



Marktgemeinde Würmla

3042 Würmla, Schloßweg 2; Bezirk Tulln, NÖ
Telefon: 02275/8200, E-Mail: gemeinde@wuermmla.gv.at

Bauvorhaben abgeschlossen? Warum jetzt verstärkt eine ordnungsgemäße Fertigstellung überprüft wird

Ein Bauvorhaben erfordert in der Regel nicht nur eine baubehördliche Bewilligung. Der Bauherr ist vielmehr auch gesetzlich verpflichtet, dieses nach Fertigstellung ordnungsgemäß bei der Baubehörde abzuschließen.

Künftig werden die Gemeinden der Tullnerfelder Verwaltungsgemeinschaft die Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben verstärkt überprüfen. Hintergrund dafür sind Forderungen der Aufsichtsbehörde des Landes Niederösterreich im Zuge einer Abgabenüberprüfung der Bauverwaltung einer Gemeinde im Nachbarbezirk.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass insbesondere bei kleinen Zubauten (Gartenhäuser/Wintergärten) keine aktive Einforderung der Fertigstellungsmeldung erfolgt. Dadurch bleiben Bauverfahren teilweise über Jahre hinweg offen. Die Bauwerke werden bereits benützt, obwohl keine Benützungsbewilligung vorliegt.

Insbesondere können aber durch das Fehlen einer ordnungsgemäßen Fertigstellung gesetzlich vorgesehene Abgaben oder Gebühren nicht oder nicht rechtzeitig vorgeschrieben werden. Es erfolgt keine Festsetzung von Ergänzungsabgaben (Ergänzung Wasseranschlussabgabe/ Kanaleinmündungsabgabe). Weiters könnte damit auf die Einhebung von gegebenenfalls höheren Abgaben (Kanalbenützungsgebühr) verzichtet werden. Teilweise sind Abgabenansprüche bereits verjährt.

Die Aufsichtsbehörde fordert daher im Prüfbericht „alle Bauvorhaben umgehend zu überprüfen und einer Lösung entsprechend der Bauordnung sowie unter Berücksichtigung der abgabenrechtlichen Vorschriften Anlässe zu zuführen. Bestehen abgabenrechtliche Ansprüche sind diese umgehend vorzuschreiben, damit keine Verjährung eintreten kann!“

Die verstärkten Überprüfungen erfolgen daher nicht aufgrund einer geänderten politischen Entscheidung der Gemeinden, sondern aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen und der Vorgaben der Aufsichtsbehörde des Landes Niederösterreich.

Es werden künftig im Zuge der Bearbeitung von Bauakten auch alle offenen, noch nicht ordnungsgemäß abgeschlossenen Bauverfahren überprüft. Werden fehlende Unterlagen festgestellt, erhalten die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer zunächst eine schriftliche Aufforderung, die erforderlichen Nachweise oder Anzeigen innerhalb einer angemessenen Frist nachzureichen.

Da die Benützung eines Bauwerkes ohne entsprechende ordnungsgemäße Fertigstellung eine Verwaltungsübertretung darstellt und der Bürgermeister als Baubehörde auf die Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens nicht verzichten darf, muss auch eine Anzeige an die Bezirkshauptmannschaft Tulln als zuständige Strafbehörde erstattet werden, wenn die Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt werden.

Die ordnungsgemäße Fertigstellung eines Bauvorhabens liegt jedoch nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern auch im Interesse der Bauwerberinnen und Bauwerber selbst. Ein vollständig abgeschlossenes Bauverfahren schafft Rechtssicherheit und kann im Anlassfall – etwa gegenüber Versicherungen oder anderen Behörden – von wesentlicher Bedeutung sein. Es empfiehlt sich daher, Bauvorhaben stets vollständig und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abzuschließen.

Ziel dieser Vorgangsweise ist nicht, Bürgerinnen und Bürger zu bestrafen. Vielmehr sollen alle Bauverfahren rechtskonform abgeschlossen und die gesetzlichen Bestimmungen einheitlich vollzogen werden. Die Gemeinden ersuchen daher alle Bauwerberinnen und Bauwerber, ihre Bauvorhaben nach Fertigstellung vollständig abzuschließen und allfällige Schreiben der Gemeinde fristgerecht zu erledigen.

Wer unsicher ist, ob für ein Bauvorhaben noch Unterlagen fehlen oder eine Fertigstellungsanzeige erforderlich ist, kann sich jederzeit an seine Gemeindeverwaltung wenden. Eine frühzeitige Klärung hilft, spätere Verfahren, zusätzliche Kosten und unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden.