

Die wesentlichen Inhalte der

Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022

LGBI. Nr. 43/2022 idF LGBI. Nr. 62/2022

BAURECHT

Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

Stand: August 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A) Allgemeines	5
A) ALLGEMEINES	5
1. Begriff	5
a) Gesetzgebung	5
b) Vollziehung	6
B) GELTUNGSBEREICH	7
C) EINTEILUNG DER BAUVORHABEN NACH DER VERFAHRENSART	9
1. Bewilligungspflichtige Vorhaben - § 28 Abs. 1 TBO 2022	9
2. Anzeigepflichtige Vorhaben - § 28 Abs. 2 TBO 2022	10
3. Vorhaben, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen - § 28 Abs. 3 TBO 2022	10
D) VORAUSSETZUNGEN EINER BAUBEWILLIGUNG	11
1. Eignung des Bauplatzes - § 3 TBO 2022	11
a) Widmung	12
b) Verkehrserschließung	13
c) Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung	13
d) Gefährdung durch Naturgefahren	13
e) Gefährdung durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen	13
2. Zulässigkeit des Bauvorhabens - §§ 4 – 13 TBO 2022	13
a) Anordnung baulicher Anlagen gegenüber den Bauplatzgrenzen - § 4 TBO 2022	13
b) Errichtung baulicher Anlagen über Bauplatzgrenzen hinweg - § 4 Abs. 3 und 4 TBO 2022	14
c) Abstände baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen - § 5 TBO 2022	14
d) Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen - § 6 TBO 2022	16
e) Bauhöhe - § 7 TBO 2022	20
f) Nebeneinrichtungen - §§ 8 – 13 TBO 2022	20
E) ÄNDERUNG VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN	21
F) BAUVORSCHRIFTEN	22
1. Allgemeine bautechnische Erfordernisse - § 18 TBO 2022	22
2. Verwendung von Bauprodukten - § 19 TBO 2022	22
3. Technische Bauvorschriften, Energieausweis - §§ 20 ff TBO 2022	22

4. Örtliche Bauvorschriften / Kinderspielplätze § 27 TBO 202223

Exkurs: Gesamtenergieeffizienz - §§ 21 - 26 TBO 202224

G) BAUVERFAHREN..... 25

1. Bewilligungspflichtige Vorhaben - §§ 28 ff TBO 202225

a) Bauansuchen..... 25
b) Zurückweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung: 26
c) Abweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung: 26
d) Bauverhandlung:..... 26
e) Parteien..... 28
f) Baubewilligung..... 29
g) Erteilung nachträglicher oder zusätzlicher Auflagen 30
h) Erlöschen der Baubewilligung..... 30

2. Feststellung des Baukonsenses - § 36 TBO 2022..... 31

3. Anzeigepflichtige Vorhaben - § 30 TBO 2022 31

4. Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes - § 53 TBO 2022 33

5. Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung und der Unterbringung von Vertriebenen - § 54 TBO 2022..... 33

6. Vorübergehende Bereitstellung von Wohnraum infolge von Katastrophen - § 55 TBO 2022 34

H) BAUAUSFÜHRUNG..... 34

1. Baubeginn - § 37 TBO 2022 34

2. Pflichten des Bauherrn - § 38 TBO 2022..... 35

3. Bauverantwortlicher - § 39 TBO 2022..... 36

4. Baulärm - § 40 TBO 2022 36

5. Aufsicht über die Bauausführung - § 41 TBO 2022..... 37

6. Mängelbehebung und Baueinstellung - § 42 Abs. 1 TBO 2022..... 37

7. Vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken - § 43 TBO 2022 38

8. Bauvollendung - § 44 ff TBO 2022 39

a) Anzeigepflicht - § 44 TBO 2022 39
b) Benützungsbewilligung - § 45 TBO 2022 39

9. Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes - § 46 TBO 2022 40

a) Bewilligungspflichtige Vorhaben 40
b) Anzeigepflichtige Vorhaben 40
c) Weder anzeige- noch bewilligungspflichtige Vorhaben 40
d) Untersagung der Benützung - § 46 Abs. 6 TBO 2022 41

I) ERHALTUNG DES BAUZUSTANDES	42
1. Baugebrechen - § 47 TBO 2022	42
2. Räumung - § 48 TBO 2022.....	43
J) SONDERREGELUNGEN	43
1. Abbruch von Gebäuden - §§ 49 – 52 TBO 2022	43
2. Werbeeinrichtungen - § 56 TBO 2022.....	43
3. Aufschüttungen, Abgrabungen - § 58 TBO 2022.....	44
4. Schutz des Orts- und Straßenbildes - § 59 TBO 2022	45
5. Antennentragmasten - § 60 TBO 2022.....	45
6. Duldung öffentlicher Einrichtungen - § 61 TBO 2022	46
K) BEHÖRDEN	46
1. Baubehörden außerhalb der Stadt Innsbruck - § 62 Abs. 1 TBO 2022	46
a) Grundsatz - § 62 Abs. 1 TBO 2022	46
b) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeindegebiete oder Bauvorhaben im Bereich der Staatsgrenze - § 62 Abs. 2 TBO 2022	46
c) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Bezirke - § 62 Abs. 3 TBO 2022	46
d) Bauvorhaben, die auch eine gewerberechtliche Genehmigung oder eine wasserrechtliche Bewilligung benötigen - § 62 Abs. 4 TBO 2022	46
2. Baubehörden in der Stadt Innsbruck - § 63 TBO 2022.....	47
a) Grundsatz - § 63 Abs. 1 TBO 2022	47
b) Bauvorhaben berührt auch andere Gemeindegebiete - § 63 Abs. 2 TBO 2022.....	47
L) VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	47
1. Dingliche Wirkung von Bescheiden - § 64 TBO 2022.....	47
2. Aufschiebende Wirkung - § 65 TBO 2022.....	47
Beschwerden, gemäß Art. 130 B-VG gegen Bescheide, mit denen ein Recht eingeräumt worden ist, haben keine aufschiebende Wirkung. Die Behörde kann jedoch nach Abs. 2 auf Antrag die aufschiebende Wirkung zuerkennen, wenn nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der Interessen kein unverhältnismäßiger Nachteil damit verbunden ist	
3. Nichtigkeit - § 66 TBO 2022.....	48
4. Strafbestimmungen - § 67 TBO 2022	48

Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022)

A) Allgemeines

1. Begriff

Das Baurecht ist eine der ältesten Verwaltungsmaterien und geht im Kern auf brandschutzrechtliche Regelungen zurück. Bereits die mittelalterlichen Stadtrechte enthielten diesbezügliche Vorschriften.

Heute umfasst das Baurecht neben dem Brandschutz vor allem die Standsicherheit, die Hygiene, den Gesundheitsschutz, den Umweltschutz (insbesondere Schallschutz) und Maßnahmen zur Energieeinsparung, die Nutzungssicherheit und die Barrierefreiheit. Bereits von Anfang an enthielt das Baurecht auch nachbarrechtliche Bestimmungen. Des Weiteren dient das Baurecht der konkreten Umsetzung raumordnungsrechtlicher Vorgaben, hier wiederum insbesondere in Bezug auf den Flächenwidmungsplan und die Bebauungsplanung.

2. Verfassungsgrundlagen

a) Gesetzgebung

Verfassungsrechtlich fällt der Bereich des Bauwesens grundsätzlich in den **selbständigen Wirkungsbereich** der **Länder** (Art. 15 B-VG); die Länder sind daher für die Gesetzgebung zuständig.

In Tirol gelten derzeit insbesondere folgende Regelungen:

- Tiroler Bauordnung 2022 - TBO 2022, LGBl. Nr. 43/2022 idF LGBl. Nr. 62/2022¹
- Technische Bauvorschriften 2016, LGBl. Nr. 33/2016 idF. LGBl. Nr. 61/2020
- Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2019, LGBl. Nr. 125/2019

¹ Die Nov LGBl Nr 60/2020 trug zur Umsetzung des EU-Legislativpaketes „Saubere Energie für alle Europäer“ samt den entsprechenden Legislativakten im Klimabereich sowie im Gassektor bei. Mit der angeführten Nov wurden insbesondere die Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlamentes und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz, Abl. 2018 Nr. I. 156, S. 75 (Gebäuderichtlinie), umgesetzt. Im Ergebnis wurde beispielsweise der Nachweis über die Gesamtenergieeffizienz erleichtert. Zur Umsetzung der europäischen Klima- und Energieziele waren neben der TBO 2018 auch die Technischen Bauvorschriften 2016, Planunterlagenverordnung 1998 sowie die Tiroler Gas-, Heizungs- und Klimaanlageverordnung 2013 anzupassen.

Mit der Nov LGBl Nr 43/2022 wurde die TBO 2018 als TBO 2022 wiederverlautbart.

- Bauunterlagenverordnung 2020, LGBl. Nr. 132/2020
- Baulärmverordnung 2016, LGBl. Nr. 135/2016
- Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 - LGBl. Nr. 99/2015
- Übertragungsverordnung, LGBl. Nr. 124/2018 idF LGBl. Nr. 56/2022

Neben dem Baurecht im engeren Sinn gehören zum Bauwesen auch der Stadt- und Ortsbildschutz (SOG) sowie das Aufzugs- und das Heizungs- und Klimaanlageanlagenrecht. Sowohl das Aufzugsrecht als auch das Heizungs- und Klimaanlageanlagenrecht wurden in den letzten Jahren umfassend neu geregelt (Tiroler Aufzugs- und Hebeanlagengesetz, LGBl. Nr. 153/2012, idF LGBl. Nr. 138/2019, Tiroler Gas- Heizungs- und Klimaanlageanlagengesetz 2013, LGBl. Nr. 111/2013 idF LGBl. Nr. 68/2022) und aufgrund von EU - Vorgaben fortwährend novelliert. Eine Neufassung des Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes (Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 – SOG 2021, LGBl. Nr. 124/2020) wurde im Jahre 2021 erlassen.

Ein weiterer Rechtsbereich ist das Bauprodukte- und Akkreditierungsrecht; diese Materie ist durch den Beitritt Österreichs zur EU relevant geworden. Dieser Rechtsbereich ist im Tiroler Bauproduktengesetz 2016, LGBl. Nr. 41/2016 geregelt und enthält Bestimmungen über die Beteiligung des Landes Tirol am Österreichischen Institut für Bautechnik als gemeinsame Akkreditierungs- und Zulassungsstelle aller Länder, das Akkreditierungswesen und den freien Verkehr von Bauprodukten. Dieser Bereich wurde überarbeitet, da die Akkreditierung in die Kompetenz des Bundes übergegangen ist.

Die Regelungen betreffend die im Zusammenhang mit der Verkehrsaufschlüsselung von Bauplätzen zu entrichtenden Abgaben finden sich nunmehr im Tiroler Verkehrsaufschlüsselungsabgabengesetz, LGBl. Nr. 58/2011 idF LGBl. Nr 173/2021.

b) Vollziehung

Die Angelegenheiten der **örtlichen Baupolizei** sind von den **Gemeinden** im **eigenen Wirkungsbereich** zu vollziehen (Art 118 Abs. 3 Zif. 7 B-VG). Gegen Bescheide des Bürgermeisters kann seit 01.01.2014 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht eingebracht werden. Eine mündliche Verhandlung kann verlangt werden.

Achtung : Aufschiebende Wirkung **§ 65 TBO 2022**

Die Gemeinden können jedoch ihre Aufgaben im Bereich des Baurechts an die jeweils zuständige Bezirksverwaltungsbehörde übertragen (Art 118 Abs. 7 B-VG) und zwar insoweit, als das Objekt gleichzeitig auch einer wasserrechtlichen oder gewerberechtlichen Genehmigung bedarf. Die Übertragung erfolgt durch Verordnung der Landesregierung auf Antrag der Gemeinde. In diesem Fall ist Baubehörde die

Bezirksverwaltungsbehörde, die Beschwerde ist wiederum an das Landesverwaltungsgericht zu richten.

Von dieser Möglichkeit haben in Tirol derzeit ca. 80 Gemeinden Gebrauch gemacht, wobei starke regionale Unterschiede bestehen (keine Übertragungen bestehen in den Bezirken Imst, und Kitzbühel, lediglich eine im Bezirk Kufstein, jedoch 27 Gemeinden im Bezirk Innsbruck-Land).

Für die Durchführung von Verwaltungsstrafverfahren wegen Übertretungen baurechtlicher Bestimmungen ist die Bezirksverwaltungsbehörde zuständig. Weiters liegt die Zuständigkeit bei der Bezirksverwaltungsbehörde, wenn das Bauvorhaben zwei oder mehr Gemeindegebiete berührt, sowie bei Bauvorhaben im Bereich der Staatsgrenze. Wenn sich das Vorhaben auf zwei oder mehr Bezirke erstreckt, ist die Landesregierung als Baubehörde zuständig.

Abweichend von den übrigen Gemeinden ist in der Stadt Innsbruck Behörde der Stadtmagistrat. Gegen Entscheidungen des Stadtmagistrates ist nach der Änderung des Innsbrucker Stadtrechtes eine Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol zulässig.

B) Geltungsbereich

Der allgemeinen Tendenz der Rechtspolitik folgend war es bereits ein Hauptziel der Bauordnung 2001, eine Straffung und Beschleunigung des Verfahrens herbeizuführen und die Bauordnung dahingehend zu „entrümpeln“, dass der Geltungsbereich der Bauordnung auf jene baulichen Anlagen konzentriert wurde, deren rechtliche Erfassung in Hinblick auf die spezifisch baurechtlichen Interessen auch tatsächlich notwendig ist.

