

Die wesentlichen Inhalte der
Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011
in der Fassung LGBl. Nr. 57/2011

BAURECHT

verfasst von Dr. Christoph Purtscher

aktualisiert von
Mag. Michael Kirchmair
Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

Stand: Oktober 2011

INHALTSVERZEICHNIS

A) Allgemeines	4
1) Begriff	4
2) Verfassungsgrundlagen	4
a) Gesetzgebung	4
b) Vollziehung	5
B) Geltungsbereich	6
C) Einteilung der Bauvorhaben nach der Verfahrensart	7
1) Bewilligungspflichtige Vorhaben	8
2) Anzeigepflichtige Vorhaben	8
3) Vorhaben, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen .	9
D) Voraussetzungen einer Baubewilligung	10
1) Eignung des Bauplatzes	10
a) Widmung	11
b) Verkehrserschließung	11
c) Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung	11
d) Gefährdung durch Naturgefahren	11
2) Zulässigkeit des Bauvorhabens	11
a) Anordnung baul. Anlagen gegenüber den Bauplatzgrenzen	11
b) Errichtung baul. Anlagen über Bauplatzgrenzen hinweg	12
c) Abstände baul. Anlagen von den Verkehrsflächen	12
d) Abstände baul. Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen	14
e) Bauhöhe	17
f) Nebeneinrichtungen	18
E) Änderung von Grundstücksgrenzen	18
F) Bauvorschriften	19
1) Allgemeine bautechnische Erfordernisse.....	19
2) Verwendung von Bauprodukten.....	19
3) Technische Bauvorschriften, Energieausweis.....	19
4) Örtliche Bauvorschriften.....	20
G) Bauverfahren	21
1) Bewilligungspflichtige Vorhaben	21
a) Bauansuchen	21
b) Zurückweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung	22
c) Abweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung	22
d) Bauverhandlung	23
e) Parteien	24
f) Baubewilligung	26
g) Erteilung nachträglicher oder zusätzlicher Auflagen	27
h) Erlöschen der Baubewilligung	27
2) Feststellung des Baukonsens	28

3) Anzeigepflichtige Vorhaben	28
4) Bauliche Anlagen vorübergehenden Bestandes	29
H) Bauausführung	30
1) Baubeginn	30
2) Pflichten des Bauherrn	30
3) Bauverantwortlicher	31
4) Baulärm	32
5) Aufsicht über die Bauausführung	32
6) Mängelbehebung, Baueinstellung	32
7) Vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken	33
8) Bauvollendung	34
a) Anzeigepflicht	34
b) Benützungsbewilligung	34
9) Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes	35
a) Bewilligungspflichtige Vorhaben	35
b) Anzeigepflichtige Vorhaben	35
c) Weder anzeige- noch bewilligungspflichtige Vorhaben	36
d) Untersagung der Benützung	36
I) Erhaltung des Bauzustandes	37
1) Baugebrechen	37
2) Räumung	37
J) Sonderregelungen	37
1) Abbruch von Gebäuden	37
2) Werbeeinrichtungen	38
3) Aufschüttungen, Abgrabungen	38
4) Schutz des Orts- und Straßenbildes	39
5) Antennentragmasten	39
6) Duldung öffentlicher Einrichtungen	40
K) Behörden	40
1) Behörden außerhalb der Stadt Innsbruck	40
a) Grundsatz	40
b) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeindegebiete	40
c) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Bezirke	41
d) Bauvorhaben betrifft bundeseigene Gebäude	41
e) Baurechtliche Verfahren an BH übertragen	41
2) Baubehörden in der Stadt Innsbruck	41
a) Grundsatz	41
b) Bauvorhaben berührt auch andere Gemeindegebiete	41
c) Bauvorhaben betrifft bundeseigene Gebäude	41
L) Verfahrensbestimmungen	41
1) Dingliche Wirkung von Bescheiden	41
2) Nichtigkeit	42
3) Strafbestimmungen	42

Tiroler Bauordnung 2011 - TBO 2011

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 sowie die Nutzungssicherheit. Bereits von Anfang an enthielt das Baurecht auch nachbarrechtliche Bestimmungen. Weiters 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 2011 - TBO 2011, LGBl Nr. 57/2011

Technische Bauvorschriften 2008, LGBl Nr. 93/2007

Planunterlagenverordnung 1998, LGBl Nr. 90 idF LGBl Nr. 94/2007

Baulärmverordnung 1998, LGBl Nr. 91/1998

Übertragungsverordnung, LGBl Nr. 78/2009 idF LGBl Nr. 82/2011.

