



Abteilung 13

→ **Umwelt und
Raumordnung**

An alle Bezirkshauptmannschaften, die Politische Expositur der
Bezirkshauptmannschaft Liezen in Gröbming,
den Magistrat Graz und
alle Gemeinden

**Stabsstelle Legistik, Budget,
Luft/Lärm/ EU**

**Bearbeiter: HR Mag. Andrea
Teschinegg, Dr. Heinz
Schwarzbeck, Dr. Paul Trippl**
Tel.: 0316/877-2615
Fax: 0316/877-3490

E-Mail: abteilung13@stmk.gv.at

**Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen!**

GZ: **ABT13-12.00-18/2013-1165**

Graz, am 5. Dezember 2013

Ggst.: Steiermärkisches Baugesetz, Neuregelung
des § 38 (Fertigstellungsanzeige-Benutzungsbewilligung),
ERLASS

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit der Baugesetznovelle LGBl. Nr. 87/2013 wurde der § 38 des Steiermärkischen Baugesetzes (BauG) neu gefasst. Diese Bestimmung ist am 1. Oktober 2013 – ohne Übergangsbestimmung - in Kraft getreten. Die Wesentlichste Neuerung besteht darin, dass das Instrument der „Fertigstellungsanzeige“ eingeführt wurde. Um den Baubehörden des Landes Steiermark die Anwendung dieser neuen Regelung zu erleichtern, wird folgender

ERLASS

an die Bezirksverwaltungsbehörden und Gemeindeorgane als Baubehörden zur sorgfältigen Beachtung gerichtet:

1. Die Fertigstellungsanzeige:

Gemäß § 38 Abs. 1 BauG hat der Bauherr nach Vollendung von Neu-, Zu- oder Umbauten (§ 19 Z. 1), von Garagen (§ 19 Z. 3 und § 20 Z. 2 lit. b), von Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern (§ 20 Z. 1) und von Hauskanalanlagen oder Sammelgruben (§ 20 Z. 3 lit. g) und vor deren Benützung der Baubehörde die Fertigstellung anzuzeigen.

Ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde darf die Anlage benützt werden.

POSTANSCHRIFT: 8010 Graz • Stempfergasse 7

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und zusätzlich nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 1,3,4,5,6,7 Haltestelle Hauptplatz, Buslinie 67 Andreas-Hofer-Platz
DVR 0087122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ: 56000, Kto.Nr.: 20141005201
IBAN AT375600020141005201 • BIC HYSTAT2G

Für die Fertigstellungsanzeige samt Beilagen ist eine Vergebühung nach dem Gebührengesetz des Bundes nicht vorgesehen!

2. Folgende Fallkonstellationen können auftreten:

Fall 1:

Seitens des Bauherrn wurde eine Fertigstellungsanzeige mit sämtlichen in Abs. 2 angeführten Unterlagen bei der Baubehörde eingebracht. Damit wurde den gesetzlichen Vorgaben vollinhaltlich entsprochen.

Fall 2:

Der Fertigstellungsanzeige werden die in Abs. 2 genannten Unterlagen mit Ausnahme der Bescheinigung gemäß Z. 1 angeschlossen. In diesem Fall ist seitens der Baubehörde ein Verbesserungsauftrag gemäß Abs. 7 Z. 2 zu erteilen. Nach Vorlage der noch ausständigen Bescheinigung gemäß Z. 1 darf die bauliche Anlage weiterhin benützt werden.

Wird innerhalb der gesetzten Frist diese Bescheinigung allerdings nicht vorgelegt, so hat der Bauherr ein Ansuchen um Benützungsbewilligung zu stellen und hat die Baubehörde daraufhin eine Endbeschau durchzuführen. Sofern die Voraussetzungen des Abs. 5 erfüllt sind, hat die Baubehörde den Benützungsbewilligungsbescheid zu erlassen und es darf die bauliche Anlage weiterhin benützt werden. Sollte die bauliche Anlage nicht den Voraussetzungen des Abs. 5 entsprechen, so hat die Baubehörde den Antrag auf Benützungsbewilligung bescheidmässig abzuweisen und die Benützung zu untersagen.

Sollte die von der Baubehörde gesetzte Frist zur Verbesserung der Fertigstellungsanzeige jedoch fruchtlos ablaufen, der Bauherr kein Ansuchen um Benützungsbewilligung stellen und die Benützung dennoch erfolgen, so hat die Behörde gemäß Abs. 7 die Untersagung der Benützung der baulichen Anlage bescheidmässig auszusprechen.

Fall 3:

Eine Fertigstellungsanzeige wurde bei der Baubehörde eingebracht, der jedoch keine oder nur mangelhafte und unzureichende Unterlagen im Sinne des Abs. 2 Z. 2 ff und darüber hinaus auch keine Bescheinigung gemäß Abs. 2 Z. 1 angeschlossen sind. In diesem Falle muss seitens der Baubehörde ein Verbesserungsauftrag gemäß Abs. 7 Z. 2 mit Fristsetzung zur Vorlage der Unterlagen erteilt werden. Werden die Unterlagen binnen der festgesetzten Frist ordnungsgemäss nachgereicht und ergänzt, so darf die bauliche Anlage weiterhin benützt werden. Sollte die im Verbesserungsauftrag gesetzte Frist ohne Vorlage der Unterlagen verstreichen, so muss die Baubehörde, sofern eine Benützung erfolgt, gemäß Abs. 7 die Benützung bescheidmässig untersagen.