Die Bestimmungen der TBO 2022 beziehen sich grundsätzlich auf alle **baulichen Anlagen**. Darunter sind alle mit dem Erdboden verbundenen Anlagen zu verstehen, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (siehe hiezu § 1 Abs. 1 und § 2 Abs. 1 TBO 2022)

Gemäß § 1 Abs. 3 gilt die TBO 2022 aus kompetenzrechtlichen Gründen sowie aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung u. a. nicht für folgende bauliche Anlagen:

- Eisenbahn- und Schifffahrtsanlagen, Flugplätze;
- militärische Anlagen;
- Wasserkraftanlagen einschließlich der wasserbautechnischen Anlagenteile, sonstige Stromerzeugungsanlagen, soweit sie nach § 6 des Tiroler Elektrizitätsgesetzes bewilligungspflichtig sind und elektrische Leitungsanlagen jeweils mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;

- Telekommunikationsanlagen mit Ausnahme von Antennentragmasten und Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;
- öffentliche Straßen einschließlich ihrer Bestandteile mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, sofern es sich dabei nicht um der Grenzabfertigung, der Verkehrsbeeinflussung, der Kontrolle oder der Bemannung dienende Gebäude handelt; private Straßen mit Ausnahme von Stellplätzen;
- Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Beschneigungsanlagen jeweils mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;
- Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von mineralischen Rohstoffen;
- Abfallbehandlungsanlagen einschließlich Deponien und Kompostieranlagen, soweit sie den bergrechtlichen oder den abfallwirtschaftsrechtlichen Vorschriften unterliegen, mit Ausnahme von Anlagen nach § 54 des AWG 2002, BGBl. I Nr. 102/2009, idgF; Container zum Sammeln von Abfällen;
- kleinere land- und forstwirtschaftliche Gebäude (zB. Heupillen, Hainzenhütten, Harpfen, Stangerhütten, nicht überdachte Düngerstätten, Fahrsilos, nicht begehbare Folientunnel, ortsübliche Umzäunungen usw.);
- der Wildhege und der Jagdausübung dienende bauliche Anlagen, wie Futterplätze, Futtersilos, Hochstände, Wildzäune und dergleichen, mit Ausnahme von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen;
- Bienenstände zur Haltung von insgesamt höchstens zehn Bienenstöcken;
- mobile Schwimmbecken mit maximal 10.000 l Fassungsvermögen
- der Gartengestaltung dienende bauliche Anlagen wie Erschließungswege und -treppen, Zierbrunnen, Teiche, Steingärten, Grillkamine, und dergleichen;
- Baustelleneinrichtungen wie Baucontainer mit Ausnahme von Wohncontainern, Gerüste, Kräne und dergleichen;
- Gipfel- und Feldkreuze, Bildstöcke, Dorfbrunnen, Marterln, Fahnenstangen, Maibäume und dergleichen;
- Badestege und dergleichen; Kinderspielplätze und Spielplatzeinrichtungen mit Ausnahme der nach § 28 Abs. 2 lit. e TBO 2018 (allgemein zugängliche Kinderspielplätze und Kinderspielplätze von Wohnanlagen) anzeigepflichtigen Anlagen;
- von Körperschaften öffentlichen Rechts errichtete bauliche Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, wie Steinschlagdämme, Steinschlagnetze, Schneebrücken, Schneerechen, Quer- und Längswerke, Schutz- und Regulierungswasserbauten und dergleichen;
- dem Kämpfen im Sinn des § 2 lit. a des Tiroler Campinggesetzes 2001, idgF, in der jeweils geltenden Fassung dienende mobile Unterkünfte, wie Zelte und Mobilheime bis maximal 45 m² Fläche;
- Sportanlagen mit Ausnahme von Gebäuden, bzw. Zelte, im Rahmen öffentlicher Veranstaltungen, soweit sie dem Tiroler Veranstaltungsgesetz 2003, in der jeweils geltenden Fassung unterliegen;

Darüber hinaus besteht eine subsidiäre Regelung, wonach bauliche Anlagen (aber keine Gebäude), die bereits anderweitigen gesetzlichen Vorschriften unterliegen, nach denen ein ausreichender Schutz auch baurechtlicher Interessen gewährleistet ist, vom Geltungsbereich ausgenommen werden (§ 1 Abs. 4 TBO 2022).

C) Einteilung der Bauvorhaben nach der Verfahrensart

Bei Bauvorhaben wird zwischen

- bewilligungspflichtigen,
- anzeigepflichtigen und
- weder bewilligungs- noch anzeigepflichtigen Vorhaben unterschieden (§ 28 TBO 2022).

1. Bewilligungspflichtige Vorhaben - § 28 Abs. 1 TBO 2022

- **Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden²;**
- **sonstige Änderung von Gebäuden**, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;
- **Änderung des Verwendungszweckes³** von Gebäuden, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann;⁴
- die **Verwendung** von bisher anderweitig verwendeten Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen **als Freizeitwohnsitz** sowie die Verwendung von im Freiland gelegenen Freizeitwohnsitzen auch zu einem anderen Zweck als dem eines Freizeitwohnsitzes;
- die **Errichtung** und die **Änderung** von sonstigen **baulichen Anlagen**, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden.

² Gebäude sind überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 Abs. 2 TBO 2022).

³ Mit der Nov. LGBl. Nr. 46/2020 wurde in der TBO 2018 klargestellt, dass die Verwendung von Gebäuden, Wohnungen oder sonstigen Gebäudeteilen zur Beherbergung von Gästen, sofern diese über Online-Buchungsplattformen erfolgt, jedenfalls eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszwecks darstellt.

2. Anzeigepflichtige Vorhaben - § 28 Abs. 2 TBO 2022

- **sonstige Änderung von Gebäuden**, sofern diese keiner Baubewilligung bedarf;
- **Errichtung** und die **Änderung** von sonstigen **baulichen Anlagen** sofern diese keiner Baubewilligung bedarf.

Jedenfalls nur anzuzeigen sind:

- Anbringung und Änderung von untergeordneten Bauteilen und von Balkonverglasungen bei bestehenden baulichen Anlagen;
- Errichtung und Änderung von Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 2 m;
- Errichtung und Änderung von Terrassen, Pergolen und dergleichen;
- Errichtung und Änderung von ortsüblichen Städeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, von Gerätehütten in Holzbauweise, die forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie die Aufstellung von Folientunnels, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. k TBO 2022 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;
- die Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen sowie von allgemein zugänglichen Kinderspielplätzen und Kinderspielplätzen von Wohnanlagen;
- die größere Renovierung von Gebäuden, sofern sie nicht im Rahmen eines nach § 28 Abs. 1 TBO 2022 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt;
- die Errichtung und Änderung von frei stehenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit Ausnahme von Gebäuden
- Errichtung und Änderung von Carports, mit einer Grundfläche bis 15 m², Container bis 30 m³ Volumen, und Parkplätzen bis 200 m² zum Schutz von Sachen und Tieren;
- Errichtung und Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit einer Fläche von mehr als 20 m², an baulichen Anlagen sofern sie in die Wand- oder Dachfläche integriert sind, oder der Parallelabstand zur Wand- bzw. Dachhaut 30 cm nicht übersteigt.

3. Vorhaben, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen - § 28 Abs. 3 TBO 2022

- Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden; der Austausch von Fenstern und Balkontüren, wenn dadurch die äußere Gestaltung des Gebäudes nicht wesentlich berührt wird;

- Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an baulichen Anlagen, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden;
- Errichtung und Änderung von Einfriedungen bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m und von Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m außer gegenüber Verkehrsflächen;
- Errichtung, Aufstellung und Änderung von freistehenden Werbeeinrichtungen außerhalb geschlossener Ortschaften;
- Anbringung von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen bis zu einer Fläche von 20 m² an baulichen Anlagen, sofern sie in die Dachfläche oder Wandfläche integriert sind oder der Parallelabstand des Solarkollektors bzw. der Photovoltaikanlagen zur Dach- bzw. Wandhaut an keinem Punkt der Außenfläche der Anlage 30 cm übersteigt;
- Errichtung und Änderung von Geräteschuppen, Holzschuppen und dergleichen bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer Höhe von 2,80 m, sofern sie vom betreffenden Bauplatz oder einer Verkehrsfläche aus an zumindest drei Seiten von außen zugänglich sind;
- die Errichtung und Änderung von Hagelschutznetzen, von Weidezelten bis 40 m² Grundfläche, nicht begehbare Folientunnel, soweit die nicht vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen sind.
- die Errichtung, Aufstellung und Änderung von Bienenständen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. m TBO 2022 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind;

D) Voraussetzungen einer Baubewilligung

1. Eignung des Bauplatzes - § 3 TBO 2022

Bauplatz ist ein Grundstück, auf dem eine bauliche Anlage errichtet werden soll oder besteht. Grundstück ist eine Grundfläche, die im Grundsteuernkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurde. Bauplätze müssen eine einheitliche Widmung aufweisen; dies gilt nicht für Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen, für Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 für bauliche Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, soweit sie nicht nach § 1 Abs. 3 TBO 2022 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, sowie für Sonderflächen nach den §§ 47, 50 und 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022⁵.

⁵ Zu beachten ist allerdings die Übergangsbestimmung im § 71 Abs. 11 TBO 2022; danach gilt das Erfordernis der einheitlichen Bauplatzwidmung nicht, wenn das Bauansuchen oder die Bauanzeige vor

Eine Baubewilligung darf gemäß § 3 TBO 2022 nur erteilt werden, wenn der Bauplatz nach seiner **Widmung, Lage, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit** für die vorgesehene Bebauung geeignet ist, eine **rechtliche gesicherte Verbindung** mit einer öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden ist, eine dem vorgesehenen Verwendungszweck **entsprechende Wasser- und Energieversorgung**, sowie **Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer** sichergestellt, eine **sichere Zugänglichkeit** zu Gebäuden und zu baulichen Anlagen besteht und der wirksame **Einsatz von Feuer-, Lösch- und Rettungsgeräten** gewährleistet ist.

Bei einer **Gefährdung** durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere **gravitative Naturgefahren** ist der Neu-, Zu- und Umbau, sowie die Änderung des Verwendungszweckes nur zulässig, wenn durch die Anordnung oder bauliche Beschaffenheit der Gebäude, sonstige bauliche Vorkehrungen im Bereich des Gebäudes oder durch bestimmte organisatorische Maßnahmen (insbes. Sicherheitskonzept) ein im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichender Schutz vor Naturgefahren gewährleistet ist.

Weiters sind auf Grundstücken im **Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes** der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden mit Ausnahme von Gebäuden nach § 39 Abs. 1 lit. a und b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, gewährleistet ist, dass keine schweren Unfälle bewirkt und das Risiko oder die Folgen solcher Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. verschlimmert werden können⁶.

Im Speziellen ergeben sich daraus insbesondere folgende Anforderungen:

a) Widmung

Soweit ein Flächenwidmungsplan besteht, dürfen nur jene baulichen Anlagen errichtet

dem Inkrafttreten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 111 Abs. 1 erster Satz TROG 2011 eingebracht wurde.

⁶ *Eingefügt mit dem Tiroler Seveso III-Anpassungsgesetz, LGBl. Nr. 187/2014, in Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. 2012 Nr. L 197, S. 1, sowie im Hinblick auf das Vorabentscheidungsverfahren des Europäischen Gerichtshofes in der Rechtssache Land Hessen gegen Franz Mücksch OHG, Zahl C-53/10, wonach die Seveso-Richtlinien in allen Politiken – also auch in den Bauordnungen – umzusetzen sind;*

werden, die der vorgesehenen Widmung entsprechen.

b) Verkehrserschließung

Da das Bestehen einer rechtlich gesicherten, der vorgesehenen Bebauung entsprechenden Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist, hat der Bürgermeister diese Frage vor Erteilung der Baubewilligung zu klären. Wenn ein Rechtsstreit über die Frage eines Wegservituts zum Bauplatz besteht, darf die Baubewilligung erst erteilt werden, wenn der Bestand der Verkehrsverbindung rechtlich sichergestellt ist.

c) Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Vorhandensein einer entsprechenden Abwasserbeseitigung, sowie Wasser- und Energieversorgung ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Soweit die vorgesehene Abwasserbeseitigung einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, ist die Baubewilligung vor Erteilung dieser Genehmigung nicht zulässig, da die Abwasserbeseitigung bis zu diesem Zeitpunkt nicht sichergestellt wäre.

d) Gefährdung durch Naturgefahren

Sofern das Grundstück einer Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. 2 TBO 2022 ausgesetzt ist, ist zur Beurteilung der diesbezüglichen Eignung des Bauplatzes von der Behörde zwingend ein zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation geeigneter Sachverständiger (Sachverständiger für Wildbach- und Lawinverbauung, für Geologie, für Bodenmechanik und dergleichen) beizuziehen.

e) Gefährdung durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen

Befindet sich das Grundstück im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes (derzeit bestehen in Tirol 14 Betriebe) dürfen durch eine Bebauung weder das Risiko eines schweren Unfalles bewirkt noch das Risiko eines schweren Unfalles bzw. Folgen eines schweren Unfalles nicht unwesentlich (höchstens 10%) vergrößert bzw. verschlimmert werden. Dies ist durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen sicherzustellen und gegebenenfalls von entsprechenden Sachverständigen zu beurteilen.

2. Zulässigkeit des Bauvorhabens - §§ 4 – 13 TBO 2022

a) Anordnung baulicher Anlagen gegenüber den Bauplatzgrenzen - § 4 TBO 2022

Die Lösung der Frage, ob die vorgesehene Anordnung eines Gebäudes gegenüber den Nachbargrundstücken zulässig ist, ergibt sich aus **der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Bauweise**. Bei Bauplätzen, für die nicht in einem Bebauungsplan

eine Bauweise festgelegt ist, gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt.

Das TROG 2022 kennt **drei Arten von Bauweisen** - § 60 TROG 2022:

- **geschlossene Bauweise:**

Bei geschlossener Bauweise, sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Bauflichtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.

- **offene Bauweise:**

Bei offener Bauweise, sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (**gekuppelte Bauweise**).

