An das
Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck
per Email: verfassungsdienst@tirol.gv.at

Innsbruck, am 27.10.2026

VD-265/986-2026

Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2022, das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, das Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2013, das Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 und das Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz 2012 geändert werden (Tiroler Baurechts-Deregulierungsgesetz 2026)

Referent: RA Dr. Michael E. Sallinger

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer dankt für die Einladung, gem. § 36 Tiroler Landesordnung zum Gesetz, mit dem die Tiroler Bauordnung 2022 und einige weitere Gesetze geändert werden sollen, zusammengefasst als „Tiroler Baurechts-Deregulierungsgesetz 2026" Stellung zu nehmen.

Binnen offener First wird nachfolgende

STELLUNGNAHME

abgegeben:

1. Anlass und Vorbemerkung

1.1. Das vorliegende Gesetz ist insoweit ein „Anlassgesetz", als dass es auf einen Beschluss der Tiroler Landesregierung, den diese am Hohen Frauentag 2026 gefasst hat, fußt.

1.2. Gemäß der dortigen Beschlussfassung sollten vereinfachende Bestimmungen, insbesondere im Bereich der Tiroler Bauordnung, geschaffen werden, um einen weiteren Beitrag zur Ankurbelung der Baukonjunktur zu leisten.

1.3. Die Tiroler Rechtsanwaltskammer nimmt im Folgenden zu ausgewählten Fragen Stellung und knüpft daran an eine Einschätzung, die vor allem den Bedürfnissen aus der täglichen Praxis geschuldet ist; daher kann auch nicht zu allen Fragestellungen des Entwurfes Stellung genommen werden. Zugleich finden sich auch Bemerkungen im Allgemeinen, die über den Bestand der Novelle hinaus gehen.

2. Inhalt in Bezug auf die Änderungen

Sie betreffen im Wesentlichen

in der Tiroler Bauordnung 2022:

- Erweiterung des Ausnahmekatalogs vom Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung;
- Erweiterung des Katalogs der untergeordneten Bauteile, insbesondere hinsichtlich Firstentlüftungen, Beschattungslamellen und Lichtschächte;
- Aufnahme von bewehrter Erde in die Anzeige- und Bewilligungsfreiheit (analog zu Stützmauern);
- Erweiterung der Ausnahmen vom Erfordernis der einheitlichen Bauplatzwidmung;
- Erweiterung der Ausnahmen bei Bauführungen in den Abstandsbereichen von Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken;
- Berücksichtigung von entsprechenden Toleranzen nach dem Stand der Technik in einschlägigen Regelwerken bei der Beurteilung der rechtmäßigen Ausführung von Bauvorhaben;
- Reduktion der Stellplatzverpflichtung bei Mitarbeiterwohnhäusern;
- Erweiterung der Ausnahmeregelungen für nachträgliche thermische Sanierungen.

im Tiroler Raumordnungsgesetz 2022:

- Entfall der Kundmachung und Auflage von Entwürfen von Raumordnungsprogrammen in den Gemeinden;
- Ergänzungen des Ausnahmekatalogs sowohl für im Freiland zulässige Bauvorhaben als auch der Ausnahmen bei Höhenfestlegungen in Bebauungsplänen;
- Klarstellung im Zusammenhang mit der Festlegung von Nutzflächendichten.

3. Zielrichtung der Novelle

3.1. Die wesentliche Zielrichtung besteht ohne Zweifel in einer Erleichterung von Bauführungen, der Vereinfachung der entsprechenden Bestimmungen in der BO und auch im ROG und in einer weiteren Reduktion von Hindernissen, die Bauplanung und die Bauführung betreffend. Dabei handelt es sich also nicht um eine „Bauordnung für Bestandsbauten“[1], wie gelegentlich

[1] So in der Aussendung des Landes FN 4: „Erstmals werden beim Baurecht Regeln und Vorgaben in großem Stil vereinfacht und zurückgenommen. Wir in Tirol müssen unsere Hausaufgaben machen, denn Regeln sollen die Arbeit erleichtern und nicht die Kosten in die Höhe treiben. Mit dem Tiroler Baurechts-Deregulierungsgesetz kommen 27 konkrete gesetzliche

veröffentlicht wurde[2], sondern um diverse Erleichterungen[3], die freilich nicht zu einer massiven Verbilligung führen werden, wohl aber dort und da bestimmt Spitzen in der Rechtsanwendung beseitigen helfen werden.[4] Eine solche Bauordnung für Bestandsbauten als ein weiteres formelles eigenes Gesetz wäre auch nicht wünschenswert.

