



An alle Gemeinden

Per E-Mail!

Datum: 07.07.2020

Sachbearbeiter: GH

G:\Allgemein\Rundschreiben\2021\
K-BO Neuerungen.doc

Neuerungen in der Kärntner Bauordnung 1996

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin!
Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Aufgrund zahlreicher Anfragen im Zusammenhang mit der Novellierung der Kärntner Bauordnung 1996 dürfen wir nochmals darauf hinweisen, dass die K-BO mit 1.6.2021 umfangreich novelliert wurde. Wir dürfen Ihnen daher einen Überblick über die wesentlichsten Neuerungen und deren praktische Handhabung bieten:

Ausschluss des gemeindeinternen Instanzenzuges im Anwendungsbereich der K-BO

Der bisherige gemeindeinterne Instanzenzug in Form der Berufung an den Gemeindevorstand im Anwendungsbereich der K-BO gegen Bescheide des Bürgermeisters wurde mit 1.6.2021 abgeschafft. Nunmehr ist nach Erlassung des Bescheides unmittelbar Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Dabei ist es unerheblich, ob das Verfahren bereits vor dem 1.6.2021 anhängig war; wenn der Bescheid nach dem 1.6.2021 ausgefertigt wird, ist bereits die neue Rechtsmittelbelehrung im Bescheid anzuführen, welche in unserer Musterdatenbank unter <http://www.kaerntner-gemeindebund.at/musterdatenbank> abzurufen ist.

Unberührt davon bleibt die Möglichkeit, die Entscheidung im Wege der Beschwerdeverentscheidung gemeindeintern abzuändern.

Mitteilungspflichtige Bauvorhaben

Der bisherige Terminus „Bewilligungsfreie Vorhaben“ in § 7 K-BO wurde nunmehr durch den Terminus „Mitteilungspflichtige Vorhaben“ ersetzt. Seit dem 1.6.2021 ist dies auf sämtlichen Bescheiden, Formularen etc. anzupassen.

Weiters wurde der Katalog der nunmehrigen mitteilungspflichtigen Vorhaben im § 7 K-BO aktualisiert und wird empfohlen, die Aufzählung durchzusehen.

Errichtung und Abbau von baulichen Anlagen

Neu gefasst wurde § 7 Abs 5 K-BO. Die Errichtung und der Abbruch von baulichen Anlagen, die nach ihrer Art regelmäßig errichtet und innerhalb bestimmter Frist abgebrochen werden, z.B. bauliche Anlagen eines Saisonbetriebs, werden erleichtert, da grundsätzlich der Baukonsens mit Abtragung der baulichen Anlage untergeht. In diesen Fällen bedürfen nunmehr die erneute Errichtung und der erneute Abbruch nur einer Mitteilung, sofern die erstmalige Errichtung und der erstmalige Abbruch bewilligt wurden und mit der letzten Errichtung längstens vor drei Jahren begonnen wurde. Eines erneuten Baubewilligungsverfahrens bedarf es in diesen Fällen nicht.

Gutachten Ortsbildpflege

Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung wurde die Frist zur Erstattung des Gutachtens gemäß § 8 Abs 3 K-BO auf vier Wochen verkürzt.

Beilagen

Im Sinne der Vereinfachung des Bauverfahrens für den Bürger wurde die Anzahl der nach § 10 K-BO beizubringenden Belege reduziert. Da die Behörde ohnehin von Amts wegen die Parteien des Verfahrens zu ermitteln hat, entfällt die Verpflichtung zur Beibringung von Anrainerverzeichnissen.

Vorprüfungsverfahren

Im Vorprüfungsverfahren nach § 13 K-BO hat die Behörde nunmehr auch festzustellen, ob Interessen der Sicherheit im Hinblick auf die Lage des Bavorhabens, der Lawinengefahr, Hochwassergefahr oder Steinschlag gewahrt werden können.

Abänderung der Baubewilligung

Es wurde klargestellt, dass auch der Antrag auf Abänderung der Baubewilligung schriftlich zu erfolgen hat (§ 22 Abs 1 K-BO). Weiters soll nicht zwingend eine Verhandlung mit Augenschein durchgeführt werden müssen, sondern liegt dies im Ermessen der Behörde.

Anrainerstellung

Mitunter ist die Fläche von Baugrundstücken sehr groß. In diesen Fällen kann es dazu kommen, dass das Vorhaben so weit von den angrenzenden Grundstücken entfernt ist, dass eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten ausgeschlossen ist.