Allgemein sind jedoch die Mindestabstände nach der TBO 2018 einzuhalten.

- **besondere Bauweise:**

Soweit es im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. In diesem Fall ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. Dabei können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- und Höchstmaße getroffen werden.

Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der TBO 2022 einzuhalten.

b) Errichtung baulicher Anlagen über Bauplatzgrenzen hinweg - § 4 Abs. 3 und 4 TBO 2022

Grundgrenzen dürfen nur dann überbaut werden, wenn in einem Bebauungsplan die besondere Bauweise festgelegt ist und für die betreffenden Bauplätze eine einheitliche Widmung als Gewerbe- oder Industriegebiet, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche nach § 52 TROG 2022 festgelegt ist.

Weiters dürfen unterirdische bauliche Anlagen, wie Tiefgaragen, Verbindungsgänge und dergleichen, unter der Voraussetzung des Vorliegens einer besonderen Bauweise über die Grenzen des Bauplatzes hinweg errichtet werden. Bauliche Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren und technische Maßnahmen zur Baugrubensicherung können ebenfalls über die Grundgrenzen errichtet werden.

c) Abstände baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen - § 5 TBO 2022

Dieser Abstand ergibt sich grundsätzlich aus der in einem Bebauungsplan festgelegten

Bau-⁷ und Straßenfluchtlinie⁸ (§ 59 Abs. 1 TROG 2022) oder im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Bebauungsregeln (§ 31 Abs. 6 TROG 2022).

Vor die Baufluchtlinie ragen oder vor dieser errichtet werden dürfen u.a. wenn dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden (§ 5 Abs. 2 TBO 2022):

- Nebengebäude und Nebenanlagen mit einer mittleren Wandhöhe auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite von höchstens 2,80 m bzw. 3,50 m im Gewerbe- und Industriegebiet;
- untergeordnete Bauteile;
- freistehende Werbeeinrichtungen;

Einfriedungen einschließlich Schutzdächer bei den Eingängen, Freitreppen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen; überdachte Terrassen, Schankgärten, Bühnenaufbauten, sowie erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlage.

Jedenfalls vor die Baufluchtlinie dürfen ragen:

- Vordächer bis 2 m und erdgeschossige Windfänge bis 1,5 m;
- offene Balkone und dergleichen, Erker bis 1,50 m;
- fassadengestaltende Bauteile wie Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen bis 0,50 m;
- unmittelbar über dem Erdgeschoss angebrachte offene Schutzdächer und an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen bis 2,50 m;
- Terrassen und dergleichen;
- unterirdische bauliche Anlagen wie Keller, Tiefgaragen, Verbindungsgänge und dergleichen.

Wird das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und liegt darüber hinaus eine Zustimmung des Straßenverwalters vor, dürfen diese baulichen Anlagen sowie Schutzdächer bei Eingängen in Einfriedungen mit einer Höhe von höchstens 3 m auch **vor die Straßenfluchtlinie ragen**. Diese Bauteile und baulichen Anlagen dürfen sich außerdem über die Grenzen des Bauplatzes zu den Verkehrsflächen hinweg erstrecken.

Besteht für einen Bauplatz kein Bebauungsplan, so müssen bauliche Anlagen von den Verkehrsflächen mindestens so weit entfernt sein, dass weder das Orts- und Straßenbild

⁷ *Bauflucht- und Straßenfluchtlinien sind Mindestinhalte eines Bebauungsplanes nach § 56 Abs. 1 TROG 2022. Unter Baufluchtlinien sind gemäß § 59 Abs. 1 TROG 2022 straßenseitig gelegene Linien zu verstehen, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird.*

⁸ *Unter Straßenfluchtlinien sind gemäß § 58 Abs. 1 TROG 2022 jene Linien zu verstehen, die unmittelbar dem Verkehr dienende Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen abgrenzen.*

noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden. Soweit bestehende Gebäude einen einheitlichen Abstand von den Verkehrsflächen aufweisen, ist auch bei weiteren baulichen Anlagen mindestens dieser Abstand einzuhalten.

Zu Landesstraßen hin ist ein Abstand von mindestens 5 m, gemessen von der maßgebenden Bezugslinie nach § 49 Abs. 3 des Tiroler Straßengesetzes, LGBl. Nr. 13/1989, idgF, einzuhalten; mit Zustimmung des Straßenverwalters kann dieser Abstand verringert werden, wenn die Schutzinteressen der Straße nach § 2 Abs. 9 des Tiroler Straßengesetzes nicht beeinträchtigt werden.

Verkehrsflächen dürfen **überbaut** werden, wenn Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und eine Zustimmung des Straßenverwalters vorliegt.

d) Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen - § 6 TBO 2022

Während § 5 TBO 2022 die Abstände baulicher Anlagen gegenüber den Verkehrsflächen festschreibt, regelt diese Bestimmung die Abstände, die bauliche Anlagen gegenüber den übrigen angrenzenden Grundstücken aufweisen müssen; und weiters die Abstände, die mehrere auf demselben Grundstück befindliche bauliche Anlagen voneinander aufweisen müssen.

Ausgangspunkt für die Beurteilung des zulässigen Abstandes sind auch in diesem Fall die **Festlegungen im Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan**. Sofern nicht aufgrund einer in diesem festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist oder der Bebauungsplan eine Baugrenzlinie enthält, hat eine **Abstandsberechnung** gemäß § 6 Abs. 1 TBO 2018 zu erfolgen.

Es ist die Außenhaut der baulichen Anlage als Gesamtheit maßgeblich. **Jeder Punkt der Außenhaut** (bis zum höchsten Punkt des Gebäudes inklusive Dach) muss gegenüber den Grundgrenzen einen **mindestens horizontalen Abstand** aufweisen,

- im Gewerbe- und Industriegebiet und im Kerngebiet das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zum Freiland, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 TROG 2022, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,
- im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 des TROG 2022 und auf Vorbehaltsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter,
- auf Sonderflächen nach den §§ 43 bis 47, 49a, 50 und 50a TROG 2016 das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem

Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland außer zum Gewerbe- und Industriegebiet und Kerngebiet, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 TROG 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,

- im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 48a, 49, 49b und 51 TROG 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter

Wurde das **Geländeniveau** durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist – im Zusammenhang mit der Berechnung der Abstände – von dem vor dieser Veränderung bestandenen Geländeniveau auszugehen (ursprüngliches Gelände). Liegt eine Geländeänderung mehr als 10 Jahre zurück, ist sie nicht (mehr) zu berücksichtigen; das seinerzeit veränderte Gelände wird vielmehr zum Urgelände.

Wird jedoch eine bauliche Anlage wieder aufgebaut oder lotrecht erweitert, so ist bei Vorliegen eines Lageplanes, aus dem sich das der Baubewilligung oder Bauanzeige zugrunde gelegene Gelände ergibt, von diesem Geländeniveau auszugehen. Anderenfalls ist von jenem Gelände auszugehen, das sich aufgrund der geradlinigen Interpolierung der an die Außenhaut der baulichen Anlage anschließenden Geländekonturen ergibt.

Bei der **Berechnung** der Mindestabstände haben nach § 6 Abs. 3 TBO 2022 **außer Betracht** zu bleiben:

- Untergeordnete Bauteile⁹, sofern sie nicht mehr als 1,50m in die Mindestabstandsflächen ragen und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet

⁹ Gemäß § 2 Abs. 18 TBO 2022 sind untergeordnete Bauteile:

- a) Dachkapfer, Fänge, Windfänge, offene Balkone, Markisen und dergleichen, Schutzdächer und an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche und zur Länge der betroffenen Fassaden bzw. Dächer untergeordnet (dh. kleiner als 50%) sind,
- b) Freitreppen, Vordächer, Sonnenschutzlamellen und dergleichen, fassadengestaltende Bauteile (Gesimse, Lisenen Rahmen udgl.) weiters Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern sie in die Außenhaut von baulichen Anlagen integriert sind oder einen Parallelabstand von höchstens 30 cm zur Dach- bzw. Wandhaut aufweisen, sowie Liftüberfahrten; dies jedoch nur, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche der betroffenen Fassaden bzw. Dächer untergeordnet sind.
- c) Vordächer, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Gesamtfläche der betreffenden Dächer untergeordnet sind. Als Gesamtfläche der betreffenden Dächer gelten jene Flächen, die im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit den jeweiligen Vordächern stehen sowie die Vordachflächen selbst.“

ist;

- Fänge;
- Dachkapfer bis 33 % der jeweiligen Wandlänge und bis 1,40 m Höhe;
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, sofern sie in die Außenhaut von baulichen Anlagen integriert sind oder einen Parallelabstand von höchstens 30 cm zur Dach- bzw. Wandhaut aufweisen sowie Fassadenbegrünungen mit maximalem Parallelabstand von 30 cm zur Wandhaut.

In den **Mindestabstandsflächen** von 3 bzw. 4m dürfen gemäß § 6 Abs. 4 TBO 2022 folgende baulichen Anlagen oder Bauteile **errichtet** werden:

- **Oberirdische bauliche Anlagen**, die ausschließlich dem **Schutz von Sachen oder Tieren** dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen aufweisen, einschließlich der Zufahrten; natürliche Be- und Entlüftungsöffnungen im erforderlichen Ausmaß sind zulässig
- nach lit b) sind erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlage zulässig
Die Ausstattung von oberirdischen baulichen Anlagen mit begehbaren Dächern ist nur zulässig, wenn diese höchstens 1,50 m über dem anschließenden Gelände liegen oder wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt; begehbare Dächer dürfen mit einer höchstens 1 m hohen Absturzsicherung ausgestattet sein;
- **Pergolen** und dergleichen, sofern deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, sonstige überwiegend offene oberirdische bauliche Anlagen, **die dem Aufenthalt von Menschen dienen**, wie Terrassen und dergleichen sowie Kinderspielplätze; offene Schwimmbecken, sofern sie nicht aus dem Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, überwiegend offene, jedoch überdachte Terrassen, wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt¹⁰;
- Einfriedungen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen bis zu einer Höhe von 2 m, im Gewerbe- und Industriegebiet bis zu einer Höhe von insgesamt 2,80 m. Eine größere Höhe bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des betroffenen Nachbarn;

¹⁰ Gemäß § 6 Abs. 7 dürfen oberirdische bauliche Anlagen in den Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4m insgesamt nur im Ausmaß von höchstens 15 % der Fläche des Bauplatzes errichtet werden. Darüber hinaus dürfen sie nur in einem solchen Ausmaß errichtet werden, dass gegenüber den angrenzenden Grundstücken zu jeder Seite mindestens die Hälfte der gemeinsamen Grenze von solchen baulichen Anlagen frei bleibt, außer der betroffene Nachbar stimmt einer weitergehenden Verbauung nachweislich zu.

- Stellplätze einschließlich der Zufahrten;
- Unterirdische bauliche Anlagen, wenn sie in den Mindestabstandflächen keine Fangmündungen aufweisen; Be- und Entlüftungsanlagen sind zulässig,
- Flutlichtanlagen und sonstige Beleuchtungseinrichtungen mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn.

An- und Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze:

An bestehende bauliche Anlagen darf gemäß § 6 Abs. 8 TBO 2022 bis zur gleichen Länge und Höhe angebaut werden, wenn keine Baugrenzlinie vorhanden ist und das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. An bauliche Anlagen, die dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen, darf nur eine bauliche Anlage mit demselben Verwendungszweck angebaut werden.

Weiters darf nach § 6 Abs. 9 TBO 2022 aufgrund eines gemeinsamen Antrages der Grundeigentümer an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden (**gekuppelte Bauweise**), wenn

- ein Bebauungsplan nicht besteht sowie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird, oder
- dies aufgrund des Bebauungsplanes zulässig ist.

Überragen der Grundstücksgrenze:

Bei baulichen Anlagen, deren Errichtung an der Bauplatzgrenze zulässig ist, dürfen gemäß § 6 Abs. 12 TBO 2022 Dächer und Einrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswasser über die Bauplatzgrenze ragen, wenn der betroffene Nachbar dem nachweislich zustimmt.

Änderung bestehender Gebäude:

Erfüllt ein **nach früheren baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehendes Gebäude** die vorstehend aufgezeigten Vorschriften – insbesondere die erforderlichen Mindestabstände – nicht, so sind ein Umbau, ein geringfügiger Zubau oder eine sonstige Änderung dieses Gebäudes, eine Änderung seines Verwendungszweckes oder sein Wiederaufbau im Falle des Abbruches oder der sonstigen Zerstörung gemäß § 6 Abs. 10 TBO 2022 auch dann zulässig,

- wenn von den Voraussetzungen (zB. Abstandsbestimmungen) nicht weiter als bisher abgewichen wird;
- den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird;
- bei Änderung des Verwendungszweckes keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, insbesondere durch Lärm, zu erwarten sind;
- kein Widerspruch zum Bebauungsplan besteht;

Anordnung mehrerer Gebäude zueinander auf demselben Grundstück:

Die Abstandsbestimmungen dienen in erster Linie dem Personen- sowie dem Brandschutz. Demgemäß dürfen gemäß § 6 Abs. 6 TBO 2022 auf einem Bauplatz mehrere Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, wenn die nach ihrem Verwendungszweck erforderliche Belüftung und Belichtung gewährleistet ist, den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen und das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

e) Bauhöhe - § 7 TBO 2022

Die zulässige Bauhöhe ergibt sich grundsätzlich aus dem **Bebauungsplan¹¹ bzw. einer Festlegung im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 6 TROG 2022**. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, so ist die Bauhöhe so zu wählen, dass die Anlage in das **Orts-, Straßen- und Landschaftsbild passt**, wobei eine Höhe von **20 m grundsätzlich nicht überschritten** werden darf. Der Bürgermeister kann bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 20 m ausnahmsweise genehmigen, wenn sie aus besonderen technischen oder sonst besonders berücksichtigungswürdigen Gründen nur in einer bestimmten Höhe errichtet werden können (zB. Schloten, Silos, Kirchtürme).