3.2. Vereinfachung in dem Sinne von Deregulierung[5] bedeutet formelle Vereinfachung in dem Sinne eines einfacheren Zuganges zu den Normen; in einem materiellen Sinne aber eine vereinfachte Gesetzgebung, als einfachere Vorschriften, die in sich auch verständlicher sein wollen.

Das setzt aber voraus, dass insgesamt Normen vorliegen, die in ihrer Gesamtheit eine mögliche Einheit bilden, sich verständlicher Sprache und auch eine verständlichen Ordnung der Begriffe bedienen und entsprechend aufgebaut sind.

Erleichterungen, das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Tirol schafft damit die Grundlage für eine eigene Bauordnung für Bestandsbauten."

[2] https://kommunal.at/das-baurecht-soll-vereinfacht-werden

[3] https://www.top.tirol/news/bauordnung-tirol-neu-was-27-erleichterungen-bringen

[4]https://www.tirol.gv.at/presse/meldungen/meldung/grosser-wurf-tiroler-baurechts-deregulierungsgesetz-geht-in-begutachtung/

[5] BGBl I 45/2017 für das Bundesrecht:

§ 1. *(1) Anlässlich der geplanten Erlassung von Bundesgesetzen ist zu prüfen, ob die zu erlassenden Bestimmungen notwendig und zeitgemäß sind und ob die angestrebten Wirkungen nicht auch auf andere Weise erreicht werden könnten.*

(2) Es ist sicherzustellen, dass der aus der Erlassung von Bundesgesetzen resultierende bürokratische Aufwand sowie die finanziellen Auswirkungen für Bürgerinnen und Bürger sowie für Unternehmen gerechtfertigt und adäquat sind. Zur Vermeidung weiterer Belastungen wird jede Neuregelung, aus der zusätzlicher bürokratischer Aufwand oder zusätzliche finanzielle Auswirkungen erwachsen, nach Tunlichkeit durch Außerkraftsetzung einer vergleichbar intensiven Regulierung kompensiert.

(3) Anlässlich der geplanten Erlassung von Rechtsvorschriften des Bundes sind unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirkungsorientierung insbesondere die Qualitätskriterien gemäß § 23 Abs. 2 des Bundeshaushaltsgesetzes 2013 (BHG 2013), BGBl. I Nr. 139/2009, wie inhaltliche Konsistenz, Verständlichkeit, Nachvollziehbarkeit, Vergleichbarkeit und Überprüfbarkeit, zu beachten.

(4) Bei der Vorbereitung der Umsetzung von Rechtsakten der Europäischen Union ist darauf zu achten, dass die vorgegebenen Standards nicht ohne Grund übererfüllt werden.

(5) Rechtsvorschriften des Bundes sind in angemessenen Zeitabständen zu evaluieren; sie sollen nach Möglichkeit nur für einen bestimmten, von vornherein festgelegten Zeitraum in Geltung treten. Befristet erlassene Rechtsvorschriften sind vor Ablauf des festgesetzten Anwendungszeitraums im Hinblick auf weitere Notwendigkeit zu evaluieren.

4. Weitere inhaltliche Verbindungen

4.1. Seinem Charakter nach handelt es sich um ein **Sammelgesetz**, das heißt, eine **Novelle** die unterschiedliche Gesetze betrifft, nämlich

- die Tiroler Bauordnung
- das Tiroler Raumordnungsgesetz
- das Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlagengesetz
- das Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz.