Sollten in weiterer Folge alle Unterlagen im Sinne des Abs. 2 Z. 2 ff mit Ausnahme der Bescheinigung gemäß Abs. 2 Z. 1 vorgelegt werden und wird daraufhin ein Ansuchen um Benützungsbewilligung gestellt, so ist wiederum eine Endbeschau durchzuführen und bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Abs. 5 die Benützungsbewilligung zu erteilen und es darf sohin die bauliche Anlage weiterhin benützt werden. Liegen die Voraussetzungen gemäß Abs. 5 jedoch nicht vor, so hat die Behörde den Antrag auf Benützungsbewilligung abzuweisen und die Benützung zu untersagen. Stellt in diesem Falle der Bauherr kein Ansuchen

auf Benützungsbewilligung und wird die bauliche Anlage benützt, so hat die Baubehörde die Benützung bescheidmässig zu untersagen.

Fall 4:

Werden der Fertigstellungsanzeige keine oder nur mangelhafte und unzureichende Unterlagen im Sinne des Abs. 2 Z. 2 ff angeschlossen, jedoch schon eine Bescheinigung gemäß Abs. 2 Z. 1, so hat die Baubehörde einen Verbesserungsauftrag gemäß Abs. 7 Z. 2 mit Fristsetzung zur Vorlage der fehlenden Unterlagen zu erteilen und darf bei fristgerechter Nachreichung der Unterlagen die bauliche Anlage weiterhin benützt werden. Verstreicht allerdings diese Frist fruchtlos und wird die bauliche Anlage dennoch benützt, so hat die Baubehörde einen Untersagungsbescheid zu erlassen.

3. Untersagung der Benützung: Die Benützung einer baulichen Anlage ist somit aus folgenden Gründen gemäß Abs. 7 bescheidmässig zu untersagen:

1. Die bauliche Anlage wird ohne Fertigstellungsanzeige benützt.
2. Es wurden der Fertigstellungsanzeige sämtliche Unterlagen im Sinne des Abs. 2 Z. 2 ff angeschlossen, jedoch keine Bescheinigung gem. Abs 2 Z. 1 vorgelegt. Die mittels Verbesserungsauftrag eingeräumte Frist zur Nachreichung ist fruchtlos verstrichen, es wurde jedoch kein Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung gestellt und die bauliche Anlage wird benützt.
3. Es wurde der Fertigstellungsanzeige keine Bescheinigung gem. Abs. 2 Z. 1 angeschlossen; darüber hinaus wurden auch die sonstigen Unterlagen unzureichend oder mangelhaft vorgelegt. Dem Verbesserungsauftrag wurde innerhalb der Frist nicht oder nicht zur Gänze entsprochen und die bauliche Anlage wird bereits benützt. Weiters ist die Benützung zu untersagen, wenn sämtliche Unterlagen – ausgenommen die Bescheinigung gem. Abs. 2 Z 1 – nachgereicht wurden, kein Antrag auf Erteilung der Benützungsbewilligung gestellt wurde und die bauliche Anlage benützt wird.
4. Es wurde der Fertigstellungsanzeige zwar eine Bescheinigung gem. Abs. 2 Z. 1 angeschlossen, jedoch die sonstigen Unterlagen unzureichend oder mangelhaft vorgelegt. Dem Verbesserungsauftrag wurde fristgerecht nicht oder nicht zur Gänze entsprochen und die bauliche Anlage wird bereits benützt.
5. Es wird festgestellt, dass Planabweichungen vorliegen, die baubewilligungs- oder anzeigepflichtig sind. Wird die bauliche Anlage benützt, ist bereits während des Verfahrens (Fertigstellungsanzeige – Verbesserungsauftrag; Verfahren zur Erteilung der Benützungsbewilligung) die Benützung zu untersagen.
6. Es wird festgestellt, dass Mängel vorliegen, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern (z.B. sicherheitstechnische Mängel). Wird die bauliche Anlage benützt, ist ebenfalls bereits während des Verfahrens (Fertigstellungsanzeige – Verbesserungsauftrag; Verfahren zur Erteilung der Benützungsbewilligung) die Benützung zu untersagen.

Bei Mängeln, die eine Gefahr im Verzug bedeuten, ist überdies gemäß § 64 Abs. 2 AVG – mit entsprechender Begründung – die aufschiebende Wirkung einer allfälligen Berufung auszuschließen.

