

## Die §30 Fertigstellung gem. NÖ Bauordnung

... ist für so manche Bauwerber:in ein leidiges Thema, welches auch ein Spannungsfeld zwischen Meldegesetz und Bauordnung aufzeigt. Leicht kann man die abschließenden Unterlagen für das Bauamt vergessen, konnte man sich ja bereits legitim anmelden und hat man ohnehin bereits eine emotionale und finanzielle Achterbahnfahrt nach dem Abenteuer „Wohnraumschaffung“ hinter sich. Und dann noch die lästigen Erinnerungsschreiben des Bauamtes, die Fertigstellungsunterlagen doch fristgerecht oder zumindest überhaupt zu übermitteln.

Ich wohne bereits hier– wozu soll ich denn jetzt noch die Unterlagen zusammentragen, vielleicht sogar Geld in die Hand nehmen, um etwaig fehlende Pläne oder Protokolle anfertigen zu lassen und abzugeben?



Nun, da gibt es schon ein paar gute Gründe ein Bauvorhaben ordnungsgemäß abzuschließen. Die Fertigstellungsanzeige dient üblicherweise der Bestätigung gegenüber der Behörde, dass das Bauvorhaben bewilligungsgemäß und im Einklang mit den Bauvorschriften ausgeführt wurde. Verwaltungsrechtlich ist angeordnet, dass das Bauwerk oder die Anlage vor Erstattung einer vollständigen Fertigstellungsanzeige, etc. nicht benützt werden darf.

Nachfolgend möchte Ihnen die Baubehörde der Marktgemeinde Tulbing folgenden Informationen nahebringen, die die Notwendigkeit der Fertigstellung unterstreichen:

- Das Benützen von Bauwerken ohne Fertigstellungsanzeige, Vollendungsmeldung, etc ist mit **verwaltungsstrafrechtlichen Sanktionen**: Gemäß § 37 (1) Z4 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.zu ahnden. Wenn der Verpflichtung der vollständigen Übermittlung der Fertigstellungsunterlagen nicht nachgekommen wird, begeht man eine Verwaltungsübertretung. Diese kann - in Abstimmung mit der zuständigen Bezirkshauptmannschaft - eine **Geldstrafe** bis zu € 1.000 (für Bauvorhaben gem. NÖ BO 2014) nach sich ziehen.
- Ein **Verkauf** der Liegenschaft ist geplant? Der Immobilienmakler muss den Mieter oder Käufer als Auftraggeber über sämtliche Umstände aufklären, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Die entscheidungsrelevanten Umstände sowie die Grundsatzinformationen müssen dem Mieter respektive Käufer zur Verfügung gestellt werden, damit dieser seine Kaufentscheidung treffen kann. Da der Makler als Sachverständiger gilt, wird von ihm erwartet, über einschlägige Probleme des Objekts Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen. Eine fehlende Fertigstellung kann eine Verkaufsentention **negativ beeinflussen** bzw. **Kreditaufnahmen verzögern** oder gar vereiteln!
- Ein **neues Projekt** ist geplant? Beim Fehlen der „alten“ Fertigstellungsunterlagen könnten hier Schwierigkeiten mit neuen Plandarstellungen und Bewilligungen auftreten und ein weiteres Bauvorhaben erheblich **verzögern**.
- Beim Fehlen oder Missachten von Baubewilligungsaufgaben könnte eine **Leistungsfreiheit des Versicherungsschutzes** eintreten, wenn das Missachten der bekannten Baubewilligungsaufgaben (zB bei fehlender Fertigstellung ergo Benützungsbewilligung) für einen Schaden mitverantwortlich oder dieser dadurch zumindest vergrößert wurde.
- Eine oft benötigte **Gemeindebestätigung** z.B. für den Wohnbaukredit des Landes NÖ **kann nicht** mit der Aussage „fertiggestellt“ **ausgestellt werden**. Nur wenn alle Unterlagen gesammelt abgegeben und der Bauakten korrekt abgeschlossen wurde ist eine solche Bestätigung rasch abzuhandeln und auszustellen.
- Kanaleinmündungs- und Wasseranschlussabgaben sollen ab der Fertigstellung – also der offiziellen Benützbarkeit – berechnet bzw. adaptiert werden. Hier können unangenehme **Abgabennachverrechnungen** für bereits länger benutzte Objekte entstehen.

Diese Liste ließe sich vermutlich noch fortführen. Im Sinne eines guten Zusammenarbeitens zwischen Bürger und Behörden sowie zur Aufrechterhaltung schneller Verfahrensabläufe wäre ein fristgerechtes und engagiertes Bemühen zur Erbringung der Fertigstellungsunterlagen seitens der Bauwerber wünschenswert. Nur weil vielleicht Aufforderungen nicht mehr regelmäßig eintreffen oder gar ausbleiben, ist die Arbeit nicht getan. Es handelt sich um eine Bringschuld. Kontrollieren Sie bitte nach, ob alle im Baubescheid geforderten Unterlagen an das Bauamt übermittelt wurden. Es lohnt sich für Ihre Rechtsicherheit und um unangenehme Überraschungen zu vermeiden. Vielen Dank!