4.2. Inhaltlich ist diese Novelle mit einer weiters beabsichtigten Novelle zu sehen:

Es liegt nämlich ein weiterer Sammelgesetzentwurf vor, der das dritte Tiroler Erneuerbare Ausbaugesetz betrifft.[6]

Dieses **Gesetz** beinhaltet Änderungen der Landesrechtsordnung

- im Bereich des Tiroler Elektrizitätsgesetzes
- im Bereich des Starkstromwegegesetzes 1969
- des Naturschutzgesetzes
- des Tiroler Krisen- und Katastrophenmanagementgesetzes

Die beiden Änderungen sind insoweit miteinander „verbunden", als das gerade im Bereich der Freistellung von Anlagen eine entsprechende Verbindung zum SOG (neu) gegeben ist, verfahrensrechtliche Bestimmungen verändert werden sollen, eine eigene elektrizitätsrechtliche „Raumplanung" geschaffen wird (siehe dazu 2. Abschnitt, Elektrizitätsgesetz, §§ 10-12 samt entsprechenden raumbedeutsamen Festlegungen), sowie Veränderungen im Bereiche der Anzeigeverpflichtung. Insoweit müssen die Gesetzesvorhaben zusammen gesehen werden.

5. Stellungnahme

5.1. Das sogenannte Baurechts-Deregulierungsgesetz beinhaltet zu einzelnen Punkten, welche auch in den entsprechenden erläuternden Bemerkungen genau genannt sind, bestimmte **Erleichterungen** im Vollzuge, ist aber weit davon entfernt, den Ansprüchen an ein modernes, das heißt lesbares und verständliches Gesetz zu genügen.

Nur in Teilbereichen werden einzelne Bestimmungen entflochten[7], was auch zu begrüßen ist, auch, wenn rechtliche Fragen im Zusammenhang mit den iW funktionalen Konzepte bleiben werden.

---

[6] 728/2026: ein Gesetz über weitere Anpassungen der Tiroler Landesrechtsordnung zum Zweck der Erleichterung des Ausbaus von Energie aus erneuerbaren Quellen (Drittes Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetz)

[7] §§ 34, 34 a bis c TBO Entw

Die Berücksichtigung in dem Bereich von Toleranzen bei der Bauausführung[8] greift zu kurz: zwar soll es keine Toleranzen in der Planung geben; wohl aber solche in der Ausführung. Nach der Ausführung fällt das Bauwerk in den konsentierten Zustand zurück, weil es nicht mehr ausgeführt werden kann und es gelten wieder die Pläne und die Bauunterlagen als der Maßstab der Ausführung. Es darf die Frage gestellt werden, was dann sein soll. Jedenfalls wird die Ziffer 26 und mit ihr die Novelle zu § 41 TBO wesentlich mehr Fragen aufwerfen, als sie löst.

Die Aushebelung der Rechtsprechung des VwGH in dem Rahmen und zur Kurzzeitvermietung ist keine Erleichterung für den Normunterworfenen, sondern die öffentliche Verwaltung.[9]

5.2. In diesem Zusammenhang verbleibt – nach wie vor – als massivster Diskussionspunkt, dass die Landesrechtsordnung im Bereich des Baurechtes sich zwischenzeitlich in dreimonatigen Abständen erneuert.

Dies ist nicht zu rechtfertigen, weil mit jeder gesetzlichen Änderung eine ganze Reihe von Anpassungsnotwendigkeiten „Hand in Hand" geht, die, jedenfalls zum Teil, weite Auswirkungen haben.

5.3. Schon die rein normative bzw. „logische" Aufbereitung des Gesetzes und der gesetzlichen Materie im Sinne der zu fordernden Verständlichkeit ist **nicht** bzw. nur sehr eingeschränkt gegeben:

Die Verständlichkeit des Gesetzes, die Nachvollziehbarkeit des Gesetzes, die faktische Erfüllbarkeit des Gesetzes und eine entsprechende wirtschaftlich-technische Relation in Bezug auf die Forderungen des Gesetzgebers stellen, neben einer verständlichen Gesetzessprache aber jene Forderungen dar, die grundsätzlich von einem „guten" Gesetz zu verlangen sind[10]:

Es darf hier daran erinnert werden, dass die Anforderung nach einer „guten" Gesetzgebung sich zwischenzeitlich auch aus der europäischen Rechtsordnung ergibt.[11]

