

# BAUEN MIT PLAN

## WORAN SIE ALS BAUWERBER DENKEN SOLLTEN:

- Katasterstand für Grundteilung/-vereinigung
- Lage-/Höhenplan für Abstände zur Nachbargrenze
- Schnurgerüstkontrolle und Höhen beim Bau
- Bestandsplan nach Fertigstellung

## ➤ AUFGEPASST! OHNE AKTUELLEN KATASTERSTAND GEHT NICHTS

### bei Grundteilung und Grundstücksvereinigung (§ 13 TBO)

Jede Grundstücksveränderung im Bauland, ob Grundteilung oder Grundstücksvereinigung, muss durch die Baubehörde (Gemeinde) genehmigt werden.

Was Sie als gut informierter Bauwerber sicher schon wissen: § 13 der Tiroler Bauordnung (TBO) verpflichtet Sie, einen Plan vorzulegen, der den aktuellen Katasterstand und die beabsichtigte Änderung der Grenzen zeigt.

**Zeit sparen und Ärger vermeiden.** Die Planvorlage bei der Baubehörde hat ihren Sinn. Geht es doch später

darum, die nötigen Mindestabstände zum Nachbarn einzuhalten. Wer in der Gemeinde alte Pläne abgeliefert, die mit der Realität nicht mehr übereinstimmen, riskiert Ärger und unangenehme Verzögerungen bei der Genehmigung. Reden Sie lieber gleich mit dem Zivilgeometer. Er erledigt diese Aufgabe gerne für Sie. Der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen ist – gemeinsam mit dem Vermessungsamt – die einzige befugte Stelle für die Festlegung oder Änderung von Grundstücksgrenzen.

## DAS BAUEN MIT PLAN MACHT SINN

Die Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass mühsame Verzögerungen und langwierige Streitereien durch das Bauen mit Plan vermieden werden können. Vorausschauende Bauherren wissen, dass es unterm Strich billiger kommt, wenn das Fundament kontrolliert wird, bevor die Mauer zum Nachbarn aufgezogen wird. Misst ein befugter Fachmann die Höhe der letzten Ziegelreihe bevor das Dach aufgesetzt wird, wächst das Haus nicht unrechtmäßig in den Himmel.

Mit Planunterlagen vom Zivilgeometer überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet teure Prozesse.

**Ihr Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen (Zivilgeometer)**



## ➤ WIEVIEL ABSTAND ZUM NACHBARN BRAUCHE ICH?

Der Lageplan gemäß § 24 TBO gibt Ihnen die Sicherheit, dass alles seine Ordnung hat

Wie ihr Haus aussehen und wo es im Grundstück positioniert werden soll bestimmen Sie gemeinsam mit Ihrem Planer.

**Streitigkeiten vorbeugen.** Der Zivilgeometer rechnet für Sie die genauen Abstände zu den Nachbargrenzen aus und dokumentiert diese im Lageplan.

Der Lageplan gemäß § 24 der Tiroler Bauordnung (TBO) gibt Ihnen die Sicherheit, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände passen. Wer will schon in Schwierigkeiten kommen, weil er dem Nachbar zu nahe rückt.

Eine unabdingbare Voraussetzung für die Berechnung des Grenzabstandes ist die genaue Kenntnis des Grenzverlaufs, sei es durch

➤ eine kurz vorhergehende Grundteilung

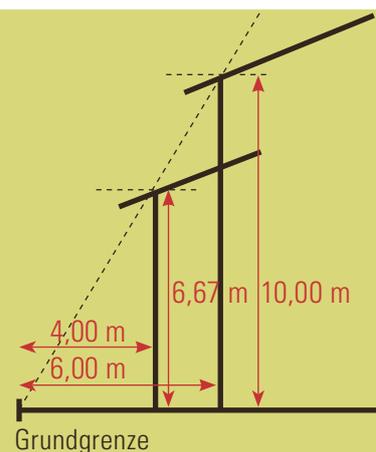
➤ oder die Grenzfeststellung

durch einen Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen.

Um den Mindestabstand zur Nachbargrenze beurteilen zu können (in Tirol normalerweise das 0,6-fache der Wandhöhe bis zur Dachhaut), muss der Vermessungsfachmann auch die Höhenverhältnisse des Bauplatzes registrieren. Normalerweise geschieht das, indem der Zivilgeometer einen Schichtenplan im Bereich des künftigen Bauwerkes erstellt. Eigentlich ist der Schichtenplan bereits für die Planung eines Hauses unerlässlich. Zur späteren Beweisführung für das korrekte Bauen kann der Zivilgeometer auch ein Höhenprofil entlang der künftigen Hauswände erstellen.

## LICHT, LUFT UND SONNE FÜR DEN BAUHERRN

Licht, Luft und Sonne für jeden Bauherrn – das sollen die in der Tiroler Bauordnung (TBO) festgeschriebenen Abstände zu den Nachbargrundstücken garantieren. Wieviel Abstand vom Nachbarn man tatsächlich halten muss, hängt – vereinfacht gesprochen – vom 0,6fachen der „Wandhöhe bis zur Dachhaut“ ab. Das ist jener imaginäre Punkt, an dem die Fassade das Dach durchstößt. Die nebenstehende Skizze soll den Begriff der „Wandhöhe bis zur Dachhaut“ veranschaulichen. Genaueres sagt Ihnen der Zivilgeometer.