Bei der Beurteilung der Höhe ist immer vom ursprünglichen Geländeniveau auszugehen, wenn dieses in Hinblick auf die Bauführung verändert wurde.

f) Nebeneinrichtungen - §§ 8 – 13 TBO 2022

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist weiters zu prüfen, ob die im Gesetz vorgesehenen Nebeneinrichtungen vorhanden sind.

Die TBO 2022 sieht nachfolgende Nebeneinrichtungen vor:

- **Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge bzw. Garagen - § 8 TBO 2022:**
Die näheren Bestimmungen darüber kann der Gemeinderat durch Verordnung unter Berücksichtigung der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015¹² erlassen und feststellen, ob eine Ausgleichsabgabe zu zahlen ist, falls die Bereitstellung eines Stellplatzes unmöglich ist. Die Ausgleichsabgaben sind im Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz geregelt; Sonderregelungen für EKZ gemäß § 49 TROG 2022 und Handelsbetriebe gemäß § 48a TROG 2022 (Parkdecks /Tiefgaragen)

¹¹ *Im Bebauungsplan ist die Bauhöhe entsprechend der Bestimmung des § 62 Abs. 1 TROG 2022 durch den obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Weiters können die Anzahl der oberirdischen Geschosse, die Wandhöhe der Außenwände oder die Höhe des oberen Wandabschlusses festgelegt werden.*

¹² Diese Verordnung regelt die Höchstzahlen an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge für Gebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen (Wohnbauvorhaben);

- **Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge von Personen mit Beeinträchtigung - § 9 TBO 2022:**

Beim Neubau von Wohnanlagen, öffentlichen Gebäuden, Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen, Einkaufszentren und sonstigen Gebäuden, die regelmäßig auch von Menschen mit einer Behinderung aufgesucht werden, sind beim betreffenden Gebäude Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge von Menschen mit einer Behinderung in einer dem jeweiligen Verwendungszweck des Gebäudes angemessenen Anzahl zu schaffen

- **Ladestationen für Elektrofahrzeuge - § 10 TBO 2022 u. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - § 11 TBO 2022;**

Die Landesregierung hat eine Verordnung zur Umsetzung von EU Recht zum Nachweis der Anzahl der Ladestationen für Elektro KFZ zu erlassen. Die Gemeinde kann die Anzahl der Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl oder die Größe der Stellflächen für Fahrräder in ausreichender Größe festlegen. Gemäß § 12 Abs. 3 TBO 2022 sind unbeschadet einer solchen Verordnung bei Wohnanlagen jedenfalls Räume zum Einstellen von Fahrrädern vorzusehen.

- **Kinderspielplätze, Sonstige Nebeneinrichtungen - § 12 TBO 2022**

Bei Wohnanlagen sind ausreichend große Kinderspielplätze, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwägen, und dergleichen, Anlagen zum Wäschetrocknen und zum Teppichklopfen, die zur ordnungsgemäßen Sammlung des Hausmülls erforderlichen Anlagen und Flächen zum Abstellen einspuriger Kraftfahrzeuge etc. vorzusehen;

- **Versorgung in Notzeiten - § 13 TBO 2022**

Bei Wohnanlagen sind technische Vorkehrungen zur behelfsmäßigen Erwärmung eines Raumes je Wohneinheit in Notzeiten vorzusehen.

E) Änderung von Grundstücksgrenzen

Jede **Teilung, Vereinigung** und **sonstige Änderung** von Grundstücksgrenzen im Bauland, auf Sonderflächen und auf Vorbehaltsflächen und von Grundstücken innerhalb des im örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde ausgewiesenen Siedlungsbereiches, selbst wenn solche Flächen nur teilweise berührt sind, bedarf einer **Bewilligung** der Baubehörde. Das diesbezügliche Verfahren ist in den **§§ 14 bis 17 TBO 2022** geregelt.

Grundsätzlich ist die Bewilligung zu erteilen, wenn die vorgesehene Änderung der geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft, eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung sowie eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung und eine Erschließung mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sichergestellt und ein

Bauplatz¹³ geschaffen wird.

Wichtig ist, dass die Grundbuchseintragung erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Bewilligung durch die Baubehörde erfolgen darf. Der betreffende Grundbuchsbeschluss ist der Gemeinde zuzustellen. Erfolgt eine Eintragung im Grundbuch ohne die erforderliche Bewilligung bzw. entgegen der Bewilligung der Gemeinde, so kann diese den Grundbuchsbeschluss des Bezirksgerichtes mit Rekurs direkt anfechten.

F) Bauvorschriften

1. Allgemeine bautechnische Erfordernisse - § 18 TBO 2022

Bauliche Anlagen müssen gemäß **§ 18 TBO 2022** in allen ihren Teilen so gestaltet sein, dass sie gebrauchstauglich sind und müssen entsprechend dem **Stand der Technik geplant und ausgeführt** werden. Insbesondere müssen sie den für bauliche Anlagen der jeweiligen Art notwendigen Erfordernissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes, der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes, der Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, des Schallschutzes, der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung, des Wärmeschutzes sowie im Fall von Neubauten und umfangreichen Renovierungen weiters der Informations- und Kommunikationstechnologie zur Schaffung von hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen, bei Wohnanlagen einschließlich des Zugangspunktes, entsprechen. Weiters müssen alle baulichen Anlagen ihrem **Verwendungszweck entsprechend benützt** werden können, wobei besonders auf die Bedürfnisse von Kindern, alten und behinderten Menschen Bedacht zu nehmen ist. Schließlich darf durch das Vorhaben das **Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt** werden.

2. Verwendung von Bauprodukten - § 19 TBO 2022

In Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie der Europäischen Union enthält das Tiroler Bauproduktengesetz 2016 Regelungen über die **Zulässigkeit der Verwendung von Bauprodukten** bei der Ausführung baulicher Anlagen.

3. Technische Bauvorschriften, Energieausweis - §§ 20 ff TBO 2022

¹³ Bauplatz ist gemäß § 2 Abs. 12 TBO 2022 ein Grundstück, auf dem eine bauliche Anlage errichtet werden soll oder besteht. Bauplätze müssen grundsätzlich eine einheitliche Widmung aufweisen.

Die Landesregierung hat gemäß **§ 20 Abs. 1 TBO 2022** durch Verordnung nähere Bestimmungen darüber zu erlassen, welchen **bautechnischen Erfordernissen bauliche Anlagen** allgemein oder im Hinblick auf ihre Art jedenfalls zu **entsprechen** haben. Hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz sind insbesondere die Methode der Berechnung unter Berücksichtigung des allgemeinen Rahmens nach dem Anhang I bzw. III zur Richtlinie 2010/31/EU festzulegen sowie der Inhalt und die Form des **Energieausweises** zu regeln. In Umsetzung dieser Bestimmung wurden die **Technischen Bauvorschriften 2016** erlassen. Darin können technische Regelwerke, die aus den Erkenntnissen der Wissenschaft und den Erfahrungen der Praxis abgeleitet und von einer fachlich hierzu berufenen Stelle herausgegeben werden, für verbindlich erklärt werden.

Im § 38 Abs. 1 bis 3 TBV 2016 werden so die OIB-Richtlinien 2019, herausgegeben vom Österreichischen Institut für Bautechnik¹⁴, nahezu zu vollständig für verbindlich erklärt. Die Behörde kann nach § 20 Abs. 3 TBO 2022 von der Einhaltung einzelner Bestimmungen absehen, wenn der Bauwerber durch ein Gutachten nachweist, dass durch andere geeignete Vorkehrungen den maßgebenden bautechnischen Erfordernissen entsprochen wird. Dies gilt jedoch nicht hinsichtlich der Erfordernisse der Gesamtenergieeffizienz (§ 21 TBO 2022) und der Energieausweise (§ 23 TBO 2022).

Bei Umbauten und geringfügigen Zubauten von Gebäuden, die vor dem 1. März 1998 errichtet wurden und beim Ausbau von Dachgeschoßen kann die Behörde gemäß § 20 Abs. 4 TBO 2022 von der Einhaltung einzelner Bestimmungen von Verordnungen nach Abs. 1 auch dann absehen, wenn deren Einhaltung wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht besteht. Analoge Bestimmung in § 20 Abs. 5 TBO 2022 für Gebäude mit geschichtlicher, künstlicher oder kultureller Bedeutung unter Berücksichtigung der Gefährdung von Leben und Gesundheit.

Mit der Nov 165/2021 wurden in § 26 TBO 2022 die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Energieausweisdatenbank geschaffen.

4. Örtliche Bauvorschriften / Kinderspielplätze § 27 TBO 2022

§ 27 TBO 2022 ermächtigt die **Gemeinden** durch **Verordnung** örtliche Bauvorschriften und Vorschriften für Kinderspielplätze zu erlassen. Darin können für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildern sowie für erhaltenswerte Gebäudegruppen

¹⁴ *Das Österreichische Institut für Bautechnik (OIB) wurde 1993 auf Basis einer von den Österreichischen Bundesländern abgeschlossenen „Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG über die Zusammenarbeit im Bauwesen“ gegründet. Das OIB ist ein gemeinnütziger Verein mit Sitz in Wien, dem alle Österreichischen Bundesländer (Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg und Wien) als Mitglieder angehören.*

nähere Bestimmungen über die **Ausgestaltung von baulichen Anlagen** bzw. die **Ausgestaltung von Kinderspielplätzen** (Größe, Lage, Ausgestaltung) getroffen werden.

Weiters können für das gesamte Gemeindegebiet Regelungen erlassen werden über

- die Art und Gestaltung von **Einfriedungen** samt der Festlegung von geringeren Höchsthöhen, als dies nach § 6 Abs. 4 lit. d TBO 2022 zulässig wäre;
- die Art, die Gestaltung, die Größe und Lichteinwirkung von Werbeeinrichtungen;
- die Zulässigkeit, die Art und das Ausmaß von **Bodenversiegelungen** bei Zufahrten, Stellplätzen, Vorplätzen, Innenhöfen und dergleichen;
- Notwendigkeit und das Ausmaß von **Bepflanzungen** bei großflächigen baulichen Anlagen wie Parkplätzen, Spielplätzen und dergleichen;

Diese Verordnungen unterliegen der Verordnungsprüfung durch die Landesregierung gemäß § 122 TGO 2001.

Exkurs: Gesamtenergieeffizienz - §§ 21 - 26 TBO 2022¹⁵

Die Erfordernisse der Gesamtenergieeffizienz sind bei bewilligungspflichtigen Neubauten von Gebäuden, größeren Renovierungen¹⁶, bewilligungspflichtigen Zubauten, Umbauten, sonstigen Änderungen und Änderungen des Verwendungszweckes von Gebäuden, sofern dabei mindestens ein für die selbständige Nutzung bestimmter Gebäudeteil, ein solches Geschloß, oder eine solche Wohnung geschaffen wird und bei bewilligungspflichtigen Zubauten, Umbauten, oder sonstigen Änderungen von Gebäuden, sofern diese Gebäudekomponenten umfassen, die Teil der Gebäudehülle sind, zu erfüllen.

Ausnahmen vom Erfordernis der Gesamtenergieeffizienz - § 22 TBO 2022:

Von den Erfordernissen der Gesamtenergieeffizienz ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude, charakteristische Gebäude nach dem Stadt- und Ortsbildschutzgesetz, bzw. Gebäude in Schutzzonen und Umgebungszonen nach dem Stadt- und Ortsbildschutzgesetz, soweit dies zum Schutz der Eigenart dieser Gebäuden notwendig ist, Gebäude für Gottesdienste, Gebäude die nicht konditioniert sind oder nur frostfrei gehalten werden, Gebäude, die nur auch die Dauer von 2 Jahren errichtet werden, Wohngebäude die nicht für eine ganzjährige Nutzung bestimmt sind und deren Energiebedarf voraussichtlich weniger als 25 % im Falle einer ganzjährigen Nutzung beträgt, Industrieanlagen deren Energieverbrauch, Werkstätten, landwirtschaftliche

¹⁵ Diese Verpflichtung ergibt sich aus der Richtlinie 2010/31/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. 2010 Nr. L 153, S. 13.

¹⁶ Größere Renovierung ist gemäß § 2 Abs. 29 TBO 2022 die zeitlich zusammenhängende Renovierung eines Gebäudes, in die mehr als 25 v. H. der Oberfläche der Gebäudehülle einbezogen werden.

Nutzgebäude, bei denen, die für die Beheizung und Kühlung erforderliche Energie aus gebäudeeigener Abwärme gewonnen wird.

Erstellung, Inhalt und Registrierung von Energieausweisen, Befugnis zur Ausstellung, Kontrollsystem - § 23 - 26 TBO 2022:

Ein Energieausweis ist zu erstellen bei bewilligungspflichtigen Neubauten von Gebäuden, bei größeren Renovierungen von Gebäuden, bei bewilligungspflichtigen Zubauten, Umbauten, sonstigen Änderungen und Änderungen des Verwendungszweckes von Gebäuden, sofern dabei mindestens ein für die selbstständige Nutzung bestimmter Gebäudeteil, ein solches Geschoß oder eine Wohnung geschaffen wird, für Gebäude, in denen mehr als 500 m², ab dem 9. Juli 2015 mehr als 250 m², der konditionierten Brutto-Grundfläche von Behörden genutzt werden und für nicht öffentliche Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von mehr als 500m², die regelmäßig von einer großen Anzahl an Personen aufgesucht werden.

G) Bauverfahren

1. Bewilligungspflichtige Vorhaben - §§ 28 ff TBO 2022

a) Bauansuchen

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß **§ 29 TBO 2022** bei der Behörde **schriftlich anzusuchen**. Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist im Bauansuchen der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben.