Neben dem Baurecht im engeren Sinn gehören zum Bauwesen auch der Stadt- und Ortsbildschutz sowie das Aufzugs- und Heizungs- und Klimaanlagenrecht. Sowohl das Aufzugsrecht als auch das Heizungs- und Klimaanlagenrecht wurden in den letzten Jahren umfassend neu geregelt (Tiroler Aufzugsgesetz 1998, LGBl Nr. 47 idF LGBl Nr. 89/2002; Tiroler Heizungs- und Klimaanlagengesetz 2009, LGBl Nr. 34/2000 idF LGBl Nr. 21/2009; Tiroler Heizungsanlagenverordnung 2000, LGBl Nr. 66/). Neu geregelt wurde zwischenzeitlich auch der Stadt- und Ortsbildschutz (Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2003 – SOG 2003, LGBl Nr. 89/2003).

Ein weiterer Rechtsbereich ist das Bauprodukte- und Akkreditierungsrecht; diese Materie ist durch den Beitritt Österreichs zur EU relevant geworden. Dieser Rechtsbereich ist im Tiroler Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz 2001, LGBl Nr. 95, idF 48/2005 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.

Die Regelungen betreffend die im Zusammenhang mit der Verkehrsaufschließung von Bauplätzen zu entrichtenden Abgaben finden sich nunmehr im Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz, LGBl Nr. 58/2011.

b) Vollziehung:

Die Angelegenheiten der **örtlichen Baupolizei**, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude betreffen (die öffentlichen Zwecken dienen), sind von den **Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich** zu vollziehen (Art. 118 Abs. 3 B-VG). Baubehörde I. Instanz ist daher grundsätzlich der Bürgermeister, Baubehörde II. Instanz der Gemeindevorstand bzw. Stadtrat. Gegen letztinstanzliche Bescheide auf Gemeindeebene können in ihren Rechten verletzte Parteien Vorstellung an die Landesregierung erheben. Gegen deren Bescheide kann Beschwerde an den Verwaltungs- oder Verfassungsgerichtshof eingebracht werden.

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 I. Instanz die Bezirksverwaltungsbehörde, Baubehörde II. Instanz die Landesregierung.

Von dieser Möglichkeit haben in Tirol derzeit ca. 75 Gemeinden Gebrauch gemacht, wobei starke regionale Unterschiede bestehen (keine Übertragung in den Bezirken Imst, Kitzbühel und Kufstein).

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 in I. und gleichzeitig letzter Instanz zuständig.

Abweichend von den übrigen Gemeinden ist in der Stadt Innsbruck Behörde I. Instanz der Stadtmagistrat, Behörde II. Instanz der Stadtsenat. Gegen Entscheidungen des Stadtsenates ist eine Vorstellung an die Landesregierung nicht zulässig. In diesem Fall verbleibt nur mehr ein Rechtszug zu den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

Eine Ausnahme hinsichtlich des Vollzuges besteht bei bundeseigenen Gebäuden, die öffentlichen Zwecken, wie der Unterbringung von Behörden und Ämtern des Bundes und von öffentlichen Anstalten oder der kasernenmäßigen Unterbringung von Heeresangehörigen oder sonstigen Bundesangestellten, dienen. Das Baurecht wird bei diesen Gebäuden im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung durch die Bezirksverwaltungsbehörden und den Landeshauptmann vollzogen, den Gemeinden kommt in diesem Verfahren hinsichtlich der örtlichen Raumordnung Parteistellung zu.

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 2011 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.

Die TBO 2011 gilt 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 Kleingebäude 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, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 115/2009; Container zum Sammeln von Abfällen;
- kleinere land- und forstwirtschaftliche Gebäude (z. B. Heupillen, Hainzenhütten, Harpfen, Stangerhütten, nicht überdachte ortübliche Düngerstätten, Fahrsilos, nicht begehbare Folientunnel);
- Kinderspielplätze und Spielplatzeinrichtungen mit Ausnahme der nach § 21 Abs. 2 lit. e anzeigepflichtigen;

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

C) Einteilung der Bauvorhaben nach der Verfahrensart

Bei Bauvorhaben wird zwischen

- bewilligungspflichtigen,
- anzeigepflichtigen und
- weder bewilligungs- noch anzeigepflichtigen Vorhaben

unterschieden (§ 21 TBO 2011).

1. Bewilligungspflichtige Vorhaben:

- **Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden;**
- **sonstige Änderung von Gebäuden**, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse wesentlich berührt werden;
- **Änderung des Verwendungszweckes** von Gebäuden, wenn sie auf die Zulässigkeit des Gebäudes nach den bau- oder raumordnungsrechtlichen Vorschriften von Einfluss sein kann;
- 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.

Anmerkung:

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)

2. Anzeigepflichtige Vorhaben:

- **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 Stadeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie die Aufstellung von Folientunnels;
- Errichtung und Änderung von ortsüblichen Stadeln in Holzbauweise, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, und von Bienenhäusern in Holzbauweise sowie die Aufstellung von Folientunnels, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 3 lit. k vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind die Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen;
- Errichtung und Änderung von Sportplätzen, Reitplätzen und dergleichen sowie von allgemein zugänglichen Kinderspielplätzen und Kinderspielplätzen von Wohnanlagen;
- Umfassende Sanierung von Gebäuden, sofern sie nicht im Rahmen eines nach Abs. 1 bewilligungspflichtigen Bauvorhabens erfolgt.

