



Volksanwaltschaft  
Difesa civica  
Defenüda zivica

17. März 2019

## Ein Fall für die Volksanwaltschaft Beitrag der Volksanwältin Gabriele Morandell

### **Bauvergehen werden im Bauakt und nicht im Grundbuch und Kataster festgestellt.**

Auch wenn ein Gebäude im Grundbuch und Kataster eingetragen ist, so wie es ist, können Bauvergehen bestehen, die jederzeit von der zuständigen Gemeinde beanstandet werden können, weil sie nicht verjähren. Dies ist Herta (Name geändert) widerfahren, der der Bürgermeister ihrer Wohnsitzgemeinde die Rechtswidrigkeit von vor mehr als 40 Jahren vorgenommenen Bauarbeiten an ihrem Haus vorgeworfen hat.

„Ich besitze ein altes Haus, dessen Baubewilligung und Bewohnbarkeitserklärung im Jahre 1972 ausgestellt wurden.“ – erklärte Herta der Volksanwältin – „Nun beanstandet der Bürgermeister der Gemeinde, in der ich meinen Wohnsitz habe, dass Bauarbeiten ohne die entsprechende Baubewilligung vorgenommen wurden, die höchstwahrscheinlich im Laufe des Baus in den Siebziger Jahren oder kurz darauf durchgeführt wurden. Das ist mir nicht bekannt und überdies ist das Haus im Grundbuch und Kataster so eingetragen, wie es ist. Hinzu kommt, dass ich jedes Jahr die Gemeindesteuer auf Immobilien IMU für die gesamte Baukubatur bezahle. Die Gemeinde besteht jedoch darauf, dass ich nachträglich ein Sanierungsprojekt einreiche und ein Bußgeld zahle. Bin ich wirklich dazu verpflichtet?“.

Wir haben Herta erklärt, dass aus dem Grundbuch leider keine Angaben zum korrekten Bau eines Gebäudes hervorgehen. Auch der Kataster gilt nicht als Beweis der korrekten Durchführung der Bauarbeiten. Die Daten zum korrekten Bau sind einzig und ausschließlich im Bauakt enthalten, der beim technischen Amt der Gemeinde aufbewahrt ist. Bauvergehen verjähren nicht und können deshalb jederzeit von der Gemeinde beanstandet werden. Im Fall von Herta ist die Gemeinde korrekt vorgegangen, auch weil sie gegenüber der Besitzerin oder dem Besitzer zur Beanstandung verpflichtet ist. Nur die entsprechende strafbare Handlung verjährt und die strafrechtlichen Folgen sind nicht übertragbar, weshalb die strafbare Handlung als solche heute nicht mehr verfolgbar ist.

Bauvergehen können auch im Nachhinein – sofern sie nicht dem Bauleitplan widersprechen – durch einen Antrag auf nachträgliche Erteilung der Baukonzession und die Zahlung eines Bußgeldes behoben werden. Nur wenn dies nicht möglich sein sollte, müssen die widerrechtlich errichteten Bauwerke abgerissen werden.

### **Info**

**Sind Sie der Auffassung, dass die öffentliche Verwaltung Ihnen gegenüber ungerecht war, oder sind Ihnen bestimmte bürokratische Verfahren nicht klar?**

**Wenden Sie sich an die Volksanwaltschaft, Cavourstr. 23/c, Bozen**

**Sprechstunden: Montag-Donnerstag 9.00-12.00 und 15.00-16.30 Uhr; Freitag 09.00 – 12.00 Uhr**

**Telefonnr.: 0471 946 020 – Vormerkung erwünscht**

**E-Mail: [post@volksanwaltschaft.bz.it](mailto:post@volksanwaltschaft.bz.it)**

**Formulare unter: [www.volksanwaltschaft.bz.it](http://www.volksanwaltschaft.bz.it)**



Südtiroler Landtag  
Consiglio della Provincia autonoma di Bolzano  
Cunsëi dla Provinzia autonoma de Bulsan

Volksanwaltschaft | 39100 Bozen | Cavourstraße 23/c  
Difesa civica | 39100 Bolzano | Via Cavour, 23/c  
Defenüda zivica | 39100 Bulsan | Strada Cavour 23/c

Tel. 0471 301 155 | Fax 0471 981 229  
[post@volksanwaltschaft.bz.it](mailto:post@volksanwaltschaft.bz.it) | [www.volksanwaltschaft.bz.it](http://www.volksanwaltschaft.bz.it)  
[post@difesacivica.bz.it](mailto:post@difesacivica.bz.it) | [www.difesacivica.bz.it](http://www.difesacivica.bz.it)