Dem Bauansuchen sind die Bauunterlagen nach § 31 TBO 2022 in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Diese haben jedenfalls zu enthalten:

- bei Neu- und Zubauten der **Nachweis** des **Eigentums** oder des **Baurechtes** am Bauplatz oder, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer oder Bauberechtigte ist, die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. des Bauberechtigten. Bei Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, bedarf es des Nachweises des Miteigentums an der Liegenschaft bzw. der Zustimmungserklärung des betreffenden Miteigentümers, nicht jedoch des Nachweises der Zustimmung der übrigen Miteigentümer.
- soweit im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck von Gebäuden oder die Art sonstiger baulicher Anlagen eine entsprechende Aufschlüsselung des Bauplatzes erforderlich, der **Nachweis** einer **rechtlich gesicherten Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche** bzw. einer entsprechenden **Wasser- und Energieversorgung**, sowie **Abwasserbeseitigung**

- ein **Verzeichnis** der an den Bauplatz **angrenzenden Grundstücke** einschließlich der Namen und Adressen der Eigentümer und allfälliger Bauberechtigter
- die nach der Bauunterlagenverordnung 2020 erforderlichen Pläne
- wenn nicht auszuschließen ist, dass ein Freizeitwohnsitz oder ein Einkaufszentrum entstehen soll, Angaben zum Nachweis der **beabsichtigten rechtmäßigen Verwendung**

Die Landesregierung hat den Inhalt und die Form der beizubringenden Planunterlagen durch Verordnung festzulegen (Bauunterlagenverordnung 2020).

Die Bauunterlagen sind vom Bauwerber und von ihrem Verfasser zu unterfertigen. Die Bauunterlagen müssen von einer dazu befugten Person oder Stelle verfasst sein (§ 31 Abs. 5 TBO 2022).

b) Zurückweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung:

Wenn die vorzulegenden Unterlagen mangelhaft sind und der Bauwerber einem Verbesserungsauftrag (§ 13 Abs. 3 AVG) der Behörde nicht nachkommt, ist das **Bauansuchen gemäß § 34 Abs. 2 TBO 2022 zurückzuweisen**.

c) Abweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung:

Ein Bauansuchen ist gemäß § 34 Abs. 3 TBO 2022 **ohne weiteres Verfahren abzuweisen**, wenn bereits aufgrund des Antrages offenkundig ist, dass

- das Bauvorhaben dem **Flächenwidmungsplan**, einem **Bebauungsplan**, den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 TROG 2022 hinsichtlich der Bebauung oder den **örtlichen Bauvorschriften widerspricht**;
- entgegen den Bestimmungen des TROG 2022 ein **Freizeitwohnsitz neu geschaffen, wiederaufgebaut oder erweitert** werden soll;
- das Bauvorhaben wegen **Widerspruchs** zu bestimmten anderen **raumordnungsrechtlichen Regelungen** unzulässig ist (zB fehlender Bebauungsplan, Widerspruch zur Bausperre, fehlende aufsichtsbehördliche Genehmigung);
- entgegen § 31 Abs. 3 TBO 2022 der **Energieausweis nicht vorliegt**.

d) Bauverhandlung:

Ist das Bauansuchen zulässig und nicht von vornherein zurück- oder abzuweisen, kann die Behörde eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) durchführen. Es besteht **keine Verpflichtung** zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung (§ 32 TBO 2022). Die Entscheidung über die Durchführung einer Bauverhandlung liegt ausschließlich im Ermessen der Baubehörde. Ob eine Bauverhandlung durchgeführt wird oder nicht, hat die Baubehörde aufgrund verfahrensökonomischer Überlegungen, wie Art und Größe des Bauvorhabens, Anzahl der Sachverständigen und Parteien und dergleichen, zu

entscheiden.

Vom Bauvorhaben sind gemäß § 32 Abs. 2 und 3 **zu verständigen bzw.** zu einer Bauverhandlung sind **zu laden**:

- Das **Bundesdenkmalamt** bei Gebäuden, die in der Nähe von Denkmälern errichtet werden bzw. Umbauten die das Erscheinungsbild beeinflussen
- Die **Betreiber** bekannter **Anlagen**, bei Bauvorhaben im Gefährdungsbereich dieser Anlagen bzw. soweit Schutzinteressen der Anlagen berührt werden können (zB. elektrische Leitungen, Eisenbahnanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikationsanlagen).

Folgende **Sachverständige** sind gemäß § 32 Abs. 4 und 5 TBO 2022 **zwingend** dem Bauverfahren **beizuziehen** (§ 32 TBO 2022):

- Ein **hochbautechnischer Sachverständiger** beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
- ein **brandschutztechnischer Sachverständiger** in folgenden Fällen:
 - im Fall des Abweichens von einzelnen brandschutztechnischen Erfordernissen in Verordnungen über technische Bauvorschriften;
 - im Fall, dass ein Brandschutzkonzept vorgelegt werden muss oder technische Brandschutzeinrichtungen mit Ausnahme von Rauchwarnmeldern, wie Brandmeldeanlagen, mechanische Wärme- und Brandrauchentlüftungen, Druckluftbelüftungen, Löschanlagen und dergleichen, vorgesehen werden müssen;
 - bei betrieblich genutzten Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Ausnahme von Bürogebäuden und von Gebäuden, die nur in einem untergeordneten Ausmaß betrieblich genutzt werden;
 - bei Garagen mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m²;
 - bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m.
- ein geeigneter **Sachverständiger** (für Wildbach- und Lawinenverbauung, für Geologie, für Bodenmechanik und dergleichen) beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden oder der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden auf Grundstücken, die einer Gefährdung durch Naturgefahren ausgesetzt sind, sofern entsprechende Vorgaben nicht im Gefahrenzonenplan formuliert sind bzw. die Gefährdung nicht im Raumordnungsverfahren bereits begutachtet wurde, Ausnahme: wenn eine wesentliche Änderung nach Beurteilung eingetreten ist;
- ein **raumordnungsfachlicher Sachverständiger** zur Beurteilung der Einhaltung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, der Gewährleistung der zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung sowie zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und

Abwasserentsorgung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes bei Grundstücken für die aufgrund der Übergangsbestimmung des § 121 Abs. 3 TROG 2022 iVm. § 54 Abs. 5 und § 55 TROG 2006 in der Fassung LGBl. Nr. 27/2006 kein Bebauungsplan erforderlich ist;

Darüber hinaus **kann** die Behörde **weitere Sachverständige** je nach Lage des Falles beiziehen (zB Amtsarzt, Architekt, etc.).

Die Sachverständigen müssen entsprechende gesetzlich festgelegte Qualifikationserfordernisse aufweisen.

Weicht ein Gebäude vom umgebenden Baubestand erheblich ab oder ist die Beurteilung der Auswirkungen eines Gebäudes auf das Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild sonst nicht möglich, kann die Baubehörde dem Bauwerber auftragen, für die Bauverhandlung die Umrisszeichnung des Gebäudes in der Natur darzustellen.

e) Parteien

Parteien im Bauverfahren sind gemäß § 33 TBO 2022 der **Bauwerber**, die **Nachbarn** und der **Straßenverwalter**.

Nachbarn sind die **Eigentümer oder Baurechtsinhaber** der Grundstücke,

- a) die **unmittelbar** an den **Bauplatz angrenzen** oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt **innerhalb eines Abstandes von 15 m** zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und
- b) deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Dinglich Berechtigte, Mieter oder Pächter des Bauplatzes oder von Nachbargrundstücken haben keine Parteistellung in Verfahren nach der TBO 2022.

Nachbarn, deren Grundstücke **unmittelbar** an den Bauplatz **angrenzen** oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines Abstandes von **5 m** zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, **sind berechtigt die Nichteinhaltung**

- a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
- b) der Bestimmungen über den Brandschutz;
- c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe;
- d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs 6 TROG 2022 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,

- e) der Abstandsbestimmungen des § 6;
- f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes

geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

Die übrigen Nachbarn sind berechtigt die Nichteinhaltung

- der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionschutz verbunden ist; und
- der Bestimmungen über den Brandschutz;

geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

Der **Straßenverwalter** ist, soweit dadurch die Schutzinteressen der Straße betroffen sind, berechtigt,

- a) das Fehlen einer dem vorgesehenen Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlagen entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 3 Abs. 1 TBO 2022 und
- b) die Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen des § 5 TBO 2022, soweit dadurch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden,

geltend zu machen.

Wurde ein Nachbar dem Bauvorhaben überhaupt nicht beigezogen und diesem auch der Baubewilligungsbescheid nicht zugestellt, ist er als sogenannte **übergangene Partei** anzusehen. Er kann in diesem Fall einen Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung verbunden mit dem Antrag auf Zustellung des Bescheides einbringen und nach Zustellung des Bescheides Beschwerde erheben bzw. sofort Beschwerde gegen den Bescheid erheben.

Mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Anzeige über die Bauvollendung erlangt die Baubewilligung gemäß § 33 Abs. 9 TBO 2022 auch gegenüber Parteien Rechtskraft, denen die Baubewilligung nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.

f) Baubewilligung

Die Behörde hat gemäß § 34 Abs. 1 TBO 2022 über jedes Bauansuchen mit **schriftlichem Bescheid** zu entscheiden, mündliche Bescheide haben daher keinerlei Rechtswirkung. Wurde keine Bauverhandlung durchgeführt, hat die Behörde spätestens innerhalb von drei Monaten ab Einlangen des Bauansuchens, ansonsten innerhalb von sechs Monaten zu entscheiden.

Ergibt das Verfahren einen **Widerspruch** zu **bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften**, so ist das **Bauansuchen** gemäß § 34 Abs. 3 - 4 TBO 2022 **abzuweisen**.

Liegen **keine Gründe** für eine **Zurückweisung oder Abweisung** vor, so hat die Baubehörde das Bauansuchen gemäß § 34 Abs. 6 TBO 2022 zu bewilligen und kann diese **Bewilligung** gemäß § 34 Abs. 7 TBO 2022 **befristet**, mit **Auflagen** (zB auch Sicherheitskonzept) **oder Bedingungen** erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften geschützten Interessen zu wahren und soweit dadurch das Bauvorhaben in seinem Wesen nicht verändert wird.

Die Erteilung der Baubewilligung ist auch unter Vorschreibung der **Vorlage weiterer technischer Unterlagen** während der Bauausführung oder nach Bauvollendung (zB statische Berechnungen, Nachweise über die bescheidgemäße Ausführung) möglich. Entscheidungen über Bauansuchen sind allen Personen, die zu diesem Zeitpunkt noch Parteistellung besitzen, zuzustellen.

Die Behörde hat dem Bauwerber die **Baubewilligung in zweifacher Ausfertigung** und unter Anschluss zweier **mit dem Genehmigungsvermerk versehener Ausfertigungen** der **Planunterlagen** zuzustellen. Der Genehmigungsvermerk hat das Datum und die Geschäftszahl der Baubewilligung zu enthalten.

g) Erteilung nachträglicher oder zusätzlicher Auflagen

Nach § 34 Abs. 10 TBO 2022 besteht die Möglichkeit, auch **nach Rechtskraft** der Baubewilligung mit weiterem schriftlichem **Bescheid andere oder zusätzliche Auflagen vorzuschreiben oder die Änderung eines bestehenden Sicherheitskonzeptes aufzutragen**, soweit trotz bescheidgemäßer Ausführung des Bauvorhabens eine **Gefahr für das Leben oder die Gesundheit** von Menschen besteht.

Der mit der Erfüllung dieser Auflagen verbundene Aufwand muss jedoch in einem vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Erfolg stehen; die Behörde hat insoweit eine Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmen. Wichtig ist, dass die Möglichkeit der Erteilung anderer oder zusätzlicher Auflagen auch bezüglich solcher Bauvorhaben besteht, welche vor dem 01.03.1998 genehmigt wurden.

h) Erlöschen der Baubewilligung

Die **Baubewilligung erlischt** gemäß § 35 TBO 2022, wenn

- der Inhaber der Baubewilligung darauf **schriftlich verzichtet**;
- **nicht** innerhalb von **2 Jahren** nach dem Eintritt der Rechtskraft mit der Ausführung des **Bauvorhabens begonnen** wird oder
- das Bauvorhaben **nicht** innerhalb von **4 Jahren nach Baubeginn vollendet** wird.

Bei umfangreichen Bauvorhaben kann in der Baubewilligung für den Baubeginn eine längere, höchstens jedoch 5 jährige Frist festgelegt werden. Bezieht sich die

Baubewilligung auf mehrere Bauabschnitte, können für die einzelnen Abschnitte unterschiedliche Fristen festgelegt werden.

Verlängerungsantrag:

Die Fristen können über **Antrag** des Inhabers der Baubewilligung sowohl hinsichtlich des Baubeginnes als auch hinsichtlich der Bauvollendung jeweils **einmal um höchstens zwei Jahre verlängert** werden.

Um die Erstreckung der Frist ist **vor** ihrem **Ablauf** bei der Behörde **schriftlich anzusuchen**; die Nachbarn besitzen in diesem Verfahren Parteistellung. Dabei ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens maßgebend.

Den Nachbarn und dem Straßenverwalter kommt zur Frage des Vorliegens der Voraussetzung nach § 35 Abs. 4 TBO 2022 erster und zweiter Satz Parteistellung im Umfang des § 33 Abs. 3 bis 7 TBO 2022 zu.

2. Feststellung des Baukonsenses - § 36 TBO 2022

Die Behörde hat hinsichtlich jener bewilligungspflichtigen baulichen Anlagen, für die die **Baubewilligung nicht nachgewiesen werden kann**, im Zweifel **von Amts wegen** oder **auf Antrag des Eigentümers** mit **Bescheid** festzustellen, ob das Vorliegen der Baubewilligung zu vermuten ist oder nicht.

