



An das  
Amt der Tiroler Landesregierung  
Verfassungsdienst  
Eduard-Wallhöfer-Platz 3  
6020 Innsbruck

E-Mail: [verfassungsdienst@tirol.gv.at](mailto:verfassungsdienst@tirol.gv.at)

**Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2018 geändert wird;  
Begutachtung**

**GZ: VD-265/934-2021**

**Referent: RA Dr. Michael Sallinger, LL.M.**

Innsbruck, am 16. August 2021

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Tiroler Rechtsanwaltskammer wurde mit Mitteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung, Verfassungsdienst, vom 16.07.2021 auf elektronischem Wege zur Zl. VD-265/934-2021 der Entwurf eines Gesetzes, mit dem die TBO 2018 erneut geändert wird, zur Begutachtung übermittelt, dies unter Setzung einer Frist bis zum 16.08.2021.

Die Tiroler Rechtsanwaltskammer bedankt sich für die Möglichkeit, zu diesem Entwurf eine

### **Stellungnahme**

abgeben zu können.

## 1. Ausgangslage

Ausgangslage ist, dass derzeit die TBO in der Fassung der Kundmachung Art. I bis XII, LGBl. Nr. 28/2018 anzuwenden ist. Dieses Gesetz wurde zwischenzeitlich novelliert:

- LGBl. 144/2018
- LGBl. 109/2019
- LGBl. 46/2020
- LGBl. 60/2020
- LGBl. 65/2020 (Berichtigung)
- LGBl. 124/2020
- LGBl. 134/2020

Es kann also festgestellt werden, dass das Gesetz, seit es das letzte Mal wiederverlautbart wurde, in einem sehr kurzen Zeitraum von etwa 3 Jahren, erneut **mehrfachen** Novellen unterzogen wurde, dabei folgten diese oft nur kurz hintereinander und teilweise so, dass die Behandlung im Parlament fast nebeneinander vorgenommen wurde.

## 2. Grundlegende Hinweise

Auf dieser Grundlage bleibt – zweifelsfrei- zu bemerken, dass eine derartige Anzahl von gesetzlichen Änderungen innerhalb kurzer Zeit mit dem grundsätzlichen Gedanken der Vorhersehbarkeit des Rechtes und seiner Entwicklung immer schwerer in Einklang gebracht werden kann, weil die flankierenden planungsrechtlichen ebenso relevanten Bestimmungen, insbesondere jene des TROG de facto innerhalb desselben Zeitraumes ähnlich so oft, und dies zum Teil mit noch tiefgreifenden Veränderungen novelliert worden sind.

## 3. Anregungen

a) Aus der Sicht der rechtsunterworfenen Bevölkerung, aber auch aus der Sicht der Rechtsanwender stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob nicht eine grundsätzliche Neuordnung der genannten Bereiche unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Gedankens eines bundeseinheitlichen technischen Baurechtes zumindest langfristig sinnhafter wäre.

b) Zudem darf – ebenso – im Rahmen der Ausgangslage bemerkt werden, dass die immer wieder kehrende Praxis, maßgebliche Gesetzesänderungen während der Sommerzeit zum Versand zu bringen, so dass gerade davon ausgegangen werden muss, dass ein Gutteil der Begutachtungstätigkeiten nicht oder nur unter großen zeitlichen Druck erbracht werden kann, weil es sich um eine Zeit handelt, in der sehr viele Menschen notorisch auf Urlaub sind, auch überdacht werden könnte.

Gerade im Rahmen der beruflichen Selbstverwaltung (Art. 120 ff B-VG) ist ja darauf zurück zu kommen, dass viele der in diesem Rahmen tätigen Personen alle ihre Tätigkeiten ehrenamtlich erbringen, dh neben jener Arbeit, die ohnedies zu verrichten ist, um einen Wirtschaftsbetrieb aufrecht erhalten zu können.

Es wäre – allenfalls – ein sinnvolles Gebot der Rücksichtnahme - ein oder zwei Perioden des Jahres so weit von solchen Tätigkeiten frei zu halten, dass es auch möglich ist, eine zusammenhängende Zeit zu gestalten bzw. zu schaffen, in der davon ausgegangen werden kann, dass solche für den demokratischen Rechtsstaat wesentliche Mitwirkungen nicht ausgeführt werden müssen.

Soweit dem Verfasser der Stellungnahme erinnerlich, wurden derartige Bitten in der Vergangenheit bereits mehrfach geäußert.