---

[8] Entw TBO §41

[9] Entw TBO § 46, EB Seite 7

[10] Was nach Art 41 EGRG gilt, wird man auch von einem Mitgliedsteilstaat verlangen dürfen:
(1) Jede Person hat ein Recht darauf, dass ihre Angelegenheiten von den Organen, Einrichtungen und sonstigen Stellen der Union unparteiisch, gerecht und innerhalb einer angemessenen Frist behandelt werden. (2) Dieses Recht umfasst insbesondere a) das Recht jeder Person, gehört zu werden, bevor ihr gegenüber eine für sie nachteilige individuelle Maßnahme getroffen wird, b) das Recht jeder Person auf Zugang zu den sie betreffenden Akten unter Wahrung des berechtigten Interesses der Vertraulichkeit sowie des Berufs- und Geschäftsgeheimnisses, c) die Verpflichtung der Verwaltung, ihre Entscheidungen zu begründen. (3) Jede Person hat Anspruch darauf, dass die Union den durch ihre Organe oder Bediensteten in Ausübung ihrer Amtstätigkeit verursachten Schaden nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen ersetzt, die den Rechtsordnungen der Mitgliedstaaten gemeinsam sind. (4) Jede Person kann sich in einer der Sprachen der Verträge an die Organe der Union wenden und muss eine Antwort in derselben Sprache erhalten.

[11] BKA VD, Hg, Bessere Rechtsetzung, Wien 2008

Wenn und wo immer also darauf verwiesen wird, dass bestimmte Formnormen dem EU-Bestand zu genügen und zu entsprechen haben, so ist dies schon zutreffend, dass aber jedenfalls auch verständliche Normen eine der maßgeblichen Forderungen des EU-Primärrechtes darstellen, darf wiederum in Erinnerung gerufen werden.

5.4. Dazu gehört eine entsprechende äußere – wie auch innere – Ordnung, dazu gehören aber auch eine verständliche Sprache des Gesetzgebers und eine **insgesamt** logische, aufeinander aufbauende, verständliche, und nachprüfbare Ordnung. Das bedeutet, dass TBO und ROG nun auf einen verbindlichen Text- und Ordnungsrahmen zu bringen sind. In den Zeiten des Wirtschaftswachstums und enormer baulicher Tätigkeit in diesem Bundesland genügten im Wesentlichen schlanke Gesetze zu deren Umsetzung. Warum es in Zeiten einer Rezession und einer unsicher gewordenen Welt samt erheblicher Inflation des zigfachen Aufwandes für denselben Regelungsgegenstand bedarf, ist eine Frage, die nicht ungestellt bleiben darf, solange demokratische Parlamente, sachverständige Gesetzgeber und deren Organe und am Gemeinsamen orientierte gesellschaftliche Kräfte die Aufgaben zu übernehmen und zu erledigen versuchen, die ihnen jeder Tag aufs Neue stellt.

5.5. Den Zweck erfüllt auch das neue Gesetz nicht zur Gänze: zwar sind die Verbesserungen im Einzelnen erleichternd und werden in manchen Fällen auch dem Rechtsunterworfenen helfen. Dort aber, wo es einen wirklichen Einschnitt bedeuten würde, nämlich zB im Recht des Einzelnen auf die verpflichtende Erlassung vom Bebauungsplänen, wo diese verlangt sind, im Recht auf die Einführung einer kooperativen Bebauungsplanung, in der – scharfen – Reduktion der unterschiedlichsten Entwicklungen einer so genannten Vertragsraumordnung und in der strikten Umsetzung der Gleichbehandlung in dem Bereich, ferner in der unerträglichen Auslagerung der planerischen Verantwortung als einer auch politischen Verantwortung an Sachverständige, bleibt der Gesetzgeber still. Dort liegen die Bereiche, die den Menschen treffen und die ihm wehtun; nicht zu reden von den Entwicklungen unterschiedlicher Verwaltungshilfspolizeien, vor allem in dem Bereich des Raumordnungsrechts, die einem Rechtstaat und einer Demokratie nicht würdig sind.

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

Dr. Birgit Streif