Das Vorliegen der Baubewilligung ist zu vermuten, wenn aufgrund des Alters der betreffenden baulichen Anlage oder sonstiger besonderer Umstände davon auszugehen ist, dass aktenmäßige Unterlagen darüber nicht mehr vorhanden sind, und überdies kein Grund zur Annahme besteht, dass die betreffende bauliche Anlage entgegen den zur Zeit ihrer Errichtung in Geltung gestandenen baurechtlichen Vorschriften ohne entsprechende Bewilligung errichtet worden ist.

Bei einer Feststellung, dass das Vorliegen der Baubewilligung zu vermuten ist, ist weiters der aus der baulichen Zweckbestimmung der betreffenden baulichen Anlage hervorgehenden Verwendungszweck festzustellen.

Rechtsfolgen:

positiven Feststellung: urkundlich nachweisbarer Baubewilligung gleichzuhalten

negative Feststellung: dem Fehlen einer Baubewilligung gleichzuhalten

3. Anzeigepflichtige Vorhaben - § 30 TBO 2022

Bauanzeigen sind gemäß § 30 Abs. 1 TBO 2022 ebenfalls **schriftlich** unter Anschluss

der Planunterlagen in zweifacher Ausfertigung einzubringen. Bei **Unvollständigkeit** hat die Behörde den Bauwerber unter Setzung einer **höchstens zweiwöchigen Frist** zur **Ergänzung** der Unterlagen aufzufordern. Wird diesem Auftrag nicht entsprochen, ist die Bauanzeige mit schriftlichem Bescheid zurückzuweisen.

Sind die **Unterlagen vollständig**, hat die Behörde innerhalb einer **Frist von höchstens zwei Monaten** über die Zulässigkeit des angezeigten Vorhabens zu entscheiden, wobei folgende Möglichkeiten bestehen:

- **Untersagung der Ausführung** des Vorhabens bei Unzulässigkeit aus bau- oder raumordnungsrechtlichen Gründen mit schriftlichem Bescheid. Liegt überdies ein Abweisungsgrund nach § 34 Abs. 3 TBO 2022¹⁷ vor, so hat die Behörde dies festzustellen. Eine solche Feststellung ist einer Versagung der Baubewilligung gleichzuhalten.
- **Feststellung der Bewilligungspflicht** des Vorhabens mit schriftlichem Bescheid.¹⁸
- ausdrückliche **Zustimmung zur Ausführung** des Vorhabens. Die Behörde hat dem Bauwerber eine mit einem entsprechenden Vermerk versehene Ausfertigung der Planunterlagen auszuhändigen;

Erfolgt innerhalb dieses **Zeitraumes von 2 Monaten keine Entscheidung** der Behörde, darf das Bauvorhaben **jedenfalls ausgeführt** werden und zwar auch dann, wenn das Vorhaben an sich nicht zulässig wäre. Die Zulässigkeit ist auf den Unterlagen durch die Baubehörde zu bestätigen.

Wird jedoch ein an sich bewilligungspflichtiges Bauvorhaben dem Anzeigeverfahren unterworfen, so gilt die Erlaubnis zur Ausführung dieses Bauvorhabens mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Anzeige über die Bauvollendung (§ 44 Abs. 3 TBO 2022) als rechtskräftig erteilte Baubewilligung, wenn bis dahin weder die Nachbarn noch der Straßenverwalter, denen im Bewilligungsverfahren Parteistellung zugekommen wäre (§ 33 TBO 2022), bei der Behörde schriftlich einen Antrag auf Feststellung der Bewilligungspflicht eingebracht haben. Über einen solchen Antrag ist mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden¹⁹.

Stellt die Behörde gegenüber dem Eigentümer der baulichen Anlage fest, dass das betreffende Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, so hat dieser innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Feststellung nachträglich

¹⁷ siehe hiezu Kapitel G) 1. c), Seite 25;

¹⁸ Bescheide über die Untersagung der Bauausführung, Feststellungsbescheide über die Bewilligungspflicht des Vorhabens bzw. des Vorliegens eines Abweisungsgrundes nach § 34 Abs. 3 TBO 2018 müssen innerhalb der Frist von zwei Monaten erlassen und damit zugestellt sein;

¹⁹ Neu eingeführt mit der TBO-Novelle 2016, LGBl. Nr. 94/2016, zur Schaffung von Rechtssicherheit aufgrund Rechtssicherheit der Erkenntnisse des VwGH vom 22.02.2012, 2011/06/0183, zuletzt vom 29.01.2016, 2015/06/0133, wonach „auch mit Ablauf der Frist das Bauvorhaben nicht bewilligt ist, aber vorerst ausgeführt werden darf“;

um die Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben anzusuchen. Wird dieser Verpflichtung nicht entsprochen, so ist ein Verfahren zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes nach § 46 TBO 2022 einzuleiten.

Anzeigepflichtige Bauvorhaben sind innerhalb von zwei Jahren nach dem möglichen Baubeginn bei sonstigem Verlust der Wirksamkeit der Bauanzeige zu vollenden.

4. Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes - § 53 TBO 2022

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihres **besonderen Verwendungszweckes** nur für einen **vorübergehenden Bestand bestimmt** sind, kann anstelle eines Bauansuchens oder einer Bauanzeige gemäß **§ 53 TBO 2022** um die Erteilung einer **befristeten, höchstens jedoch 5-jährigen Bewilligung** angesucht werden (zB. Veranstaltungszelte, Konzertbühnen, Baustelleneinrichtungen, etc.).

Bei der Erteilung der Bewilligung **kann** unter Bedachtnahme insbesondere auf die Lage und den Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlage von der **Einhaltung bestimmter bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften** (zB. Flächenwidmung, Grenzabstände) **abgesehen** werden, wenn sichergestellt ist, dass sowohl den **maßgebenden bautechnischen Erfordernissen** als auch den durch diese Vorschriften **geschützten Interessen**, insbesondere dem Schutz des Lebens und der Gesundheit von Menschen und der Sicherheit von Sachen durch anderweitige Vorkehrungen hinreichend **entsprochen** wird.

Die befristete Bewilligung kann auf Antrag **einmal um höchstens zwei Jahre verlängert** werden. Nach Ablauf der Bewilligung ist die bauliche Anlage zu beseitigen und der Bauplatz wieder in den ursprünglichen Zustand zu versehen. Parteien im Verfahren um die Erteilung einer Bewilligung nach § 53 TBO 2022 sind der Antragsteller, die Nachbarn im Sinn des § 33 Abs. 2 und 6 TBO 2022 und der Straßenverwalter.

5. Vorübergehende Betreuungseinrichtungen für Zwecke der Grundversorgung und der Unterbringung von Vertriebenen - § 54 TBO 2022

Durch die Einführung dieser Bestimmung für Einrichtungen, die vorübergehend der Sicherstellung der Grundversorgung von Menschen sowie der kurzfristigen Unterbringung von Transitflüchtlingen bzw. von Vertriebenen dienen, wurde eine an die baulichen Anlagen vorübergehenden Bestandes nach § 54 TBO 2022 angelehnte Verfahrensvereinfachung eingeführt, die der schnellen und verwaltungsökonomischen

staatlichen Hilfe Rechnung trägt, wobei gegenständlich der Baubehörde kein Spielraum über das Hinwegsehen über bestimmte bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften gelassen wird und noch kürzere Fristen sowohl für die Baubehörde als auch im Rechtsmittelverfahren bestimmt sind.

Diese Bauvorhaben unterliegen weder den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes noch von Bebauungsplänen und von entsprechenden textlichen Festlegungen im örtlichen Raumordnungskonzept noch den Vorschriften der §§ 4 bis 12 TBO 2022. Sie unterliegen weiters nur den bautechnischen Erfordernissen der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit, des Brandschutzes für Wohngebäude, der Hygiene, der Nutzungssicherheit und, sofern sie hiervon nicht nach § 22 ausgenommen sind, der Gesamtenergieeffizienz.

6. Vorübergehende Bereitstellung von Wohnraum infolge von Katastrophen - § 55 TBO 2022

Gegenständliche Bestimmung dient der vorübergehenden Bereitstellung von Wohnraum infolge von Katastrophen im Sinne des § 2 Abs. 1 des Tiroler Katastrophenmanagementgesetzes, LGBl. Nr. 33/2006, und ist inhaltlich gleichlautend dem § 54 TBO 2022.

H) Bauausführung

1. Baubeginn - § 37 TBO 2022

Mit der **Ausführung** eines **bewilligungspflichtigen Bauvorhabens** darf gemäß § 65 Abs. 1 TBO 2022 **nach** der **Zustellung** der Baubewilligung begonnen werden. In Ausnahmefällen kann die Behörde gemäß § 65 Abs. 2 TBO 2022 die aufschiebende Wirkung zuerkennen.

Liegt kein offenkundiger Grund für eine Ab- oder Zurückweisung vor, können jedoch schon vorher **Vorarbeiten**, wie das Herstellen der Baustelleneinrichtung, der Erdaushub oder die Sicherung der Baugrube, **genehmigt** werden.

Dies kann entweder durch gesonderten mündlichen oder schriftlichen Bescheid oder im Bewilligungsbescheid erfolgen. In diesem Bescheid sind die Arbeiten, die durchgeführt werden dürfen, im Einzelnen zu bezeichnen

Mit der **Ausführung** eines **anzeigepflichtigen Vorhabens** darf entsprechend § 37 Abs. 2 TBO 2022 **innerhalb** von **zwei Monaten** nach Vorliegen der **vollständigen Bauanzeige** begonnen werden, sofern das Bauvorhaben nicht als bewilligungspflichtig festgestellt wurde oder die Ausführung untersagt wurde.

Mit ausdrücklicher Zustimmung der Behörde²⁰ dürfen anzeigepflichtige Bauvorhaben auch vor Ablauf dieser Frist ausgeführt werden.

2. Pflichten des Bauherrn - § 38 TBO 2022

Während der Ausführung des Bauvorhabens ist der **Bauherr** gemäß § 38 Abs. 1 TBO 2022 für die **Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften verantwortlich**. Insbesondere treffen ihn folgende Verpflichtungen:

- **Keine Gefährdung** des **Lebens** und der **Gesundheit** von Menschen und der **Sicherheit** von Sachen;
- **Keine unzumutbaren Belästigungen** der Nachbarn, insbesondere durch Lärm oder Staub;

Nachweis- bzw. Kennzeichnungspflichten:

Nach **Fertigstellung** der **Bodenplatte** bzw. des **Fundamentes** ist der Verlauf der äußeren Wandfluchten gemäß § 38 Abs. 2 TBO 2022 mittels eines eingemessenen Schnurgerüsts oder auf sonstige geeignete Weise zu kennzeichnen und eine Bestätigung einer befugten Person darüber der Behörde vorzulegen. Mit der Ausführung des aufgehenden Mauerwerkes darf erst nach Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden.

Nach **Fertigstellung** der **Außenwände** hat der Bauherr entsprechend § 38 Abs. 3 TBO 2022 der Behörde eine Bestätigung durch eine befugte Person oder Stelle darüber vorzulegen, dass die Bauhöhen der Baubewilligung entsprechen. Mit dem Aufsetzen der Dachkonstruktion darf erst nach dem Vorliegen dieser Bestätigung begonnen werden. Die oberste Ziegelreihe bzw. der jeweilige obere Wandabschluss ist auf geeignete Weise deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

Spätestens nach der **Fertigstellung** des **Rohbaus** hat der Bauherr nach § 38 Abs. 4 TBO 2022 die ordnungsgemäße Herstellung aller Rauch- und Abgasleitungen, Rauch- und Abgasfänge und feste Verbindungsstücke durch einen **Rauchfangkehrer** überprüfen zu lassen. Der Rauchfangkehrer hat über die Überprüfung einen schriftlichen Befund auszustellen.

Der Bauherr hat gemäß § 38 Abs. 5 TBO 2022 die ordnungsgemäße Ausführung und Funktion von notwendigen technischen Brandschutzeinrichtungen durch einen brandschutztechnischen Sachverständigen überprüfen zu lassen. Dieser hat hierüber einen schriftlichen Befund auszustellen.

²⁰ Siehe hierzu Kapitel G) 3., Seite 31 ff. und § 30 Abs. 4 TBO 2022;

Der Bauherr hat des Weiteren die Verpflichtung, nach Vollendung des Bauvorhabens die gesamte Baustelleneinrichtung zu entfernen sowie die Baustelle so aufzuräumen, dass den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

3. Bauverantwortlicher - § 39 TBO 2022

Gemäß § 39 Abs. 1 TBO 2022 kann die Baubehörde dem Bauherrn die **Bestellung** eines **Bauverantwortlichen im Einzelfall auftragen**. Dies ist jedoch **nur** dann zulässig, wenn **aufgrund besonderer baulicher Schwierigkeiten** (Größe, Komplexität, besondere Konstruktionsweise) oder aufgrund von **Mängeln bei der Bauausführung** Grund zur Annahme besteht, dass andernfalls die Sicherheit auf der Baustelle oder die konsensgemäße und bautechnisch einwandfreie Bauausführung nicht gewährleistet wäre.

Als Bauverantwortliche können Baumeister, Zimmermeister, technische Büros und staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker im Rahmen ihrer Befugnis herangezogen werden. Bedienstete von Gebietskörperschaften dürfen für Bauvorhaben der jeweiligen Gebietskörperschaft als Bauverantwortliche tätig werden, wenn sie ein einschlägiges Universitätsstudium und eine entsprechende einjährige Praxis oder die Abschlussprüfung an der HTL und eine mindestens dreijährige Praxis aufweisen können.

Wurde die Bestellung eines Bauverantwortlichen aufgetragen, darf gemäß § 39 Abs. 4 TBO 2022 mit der Ausführung bzw. Fortsetzung des Bauvorhabens erst begonnen werden, wenn ein Bauverantwortlicher der Behörde gegenüber namhaft gemacht wurde.