3. Vorhaben, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen:

- Baumaßnahmen im Inneren von Gebäuden, wenn dadurch allgemeine bautechnische Erfordernisse nicht wesentlich berührt werden;
- Anbringung von Vollwärmeschutz und 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 10 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.

D) Voraussetzungen einer Baubewilligung

1. Eignung des Bauplatzes:

Bauplatz ist ein Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet werden soll oder besteht. Grundstück ist eine Grundfläche, die im Grundsteuerkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurde. Bauplätze müssen außer im Falle von Sonderflächen für Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen sowie Sonderflächen nach § 47, 50 und 50a Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 - TROG 2011, LGBl Nr. 56, eine einheitliche Widmung aufweisen.

Zu beachten ist allerdings die Übergangsbestimmung im § 59 Abs. 11 TBO 2001; danach gilt das Erfordernis der einheitlichen Bauplatzwidmung nicht, wenn das Bauansuchen oder die Bauanzeige vor dem In-Kraft-Treten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 111 Abs. 1 erster Satz TROG 2011 eingebracht wurde.

Eine Baubewilligung darf gemäß § 3 TBO 2011 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.

Im Speziellen ergeben sich daraus insbesondere folgende Anforderungen:

a) Widmung:

Soweit ein Flächenwidmungsplan besteht, dürfen nur jene baulichen Anlagen errichtet 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 einer Wegservitut 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 2011 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. Die Nichtbeziehung dieser Sachverständigen bedroht den Baubescheid mit Nichtigkeit.

2. Zulässigkeit des Bauvorhabens:

a) Anordnung baulicher Anlagen gegenüber den Bauplatzgrenzen (§ 4 TBO 2011):

Die Lösung der Frage, ob die vorgesehene Anordnung eines Gebäudes gegenüber den Nachbargrundstücken zulässig ist, ergibt sich aus **der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Bauweise**. Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt.

Das TROG 2011 kennt **drei Arten von Bauweisen** (§ 60):

- **geschlossene Bauweise:**

Bei geschlossener Bauweise, sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie 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 2011 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 2011 einzuhalten.

Bei Bauplätzen, für die keine Bauweise festgelegt ist, und generell bei Grundstücken im Freiland gilt jedenfalls offene Bauweise.

b) Errichtung baulicher Anlagen über Bauplatzgrenzen hinweg (§ 4 Abs. 3 TBO 2011):

Grundgrenzen dürfen nur dann überbaut werden, wenn die Festlegungen eines Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen und für die betreffenden Bauplätze eine einheitliche Widmung als Gewerbe- oder Industriegebiet, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche nach § 52 TROG 2011 festgelegt ist.

Weiters dürfen unabhängig von der Widmung unterirdische bauliche Anlagen, wie Tiefgaragen, Verbindungsgänge und dergleichen, über die Grenzen des Bauplatzes hinweg errichtet werden.

c) Abstände baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen (§ 5 TBO 2011):

Dieser Abstand ergibt sich grundsätzlich aus der in einem Bebauungsplan festgelegten **Baufluchtlinie** oder im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Bebauungsregeln.

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:

- Nebengebäude und Nebenanlagen mit einer mittleren Wandhöhe auf der der

- untergeordnete Bauteile;
- freistehende Werbeeinrichtungen.

Jedenfalls vor die Baufluchtlinie dürfen ragen:

- Vordächer bis 2 m;
- erdgeschossige Windfänge, offene Balkone, Erker und dergleichen bis 1,50 m;
- fassadengestaltende Bauteile wie Gesimse, Lisenen, Rahmen und dergleichen bis 0,50 m;
- unmittelbar über dem Erdgeschoss angebrachte offene Schutzdächer bis 2,50 m;
- an baulichen Anlagen angebrachte Werbeeinrichtungen bis 2,50 m;
- Schutzdächer bei Eingängen in Einfriedungen bis höchstens 3 m Höhe;
- Freitreppen, Terrassen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen sowie Einfriedungen und dergleichen bis höchstens 2 m Höhe;
- 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 Bauteile und baulichen Anlagen (ausgenommen Freitreppen, Terrassen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen sowie Einfriedungen und dergleichen) auch **vor** die **Straßenfluchtlinie ragen**.

Diese Bauteile und baulichen Anlagen dürfen sich außerdem über die Grenzen des Bauplatzes zu den Verkehrsflächen hinweg erstrecken.

Anmerkung:

Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien werden im Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan festgelegt.

Unter Baufluchtlinien sind die straßenseitig gelegenen Linien zu verstehen, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird.

Unter Straßenfluchtlinien sind 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.

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

noch die Sicherheit oder Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt werden (Einzelfallbeurteilung).

