

An das  
Amt der Tiroler Landesregierung  
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
Heiliggeiststraße 7  
6020 Innsbruck  
per Email: [baurecht@tirol.gv.at](mailto:baurecht@tirol.gv.at)

Innsbruck, am 06.05.2026

**RoBau-1-24/2/1059-2026**

**Entwürfe zur Erlassung der Bauunterlagenverordnung 2026, der Tiroler Energieausweis- und Renovierungspassdatenbankverordnung 2026, der Tiroler Heizungs- und Klimaanlageanlagenverordnung – THKDBV 2026 sowie zur Änderung der Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlageanlagenverordnung 2024 – TGHKV 2024, der Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagenverordnung 2015 und den Technischen Bauvorschriften 2016 – TBV 2016; Begutachtung**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Stellungnahme:**

**1. Gegenstand**

**1.1. Gegenstand der Stellungnahme sind Entwürfe**

- zur Erlassung der Bauunterlagenverordnung 2026
- der Tiroler Energieausweis- und Renovierungspassdatenbankverordnung 2026
- der Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagenverordnung 2015
- der technischen Bauvorschriften 2016.

**1.2.** Unter dem Gesichtspunkt maßgeblicher Veränderungen im Bereich des europäischen Sekundärrechtes, insbesondere der Richtlinie (EU) 2024/1275 des europäischen Parlamentes und des Rates vom 24.04.2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist es erforderlich geworden, die Landesrechtsordnung wiederum in einem umfangreicheren Sinne anzupassen bzw. den europäischen Voraussetzungen und Vorgaben anzupassen.

**1.3.** Die grundlegende Problematik dieser „Rechtstechnik“ wurde bereits in der Stellungnahme zur gesetzlichen Umsetzung dieser Richtlinie der Tiroler Rechtsanwaltskammer ausführlich erörtert;<sup>1</sup> dies muss hier also **nicht** wiederholt werden.

## **2. Zur Änderung der Bauunterlagenverordnung**

**2.1.** Besonders zu begrüßen ist die Änderung der Bauunterlagenverordnung 2026 insbesondere dahingehend, dass nunmehr für das Verfahren zur Feststellung der Rechtmäßigkeit eines Bestandes konkrete Bauunterlagen vorgegeben werden.

**2.2.** Dies ist für Anträge im Sinne des § 36 TBO von zentraler Bedeutung, zumal es nach Vorliegen einer entsprechenden Vorgabe des Ordnungsgebers in diesem Zusammenhang über die Frage der Vollständigkeit derartiger Planunterlagen keinen Zweifel geben kann, und Verbesserungsaufträge damit vermieden werden können.

## **3. Technische Bauvorschriften**

**3.1.** Zu beachten ist weiter, dass die technischen Bauvorschriften inhaltlich verändert bzw. ergänzt werden:

- Verbindlicherklärung der OIB-Richtlinie 6
- Verbindlicherklärung der OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen
- Verbindlicherklärung der OIB-Richtlinie „Zitierte Normen und sonstige technische Regelwerke“.

**3.2.** Zudem wird ein vereinfachter alternativer Nachweis zur Einhaltung der Gesamtenergieeffizienz geschaffen; auch gibt es weitere Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Anzahl von Fahrradabstellplätzen, sowie samt umfangreichen Ausnahmen und der Anzahl und der Ausgestaltung von Ladepunkten.

---

<sup>1</sup> [https://www.tiroler-rak.at/fileadmin/user\\_upload/downloads/Stellungnahmen/Stellungnahme\\_der\\_Tiroler\\_Rechtsanwaltskammer\\_25.03.2026.pdf](https://www.tiroler-rak.at/fileadmin/user_upload/downloads/Stellungnahmen/Stellungnahme_der_Tiroler_Rechtsanwaltskammer_25.03.2026.pdf)

Die weiteren Änderungen betreffen, wie ausgeführt, überwiegend Fragen der Energieeffizienz, und damit der „Umsetzung“ von Gemeinschaftsrecht, bis hin in den Bereich der Aufzugs- und Hebeanlagenverordnung 2015.

#### 4. Hinweise

**4.1.** Es darf daran erinnert werden, dass die Tiroler Rechtsanwaltskammer unter anderem im Rahmen des ihr als sonstigen Selbstverwaltungskörper übertragenen Aufgabenkreises insbesondere dafür zuständig ist, sich für die Wahrung der Rechte der rechtssuchenden Bevölkerung einzusetzen.

