

An das  
Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Edurad-Wallnöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck  
per Email: [verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)

Innsbruck, am 27.11.2024

**VD-885/1494-2024 und 265/961-2024**

- 1. Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 geändert wird;**
- 2. Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2022 geändert wird.**

**Referent: RA Dr. Michael E. Sallinger**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Übermittlung der eingangs genannten Gesetzesentwürfe und erstattet dazu in offener Frist nachstehende

**Stellungnahmen:**

**A Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das  
Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 geändert wird:**

## 1. Anlass

**1.1** Zuletzt wurde das Tiroler Raumordnungsgesetz mit der Kundmachung der Landesregierung, LGBl. Nr. 43/2022 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 wiederverlautbart und zwischenzeitlich durch mehrere Novellen verändert.<sup>1</sup>

**1.2.** Nun werden die entsprechenden Veränderungen teils umgesetzt, teils entsprechen sie der Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes, teils entsprechenden gemeinschaftlichen Vorgaben und aus aktuellen anderen Gründen.

## 2. Grundlage der Nov

**2.1.** Grundlage der Novelle sind vor allem die Regelungen der so genannten Vertragsraumordnung und eine damit einher gehende Veränderung des B-VG.<sup>2</sup>

**2.2.** Insoweit die Erläuternden Bemerkungen etwas verschämt von einer jüngst erfolgten Änderung des Bundes- Verfassungsgesetzes sprechen, soll dies doch insofern verdeutlicht werden, als dass – offensichtlich über Anregung der Landeshauptleutekonferenz bzw. der österreichischen Bundesländer<sup>3</sup> die kompetenzrechtlichen Bestimmungen des „einfachen“

---

<sup>1</sup> LGBl. Nr. 63/2023 - Landtagsmaterialien: 710/23

LGBl. Nr. 78/2023 - Landtagsmaterialien: 1057/23

LGBl. Nr. 85/2023 - Landtagsmaterialien: 1054/23

LGBl. Nr. 73/2024 - Landtagsmaterialien: 527/2024

<sup>2</sup> BGBl. I 89/2024: 1. In Art. 15 wird nach Abs. 4 folgender Abs. 5 eingefügt:

„In den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z 9) sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, zur Verfolgung öffentlicher Interessen das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen.“

2. Dem Art. 151 wird folgender Abs. 72 angefügt:

„(72) Art. 15 Abs. 5 in der Fassung des Bundesverfassungsgesetzes BGBl. I Nr. 89/2024 tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung des genannten Bundesverfassungsgesetzes in Kraft.“

<sup>3</sup> Parlamentskorrespondenz Nr. 407 vom 24.04.2024. Man beachte aus den berichteten Motiven die verfassungsrechtliche Motivation in rechtsteschnischer Hinsicht, die als „an einer Schraube drehen“ beschrieben wird.

Raumordnung: Koalition will mit Verfassungsnovelle mehr Rechtssicherheit für privatrechtliche Verträge schaffen

Verfassungsgesetzes auf eine Weise geändert worden sind, die – jedenfalls systematisch und nach den sogenannten Bau-Gesetzen der österreichischen Bundesverfassung insoweit erheblich problematisch ist, als dass der Bundes-Verfassungsgesetzgeber erstmals durch verbindliches Verfassungsrecht festgelegt hat, dass die Erlassung öffentlich-rechtlicher also hoheitlicher Rechtsnormen, nämlich Verordnungen, daran geknüpft werden dürfen, dass der Rechtsunterworfenen sich dazu versteht, einen privatrechtlichen Vertrag abzuschließen. Das freilich sei nur im öff Interesse zulässig.<sup>4</sup>

Da sind die Argumente des Initiativantrages vom April 2024 durchaus deutlicher<sup>5</sup>:

*Mit der vorgeschlagenen Änderung soll eine erhöhte Rechtssicherheit im Bereich der Vertragsraumordnung erzielt werden. Der Landesgesetzgebung soll damit vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. grundlegend VfSlg. 15.625/1999) ermöglicht werden, in der örtlichen Raumplanung eine Kopplung von hoheitlicher Flächenwidmung und privatrechtlicher Vereinbarung vorzusehen. Eine derartige Änderung entspricht auch der Anregung in der Stellungnahme der Verbindungsstelle der Bundesländer zum Antrag 3944/A betreffend die Änderung des B-VG.*

**2.3.** Diese Änderung des Bundes-Verfassungsgesetzes stellt einen systematischen Bruch der durchgehenden Trennung zwischen Gesetzgebung, Verwaltung und Justiz dar, indem nämlich justizielle Angelegenheiten (bürgerliche Rechtssachen) in der konkreten Emanation der Rechtssatzform des Vertrages als *Voraussetzung* der Erlassung von Verordnungen normiert werden.<sup>6</sup>

---

Verfassungsausschuss schickt Gesetzentwurf auf Initiative von ÖVP, SPÖ, Grünen und NEOS für sechs Wochen in Begutachtung

Wien (PK) – Um Ländern die Einhebung von Leerstands- und Zweitwohnsitzabgaben zu erleichtern, hat der Nationalrat vor kurzem eine Verfassungsnovelle beschlossen. Nun wollen ÖVP und Grüne auch in Bezug auf die Raumordnung an einer verfassungsrechtlichen Schraube drehen, um mehr Rechtssicherheit vor allem für die Gemeinden zu schaffen. Ein entsprechender Gesetzentwurf wurde heute auf Initiative von ÖVP, SPÖ, Grünen und NEOS vom Verfassungsausschuss des Nationalrats einstimmig in Begutachtung geschickt.