Weisen bestehende Gebäude einen einheitlichen Abstand von den Verkehrsflächen auf, haben weitere bauliche Anlagen mindestens diesen Abstand aufzuweisen. (§ 5 Abs. 4)

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

d) Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen (§ 6 TBO 2011):

Während § 5 TBO 2011 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 2011 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 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, 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 Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 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 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen

- 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 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, 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.

Bei der **Berechnung** der Mindestabstände haben nach § 6 Abs. 2 TBO 2011 **außer Betracht** zu bleiben:

- Untergeordnete Bauteile, sofern sie nicht mehr als 1,50 m in die Mindestabstandsflächen ragen und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist; (Hinweis: Erker sind seit der TBO Novelle LGBl.Nr. 48/2011 nicht mehr untergeordnete Bauteile)
- Fänge;
- Dachkapfer bis 33 % der jeweiligen Wandlänge und bis 1,40 m Höhe.

In den **Mindestabstandsflächen** von 3 bzw. 4 m dürfen folgende baulichen Anlagen **errichtet** werden:

- **Oberirdische bauliche Anlagen**, die dem **Schutz von Sachen oder Tieren** dienen, wobei die der Grundstücksgrenze zugekehrte **mittlere Wandhöhe 2,80 m**, im Gewerbe- und Industriegebiet **3,50 m** nicht übersteigen darf und in den Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen vorhanden sind; bei Anlagen, die dem Schutz von Tieren dienen, dürfen in den Mindestabstandsflächen auch keine sonstigen Öffnungen ins Freie vorliegen; oberirdische bauliche Anlagen dürfen nur dann mit begehbaren Dächern ausgestattet werden, wenn diese höchstens 1,50 m über dem anschließenden Gelände liegen, außer der betroffene Nachbar stimmt ausdrücklich zu;

begehbare Dächer dürfen mit einer höchstens 1 m hohen Absturzsicherung ausgestattet sein.

- **Oberirdische bauliche Anlagen**, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie Terrassen, Pergolen und dergleichen, wenn sie **überwiegend offen** sind, sowie offene Schwimmbecken.

Anmerkung: Oberirdische bauliche Anlagen dürfen in den Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m insgesamt nur im Ausmaß von höchstens 15 % der Fläche des Bauplatzes errichtet werden. – Bei Kuppelung keine Berücksichtigung)

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 (nach § 6 Abs. 3 lit. a und b) frei bleibt, außer der betroffene Nachbar stimmt einer weitergehenden Verbauung nachweislich zu.

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

An- und Zusammenbauen an der Grundstücksgrenze:

An bestehende bauliche Anlagen darf 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 aufgrund eines gemeinsamen Antrages der Grundeigentümer an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut 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 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 auch dann zulässig,

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

Anordnung mehrerer Gebäude zueinander auf demselben Grundstück:

Die Abstandsbestimmungen dienen in erster Linie dem Personen- sowie dem Brandschutz. Demgemäß dürfen 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 2011):

Die zulässige Bauhöhe ergibt sich grundsätzlich aus dem **Bebauungsplan**. 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 (z. B. Schloten, Silos, Kirchtürme).

Bei der Beurteilung der Höhe ist immer vom ursprünglichen Geländeniveau

auszugehen, wenn dieses in Hinblick auf die Bauführung verändert wurde.

Anmerkung:

Im Bebauungsplan ist die Bauhöhe entsprechend der Bestimmung des § 62 TROG 2011 durch den obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Weiters können die Anzahl der oberirdischen Geschosse und die Wandhöhe der Außenwände festgelegt werden.

f) Nebeneinrichtungen:

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

Die TBO 2011 sieht nachfolgende Nebeneinrichtungen vor:

- **Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge bzw. Garagen.**
Die näheren Bestimmungen darüber kann der Gemeinderat durch Verordnung erlassen und feststellen, ob eine Ausgleichsabgabe zu zahlen ist, falls die Bereitstellung eines Stellplatzes unmöglich ist. Die Ausgleichsabgaben sind im Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz geregelt (§ 8 TBO 2011);
- **Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge von behinderten Personen** (§ 9 TBO 2011);
- **Abstellmöglichkeiten für Fahrräder** bei Bestehen einer Verordnung der Gemeinde (§ 10 TBO 2011);
- bei Wohnanlagen **Kinderspielplätze, Abstellräume für Fahrräder, Kinderwägen**, etc. (§ 11 TBO 2011);
- technische Vorkehrungen zur **behelfsmäßigen Erwärmung** eines Raumes je Wohneinheit **in Notzeiten** (§ 12 TBO 2011).

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 **§§ 13 bis 16 TBO 2011** geregelt.

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:

Bauliche Anlagen müssen gemäß **§ 17 TBO 2001** in allen ihren Teilen 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 und des Wärmeschutzes (ab 1.1.2008, jedoch nur bei Neubauten von Gebäuden sowie umfassenden Sanierungen von Gebäuden mit mehr als 1000 m² Nettogrundfläche) 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:

In Umsetzung der Bauproduktenrichtlinie der Europäischen Union enthält das Tiroler Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz 2001 Regelungen über die **Zulässigkeit der Verwendung von Bauprodukten** bei der Ausführung baulicher Anlagen (vgl. § 18 TBO 2011).