Aus diesem Grund wurde klargestellt, dass nur dann eine Anrainerstellung besteht, sofern überhaupt eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten möglich ist. In diesem Sinne wird in § 23 Abs. 2 lit. a K-BO auch nicht mehr zwischen angrenzenden Grundstücken und Grundstücken im Einflussbereich unterschieden. Ob tatsächlich subjektiv-öffentliche Rechte verletzt werden, ist im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Vereinfachtes Verfahren

Beim vereinfachten Verfahren gemäß § 24 K-BO gibt es einige Neuerungen.

Insbesondere ist die Aufforderung zur schriftlichen Stellungnahme binnen zwei Wochen als verpflichtender eigener Verfahrensschritt entfallen. Die Gemeinde ist daher nicht mehr verpflichtet, die Parteien des Verfahrens über das beabsichtigte Bauvorhaben zu informieren, sondern kann der Bescheid erlassen werden, ohne die Parteien darüber zu informieren. Es gibt somit auch keine Präklusion der Parteistellung mehr (sofern nicht Rechtsmittelverzichte abgegeben werden oder eine mündliche Verhandlung stattfindet). Selbstverständlich kann die Gemeinde aber weiterhin freiwillig die Parteien zur Stellungnahme auffordern.

Auch ist die Verpflichtung zur Vornahme einer mit einem Augenschein verbundenen mündlichen Verhandlung für das vereinfachte Verfahren entfallen.

Bauleiter

Der Inhaber der Baubewilligung hat der Behörde vor Beginn der Ausführung des Vorhabens die schriftliche Zustimmung des Bauleiters zu übermitteln. Durch die schriftliche Zustimmung des Bauleiters soll verhindert werden, dass der Inhaber der Baubewilligung Personen als Bauleiter bekannt gibt, die zivilrechtlich nicht durch den Inhaber der Baubewilligung beauftragt wurden.

Weiters wurde klargestellt, dass bei einer reinen Verwendungsänderung im Sinne von § 6 lit. c K-BO kein Bauleiter zu bestellen ist. Für Vorhaben nach § 7 Abs. 5 K-BO ist aber sehr wohl ein Bauleiter zu bestellen.

Ausführungsplakette

Die Ausstellung der Ausführungsplakette gemäß § 32 K-BO alt entfällt gänzlich. Dies gilt auch bei Bauvorhaben, bei denen die Baubewilligung vor dem 1.6.2021 beantragt wurde. Auch für diese Bauvorhaben ist somit keine Bauplakette mehr auszustellen.

Herstellung des rechtmäßigen Zustandes

Regelmäßig kommt es bei Ausführungen von Vorhaben zu unwesentlichen Abweichungen von der Baubewilligung, die aber keine öffentlichen oder subjektiv-öffentlichen Interessen der Anrainer betreffen. Aus diesem Grund führen nunmehr gemäß § 36 Abs. 1a Satz 2 und 3 K-BO unwesentliche Abweichungen von der Baubewilligung bei Ausführung des Vorhabens zu keinem Auftrag gemäß § 36 Abs. 1 K-BO mehr. So ist z.B. eine geringfügig abweichende Positionierung eines Fensters, sofern keine öffentlichen oder subjektiv-öffentlichen Interessen der Anrainer berührt sind, keine wesentliche Abweichung. Hingegen wird ausdrücklich normiert, dass Verletzungen von Abstandsflächen oder von projektsändernden Auflagen nach § 18 K-BO sowie die Überschreitung der Geschossflächenzahl wesentliche Abweichungen sind.

Meldung der Vollendung

Die Frist für die Meldung über die Vollendung des Bauvorhabens wurde auf zwei Wochen verkürzt und trifft nunmehr den **Inhaber der Baubewilligung**.

Die Meldung kann nunmehr auch für einen in sich abgeschlossenen Teil des Vorhabens erfolgen (sog. Teilfertigstellungsmeldung), wenn Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Gedacht wurde dabei beispielsweise an die Fertigstellung des Erdgeschosses in dem Gewerbeflächen vorgesehen sind, während der 1. Stock, der für Wohnflächen angedacht ist, noch nicht gänzlich abgeschlossen ist.

Für Rückfragen steht Ihnen unsere Landesgeschäftsstelle stets zur Verfügung.

Freundliche Grüße
1. Präsident

gez. Bgm. Günther Vallant