<sup>4</sup> Die Wortfolge "zur Verfolgung öffentlicher Interessen" ist dabei erst infolge des vom Verfassungsausschuss durchgeführten Begutachtungsverfahrens – in Form eines gesamtändernden Abänderungsantrags – in den ursprünglichen Gesetzestext (4013/A) eingebaut worden. Damit soll laut ÖVP und Grünen klargestellt werden, dass potenzielle Grundrechtseingriffe durch vertragliche Auflagen ausschließlich zur Verfolgung öffentlicher Interessen rechtfertigbar sind.

<sup>5</sup> [https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVII/A/4013/fnameorig\\_1623580.html](https://www.parlament.gv.at/dokument/XXVII/A/4013/fnameorig_1623580.html)

<sup>6</sup> Weil eben ein Vertrag genau kein Gesetz im Sinne des Art 18 B-VG ist.

**2.4.** Eine derartige Regelung widerspricht nicht nur der besten Tradition der österreichischen Verfassungsgesetzgebung, sondern soll – darüber hinaus – den weitgehenden „Wildwuchs“ sogenannter verwaltungsrechtlicher Verträge im Nachhinein noch durch eine verfassungsgesetzliche Bestimmung insoweit salvieren, als dass quasi künftig jede derartige Verbindung zwischen Vertrags- und Verwaltungsrecht zur Erlassung von Verordnungen „salviert“ sein soll.

**2.5.** Dass man also hier – ohne jeden Zweifel – an ein verfassungswidriges Verfassungsrecht<sup>7</sup> denken kann, und zugleich nur gehofft werden kann, dass diese Bestimmung, insbesondere in ihrer Allgemeinheit für die Zukunft entfällt, bedarf keiner besonderen Betonung, muss hier allerdings so vorangestellt werden, als würde die „jüngst erfolgte Änderung des B-VG“, die de facto keinerlei sinnhaften erläuternden Bemerkungen zugrunde gelegt hat, und letztlich auf einen politischen Wunsch berührt, einfach „so geschehen“ sein und mit einer derartigen Änderung nicht eine massive Erschütterung bislang überkommener Grundsätze des Verfassungsrechtes verbunden gewesen.

Dies muss also hier vorausgeschickt werden, weil man sonst den Eindruck gewinnen könnte, als handle es sich um eine bestimmte „Erleichterung“ bzw. um eine ohnedies klare verfassungsgesetzliche Bestimmung.

### **3. Zu den beabsichtigten Änderungen**

#### **3.1. Kundmachungen**

Einen der wesentlichen Schwerpunkte der vorliegenden Novelle bildet – im Wesentlichen die Neuordnung der kundmachungsrechtlichen Bestimmungen.

Künftig soll der Bürgermeister zum Zweck der rechtsverbindlichen elektronischen Kundmachung von Verordnungen ein Kundmachungsorgan, nämlich das Verordnungsblatt RIS für die Gemeinde herausgeben, wofür es die gesetzlichen Grundlagen schon gibt, und die Neuordnung mit dem 01.07.2025 wirksam werden soll.

#### **3.2. Im Besonderen: unterschiedliche Kundmachungen**

Dies ist – insgesamt – unter Zugrundelegung der tatsächlichen Möglichkeiten in zeitlicher, ausstattungsmäßiger, personaler und infrastruktureller Hinsicht außergewöhnlich „sportlich“ zu betrachten; es soll ein gestaffeltes Kundmachungssystem geben:

**a)** Die parzellenscharfe, rechtsverbindliche Kundmachung der Flächenwidmungspläne im elektronischen Flächenwidmungsplan soll erhalten werden.

**b)** Die Kundmachung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, sowie der Bebauungspläne soll im RIS erfolgen.

---

<sup>7</sup> VfSlg 16.327

Hier geht es um eine sehr weitgehende und umfassende Regelung; nach wie vor wäre es aus der Sicht der stellungnehmenden Körperschaft deutlich sinnvoller, wenn alle Grundlagen der Örtlichen Raumordnung und deren Motive in einem Publikationsforum gesamthaft veröffentlicht würden und es damit auch nur ein Kundmachungsorgan auf der Ebene der Gemeinden gäbe.

### 3.3. Weitere Änderungen

Neben einigen „überblickbaren“ Bereichen (wie etwa bei der Legaldefinition für Betten und Zustellbetten, bei der Klarstellung der Voraussetzungen für Bauverbote in örtlichen Raumordnungskonzepten, der erneuten Verdoppelung der Strafraumen für Verwaltungsübertretungen im Zusammenhang mit Freizeitwohnsitzen, der Herstellung einer Verpflichtung zur einheitlichen Bauplatzwidmung im Rahmen der Anpassung der Flächenwidmungspläne und der Beschränkung der Zulässigkeit der Verlängerung der Frist zur Vorschreibung örtlicher Raumordnungskonzepte finden sich im Gesetzesentwurf wesentliche Regelungen, nämlich im Besonderen zu den Raumordnungsverträgen.

**4. Strafbestimmungen** -Verschärfung der geltenden Strafbestimmungen (wie Freizeitwohnsitznutzung).

#### 4.1. Inhalt

Die bestehenden Höchststrafen auf **EUR 80.000,00** bzw. EUR 6.000,00 zu erhöhen, nominal also zu verdoppeln, stellt in diesem Zusammenhang eine rechtspolitische Entscheidung erheblicher Tragweite dar, weil damit - insbesondere in Hinblick auf den Inhalt der Strafandrohung und die damit schwerwiegende Pönalisierung - sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit stellt.

