten Planunterlagen; im Detail ergibt sich aus der Baueingabeverordnung der Landesregierung, welche Unterlagen vorzulegen sind; in den Plänen muss beispielsweise ein Fixpunkt angegeben sein, anhand dessen die Höhenlage – sowohl des Hauses als auch des Geländes – beurteilt werden kann;
- der Nachweis einer rechtlich gesicherten Zufahrt von einer öffentlichen Straße; wenn fremder Grund überquert wird, muss ein Fahrrecht nachgewiesen werden;
- ein Verzeichnis der Nachbarn.

SCHRITT 3

Eine mündliche Verhandlung ist nicht unbedingt erforderlich. Die Behörde entscheidet, ob sie eine mündliche Verhandlung anberaumt oder nicht. Ist das geplante Haus einigermaßen komplex und/oder sind mehrere Nachbarn betroffen, wird eine mündliche Verhandlung zweckmäßig sein. Wenn die Behörde eine mündliche Verhandlung anberaumt, ist das Bauvorhaben in der Natur „auszustecken“.

Für die mündliche Verhandlung ausgestecktes Bauvorhaben

Ermittlungsverfahren

- Behörde entscheidet, ob eine mündliche Verhandlung erforderlich ist
- Behörde prüft die Voraussetzungen:
 - evtl. amtliche Gutachten
 - Anhörung der Nachbarn (entfällt bei schriftlicher Zustimmung)



Die Nachbarn haben Parteistellung im Bewilligungsverfahren. D.h. es muss für sie möglich sein, alle zur Sache gehörenden Gesichtspunkte vorzubringen. Sie können die Einhaltung der ihrem Schutz dienenden Vorschriften verlangen, z.B. dass Hangrutschungen vermieden, die Abstandsvorschriften eingehalten und keine besonderen Belästigungen (z.B. durch Lärm oder Geruch) verursacht werden.

Nachbarn, die dem Bauvorhaben durch schriftliche Erklärung auf den Plänen zustimmen, verlieren ihre Parteistellung und müssen dem weiteren Verfahren nicht mehr beigezogen werden. Wenn also ein Bauwerber die schriftliche Zustimmung der Nachbarn erhält, kann das für ihn eine Verfahrensbeschleunigung bedeuten.

Normalerweise muss die Behörde prüfen, ob das geplante Haus alle Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt. Dazu holt sie amtliche Gutachten ein. Der Bauwerber hat es jedoch in der Hand, das Verfahren zu vereinfachen:

Amtliche Gutachten zu den bautechnischen Erfordernissen sind nicht nötig, wenn er Bestätigungen von Architekten oder planenden Baumeistern vorlegt, aus denen hervorgeht, dass das Haus mit den bautechnischen Vorschriften übereinstimmt.

Das können z.B. Bestätigungen zu Statik, Brandschutz, Lärmschutz oder Energieeinsparung sein. Wenn die Behörde allerdings Zweifel an der Richtigkeit der Bestätigungen hat, wird sie ein amtliches Gutachten einholen.

Bei Gebäuden mit besonderem feuerpolizeilichen Risiko ist die Erfüllung der brandschutztechnischen Erfordernisse immer von der Behörde zu prüfen.

SCHRITT 4

Bescheid

- Positiver Bescheid
 - Erteilung der Baubewilligung
 - Auflagen sind möglich
- Negativer Bescheid
 - Ablehnung des Bauantrages



Wenn das Bauvorhaben die Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt, erteilt die Behörde die Baubewilligung. Die Baubewilligung ist ein Bescheid. In ihr können Auflagen oder Bedingungen enthalten sein, die der Bauwerber beachten muss.

Z.B. kann auch vorgeschrieben werden, wie das Gelände zu verlaufen hat. Wenn sich das geplante Haus über mehrere Grundparzellen erstreckt, ist in der Baubewilligung vorzuschreiben, dass erst gebaut werden darf, wenn die Grundparzellen grundbücherlich zusammengelegt worden sind.

'Der Idealfall'

Es wird ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus gestellt. Die betroffenen Nachbarn haben auf den Plänen ausdrücklich ihre Zustimmung erklärt. Dem Bauantrag ist eine Erklärung eines Architekten angeschlossen, aus der hervorgeht, dass sämtliche bautechnischen Erfordernisse der Bautechnikverordnung eingehalten werden. Es gibt für die Behörde keinen Anlass, an der Richtigkeit dieser Erklärung zu zweifeln. Die Behörde muss nur noch prüfen, ob das Haus dem Flächenwidmungsplan entspricht, erschlossen ist, die nötigen Abstände einhält, genügend Stellplätze hat, und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Wenn alles passt, kann in wenigen Tagen die Baubewilligung erteilt werden.