3. Technische Bauvorschriften, Energieausweis:

Die Landesregierung hat gemäß **§ 19 TBO 2011** 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 zur Richtlinie 2002/91/EG festzulegen sowie der Inhalt und die Form des **Energieausweises** zu regeln. Der Energieausweis hat jedenfalls die maßgebenden Gebäude- und Klimadaten sowie die einzuhaltenden Energiekennzahlen zu enthalten.

In Umsetzung dieser Bestimmung wurden die **Technischen Bauvorschriften 2008** 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 (Gegenstand, Fundstellen und Bezugsquellen sind im Boten für Tirol kundzumachen – vgl § 38 Abs 2, 3 und 4 TBV 2008 – Verbindlicherklärung der OIB-Richtlinien in § 35).

Die Behörde kann von der Einhaltung einzelner Bestimmungen absehen, wenn der Bauwerber durch ein Gutachten nachweist, dass durch andere geeignete Vorkehrungen den maßgebenden bautechnischen Erfordernissen entsprochen wird.

Bei Umbauten und geringfügigen Zubauten von Gebäuden, die vor dem 1.1.1975 errichtet wurden, und beim Ausbau von Dachgeschossen kann die Behörde von der Einhaltung einzelner Bestimmungen absehen, wenn ihre Einhaltung wirtschaftlich nicht vertretbar wäre und eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht besteht.

Für Gebäude mit einer Nettogrundfläche von mehr als 1.000m², die der Unterbringung von Behörden oder von sonstigen Einrichtungen dienen, die öffentliche Dienstleistungen erbringen und aus diesem Grund regelmäßig von einer großen Anzahl an Personen aufgesucht werden, ist ein Energieausweis zu erstellen und alle 10 Jahre zu erneuern.

4. Örtliche Bauvorschriften:

§ 20 TBO 2011 ermächtigt die **Gemeinden** durch **Verordnung** örtliche Bauvorschriften erlassen. Darin können für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- oder Straßenbildern sowie für erhaltenswerte Gebäudegruppen nähere Bestimmungen über die **Ausgestaltung von baulichen Anlagen** getroffen werden.

Weiters können für das gesamte Gemeindegebiet Regelungen erlassen werden über

- Art und Gestaltung von **Einfriedungen** samt der Festlegung von geringeren Höchsthöhen, als dies nach § 6 Abs. 3 lit. c TBO 2011 zulässig wären;
- Art, die Gestaltung, die Größe und Lichteinwirkung von Werbeeinrichtungen;

- 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.

G) Bauverfahren

1. Bewilligungspflichtige Vorhaben:

a) Bauansuchen:

Um die Erteilung der Baubewilligung ist gemäß **§ 22 TBO 2011** bei der Behörde **schriftlich anzusuchen**. Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist im Bauansuchen der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben.

Dem Bauansuchen sind nachfolgende Unterlagen jedenfalls anzuschließen:

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.

Ist eine Aufschließung eines Bauplatzes erforderlich, der **Nachweis** einer **rechtlich gesicherten Zufahrt** 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.

Weiters die **Planunterlagen** in dreifacher Ausfertigung.

Sowie alle **sonstigen** zur **Beurteilung** der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach bau-

und raumordnungsrechtlichen Vorschriften **erforderlichen Unterlagen**.

Wenn nicht auszuschließen ist, dass ein Freizeitwohnsitz oder ein Einkaufszentrum entstehen soll, Angaben zur **Glaubhaftmachung** der **beabsichtigten Verwendung**.

Die Landesregierung hat den Inhalt und die Form der beizubringenden Planunterlagen durch Verordnung festzulegen (Planunterlagenverordnung 1998).

Die Planunterlagen sind vom Bauwerber und von ihrem Verfasser zu unterfertigen. Die Planunterlagen müssen von einer dazu befugten Person oder Stelle verfasst sein (§ 24 Abs. 5 TBO 2011).

b) Zurückweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung:

Wenn die vorzulegenden Unterlagen mangelhaft sind und der Bauwerber einem Verbesserungsauftrag der Behörde nicht nachkommt, ist das **Ansuchen zurückzuweisen** (§ 27 Abs. 2 TBO 2011).

c) Abweisung des Bauansuchens ohne Bauverhandlung:

Ein **Ansuchen** ist u.a. **ohne weiteres Verfahren abzuweisen** (§ 27 Abs. 3 TBO 2011), wenn bereits aufgrund des Ansuchens offenkundig ist, dass