#### 4.2. Strafraumen – Abwägung – Grundrechte

Nach wie vor ist – jedenfalls in Hinblick auf derartige grundrechtsbezogene Sach- und Rechtsfragen – von dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung insoweit auszugehen, als dass die Beurteilung von Strafandrohungen, gleichwohl ob sie justizstrafrechtlicher bzw. verwaltungsrechtlicher Natur sind, stets in einer bestimmten „Gesamtschau“ zu betrachten sind.

#### 4.3. Einheit der Rechtsordnung?

Der hier vorliegende Maximalstrafrahmen von EUR 80.000,00 stellt - vergleicht man ihn mit justizstrafrechtlichen Strafbestimmungen – derart hoch, dass auch gravierendere Kapitaldelikte im Rahmen des Gerichtsstrafrechtes keine oder kaum eine solche Geldstrafandrohung aufweisen.

Zwar ist der Vergleich mit der Ersatzfreiheitsstrafe nur insofern möglich, als dass das Verwaltungsstrafrecht im Regelfall primäre Strafandrohungen nicht kennt, jedoch wird zu überlegen sein, ob diese Strafandrohung unter Zugrundelegung einer grundrechtsbezogenen Betrachtung tatsächlich noch als angemessen gilt.

## 5. Raumordnungsvertragsrecht

Die Regelungen, die im Rahmen des Entwurfes das sogenannte „Raumordnungsvertragsrecht“ betreffen, stellen dem gegenüber die Umsetzung des zentralen Anliegens des Gesetzgebers dar.

### 5.1. In der Sache

In der Sache wurde nun eine entsprechende Neuregelung der Inhalte des Raumordnungsvertrages vorgesehen, nämlich insbesondere in Hinblick auf die Verpflichtungen, die für Grundeigentümer gelten.

### 5.2. Preisbindungsvorschriften

**5.2.1** Damit wird auch eine Möglichkeit einer preismäßigen Einschränkung des Grundeigentümers in § 33 Abs. 4 neu des gegenständlichen Gesetzes eingeführt, womit unter bestimmten Voraussetzungen nur mehr zu dem Preis veräußert werden darf, der sich aus den Bestimmungen des verwiesenen Wohnbauförderungsgesetzes 1991, LGBl. Nr. 55/1991 ergibt.

**5.2.2** Zudem wird die bisherige Praxis in Hinblick auf die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Kaufpreise (Verkaufspreise) in Hinblick auf „Vergabe- und Zustimmungsrechte zugunsten der Gemeinde“, die Einräumung von Vorkaufsrechten und Optionen, die Festlegung einer Mindestarbeitsplatzdichte bei betrieblichen Nutzungen, die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Mietzinse oder die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitzen in die Bestimmungen mit aufgenommen.

**5.2.3** Es wird auch die Möglichkeit zu Mietpreisbindungen geschaffen.

**5.2.4** Auch die entsprechenden Sicherungsmittel werden neu geordnet (Abs. 6).

### 5.3. Festlegungen im ÖROKO

Die Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept dürfen zwar nach wie vor nicht ausschließlich vom Abschluss derartiger Verträge abhängig gemacht werden, sind aber nach Abs. 8, 1. Satz nur bei Abschluss solcher Verträge zulässig.

Demgemäß wird angeordnet, wann und wie ein derartiger Vertrag abzuschließen ist, zugleich begibt es unter bestimmten Voraussetzungen eine Verpflichtung, dass die Gemeinde den Vertrag im Rahmen einer „materiellen Einigung“ abschließt.

### 5.4. Zu den Regelungen

**5.4.1.** Die entsprechenden Bestimmungen, wie sie (nun) in der Novelle beinhaltet sind, stellen – zusammenfassend – eine Kodifikation bereits „üblicher“ Vorgehensweisen dar und schaffen, wenn auch gleichsam „ex post“ eine gesetzliche Grundlage für bestimmte Praktiken, die sich in den letzten Jahren herausgebildet haben.

**5.4.2.** Zunächst darf man sich insbesondere in Bezug auf die Frage, ob durch die nun vorliegende verfassungsgesetzliche Änderung alle Bedenken in Bezug auf eine derartige Vorgehensweise „salviert“ sind, insoweit nichts vormachen, als dass die Neuregelung des Art. 15 B-VG in Hinblick auf die Regelungen betreffend die Vertragsraumordnung keineswegs sämtliche „verfassungsgesetzlichen Fragen“ gleichsam von vorne herein mediatesiert bzw. immunisiert.

Vielmehr handelt es sich hier – zunächst einmal um Regelungen, die auf Art. 15 Abs. 5 B-VG in der Fassung BGBl. I Nr. 89/2024 beruhen.

Diese Änderung bedeutet aber nun einen Einbruch in die klassische Gewaltenteilung. Ob damit die mögliche Sittenwidrigkeit derartiger Verträge von vorne herein „behooben“ werden kann, ist völlig offen.

**5.4.3.** Art. 15 Abs. 5 neu B-VG ist aber keine materielle Änderung des Kompetenzrechtes in Hinblick auf die speziell vorgehende Norm, nämlich Art. 15 Abs. 9 B-VG, also jene gesetzliche Bestimmung, die, unter bestimmten Voraussetzungen den Landesgesetzgeber auch zum Zivilgesetzgeber macht (wobei es sich dabei um eine Ausnahmebestimmung handelt, die restriktiv auszulegen ist).