Dazu gehört - neben den konkreten Vertretungsleistungen in welcher Weise immer - vor allem auch eine Mitwirkung und Teilhabe am Rechtsstaat in der Weise, dass versucht wird, jene Ansprüche, die an eine „gute Verwaltung“<sup>2</sup> heranzutragen sind, für den Einzelnen effektiv zu vertreten.<sup>3</sup>

**4.2.** Unter diesem Blickwinkel ist – aus der Sicht des technischen Baurechtes<sup>4</sup> – unmittelbar anzumerken, dass die nunmehr geltende Fülle von Bestimmungen, Voraussetzungen, Bedingungen und dergleichen für den Einzelnen schlicht unübersehbar geworden ist.

Es ist daher ein dringendes Desiderat, die technischen Bauvorschriften – gesamthaft – so aufzubereiten, dass der Einzelne im konkreten Fall, zum Beispiel einer Bauführung, einer Sanierung und dergleichen vollständig in Kenntnis dessen gesetzt wird, was er wie umzusetzen hat, ohne sich Denksportaufgaben<sup>5</sup> hingeben zu müssen.

**4.3.** Dabei ist es dem Stellungnehmenden nicht unbekannt, dass die kompetenzrechtlichen Vorschriften es derzeit **nicht** möglich machen, eine solche Kodifikation aus landesrechtlicher Sicht gänzlich allein vorzunehmen.

Dennoch sollte – auf welche Weise immer – rasch dafür gesorgt werden, dass entsprechende Handreichungen in einfacher Form zur Verfügung stehen, die ein Eingehen auf diese rechtlichen Bestimmungen ermöglicht.

---

<sup>2</sup> Art 41 EGRC

<sup>3</sup> Martina Lais, Das Recht auf eine gute Verwaltung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs, ZEuS 2002, 447 f f,

<sup>4</sup> [https://www.tirolerrak.at/fileadmin/user\\_upload/downloads/Stellungnahmen/Stellungnahme\\_der\\_Tiroler\\_Rechtsanwaltskammer\\_09.12.2022.pdf](https://www.tirolerrak.at/fileadmin/user_upload/downloads/Stellungnahmen/Stellungnahme_der_Tiroler_Rechtsanwaltskammer_09.12.2022.pdf), dort Seite 3

<sup>5</sup> VfSlg. 12.420/1990

Betrachtet man nämlich das Spannungsfeld zwischen dem primärrechtlichen Gebot und der Forderung nach einer „guten und verständlichen“ Verwaltung für den Einzelnen und betrachtet man den Detaillierungsgrad der gemeinschaftsrechtlichen Vorschriften, zB in Hinblick auf die zu erreichende Energieeffizienz, zeigt sich eine fast nicht mehr überwindbare Differenz zwischen Anspruch und Wirklichkeit.

Es darf angenommen werden, dass der Detaillierungsgrad der Vorschriften eine weitreichende synoptisch Kenntnis aller in Frage kommenden Vorgaben ausschließt.<sup>6 7 8</sup>

**4.4.** Die unübersehbare zivilrechtliche Bedeutung der neuen Vorschriften im haftungs – und im gewährleistungsrechtlichen Bereich darf nur am Rande betont werden: man möchte dies nicht auf den ersten Blick annehmen, doch besteht daran kein Zweifel.<sup>9</sup>

Im Ganzen stehen wir hier erst am Anfang einer tiefgreifenden Umgestaltung des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens mit sehr erheblichen Haftungsrisiken.

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

  
Dr. Birgit Streif



---

<sup>6</sup> <https://www.bmwet.gv.at/Themen/Energie/effizienz.html>

<sup>7</sup> Als Zwischenstand siehe: [https://www.energyagency.at/fileadmin/1\\_energyagency/projekte/monitoringstelle/berichte\\_zur\\_umsetzung\\_des\\_energieeffizienzgesetzes\\_gemaess\\_\\_\\_30\\_abs.\\_1/bericht\\_gem\\_30\\_2020.pdf](https://www.energyagency.at/fileadmin/1_energyagency/projekte/monitoringstelle/berichte_zur_umsetzung_des_energieeffizienzgesetzes_gemaess___30_abs._1/bericht_gem_30_2020.pdf)

<sup>8</sup> <https://www.gleisslutz.com/de/aktuelles/know-how/gesetzentwurf-zur-beschleunigung-der-umsetzung-der-energieeffizienzrichtlinie>

<sup>9</sup> 7 Ob 38/17 i – Haftung für das Erfüllungsinteresse