Dies darf vorausgeschickt werden, zumal im selben Begutachtungszeitraum nicht nur die in Rede stehende Änderung der TBO ausgeschickt worden ist, sondern eine (gravierende) Novelle zu den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes und eine weitere Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz ebenfalls in Begutachtung stehen, wobei im Bereich der Raumordnung zuletzt erst mit einem Gesetzesbeschluss vom 06.07.2021 neue gesetzliche Bestimmungen geschaffen worden sind (siehe weiter Bemerkungen dort).

#### **4. Inhalt**

Mit der nun zur Begutachtung ausgeschickten TBO-Novelle 2021 soll die Tiroler Bauordnung dahin wiederum ergänzt werden, nämlich

- zu dem Begriff der Folientunnels
- zu Weideunterständen
- zu Abstandsregelungen baulicher Anlagen zu den Verkehrsflächen
- zu weiteren Bebauungsregeln bzw. zu den Abständen baulicher Anlagen, wenn keine solchen verfügt sind
- zu den abstandsrechtlichen Bestimmungen im Bereiche der „Rankhilfen“ für Kletterpflanzen, die nun als „Fassadenbegrünungen“ eingeführt werden
- zum Recht der Grundstücksänderungsbewilligungen (§ 16 Abs. 1 bzw. Abs. 2)
- zur Energieausweisdatenbank
- zum finanziellen Nachweis der Mittelaufbringung bei Gastgewerbebetrieben bzw. bei Einrichtungen, die möglicherweise als Freizeitwohnsitz dienen können
- zur Anhörung der Land- und Forstwirtschaftsinspektion
- zu den Rechten des Straßenverwalters
- zur Benützung des Luftraumes mit Kränen (Erweiterung um notwendige Sicherheitseinrichtungen)
- zur Befugnis, Energieausweise ausstellen zu dürfen
- eine Privilegierungsbestimmung in Hinblick auf die Anbringung von Fassadenbegrünungen

## 5. Stellungnahme

### 5.1. Im Allgemeinen

- a) Die gegenständlichen Bestimmungen folgen also nicht etwa einer systematischen „Überlegung“, sondern handelt es sich um eine „typische Sammelnovelle“.
- b) Die Inhalte dieser Sammelnovelle berühren Begriffsbestimmungen insbesondere dort, wo bisherige Begriffsbestimmungen der aktuellen Entwicklung auf dem Segment der Bauwirtschaft bzw. der Baustoffe nicht mehr entsprechen, aber zugleich werden auch bestimmte neue Formen – oder vermeintlich neue Formen des Bauens damit in bestimmter Weise protegiert (etwa Fassadenbegrünungen).
- c) Zugleich werden die Einrichtungen, die die Energieeffizienz betreffen, nicht zuletzt unter dem Einschluss der aktuellen klimaschutzrechtlichen bzw. klimaschutzfachlichen Diskussionen erweitert.

### 5.2. Zu besonderen Bestimmungen

Herauszugreifen ist:

- a) Soweit die sogenannten Folientunnel neu beschrieben worden sind, ist dies funktional sinnvoll und zweckmäßig; der Sache nach sind die mit solchen Einrichtungen verfahrensrechtlich verbundenen Privilegierungen allerdings nach wie vor nur schwierig umzusetzen, weil ja letztlich die funktionale Bezogenheit auf die jahreszeitliche Benutzbarkeit problematisch ist.

Eine genaue Beschreibung in Baubescheiden bzw. Bauanzeigen und sonstigen behördlichen Erledigungen ist schwierig, einem Zuwiderhandeln kann man kaum sinnhaft begegnen.

Dass Privilegierungen in dem genannten Sinne teilweise sinnvoll sein können, nämlich insbesondere aus der Sicht des Wirtschaftszweiges, der solche Einrichtungen betreibt, steht völlig außer Streit.

Die tatsächliche Umsetzung dieser Bestimmungen dieser Rechtsanwender vor Ort ist, insbesondere im Konfliktfall schwierig, wie nicht wenige Verfahren beweisen, die in diesem Zusammenhang schon geführt worden sind.

Hier wäre es eher zweckmäßig, Vorschriften zu schaffen, die eine fassbare Befristung der Nutzung derartiger nur auf Punktfundamenten zu errichtender Anlagen ermöglichen.