Was folgt hieraus:

Die schwerwiegenden vermögensrechtlichen Eingriffe, die hier unzweifelhaft im Falle der Erlassung oder Änderung von raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ermöglicht werden, gehen in den Kernbereich des Zivilrechtes, betreffen Bestimmungen des Mietrechtes, des Kaufrechtes, der Preisbildung und führen dabei zu einer „drastischen“ Einschränkung der für das Privatrecht zentralen Privatautonomie.

Es handelt sich dabei gleichsam um eine gesetzliche Bestimmung zugunsten „unbekannter Dritter“, die das zivilrechtliche Handeln eines betroffenen Rechtsträgers „weitgehend“ so disponieren, dass von einer eigentlichen Willensfreiheit im Sinne einer freien vertraglichen Einigung (§ 863 ABGB) keine Rede mehr sein kann.

Greift man aber in „Kernbereiche“ des Zivilrechtes ein, so übersieht man dabei, dass auch die Zivilrechtsordnung – mag sie überwiegend im Rahmen eines einfachen Bundesgesetzes stehen – in sich bestimmten Grundprinzipien des Privatrechtes folgt, die gleichsam den „Wesenskern“ privatrechtlicher Bestimmungen, und damit – über die einzelne Norm hinaus – auch den Wesenskern der Zivilrechtsordnung als solche ausmachen.

**5.4.4.** Nun mag man einwenden, dass auch der Bundesgesetzgeber wiederholt von derartigen Möglichkeiten einer Zwangsbewirtschaftung bzw. einer aus sozialen Gründen gegebenen Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat, indem er zB die höchstzulässigen Mieten im Rahmen des Mietrechtsgesetzes unter bestimmten kategorialen Voraussetzungen regelt.

Freilich hinkt der Vergleich:

Die mietrechtliche Mietzinsbildung beruht auf einem ausgeklügelten, manche sagen auch ausgewogenen, System unterschiedlicher Zurechengründe, aus denen sich dann Umstände ergeben können, die eine bestimmte Regulierung von Mietpreisen ermöglichen.

Dort handelt es sich aber um einen gesetzlich bestimmten und bestimmbareren Eingriff, der aufgrund nachvollziehbarer Überlegungen, sachlich differenziert und bezogen, anzuwenden ist, und zB massiv zwischen Altbeständen und Neubauten, somit auch in Hinblick auf eine jeweilige Diversifikation der Anschaffungskosten agiert.

Davon kann hier keine Rede sein.

**5.4.5.** Der Landesgesetzgeber gebärdet sich unter anderem als Mietengesetzgeber, schreibt Höchstmieten vor und ergreift damit eine Kompetenz, die ihm jedenfalls bei einer entsprechenden Überlegung schlechterdings ausweislich des Art. 10 Abs. 1 Ziffer 6 B-VG bei einer vorsichtigen Einschätzung nicht zustehen dürfte.

**5.4.6.** Dasselbe, freilich unter anderen Voraussetzungen, gilt für die Regelung der *Verkaufspreise*.

Abgesehen davon, dass es einen derartigen Begriff zivilrechtlich nicht gibt, ist doch darauf hinzuweisen, dass die Preisfindungsautonomie der Parteien wiederum – im Regelfall- zu einer wesentlichen Ausprägung des privatrechtlichen Kaufrechtes gehört.

Richtig ist, dass es auch hier Einschränkungen gibt, die sich aus unterschiedlichen materien-gesetzlichen Gründen und damit aus jeweils unterschiedlichen Erwägungen, die dokumentiert sind, ergeben.

**5.4.7.** Nun ist es auch zutreffend, dass – jedenfalls im Rahmen einer Neuwidmung von Bauland – ein „Gewinn“ auf der Seite des jeweiligen Eigentümers, oftmals in beträchtlicher Höhe gegeben ist. Wie man mit solchen Gewinnen umgehen möchte, bleibt eine zutiefst politische Frage, die von den zuständigen Organen in dem Rahmen eines gesellschaftspolitischen Diskurses zu lösen ist oder doch gewesen wäre<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Würde man aber einen derartigen Widmungsgewinn damit abschöpfen, dass einfach ein bestimmter Prozentsatz der Erlöse unter solchen Voraussetzungen steuerpflichtig ist bzw. im Rahmen einer Landesabgabe abzugeben ist, so wäre damit – eine entsprechende Einigung im Rahmen der Finanzverfassung vorausgesetzt – möglicherweise ein Weg beschritten, der ausgleichender, sinnvoller und durch eine geeignete Inanspruchnahme - fiskal-politischer Grundlagen – möglicherweise auch den Erfordernissen einer sachgerechten finanzierenden Betrachtung besser entgegenkommt.

Erkennt man also auch das Problem, nämlich den Wertzuwachs durch Umwidmung und erkennt man zugleich die sozialen Parameter, die sich in diesem Zusammenhang stellen, so muss doch – letztlich – nach fachgerechten Mitteln und Möglichkeiten im Rahmen der Rechtsordnung gefragt werden, ob und wie man derartige „Gewinne“ zum Nutzen der Allgemeinheit besser verwendet als durch Regelungen, wie sie hier vorgeschlagen werden.

**5.4.8.** Dazu muss bemerkt werden, dass interessant ist, dass der Landesgesetzgeber zwar in das Miet- und Kaufrecht einzugreifen beabsichtigt, dem gegenüber aber – zB – die wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften, die in Hinblick auf die zahlreichen „Modelle“ zu der Organisation von WE geführt haben (nämlich insbesondere die Kauf-Modelle in Bezug auf eine Hotelnutzung) unberührt bleiben.