4. Enderledigung: Wenn der Fertigstellungsanzeige alle Unterlagen im Sinne des Abs. 2 angeschlossen bzw. im Rahmen eines notwendigen „Verbesserungsverfahrens“ nachgereicht wurden, hat von der Baubehörde aus Gründen der Rechtssicherheit eine „Enderledigung“ (formloses Schreiben) an den Anzeigenden zu erfolgen. Dies insbesondere auch deswegen, weil viele Bauherren bei verschiedenen Stellen (wie etwa bei der Wohnbauförderungsabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung oder bei Finanzbehörden) nachzuweisen haben, dass sie die bauliche Anlage rechtmäßig benützen, was durch eine solche Enderledigung durch die Baubehörde erfolgen kann.

Diese „positive“ Enderledigung könnte wie folgt formuliert werden:

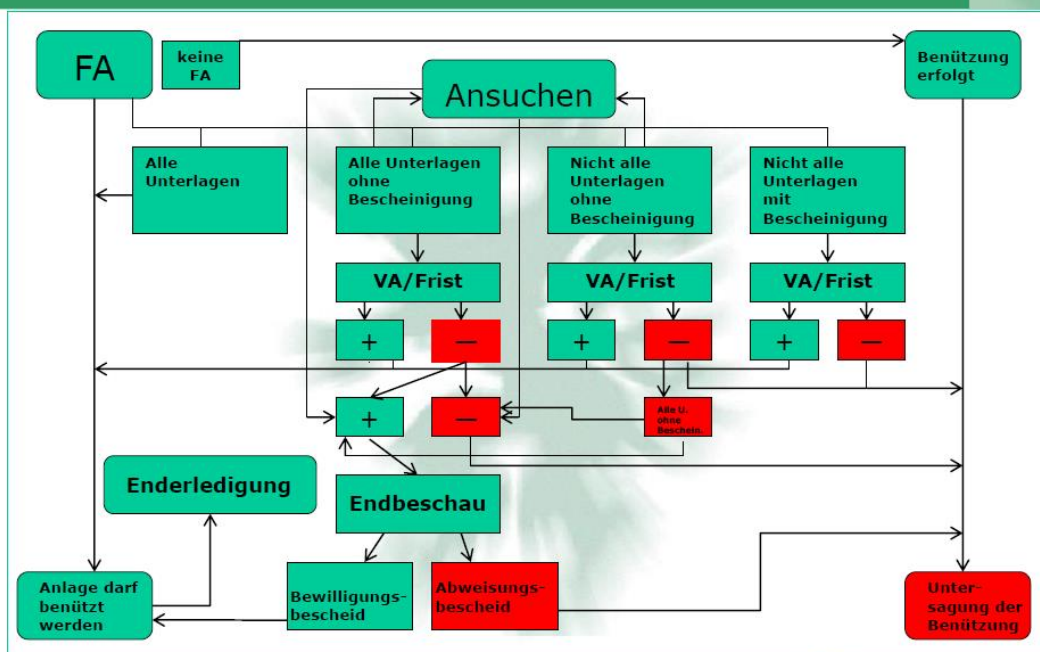
„Ihrer Fertigstellungsanzeige vom wurden - in formeller Hinsicht mängelfrei – alle Unterlagen gemäß § 38 Abs. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes angeschlossen bzw. im Rahmen eines Verbesserungsverfahrens nachgereicht, weshalb die mit Bescheid vom, GZ.:, /mit Baufreistellung vom, GZ.:, genehmigte bauliche Anlage (Bezeichnung:) ab dem Zeitpunkt des Einlangens der Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde am benützt werden durfte bzw. weiterhin benützt werden darf.“

5. Anhängige Verfahren: Hinsichtlich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neugefassten § 38 am 1. Oktober 2013 anhängiger Benützungsbewilligungsverfahren gilt folgendes:

1. Wurden dem Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung sämtliche Unterlagen gemäß dem ehemaligen § 38 Abs. 2 angeschlossen bzw. im Rahmen eines Verbesserungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 3 AVG nachgereicht, wird das Ansuchen als Fertigstellungsanzeige interpretiert und wird in der Folge die „Enderledigung“ dem Antragsteller zugestellt.
2. Wurden dem Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung alle Unterlagen gemäß dem ehemaligen § 38 Abs. 2 - mit Ausnahme der Bescheinigung gemäß des ehemaligen § 38 Abs. 2 Z. 1 - angeschlossen bzw. im Rahmen eines Verbesserungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 3 AVG nachgereicht, so wird das mit dem Ansuchen eingeleitete Verfahren nach der ab dem 1. Oktober geltenden neuen Rechtslage zu Ende geführt und mit schriftlichen Bescheid abgeschlossen.
3. Wurden dem Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung nicht alle „sonstigen“ Unterlagen gemäß dem ehemaligen § 38 Abs. 2 angeschlossen und im Rahmen eines Verbesserungsverfahrens nachgereicht, so ist das Ansuchen gemäß § 13 Abs. 3 AVG mit Bescheid zurückzuweisen.

Zur Veranschaulichung wird folgende schematische Darstellung der verschiedenen Verfahrensgänge angeschlossen.

§ 38 Stmk. BauG - Verfahrensabläufe



1. Oktober 2013

Abteilung 13 des Amtes der Stmk.
LREG, Umwelt und Raumordnung



Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Abteilungsleiter in Vertretung:

Der Stabsstellenleiter:

Dr. Paul Trippl