- das Bauvorhaben dem **Flächenwidmungsplan**, einem **Bebauungsplan**, den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Bebauung oder den **örtlichen Bauvorschriften widerspricht**;
- den **örtlichen Bauvorschriften** widerspricht;
- entgegen den Bestimmungen des TROG 2011 ein **Freizeitwohnsitz neu geschaffen, wiederaufgebaut oder erweitert** werden soll; oder
- das Bauvorhaben wegen **Widerspruchs** zu bestimmten anderen **raumordnungsrechtlichen Regelungen** unzulässig ist (z. B. fehlender Bebauungsplan, Widerspruch zur Bausperre, fehlende aufsichtsbehördliche Genehmigung) oder
- entgegen § 24 Abs. 3 erster Satz der **Energieausweis nicht vorliegt**.

d) Bauverhandlung:

Ist das Bauansuchen zulässig und nicht von vornherein zurück- oder abzuweisen, kann

die Behörde eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) durchzuführen. Es besteht **keine Verpflichtung** zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung (§ 25 TBO 2011). Die Entscheidung über die Durchführung einer Bauverhandlung ist künftig ausschließlich in das Ermessen der Baubehörde gestellt. Ob eine Bauverhandlung durchgeführt wird, hat die Baubehörde aufgrund verfahrensökonomischer Überlegungen, wie Art und Größe des Bauvorhabens, Anzahl der Sachverständigen und Parteien und dergleichen, zu entscheiden.

Vom Bauvorhaben sind **zu verständigen** bzw. zu einer Bauverhandlung sind **zu laden** (§ 25 TBO 2011):

- Das **Bundesdenkmalamt** bei Gebäuden, die in der Nähe von Denkmälern errichtet werden.
- Die **Betreiber** bekannter **Anlagen**, bei Bauvorhaben im Gefährdungsbereich dieser Anlagen bzw. soweit Schutzinteressen der Anlagen berührt werden können (z. B. elektrische Leitungen, Eisenbahnanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Tele-kommunikationsanlagen).

Folgende **Sachverständige** sind **zwingend** dem Bauvorhaben **beizuziehen** (§ 25 TBO 2011):

- 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

- ein **raumordnungsfachlicher Sachverständiger**, zB wenn es sich um den Neubau eines Gebäudes handelt
 - bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist (§§ 54 und 55 TROG 2006 iVm 118 TROG 2011) und

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

Die Sachverständigen müssen entsprechende gesetzlich festgelegte Qualifikationsanforderungen aufweisen.

Wenn dem Bauverfahren entgegen dem § 25 Abs. 4 kein hochbautechnischer oder brandschutztechnischer Sachverständiger oder kein Sachverständiger zur Beurteilung der jeweiligen Gefahrensituation beigezogen wurde bedroht dies einen allfälligen Bewilligungsbescheid mit **Nichtigkeit**, er kann daher auch nach Rechtskraft aufgehoben werden.

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 Umriss des Gebäudes in der Natur darzustellen.

e) Parteien:

Parteien im Bauverfahren sind gemäß § 26 TBO 2011 der **Bauwerber**, die **Nachbarn** und der **Straßenverwalter**.

Nachbarn sind die **Eigentümer** der Grundstücke,

- die **unmittelbar** an den **Bauplatz angrenzen** und
- deren Grenzen zumindest in einem Punkt **innerhalb eines Abstandes von 15 m** zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen

und 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.

- sowie jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein **Baurecht** zukommt.

Dinglich Berechtigte, Mieter oder Pächter des Bauplatzes oder von Nachbargrundstücken haben keine Parteistellung in Verfahren nach der TBO 2011.

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**

- der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
- der Bestimmungen über den Brandschutz;
- der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzl意思n, der Bauweise und der Bauhöhe;
- der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 TROG 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
- der Abstandsbestimmungen des § 6;
- 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 Immissionsschutz 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,

- das Fehlen einer dem vorgesehenen Verwendungszweck der betreffenden baulichen Anlagen entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 3 Abs. 1 und
- die Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen des § 5, 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 sogenannter **übergangener Nachbar** 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 Berufung erheben bzw. sofort Berufung gegen den Bescheid erheben.

Mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Anzeige über die Bauvollendung (§ 37 Abs. 1) erlangt die Baubewilligung 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 **§ 27 TBO 2011** 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 abzuweisen**.

Liegen **keine Gründe** für eine **Zurückweisung oder Abweisung** vor, so hat die Baubehörde das Bauansuchen zu bewilligen und kann diese **Bewilligung 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 so weit 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 (z. B. 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 § 27 Abs. 10 TBO 2011 besteht nunmehr 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 **§ 28 TBO 2011**, 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 5jährige 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 anzusehen**; 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 § 28 Abs. 3 erster und zweiter Satz Parteistellung im Umfang des § 26 Abs. 3, 4 und 5 zu.

2. Feststellung des Baukonsenses (§ 29):

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 hervorgehende Verwendungszweck festzustellen.