Diese Zurückhaltung erscheint insoweit noch viel unverständlicher, als dass hier tatsächlich Regelungsbedarf bestünde.

## **6. Hinweise**

**6.1.** Insoweit der Erläuterungsbericht VT-885/1494-2004 sich auf Gutachten bezieht, wäre es zweckmäßig, dieses einfach vorzulegen, bzw es zu einem Teil der Materialien zu machen.

**6.2.** Als Desiderat verbleibt – nach wie vor – die vollständige Publikation der Materialien von Raumordnungsplänen; diese wurde nach wie vor **nicht** eingeführt. Das ist umso mehr auch deshalb erforderlich, weil es wichtig ist, im Falle einer Anfechtung einer solchen VO beim VfGH zur Gänze über die Materialien zu verfügen.

## **B Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2022 geändert wird**

### **1. Anlass**

**1.1.** Die TBO war – auch zuletzt – Gegenstand zahlreicher Veränderungen; nun liegt eine neue Sammelnovelle vor, die unterschiedliche Zwecke erfüllen soll.

**1.2.** Diese Novelle hat ihre entsprechende Grundlage in den unterschiedlichsten Anregungen, aber auch in der Judikatur (des VwGH bzw. des LVwG Tirol) und führt – zugleich – zu entsprechenden **wesentlichen** Veränderungen des gesetzlichen Bestandes, die in die Zuständigkeit des einfachen Landes-Gesetzgebers fallen, und daher von diesem auch vorgenommen werden können.

**1.3.** Zugleich beinhaltet die Novelle eine Anpassung an die zugleich vorzunehmenden Änderungen im Bereich des Raumordnungsrechtes.

**1.4.** Zu diesen Veränderungen wird im Folgenden Stellung bezogen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass mit der vorliegenden Novelle jedenfalls versucht wird, bestimmte Erleichterungen zu schaffen, die auch dem einzelnen Rechtsunterworfenen durchaus „weiterhelfen“ können.<sup>9</sup>

## 2. Zu einzelnen Bestimmungen

### 2.1. Zu Ziffer 3 (§ 2 Abs. 12)

**2.1.1.** Die gegenständliche Änderung beinhaltet – nämlich für die einzelnen Rechtsunterworfenen bzw. Parteien solcher Verfahren – eine ganz massive Erleichterung.

**2.1.2.** Nach dem gegenständlichen Gesetzesvorhaben wird nämlich der Begriff der „*einheitlichen Widmung für Bauplätze*“ in § 2 Abs. 12 dahingehend gestaffelt bzw. der Sache nach sinnvoll „aufgeweitet“, als dass insbesondere

- auch für Solaranlagen
- vor allem aber für eine lediglich maximal 3 m breite Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, die eine andere Widmung hat, und
- für bis zu 50 cm verschobenen Katastergrenzen

**keine einheitliche** Widmung mehr erforderlich ist.

**2.1.3.** Bedenkt man, dass zur Herstellung einer „einheitlichen Widmung“ oftmals umfangreichste und damit auch kostspielige, den Einzelnen wie die Verwaltung und Gemeinden belastende Umwidmungsschritte bzw. Schritte zur Änderung einer bestehenden Flächenwidmung, insbesondere auch im Zuge entsprechender Verfahren, zu setzen waren, so lässt sich schon ermessen, dass diese Gesetzesänderung rückhaltlos zu begrüßen ist, auch, weil angenommen werden darf, dass sich daraus keine maßgeblichen Irritationen im Bereich des rechtlichen Verkehrs zwischen den einzelnen Rechtsunterworfenen ergeben werden; auch für Vertragsverfasser ist dies in Hinblick auf die allumfassende Verpflichtung dazu, die öffentlich-

---

<sup>9</sup> Dazu muss man im Ganzen in Rechnung stellen, dass durch die Rechtsprechung im Bereich des Baurechts seit der Einführung der LVwG vor zehn Jahren eine massive Weiterentwicklung der öffentlich-rechtlichen Baurechtsjudikatur erreicht werden konnte, demgegenüber die Rolle der Höchstsgerichte bei der Beurteilung baurechtlicher Fragen eher in den Hintergrund getreten ist. In dem Zusammenhang schade ist, dass man das zehnjährige Jubiläum des Gerichts nicht zum Anlass einer übergreifenden Tagung – oder Zusammenkunft – genommen hat, aus unterschiedlichen Fachbereichen die Erfahrungen mit der Rechtsprechung des Gerichts, aber auch die Bedürfnisse, die Möglichkeiten und die Anregung für künftige Fragen und deren Klärung zum Anlass zu nehmen, wie es dem umfassenderen Gedanken einer Justis“werkstatt“ entsprechen könnte. Hier wäre der Dialog zwischen den Gerichten, zwischen Rechtsanwendern und Behörden sehr geeignet, eine Vertiefung der sachlichen Verbindung und eine kritische Diskussion zu eröffnen. (vgl. demgegenüber etwa: [https://www.lvwg-ooe.gv.at/Mediendateien/Medienmitteilung\\_Linzer\\_Verwaltungsgeric-2.pdf](https://www.lvwg-ooe.gv.at/Mediendateien/Medienmitteilung_Linzer_Verwaltungsgeric-2.pdf) oder [https://www.jku.at/fileadmin/gruppen/145/Einladung\\_Linzer\\_Verwaltungsgerichtstag\\_2024.pdf](https://www.jku.at/fileadmin/gruppen/145/Einladung_Linzer_Verwaltungsgerichtstag_2024.pdf)).

rechtlichen, vertraglichen Voraussetzungen für die Durchführung entsprechender Transaktionen zu überprüfen, ohne jeden Zweifel eine maßgebliche Erleichterung.