## ➤ SCHNURGERÜSTKONTROLLE: WO STEHT DAS FUNDAMENT?

**Beim Mauern den Bauplan einhalten, sonst kann es für den Bauherrn teuer werden**

Bei der Bauverhandlung wollen die Nachbarn sehen, wo künftig die Ecken Ihres Hauses sein werden. Wenn es ans Mauern geht, soll der eingereichte Bauplan auch eingehalten werden. Sonst kann es für den Bauherrn teuer werden!

**Den Zivilgeometer zum richtigen Zeitpunkt holen.** Die Tiroler Bauordnung sieht vor, den Zivilgeometer spätestens dann auf die Baustelle zu holen, sobald die Bodenplatte des Kellers fertig betoniert ist. Zu diesem Zeitpunkt ist es noch möglich, kleine Korrekturen anzubringen. Falls die

Baugrube falsch ausgehoben wurde und das aufgehende Mauerwerk bereits steht, kostet die Behebung des Fehlers viel mehr Geld.

Man sollte sich nicht die Frage stellen müssen: Verschiebe ich mein Haus mit einer großen Hydraulikpresse oder trage ich eine Wand ab?

Vor solchem Ungemach schützt der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Er ist Urkundsperson und kann dem Bauherrn die Verantwortung abnehmen.

## ➤ EINE ZIEGELREIHE ZUVIEL GEMAUERT?

**Die Höhenkontrolle gemäß § 31 TBO bewahrt vor Fehlern**

Wie oft schon ist ein Bauwerk höher geraten, als es ursprünglich eingereicht worden war. Ein Meter zuviel – das ist sogar ehrenwerten Persönlichkeiten passiert, die als Bauherrn wirklich keine Gesetzesbestimmung missachten wollten. Solche Fehler wird künftig die Höhenkontrolle gemäß § 31 der Tiroler Bauordnung (TBO) zu vermeiden helfen.

**Vermessungsurkunde schafft rechtliche Sicherheit.** Die „letzte Ziegelreihe“ wird auf ihre Höhe kontrolliert, damit in Zukunft nichts mehr passieren kann. Der mit der Kontrolle beauftragte Ingenieurkonsulent für Ver-

messungswesen verfasst eine Urkunde, die rechtliche Gültigkeit hat. In der Sprache der Juristen nennt man das: „Sie genießt öffentlichen Glauben“.

Wird eine Höhenkontrolle gemäß der Tiroler Bauordnung durchgeführt, brauchen sich die Nachbarn keine Sorgen mehr zu machen, dass die geplante Höhe eines Bauobjektes überschritten worden wäre. Und der Bauherr hat mit der Vermessungsurkunde des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen einen sicheren Beweis in der Hand, dass korrekt gebaut wurde.



Fotos: büro54, photocase, DieDidi, SirName,

## ➤ GESCHAFFT! DAS HAUS IST FERTIG GEBAUT

### Ein Bestandsplan des Hauses erleichtert Ihnen später beim Um- und Anbauen das Leben

Geschafft! Das Haus ist fertig gebaut. Sie können Ihr neues Zuhause beziehen. Zwei Dinge sollten Sie nicht vergessen: Melden Sie der Baubehörde, dass Sie das eingereichte Bauverfahren abgeschlossen haben. Und lassen Sie einen Bestandsplan anfertigen.

**Sicherheit, dass alles passt.** Mit einem Bestandsplan des Zivilgeometers haben Sie zunächst einmal die rechtliche Absicherung, dass tatsächlich gebaut worden ist, worum Sie im Bauverfahren bei der Gemeinde angesucht haben. Niemand kann später behaupten, dass zum Zeitpunkt der Planerstellung etwas anderes dagestanden wäre. Oder gar, dass versehentlich ein Anbau dazugekommen wäre.

**Ein Plan für alle Fälle.** Als Bauherr werden Sie sich noch oft über den Bestandsplan freuen. Zum Beispiel, wenn Sie später den Wasseranschlussschieber suchen, ans Kabel-TV-Netz anschließen, den Garten gestalten oder eine Garage dazu bauen wollen.

Spätestens, wenn die Kinder nach einigen Jahren das Dachgeschoß ausbauen und ein Handwerker oder Architekt einen exakten Plan Ihres Hauses benötigt, wissen Sie den Wert eines Bestandsplanes wirklich zu schätzen. Denn für solche Fälle haben Sie sofort aktuelle und exakte Planunterlagen zur Hand.

Schlussendlich nützt der Bestandsplan auch der öffentlichen Hand. Der sogenannte Leitungskataster (Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Telefon-, Fernsehkabel usw.) für die Gemeinde macht nur dann Sinn, wenn die zu versorgenden Häuser alle enthalten sind.

Ihr Ansprechpartner