- b) Zu begrüßen ist, dass die Bestimmungen in Hinblick auf die Grundstücksveränderungsbewilligungen nunmehr dahingehend ergänzt worden sind, dass nicht nur das Erfordernis der Berücksichtigung von bestehenden Bebauungsplanfestlegungen sinnhaft als Voraussetzung für die Erteilung einer solchen Bewilligung verlangt wird, zumal das Zusammentreffen unterschiedlicher Bebauungsplanfestlegungen auf einem Baugrundstück nicht nur planerisch, sondern auch in der Sache (Planungssicherheit) diverse Probleme erzeugen kann.

(Dessen ungeachtet bleibt freilich die Frage offen, ob die Vielzahl und Vielfalt der Raumordnungsinstrumente, wie sie nun vorliegt, insbesondere in Hinblick auf die materielle Konkurrenz von Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept und in den Bebauungsplänen, in Hinblick auf die sinnhafte Erfassung von Planungsvorgängen wirklich aufrecht erhalten bleiben muss).

c) Die darüber hinausgehenden Bestimmungen betreffend Fassadenbegrünungen sind nachvollziehbar, wenn sie auch der aktuellen Entwicklung etwas nachhinken (es kann beobachtet werden, dass derlei Einrichtungen, nicht zuletzt als bauphysikalischen Gründen, aber auch weil die Bewirtschaftung solcher Einrichtungen überwiegend schwierig ist, zT wieder beseitigt werden).

d) In diesem Zusammenhang ist in all diesen Bestimmungen in § 71 (Überschreiten der Grundstücksgrenze bei Fassadendämmungen, Regenrinnen und Regenrohren, nunmehr Einrichtungen der Fassadenbegrünung) zu berücksichtigen, dass vor allem in innerstädtischen Bereich die Zustimmung zu grenzüberschreitenden Maßnahmen bei großen bzw. größeren Eigentümergemeinschaften in einer liquiden Form nur schwer zu erlangen ist.

Zudem stellt sich im Sinne des Art. 15 Abs. 9 B-VG die Frage, ob solche zivilrechtliche Bestimmungen zur Regelung des Gegenstandes unbedingt erforderlich sind.

e) Es darf allerdings darauf hingewiesen werden, dass die Bestimmungen der erläuternden Bemerkungen bzw. des Gesetzes nicht ganz übereinstimmen:

§ 28 Abs. 1 lit. f, welche Bestimmung neu geschaffen werden soll bzw. auf die verwiesen wird, ist im Entwurf **nicht** vorhanden.

Die Einführung einer eigenen „Bevolligungspflicht“ betrifft, soweit es sich aus dem Text ergibt, nicht **diesen** Fall, sondern bloß die Verwendung von Räumlichkeiten im Sinne des § 13 Abs. 2 TROG im Rahmen von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen.

An sich kann dieser Bestimmung durchaus beigespflichtet werden, weil nämlich jene Miteigentümer von baulichen Anlagen an denen Wohnungseigentum besteht, die von einer derartigen „Umwidmung“ betroffen sind, grundsätzlich schon ein Interesse an einem behördlichen Verfahren haben. Wenn aber das Interesse an einem behördlichen Verfahren besteht, dann muss man Mit- und Wohnungseigentümern einer solchen Anlage bei derartigen Verwendungszweckänderungen, abweichend von der allgemeinen gesetzlichen Lage der Tiroler Bauordnung, in diesem Umfange auch eine Parteistellung einräumen, weil sich ansonsten das Instrumentarium als zahnlos erweist.

## 6. Zusammenfassung

a) Zusammengefasst beinhaltet die vorliegende Novelle Anpassungen, auch in Hinblick auf die Einhaltung der Abstände zu den Straßenflächen (§ 5 TBO), die insgesamt als vertretbar, sachlich angemessen und überwiegend sinnhaft erscheinen.

b) Angeregt werden sollte aber doch eine Überlegung dahingehend, ob nicht versucht werden sollte, durch sinnvolle Straffungen, zugleich aber auch durch eine Auslagerung des technischen Baurechtes, langfristig Vereinfachungen zu erreichen, auf deren Grundlage der rechtssuchenden Bevölkerung bzw. dem Rechtsunterworfenen weiter entgegen gekommen werden kann wie bisher.

Die fortwährende Aufsplitterung, Auffächerung, Spezialisierung und „Sachbezogenheit“ von Einzelregelungen macht es zunehmend schwer, auch einfachere Bauaufgaben unter Bezugnahme auf deren raumordnerische Grundlagen zu erfassen bzw. umzusetzen.

Dies darf, wie schon in der Vergangenheit erneut angeregt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Tiroler Rechtsanwaltskammer  
Die Präsidentin

Dr. Birgit Streif