## **2.2. Zu Ziffer 5**

Ziffer 5 des Entwurfes betrifft Änderungen in § 5 Abs. 4, womit Regelungen zum Abstand hin zur Landesstraße geregelt werden.

Dies ist insbesondere in den Fällen von Bedeutung, in denen es keinen BBPlan gibt und führt – praktisch – zu einer bestimmten Planungssicherheit.

## **2.3. Zu Ziffer 6-9**

**2.3.1.** Hier handelt es sich um unterschiedliche Regelungen im Bereich des in der Sache massiv diffizilen Abstandsrechtes, nämlich (Absatz 2) zur Frage der Geländeänderungen.

Ausdrücklich klargestellt wird auch, dass die in einem Bebauungsplan festgelegte Höhenlage die in allen Fällen gilt.

**2.3.2.** Ziffer 7 ergänzt die in § 6 Abs. 3 zulässigen baulichen Anlagen und Bauteile, die aus arbeitnehmerschutzrechtlichen Gründen zur Wartung von Fängen, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen und Telekommunikationsanlagen, sowie dergleichen erforderlich sind.

Ebenso wird § 6 Abs. 4 lit. d entsprechend ergänzt, indem nun auch Schwimmbadüberdachungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5 m als zulässig betrachtet werden.

**2.3.3.** Zugleich gibt es erleichternde Bestimmungen für Hebeanlagen zur Personenbeförderung in Gebäuden und überdeckten Rampen zur vertikalen Erschließung baulicher Anlagen, insbesondere dann, wenn nach der Bauvollendung nachweisliche Umstände auftreten, aufgrund deren die Nutzung für eine oder mehrere Bewohner eines Gebäudes nur mit Hilfe einer entsprechenden Hebeanlage oder Rampe möglich ist; hier ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich (bei dieser Bestimmung handelt es sich um die konkrete Folge einer gerichtlichen Auseinandersetzung).

## **2.4. Weiters zu Ziffer 11 und 12**

**2.4.1.** Auch die Regelungen der Ziffer 11 bzw. Ziffer 12 sind insofern zu begrüßen, als dass nun § 8 dahingehend verändert werden soll, dass die Möglichkeit geschaffen werden kann, die Festlegung der Mindestanzahl von Stellplätzen durch Vorlage eines Mobilitätskonzeptes zu reduzieren.

**2.4.2.** Verkehrsreduzierende, ressourcenschonende Maßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen, die in einem solchen Konzept Aufnahme finden und mit denen ein geringerer

Verbrauch an Grundfläche möglich ist, Bauerrichtungskosten gespart und gleichzeitig die Umweltqualität für die Nachbarn erhalten bzw. verbessert werden soll, sind nun (endlich) zulässig. Dies wiederum bedeutet, dass, ähnlich wie bei den sogenannten „Sicherheitskonzepten“, auch hier eine modular-funktionale Struktur geschaffen werden kann, auf deren Grundlage die starre Festlegung von entsprechenden Stellflächen entfallen kann.

**2.4.3.** Diese Regelung ist rückhaltlos zu begrüßen, umso mehr deshalb, weil ja die Bestimmungen eines derartigen „Mobilitätskonzeptes“ ohnedies derartig geschaffen sind, dass sie in dem Baubescheid Mitaufnahme finden und damit also ein Teil des Konsenses werden, mithin also für den Fall der Nichteinhaltung des sogenannten „Konzeptes“ auch die ganz „normalen“ Sanktionsvoraussetzungen gegeben sind (§ 46 TBO).

## **2.5. Zu Ziffer 13**

Diese Regelung ist zu begrüßen, weil sie klarstellt, was für Grundstücksveränderungsbewilligungen notwendig ist.

## **2.6. Zu Ziffer 14 und 15**

Dass auch (Ziffer 14 bzw. Ziffer 15) das Recht der Änderung der Bewilligung von Grundstücksgrenzen dahingehend abgeändert wird, dass nicht mehr alleinige Voraussetzung ist, dass bebaubare Grundstücke entstehen bzw. erhalten bleiben müssen, entspricht einem langgehegten Wunsch der Praxis, die gezeigt hat, dass insbesondere ein Bedarf besteht, Grundstücksgrenzen in Zusammenhang mit Erschließungsflächen, mit Grünstreifen und dergleichen zu verändern, ohne dass es in einem solchen Zusammenhang zu einer maßgeblichen (weiteren) Berührung öffentlich-rechtlicher Interessen kommt.

## **2.7. Zu den Ziffern 18 und 19**

**2.7.1.** Die Ziffern 18 und 19 betreffend die örtlichen Bauvorschriften, die nun eine kompetenzrechtliche Grundlage beinhalten, die inhaltlich dazu dienen soll, auch „Grünanlagen“ und andere Einrichtungen kompetenzrechtlich (zuständigkeitshalber) in sogenannte örtliche Bauvorschriften einzubeziehen, sind (maßgeblich) zu begrüßen:

**2.7.2.** Die Erweiterung der Möglichkeiten, durch örtliche Bauvorschriften bestimmte Regelungen zu schaffen, die einer sinnhaften Grünraumgestaltung, einer Erhaltung nicht versiegelten Bodens entsprechen, stellt die Umsetzung eines Anliegens dar, dass unter dem weitergehenden Stichwort des „Stadtbildschutzes“ bzw. Ortsbildschutzes verstanden werden kann.