4. Baulärm - § 40 TBO 2022

§ 40 Abs. 1 TBO 2022 ermöglicht der **Landesregierung** durch **Verordnung** zum Schutz des Lebens und der Gesundheit und zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen der Bevölkerung sowie im Interesse des Tourismus die Voraussetzungen für die zulässigen Schallimmissionen aus Baustellen und die Art ihrer Ermittlung festzulegen. Diese Voraussetzungen können nach gebietsbezogenen Kriterien, nach dem Ausmaß des Schutzbedürfnisses sowie in zeitlicher Hinsicht abgestuft festgelegt werden

In der **Baulärmverordnung 2016** werden Gebäude mit verschiedenen Empfindlichkeiten festgelegt und zulässige Abstände und Geräuschpegel berechnet. Die Empfindlichkeit ergibt sich aus der Nutzung. Die Immissionsgrenzwerte werden neu angepasst. Dieser grundsätzlich völlig neue Ansatz soll das bisherige System der Baulärbewertung durch

eine wesentlich leichter, rascher und sparsamer zu vollziehende Regelung ersetzen²¹. Ziel der Baulärmverordnung 2016 ist es, die Zulässigkeit von Baulärm anhand weniger und leicht erkennbarer Einflussgrößen zu bestimmen und der Baubehörde ein vor Ort anwendbares Werkzeug zur Bestimmung der Lärmemissionen sowie zur Feststellung der Zulässigkeit der Emissionen zu geben.

Im Konkreten handelt es sich dabei um den Zeitraum des Auftretens, die Entfernung zwischen der Baustelle und Nachbargrundstücken und das Ausmaß des Schutzbedürfnisses, gegliedert nach gebiets- bzw. gebäudebezogenen Nutzungen.

Außerdem werden die **Gemeinden** nach § 40 Abs. 3 TBO 2022 ermächtigt, durch **Verordnung jede Lärmentwicklung** während bestimmter Zeiten im Jahr für das gesamte Gemeindegebiet oder bestimmter Teile oder die Durchführung bestimmter lärmeregender Arbeiten auf Baustellen **zu untersagen**²².

5. Aufsicht über die Bauausführung - § 41 TBO 2022

Die **behördliche Bauaufsicht** dient gemäß § 41 Abs. 1 TBO 2022 der Überprüfung, ob bei der Ausführung von Bauvorhaben die Bestimmungen der **Bauordnung** und der hiezu erlassenen Verordnungen **eingehalten** werden und **ob Abweichungen von der Baubewilligung** oder der **Bauanzeige** vorliegen oder nicht.

Entsprechend § 41 Abs. 2 TBO 2022 ist zur Durchführung der Bauaufsicht den Behördenorganen der Zutritt zum Bauplatz und die Besichtigung der Baustelle zu gestatten, jede Auskunft zu erteilen und die Einsicht in die geforderten Unterlagen zu gewähren. Der Baubescheid, sowie ein genehmigter Plansatz müssen auf der Baustelle aufliegen.

6. Mängelbehebung und Baueinstellung - § 42 Abs. 1 TBO 2022

Werden im Rahmen der Bauaufsicht **wesentliche Mängel** in der **Ausführung** eines Bauvorhabens festgestellt, hat die Behörde mit Bescheid gemäß § 42 Abs. 1 TBO 2022 dem Bauherrn die **weitere Ausführung** der betreffenden Teile des Bauvorhabens zu **untersagen** und ihm die Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen.

²¹ *Bereits bisher ermöglichte die bestehende Baulärmverordnung 1998 der Behörde die Feststellung der Einhaltung der festgelegten Grenzwerte im Einzelfall. Hiezu war aber jedes Mal eine Lärmmessung vor Ort erforderlich, was sich in der praktischen Anwendung als zu aufwendig und unzweckmäßig erwiesen hat und somit die Baulärmverordnung 1998 nahezu „totes“ Recht darstellt.*

²² *Von dieser Verordnungsermächtigung machen vor allem Tourismusorte wie Serfaus, Seefeld in Tirol ua. zur Verhinderung von Baulärm während der Hochsaison Gebrauch.*

Im Fall der **Ausführung** eines Vorhabens **ohne** die erforderliche **Bewilligung** hat die Behörde mit Bescheid gemäß § 42 Abs. 3 TBO 2022 die **Arbeiten** ebenfalls zu **untersagen** und die **Beseitigung** des konsenslos ausgeführten **Bauvorhabens** und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes **aufzutragen**, falls nicht innerhalb eines Monats nach Erlassung des Untersagungsbescheides nachträglich um Bewilligung angesucht wird.

Der **Beschwerde** gegen einen solchen Bescheid kommt **keine aufschiebende Wirkung** zu. Bei Gefahr im Verzug kann die Behörde die weitere Bauausführung durch Ausübung **unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt** einstellen.

Ähnliche Maßnahmen sind von der Baubehörde auch im Fall der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens ohne Anzeige bzw. im Falle der Ausführung eines Bauvorhabens abweichend von der Baubewilligung zu setzen.

7. Vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken - § 43 TBO 2022

Die **Eigentümer von Nachbargrundstücken** und die sonstigen darüber **Verfügungsberechtigten** haben gemäß § 43 Abs. 1 TBO 2022 das **Betreten** und **Befahren**, sowie die **sonstige vorübergehende Benützung** ihrer Grundstücke durch den Bauwerber im unbedingt notwendigen Ausmaß zu **dulden**, sofern

- die betreffenden Bauarbeiten auf eine andere Weise nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten und
- bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen die Vorteile aus der Benützung der Grundstücke bzw. der darauf befindlichen baulichen Anlagen nicht in einem krassen Missverhältnis zu den damit verbundenen Nachteilen stehen.

Die Duldungspflicht umfasst auch die Durchführung von Grabungsarbeiten und die Anbringung von Verankerungen und Stützelementen und dergleichen. Die Benützung hat jedoch unter möglicher Schonung der Interessen des betroffenen Grundeigentümers zu erfolgen. Die Benützung des Luftraumes mittels Kränen und die damit verbundenen Sicherungsmaßnahmen sind im unbedingt erforderlichen Ausmaß zu dulden (keine Interessensabwägung).

Der **Bauwerber** hat den betreffenden **Grundeigentümer** von der beabsichtigten Inanspruchnahme mindestens zwei Wochen **vorher schriftlich** zu **verständigen**. Kommt **kein Einvernehmen** zustande, hat die **Behörde** über Antrag des Bauwerbers innerhalb von sechs Wochen **bescheidmäßig** über die Zulässigkeit der Durchführung der Bauarbeiten und die Inanspruchnahme fremden Grundes zu entscheiden.

Nach Beendigung der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück ist der **frühere Zustand wieder herzustellen**. Kommt der Bauherr dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Behörde einen entsprechenden Auftrag mit Bescheid zu erteilen.

Außerdem hat der betroffene Grundstückseigentümer **Anspruch auf Vergütung** eingetretener Vermögensnachteile. Kommt es dabei innerhalb von drei Monaten zu keiner Einigung, hat die Behörde darüber zu entscheiden. über allfällige Beschwerden entscheidet das Landesverwaltungsgericht. Der Anspruch erlischt jedoch, wenn der entsprechende Antrag nicht innerhalb eines Jahres nach Ablauf der 3 Monate gestellt wird.

8. Bauvollendung - § 44 ff TBO 2022

a) Anzeigepflicht - § 44 TBO 2022

Der **Eigentümer** ist gemäß § 44 Abs. 1 TBO 2022 verpflichtet, die **Vollendung** eines bewilligungspflichtigen **Bauvorhabens** unverzüglich der **Behörde schriftlich anzuzeigen**. Die Bauvollendung kann auch hinsichtlich einzelner Gebäudeteile oder selbständiger Teile von baulichen Anlagen erfolgen.

Der Anzeige sind die aufgrund der Baubewilligung vorzulegenden Unterlagen sowie gegebenenfalls ein Abnahmebefund über die ordnungsgemäße Ausführung aller Rauch- und Abgasleitungen sowie ein Energieausweis anzuschließen. Bei Unvollständigkeit der Unterlagen kann die Behörde einen entsprechenden Verbesserungsauftrag erteilen.

Nach der vollständigen Erstattung der Anzeige über die Bauvollendung **dürfen bauliche Anlagen**, soweit nicht eine gesonderte Benützungsbewilligung erforderlich ist, ohne weitere ausdrückliche Bewilligung der Behörde **benützt werden**, wenn

- eine dem bewilligten Verwendungszweck entsprechende, rechtlich gesicherte **Zufahrt besteht**;
- eine dem bewilligten Verwendungszweck entsprechende **Wasser- und Energieversorgung**, sowie **Abwasserbeseitigung vorhanden** sind; und
- die erforderlichen **Abstellmöglichkeiten vorhanden** sind.

Auch die Vollendung anzeigepflichtiger Bauvorhaben ist der Behörde (vom Eigentümer) unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

b) Benützungsbewilligung - § 45 TBO 2022

In nachfolgenden Fällen dürfen bauliche Anlagen gemäß § 45 Abs. 1 TBO 2022 auch weiterhin erst auf Grund einer **Benützungsbewilligung benützt** werden:

- Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen;
- betrieblich genutzte Gebäude, für die eine gewerbliche

Betriebsanlagengenehmigung nicht erforderlich ist;

- Wohnanlagen.

Bei solchen Gebäuden hat der Eigentümer **gleichzeitig mit der Anzeige** über die **Bauvollendung** bei der Behörde schriftlich um die Erteilung der **Benutzungsbewilligung anzusuchen**. Hinsichtlich in sich abgeschlossener Gebäudeteile kann auch um eine Teilbenutzungsbewilligung angesucht werden.

Entspricht das Bauvorhaben dem Bewilligungsbescheid oder **bestehen nur unwesentliche Baumängel** bzw. sind noch **geringfügige offene Bauarbeiten** durchzuführen, hat die Behörde innerhalb von drei Monaten ab Antragstellung die **Benutzungsbewilligung** erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen zu **erteilen**.

Bei Vorliegen **wesentlicher Baumängel** oder einer von der Baubewilligung **wesentlich abweichenden Bauausführung** ist die **Benutzungsbewilligung zu versagen** und eine angemessene Frist zur Mängelbehebung bzw. zur Stellung eines nachträglichen Bauansuchens zu setzen.

9. Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes - § 46 TBO 2022

Je nach der Art des rechtswidrigen Verhaltens enthält § 46 Abs. 1 TBO 2022 differenzierte Regelungen hinsichtlich des Vorgehens der Behörde:

a) Bewilligungspflichtige Vorhaben

Wurde ein bewilligungspflichtiges **Bauvorhaben ohne** die dafür erforderliche **Bewilligung errichtet oder geändert**, so hat die Behörde dem **Eigentümer** der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

b) Anzeigepflichtige Vorhaben

Wurde eine anzeigepflichtige bauliche **Anlage ohne Anzeige errichtet oder geändert** hat die Behörde dem **Eigentümer** der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

c) Weder anzeige- noch bewilligungspflichtige Vorhaben

Die Behörde hat dem Eigentümer der baulichen Anlage die zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes erforderlichen Maßnahmen aufzutragen, wenn dieses Vorhaben

- dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan, Bebauungsregeln nach § 55 des TROG 2022, örtlichen Bauvorschriften, einer Bausperrenverordnung nach § 74 TROG 2022 oder dem § 13 Abs. 5 TROG 2022 (widerrechtliche Benützung als Freizeitwohnsitz) widerspricht oder
- bei der Ausführung eines solchen Bauvorhabens Abstandsbestimmungen nach den §§ 5 und 6 TBO 2022, allgemeine bautechnische Erfordernissen nach § 18 TBO 2022, gegebenenfalls in Verbindung mit der Verordnung nach § 20 Abs. 1 TBO 2022²³, oder sonstige baurechtliche Vorschriften verletzt werden.

d) Untersagung der Benützung - § 46 Abs. 6 TBO 2022

Die Behörde hat demjenigen, der die bauliche Anlage benützt, die **Benützung** zu **untersagen**, wenn sie

- benützt wird, obwohl die erforderliche Baubewilligung nicht vorliegt;
- benützt wird, obwohl die erforderliche Bauanzeige nicht erfolgt ist, erheblich abweichend oder ungeachtet einer Untersagung ausgeführt wurde;
- vor Erstattung der vollständigen Bauvollendungsanzeige benützt wird;
- zu einem anderen als dem bewilligten bzw. aus der baulichen Zweckbestimmung hervorgehenden Verwendungszweck benützt wird;
- ohne Vorliegen einer Benützungsbewilligung benützt wird;
- unzulässig als Freizeitwohnsitz verwendet wird;
- im Rahmen einer Hofstelle unzulässig gewerblich genutzt wird.

Die Behörde hat dem Eigentümer der baulichen Anlage gemäß § 46 Abs. 7 TBO 2022 die zur **Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes** erforderlichen Maßnahmen aufzutragen, wenn ein Bauvorhaben

- dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan, Bebauungsregeln nach § 55 des TROG 2022, örtlichen Bauvorschriften, einer Bausperrenverordnung nach § 74 TROG 2022 oder dem § 13 Abs. 5 TROG 2022 (widerrechtliche Benützung als Freizeitwohnsitz) widerspricht oder
- bei der Ausführung eines solchen Bauvorhabens Abstandsbestimmungen nach den §§ 5 und 6 TBO 2022, allgemeine bautechnische Erfordernissen nach § 18 TBO 2022, gegebenenfalls in Verbindung mit der Verordnung nach § 20 Abs. 1 TBO 2022, oder sonstige baurechtliche Vorschriften verletzt werden.