Rechtsfolge einer positiven Feststellung: urkundlich nachweisbarer Baubewilligung gleichzuhalten

Rechtsfolge einer negative Feststellung: dem Fehlen einer Baubewilligung gleichzuhalten

3. Anzeigepflichtige Vorhaben:

Bauanzeigen sind gemäß **§ 23 TBO 2011** 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 § 27 Abs. 3 vor, so hat die Behörde dies festzustellen. Eine solche Feststellung ist einer Versagung der Baubewilligung gleichzuhalten.

Feststellung der Bewilligungspflicht des Vorhabens mit schriftlichem Bescheid.

ausdrückliche **Zustimmung zur Ausführung** des Vorhabens.

Anmerkung:

Bescheide müssen innerhalb der Frist von zwei Monaten erlassen und damit zugestellt sein.

Erfolgt **innerhalb** dieses **Zeitraumes keine Entscheidung** der Behörde, darf das **Vorhaben 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.

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:

Für bauliche Anlagen, die aufgrund ihres **besonderen Verwendungszweckes** nur für einen **vorübergehenden Bestand bestimmt** sind, kann anstelle eines Bauansuchens oder einer Bauanzeige gemäß **§ 46 TBO 2011** um die Erteilung einer **befristeten, höchstens jedoch 5-jährigen Bewilligung** angesucht werden (z. B. 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** (z. B. 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 § 46 TBO 2011 sind der Antragsteller, die Nachbarn im Sinn des § 26 Abs. 2 und der Straßenverwalter. Die Nachbarn und der Straßenverwalter sind berechtigt, das Fehlen der Voraussetzung nach Abs. 1 geltend zu machen.

H) Bauausführung

1. Baubeginn:

Mit der **Ausführung** eines **bewilligungspflichtigen Bauvorhabens** darf gemäß **§ 30 TBO 2011** erst **nach** dem Eintritt der **Rechtskraft** der Baubewilligung begonnen werden. Liegt kein offenkundiger Grund für eine Ab- oder Zurückweisung vor, können jedoch **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.

Mit der **Ausführung** eines **anzeigepflichtigen Vorhabens** darf **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 Behörde dürfen anzeigepflichtige Bauvorhaben auch vor Ablauf dieser Frist ausgeführt werden.

2. Pflichten des Bauherrn:

Während der Ausführung des Bauvorhabens ist der **Bauherr** gemäß **§ 31 TBO 2011** 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 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 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 **Rohbaues** hat der Bauherr 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 die ordnungsgemäße Ausführung und Funktion von notwendigen technischen Brandschutzeinrichtungen durch einen brandschutztechnischen Sachverständigen überprüfen zu lassen. Dieser hat hierüber einen schriftlichen Befund auszustellen.
- 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:

Gemäß **§ 32 TBO 2011** 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 beedete 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 mit der Ausführung bzw. Fortsetzung des Bauvorhabens erst begonnen werden, wenn ein Bauverantwortlicher der Behörde gegenüber namhaft gemacht wurde.

4. Baulärm:

§ 33 TBO 2011 verpflichtet die **Landesregierung** durch **Verordnung Grenzwerte** für den zulässigen **Gesamtschallpegel** auf Baustellen nach gebietsbezogenen Kriterien und in zeitlicher Hinsicht zu treffen (Baulärmverordnung 1998, LGBL Nr. 91).

Die **Gemeinden** werden außerdem ermächtigt, durch **Verordnung jede Lärm-entwicklung** während bestimmter Zeiten im Jahr für das gesamte Gemeindegebiet oder bestimmte Teile oder die Durchführung bestimmter lärmeregender Arbeiten auf Baustellen zu **untersagen**.

Die **Baubehörde** kann geringfügige **Überschreitungen der Grenzwerte** im Einzelfall **genehmigen**, wenn Bauarbeiten sonst nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten erfolgen könnten.

5. Aufsicht über die Bauausführung:

Die **behördliche Bauaufsicht** dient gemäß § 34 TBO 2011 der Überprüfung, ob bei der Ausführung von Bauvorhaben die Bestimmungen der **Bauordnung** und der hiezu erlassenen Verordnungen **eingehalten** werden und **ob Abweichungen von der Bau-bewilligung** oder der **Bauanzeige** vorliegen.

Zur Durchführung der Bauaufsicht ist den Behördenorganen der Zutritt zur 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, Baueinstellung:

Werden im Rahmen der Bauaufsicht **wesentliche Mängel** in der **Ausführung** eines Bauvorhabens festgestellt, hat die Behörde gemäß § 35 TBO 2011 dem Bauherrn die **weitere Ausführung** der betreffenden Teile des Bauvorhabens zu **untersagen**, und ihm die Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen.

Im Fall der **Ausführung** eines Vorhabens **ohne** die erforderliche **Bewilligung** hat die Behörde 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.

Einer Berufung gegen diese baupolizeilichen Bescheide kommt keine aufschiebende Wirkung zu, die Bescheide sind daher sofort vollstreckbar.

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:

Die **Eigentümer von Nachbargrundstücken** und die sonstigen darüber **Verfügungsberechtigten** haben gemäß **§ 36 TBO 2011** 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.