**2.7.3.** Strittig war, ob die (einfachgesetzliche) Grundlage zur Erlassung derartiger Bestimmungen auf Grundlage der Bestimmungen des geltenden Rechts dazu ausreicht, solche Regelungen zu verlangen, die konzeptuell eigentlich über „bauliche Gestaltung“ baulicher Anlagen

hinausgehen, auf der anderen Seite aber funktional naturgemäß dazu geeignet sind, eine derartige Gestaltung zu verbessern. Diese Kompetenz soll das einfache Gesetz nun einräumen.

**2.7.4.** Auch erscheint die Klarstellung entsprechender Kompetenzen sinnvoll und zweckmäßig, weil im Regelfall gerade dann, wenn das Prinzip der begrenzten Ermächtigung betroffen ist, hier doch ein erheblicher Bedarf besteht, entsprechende Rechtssicherheit zu erreichen.

## **2.8. Zu Ziffer 23**

**2.8.1.** In Zukunft soll die Beziehung brandschutztechnischer SV (§ 32 Abs. 6 neu) taxativ geregelt werden.

Die typisierte Betrachtung zieht sich hier – auch – auf bestimmte Motive bzw. Regelungsinhalte des „technischen Baurechtes“ zurück.

Zwar ist es bislang nicht gelungen, ein einheitliches technisches Baurecht der österreichischen Bundesländer im Sinne eines übergreifenden „Baugesetzbuches“ in technischer Hinsicht zu schaffen, weil dies an den kompetenzrechtlichen Grundlagen des Art. 15 B-VG gescheitert ist, und eine ausreichende politische Willensbildung in Hinblick auf eine kompetenzrechtliche Abänderung nicht gefunden werden konnte.

Immerhin ist es aber wenigstens gelungen, durch die Schaffung der sogenannten OIB-Richtlinien einen Modus zu finden, eine bestimmte Vereinheitlichung technischer Anforderungen an baulichen Anlagen auch gesetzgeberisch umsetzen zu können.

Wenngleich die diesbezügliche Rechtstechnik auf einem „Kniff“ beruht, nämlich auf der in Kraftsetzung der jeweiligen OIB-Richtlinien (Teile) durch die jeweiligen technischen Bauvorschriften (der Bundesländer), so ist jedoch in einem bestimmten Umfang eine Vergleichbarkeit rechtlich-planerischer Planungsgrundlagen gesichert.

Dies zugrunde gelegt, ist also die tatsächliche und gesetzgeberische Auffassung vertretbar, wonach durch die weitgehende Standardisierung der hochbautechnischen bzw. sicherheitstechnischen Voraussetzungen einer Planung jeweils im Einzelfall eine brandschutztechnische Untersuchung nicht unmittelbar zwingend sein muss; damit hat der Gesetzgeber die Notwendigkeit der Beziehung eines brandschutztechnischen SV auf jene Fälle reduziert, in denen er dies – taxativ – anordnet.

**2.8.2.** Die Zukunft wird erweisen, ob damit (lückenlos) alle Fälle erfasst sind, in denen dies notwendig wird, es soll aber – auf der anderen Seite – auch bei der Beurteilung durch den hochbautechnischen SV im Rahmen der Flüssigkeits- und Vollständigkeitsprüfung der eingereichten Bauunterlagen ein Weg gefunden werden, hier zu einer Verwaltungsvereinfachung zu gelangen (wobei in diesem Zusammenhang in Erinnerung gerufen werden darf, dass ja auch beabsichtigt ist, im Wege der im Wesentlichen elektronischen Aktenführung, hier zu einer weiteren Verfahrensbeschleunigung zu kommen).

**2.8.3.** Nicht vergessen werden darf in diesem Zusammenhang, dass die personelle Ausstattung, die zur Umsetzung all dieser, teils sehr ehrgeizigen Projekte erforderlich ist, naturgemäß eine bestimmte Dotierung der entsprechenden Verwaltungsstellen in den Gemeinden bedarf, wobei an die Voraussetzung der Ausbildung gerade in Hinblick auf Bauämter bzw. Amts-SV immer höhere Anforderungen gestellt werden.

**2.8.4.** Hier wird man – letztlich – sich dazu durchringen müssen, die jeweilige Ausstattung der Behörden mit einer ausreichenden Zahl von Mitarbeiter/-innen sicher zu stellen, weil die beste Reform nur soviel bringen kann, wie es auch tatsächlich Organverwalter/-innen gibt, die dann zu einer entsprechenden Umsetzung auch tatsächlich in der Lage sind.

Zu begrüßen ist es im vorliegenden Fall, dass die Brandschutzkonzepte (§ 32 Abs. 6 lit. b) entsprechend klarer geregelt sind, und die brandschutztechnischen Voraussetzungen insgesamt auf der Grundlage der Begriffsbestimmungen der OIB-Richtlinie adaptiert worden sind.

**2.8.5.** Der Gesetzgeber bemüht sich hier sehr genau, die „Umlegung“ seiner grundsätzlichen Entscheidung, brandschutztechnische Gutachten „zurück zu drängen“, auf der Ebene des einfachen Gesetzes sinnhaft zu beschreiben.