Ist die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes auf andere Weise rechtlich oder technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage deren Beseitigung und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

²³ Technische Bauvorschriften 2016

Der Eigentümer eines Grundstückes hat gemäß § 46 Abs. 8 TBO 2022 der Behörde auf Verlangen mitzuteilen, ob am betroffenen Grundstück eine Superädifikatsberechtigung eingeräumt worden ist. Kann der Superädifikatsberechtigte nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand festgestellt werden oder kann er zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes nicht herangezogen werden, so hat die Behörde dem Eigentümer des betroffenen Grundstückes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes aufzutragen²⁴.

I) Erhaltung des Bauzustandes

1. Baugebrechen - § 47 TBO 2022

§ 47 Abs. 1 TBO 2022 verpflichtet den **Eigentümer** einer bewilligungspflichtigen baulichen **Anlage** diese in einem der **Bewilligung entsprechenden Zustand** zu erhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind in einem solchen Zustand zu erhalten, dass den Erfordernissen der Sicherheit entsprochen und das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Kommt der Eigentümer dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Behörde diesem oder – wie in den Fällen des § 46 TBO 2022 – den Eigentümer des Grundstückes die **Instandsetzung** innerhalb einer **angemessenen Frist aufzutragen**.

Im Falle einer **Gefahr** für das **Leben** und die **Gesundheit** von Menschen ist der teilweise oder gänzliche **Abbruch aufzutragen**, wenn die Behebung des Baugebrechens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Ebenso kann die **Weiterbenützung** von Auflagen oder Bedingungen abhängig gemacht oder überhaupt **untersagt** werden, soweit dies zum Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen erforderlich ist.

Dies gilt auch, wenn der Schutz des Lebens oder der Gesundheit von Menschen nicht mehr gewährleistet ist, weil baulichen oder organisatorischen Vorkehrungen im Sinn des § 3 Abs. 2 und 3 TBO 2022 nicht oder nicht hinreichend entsprochen wird²⁵.

Bei Gefahr im Verzug können die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers ohne vorherige Anhörung angeordnet werden.

²⁴ Neu eingefügt mit der Baurechtsnovelle 2016, LGBl. Nr. 94/2016;

²⁵ Das sind jene Fälle, in denen nicht durch bauliche Vorkehrungen oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere ein Sicherheitskonzept, ein im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichender Schutz vor Naturgefahren oder Unfällen mit gefährlichen Stoffen gewährleistet wird.

2. Räumung - § 48 TBO 2022

Die Behörde kann die **Räumung** einer baulichen Anlage **oder Durchführung sonstiger Maßnahmen**, wie die Anbringung von Absperrungen, Absicherungen und dergleichen verfügen, wenn

- auf Grund des **Zustandes der baulichen Anlage** oder
- aufgrund **drohender Gefahr von außen**, insbesondere durch Lawinen, Vermurungen, Hochwasser oder
- **Brandeinwirkung**

das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedroht ist.

Zu diesem Zweck dürfen Organe der Behörde die bauliche Anlage gemäß § 48 Abs. 2 TBO 2022 betreten und zwar bei Gefahr im Verzug auch während der Nachtstunden.

J) Sonderregelungen

1. Abbruch von Gebäuden - §§ 49 – 52 TBO 2022

Der **Abbruch** von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist der Behörde schriftlich **anzuzeigen**.

Er ist **unzulässig**, wenn die Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteiles ein besonderes landeskulturelles Interesse besteht. Der Abbruch von charakteristischen Gebäuden nach dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 ist unzulässig. Gleichfalls unzulässig ist der Abbruch denkmalgeschützter Gebäude oder Gebäudeteile, solange keine rechtskräftige denkmalenschutzrechtliche Bewilligung für den Abbruch vorliegt.

Die betreffenden **verfahrensrechtlichen Regelungen**, sowie die materiell rechtlichen Voraussetzungen sind in einem eigenen Abschnitt der Tiroler Bauordnung geregelt und grundsätzlich an das Anzeigeverfahren angelehnt.

2. Werbeeinrichtungen - § 56 TBO 2022

Die Errichtung, Aufstellung und Änderung von **Werbeeinrichtungen** ist der Behörde schriftlich **anzuzeigen**, sofern sie **innerhalb geschlossener Ortschaften**²⁶ erfolgen soll

²⁶ Gemäß § 3 Abs. 2 Tiroler Naturschutzgesetz 2005, LGBl. Nr. 26/2005, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 87/2015, ist eine geschlossene Ortschaft ein Gebiet, das mit mindestens fünf Wohn- oder

und keine Bewilligung nach dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 erforderlich ist.

Soweit sie **freistehend** angeordnet sind enthalten die **§§ 56 und 57 TBO 2022** Sonderbestimmungen, die ebenfalls dem Anzeigeverfahren nachgebildet sind.

Die Errichtung, Aufstellung oder Änderung einer anzeigepflichtigen Werbeeinrichtung ist **unzulässig**, wenn

- ihre mechanische Festigkeit oder Standsicherheit nicht gegeben ist,
- sie hinsichtlich der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs im Widerspruch zu § 5 Abs. 2, 3 oder 4 TBO 2022 stehen,
- sie aufgrund ihrer Beschaffenheit den örtlichen Bauvorschriften widersprechen oder, insbesondere im Hinblick auf die verwendeten Materialien, ihre Größe, Form, Farbe oder Lichtwirkung, das Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigen oder
- sie in den Mindestabstandsflächen von 3 m bzw. 4 m eine Höhe von 2,00 m, im Gewerbe- und Industriegebiet eine Höhe von 2,80 m überschreiten, außer der betroffene Nachbar stimmt einer größeren Höhe nachweislich zu.

Weder einer baurechtlichen Bewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen freistehende Werbeeinrichtungen außerhalb geschlossener Ortschaften; hierfür ist eine Bewilligung nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erforderlich.

3. Aufschüttungen, Abgrabungen - § 58 TBO 2022

Die Durchführung von **Aufschüttungen und Abgrabungen im Bauland**, auf **Sonderflächen** und auf **Vorbehaltsflächen und innerhalb der geschlossenen Ortschaft auch im Freiland**, welche eine Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Geländeniveau von **mehr als 1,50 m** herbeiführen, ist der Behörde gemäß § 58 Abs. 1 TBO 2022 schriftlich **anzuzeigen**.

Die Durchführung einer anzeigepflichtigen Aufschüttung oder Abgrabung ist von der Behörde zu **untersagen**, wenn

- sie im Hinblick auf die **Boden- und Geländebeschaffenheit** (bodenmechanische Festigkeit und Rutschsicherheit) den Erfordernissen der

Betriebsgebäuden zusammenhängend bebaut ist, wobei der Zusammenhang bei einem Abstand von höchstens 50 Metern zwischen zwei Gebäuden noch nicht als unterbrochen gilt. Zur geschlossenen Ortschaft gehören auch Parkanlagen, Sportanlagen und vergleichbare andere weitgehend unbebaute Grundstücke, die überwiegend von einem solchen Gebiet umgeben sind. Land- und forstwirtschaftliche Gebäude, die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften im Freiland errichtet werden dürfen, gelten nicht als Betriebsgebäude.

- Sicherheit nicht entspricht
- die Sicherheit und Flüssigkeit des **Verkehrs** beeinträchtigt
- das **Orts- oder Straßenbild** erheblich beeinträchtigt

In den **Mindestabstandsflächen** von 3 bzw. 4 m darf das ursprüngliche Geländeniveau durch die Aufschüttung **höchstens** um **2 m**, im **Gewerbe- und Industriegebiet** höchstens um **2,80 m** verändert werden, außer der betroffene Nachbar stimmt einer Veränderung in einem größeren Ausmaß nachweislich zu.

4. Schutz des Orts- und Straßenbildes - § 59 TBO 2022

Sowohl der Eigentümer als auch sonstige Verfügungsberechtigte sind gemäß § 59 Abs. 1 TBO 2022 verpflichtet, **Grundstücke innerhalb geschlossenen Ortschaften**, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, in einem solchen Zustand zu erhalten, dass das **Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigt** wird.

Dies gilt insbesondere für die Lagerung oder das Abstellen von Gegenständen wie Fahrzeug- und Maschinenwracks, Altreifen, Aushub-, Abbruch- und Abraummateriale usw., sofern dafür keine behördliche Bewilligung nach anderen Rechtsvorschriften vorliegt.

Befindet sich ein Grundstück in einem das Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigenden Zustand, so hat die Behörde gemäß § 59 Abs. 2 TBO 2022 dem Eigentümer des Grundstückes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten die Beseitigung dieses Zustandes aufzutragen.

5. Antennentragmasten - § 60 TBO 2022

Die Errichtung und wesentliche Änderung von **Antennentragmasten innerhalb geschlossener Ortschaften** ist der Behörde schriftlich anzuzeigen.

Keine Anzeige ist erforderlich:

- Im Gewerbe- und Industriegebiet nach § 39 TROG 2022;
- wenn eine Bewilligung nach § 17 Abs. 1 lit. g des Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetzes 2021 erforderlich ist.

Die Ausführung des Vorhabens ist gemäß § 60 Abs. 3 TBO 2022 zu **untersagen**, wenn dadurch das **Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigt** würde. Erforderlichenfalls können Auflagen oder Bedingungen vorgeschrieben werden, wobei auf telekommunikationstechnische Erfordernisse Rücksicht zu nehmen ist.

Andere Kriterien, wie insbesondere allfällige Bedenken aus gesundheitlicher Sicht, sind von der Baubehörde nicht zu prüfen bzw. dürfen von ihr nicht geprüft werden.

6. Duldung öffentlicher Einrichtungen - § 61 TBO 2022

Die Eigentümer von Grundstücken oder baulichen Anlagen sowie die sonstigen darüber Verfügungsberechtigten haben gemäß § 61 Abs. 1 TBO 2022 die **Anbringung** von Einrichtungen zur **Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen** sowie von **Tafeln** und **Zeichen** zum Hinweis auf Versorgungsleitungen, Kanalisationsanlagen und dergleichen auf dem Grundstück bzw. an der baulichen Anlage **ohne Anspruch auf Entschädigung** zu **dulden**.

Diese Verpflichtung gilt jedoch nur, wenn auf öffentlichem Gut kein geeigneter Platz zur Anbringung dieser Einrichtungen vorhanden ist. Es ist dabei unter möglichster Schonung der Interessen der Eigentümer vorzugehen.

K) Behörden

Wie bereits in der Einleitung festgehalten, erfolgt die Vollziehung baurechtlicher Bestimmungen grundsätzlich im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

1. Baubehörden außerhalb der Stadt Innsbruck - § 62 Abs. 1 TBO 2022

a) Grundsatz - § 62 Abs. 1 TBO 2022

Bürgermeister

danach Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht möglich

b) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeindegebiete oder Bauvorhaben im Bereich der Staatsgrenze - § 62 Abs. 2 TBO 2022

Bezirksverwaltungsbehörde

danach Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht

c) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Bezirke - § 62 Abs. 3 TBO 2022

Landesregierung

danach Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht

d) Bauvorhaben, die auch eine gewerberechtliche Genehmigung oder eine wasserrechtliche Bewilligung benötigen - § 62 Abs. 4 TBO 2022

Bezirkshauptmannschaft, sofern die Gemeinde ihre Zuständigkeit für baurechtliche Verfahren übertragen hat (Übertragungs-verordnung).
danach Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht

Im Bauverfahren kommt der Gemeinde in den Fällen b), c) und d) allerdings Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.

2. Baubehörden in der Stadt Innsbruck - § 63 TBO 2022

a) Grundsatz - § 63 Abs. 1 TBO 2022

Stadtmagistrat

danach Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht

b) Bauvorhaben berührt auch andere Gemeindegebiete - § 54 Abs. 2 TBO 2022

Landesregierung

danach Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht

Im Bauverfahren kommt der Stadt Innsbruck allerdings Parteistellung zur Wahrung der Interessen der örtlichen Raumordnung zu.

L) Verfahrensbestimmungen

1. Dingliche Wirkung von Bescheiden - § 64 TBO 2022

Mit Ausnahme der Entscheidungen in Strafverfahren **haften** alle Rechte und Pflichten aus **baurechtlichen Bescheiden** gemäß § 64 Abs. 1 TBO 2022 auf dem **Grundstück** und gehen somit auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

2. Aufschiebende Wirkung - § 65 TBO 2022

Beschwerden, gemäß Art. 130 B-VG gegen Bescheide, **mit denen ein Recht eingeräumt worden ist, haben keine aufschiebende Wirkung**. Die Behörde kann jedoch nach Abs. 2 auf Antrag die aufschiebende Wirkung zuerkennen, wenn nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und nach Abwägung der Interessen kein unverhältnismäßiger Nachteil damit verbunden ist

3. Nichtigkeit - § 66 TBO 2022

Bescheide, mit denen eine **Baubewilligung** erteilt wird, leiden an einem mit **Nichtigkeit bedrohten Fehler**, wenn

- die Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das betreffende Bauvorhaben dem **Flächenwidmungsplan**, dem Bebauungsplan, Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 TROG 2022 hinsichtlich der Bebauung **widersprochen** hat oder
- sonstige wesentliche raumordnungsrechtliche Bestimmungen verletzt wurden.

Solche Bescheide können **von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde** gemäß § 68 Abs. 4 Zif. 4 AVG 1991 **für nichtig erklärt** werden. **Ebenso** kann ein solcher Bescheid gemäß § 121 TGO von der **Landesregierung als Aufsichtsbehörde** für nichtig erklärt werden.

4. Strafbestimmungen - § 67 TBO 2022

Die Straftatbestände sind in § 67 TBO 2022 erschöpfend angeführt, das heißt, dass keine Verwaltungsstrafen verhängt werden dürfen, wenn in der Strafbestimmung dieser Tatbestand nicht ausdrücklich angeführt ist.

Strafbehörde ist die **Bezirksverwaltungsbehörde**; Beschwerdemöglichkeit an das Landesverwaltungsgericht.