Damit ist ohne jeden Zweifel, eine bestimmte Kasuistik verbunden, um im Rahmen der Regelung einer doch sicherheitsrelevanten Aufgabenstellung – eine möglichst klare Richtschnur für künftig behördliches Verhalten zu geben (ist doch die nicht ausreichende Berücksichtigung insbesondere sicherheitstechnischer Voraussetzungen unter anderem auch ein klassischer Grund, der zu einer (Amts-) Haftung führen kann).

**2.8.6.** Ob eine derartige weitgehende Kasuistik zweckmäßig ist, ist eine Frage, die man auf unterschiedliche Weise lösen kann:

Es wäre allenfalls denkbar gewesen, diesen Rahmen entweder auch auszulagern; es wird jedenfalls nicht bestritten, dass für einen derartigen Wechsel im Beurteilungssystem im Ermittlungsverfahren im Bauverfahren eine entsprechend umfangreiche Beschreibung, insbesondere auch zu den jeweiligen Ausnahmen bzw. Gegenausnahmen erforderlich ist.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass (auch) die nicht amtlichen SV für Hochbau in diesem Zusammenhang sehr erhebliche weitere Aufgaben zu übernehmen haben.

Wenn der Gesetzgeber in den erläuternden Bemerkungen meint, dass das Grundlagenwissen im vorbeugenden Brandschutz dem hochbautechnischen SV im Laufe seiner Berufsausbildung vermittelt wird, und wenn er gleichzeitig hofft, dass die Kenntnisse im vorbeugenden bzw. abwehrenden Brandschutz über das Grundlagenwissen hinaus nur dann, wenn sie über Grundlagenwissen hinausgehen, beurteilungsrelevant sind (siehe etwa Abs. 6 lit. c, d und e), so handelt es sich dabei ohne Zweifel um eine recht optimistische Einschätzung.

**2.8.7.** Zusammengefasst sind die Regelungen, die die brandschutztechnische Überprüfung bei unterschiedlichen Bauvorhaben angehen, sehr kasuistisch.

Hier kann man nur abwarten, wie das Ergebnis der Anwendung dieser Regelung ist, der – naturgemäß – auch wiederum ein entsprechend „wirtschaftlicher Umstand“ Pate gestanden ist.

Humanressourcen, insbesondere dort, wo sie hoch und höchstqualifiziert sind, im Interesse der öffentlichen Verwaltung, und damit auch im Schutzinteresse der betroffenen Rechtsunterworfenen beizuziehen, ist eine sehr teure, wenn auch immer noch die wahrscheinlich beste Variante, wie man ein Bauverfahren bzw. allgemeiner ein öffentlichrechtliches Bewilligungsverfahren besonders sinnvoll führt bzw. führen kann.

Humanressourcen sind nicht nur persönlich (durch die dafür erforderliche Ausbildung), sondern auch eben wirtschaftlich beschränkt.

Eine andere Möglichkeit wäre gewesen, die diesbezüglichen Personalstände maßgeblich zu erweitern, dies insbesondere auch im Bereich der (außergewöhnlich) bewährten Tiroler Landesstelle für Brandverhütung.

### **3. Sonstiges**

#### **3.1 Strafrecht**

Die sonstigen Regeln betreffen in weiterer Folge eine inflationsbedingte Bereinigung der Strafen und eine weitere Strafbestimmung in Hinblick auf die unrichtige Angabe bei Erklärungen (Ziffer 3), nämlich insbesondere in Hinblick, auf die sogenannte Freizeitwohnsitznutzung.

#### **3.2. Weitere Pönalisierungen**

Ob es zweckmäßig ist, eigene Parteienangaben (§ 13 AVG) in einem auf Bewilligung gerichteten Verfahren (Art. 5 und 6 MRK), die als Beleg für das Bauansuchen erforderlich sind, und deren objektive Eignung und Valenz im nachprüfenden Fall ohnedies ein Gericht untersucht, auch noch unter Strafe zu stellen, ist eine grundsätzlich Frage, die mehr rechtspolitisch als de lege ferenda geklärt werden kann.

Jedenfalls sei auf diesen Umstand hingewiesen.

#### 4. Zusammenfassung

**4.1.** Bei der hier vorliegenden Novelle handelt es sich um einen Fall, bei dem – im Wesentlichen – davon ausgegangen werden kann, dass die gegenständlichen Regelungen der sogenannten „Sammelnovelle“ auf der Grundlage ihrer generellen Tauglichkeit den Interessen der rechtssuchenden Bevölkerung weitgehend entgegen zu kommen, sehr begrüßt werden können.

**4.2.** Dies ändert nichts daran, dass bestimmte Desiderate, insbesondere die gesetzliche Regelung sehr alter bestehender, aber nicht nachweislich bewilligter Bestände, nach wie vor ungeregelt bleiben.

Hier kann nur an den Landesgesetzgeber appelliert werden, wie sich dies auch aus dem Beispiel anderer Landesgesetze ergibt, Mittel, Wege und Möglichkeiten dafür zu finden, dass solche Regelungen geschaffen werden.

**4.3.** Insbesondere müsste es doch ermutigen, dass – auch vor dem strengen Auge des VfGH – die zuletzt geführte Novelle zu § 71 TBO, nämlich im Bereich des Abstandsrechtes trotz eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahrens nach einem relativ kurzen Verfahren die Billigung des Höchstgerichtes erfahren hat.<sup>10</sup>

Mit freundlichen Grüßen  
Für den Ausschuss der Tiroler Rechtsanwaltskammer  
Die Präsidentin:

  
Dr. Birgit Streif 

<sup>10</sup> VfGH G 107/2024