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 Berufungen entscheidet generell der unabhängige Verwaltungssenat. Der Anspruch erlischt jedoch, wenn der entsprechende Antrag nicht innerhalb eines Jahres gestellt wird.

8. Bauvollendung:

a) Anzeigepflicht:

Der **Eigentümer** ist gemäß **§ 37 TBO 2011** 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 baulichen 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:

In nachfolgenden Fällen dürfen bauliche Anlagen gemäß **§ 38 TBO 2011** auch weiterhin erst auf Grund einer **Benützungsbewilligung benützt** werden:

- Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen;

- betrieblich genutzte Gebäude, für die eine gewerbliche Betriebsanlagen-genehmigung nicht erforderlich ist;
- Wohnanlagen.

Bei solchen Gebäuden hat der Eigentümer **gleichzeitig mit der Anzeige** über die **Bau-vollendung** bei der Behörde schriftlich um die Erteilung der **Benützungsbewilligung anzusuchen**. Hinsichtlich in sich abgeschlossener Gebäudeteile kann auch um eine Teilbenützungsbewilligung angesucht werden.

Entspricht das Bauvorhaben dem Bewilligungsbescheid oder **bestehen nur un-wesentliche Baumängel** bzw. sind noch **geringfügige offene Bauarbeiten** durchzu-führen, hat die Behörde innerhalb von drei Monaten ab Antragstellung die **Benützungsbewilligung** erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen zu **erteilen**.

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

9. Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes:

Je nach der Art des rechtswidrigen Verhaltens enthält **§ 39 TBO 2011** 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 (§ 21 Abs. 3)

Die Behörde hat dem Eigentümer der baulichen Anlage die zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes erforderlichen Maßnahmen aufzutragen, wenn dieses Vorhaben dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan, Bauordnungsregeln nach § 55 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, örtlichen Bauvorschriften, einer Bausperrenverordnung nach § 72 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 oder dem § 13 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 widerspricht

d) Untersagung der Benützung:

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 die zur **Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes** erforderlichen Maßnahmen aufzutragen, wenn ein Bauvorhaben dem Flächenwidmungsplan, einem Bebauungsplan, Bauordnungsregeln nach § 55 TROG 2011, örtlichen Bauvorschriften, einer Bausperrenverordnung nach § 72 TROG 2011 oder dem § 13 Abs. 4 des TROG 2011 widerspricht oder bei der Ausführung eines solchen Bauvorhabens Abstandsbestimmungen nach den §§ 5 und 6, allgemeine bautechnische Erfordernisse nach § 17, gegebenenfalls in Verbindung mit den Technischen Bauvorschriften, 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.

I) Erhaltung des Bauzustandes

1. Baugebrechen:

§ 40 TBO 2011 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 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. Bei Gefahr im Verzug können die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers ohne vorherige Anhörung angeordnet werden.

2. Räumung:

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 betreten und zwar bei Gefahr im Verzug auch während der Nachtstunden (§ 41 TBO 2011).

J) Sonderregelungen

1. Abbruch von Gebäuden:

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 SOG 2003 ist unzulässig. Gleichfalls unzulässig ist der Abbruch denkmalgeschützter Gebäude oder Gebäudeteile, solange keine rechtskräftige denkmalschutzrechtliche Bewilligung für den Abbruch vorliegt.

Die betreffenden **verfahrensrechtlichen Regelungen**, sowie die materiell rechtlichen Voraussetzungen sind in einem eigenen Abschnitt der Tiroler Bauordnung geregelt (**§§ 42 bis 45 TBO 2011**).

2. Werbeeinrichtungen:

Die Errichtung, Aufstellung und Änderung von **Werbeeinrichtungen** ist der Behörde schriftlich **anzuzeigen**, sofern sie **innerhalb geschlossener Ortschaft** erfolgen soll und keine Bewilligung nach dem **SOG 2003** erforderlich ist. Soweit sie **freistehend** angeordnet sind enthalten die **§§ 47 und 48 TBO 2011** Sonderbestimmungen.

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

- ihre mechanische Festigkeit oder Standsicherheit nicht gegeben wäre,
- sie hinsichtlich der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs im Widerspruch zu § 5 Abs. 2, 3 oder 4 stünde,
- sie aufgrund ihrer Beschaffenheit einer Verordnung nach § 20 lit. c widerspräche oder, insbesondere im Hinblick auf die verwendeten Materialien, ihre Größe, Form, Farbe oder Lichtwirkung, das Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigt. (mögliche örtliche Bauvorschriften nach § 20)

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:

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 **§ 49 TBO 2011** 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 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:

Sowohl Eigentümer als auch sonstige Verfügungsberechtigte sind gemäß **§ 50 TBO 2011** 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.

Wird das Orts- oder Straßenbild erheblich beeinträchtigt, hat die Behörde entsprechende **Entfernungsaufträge** zu erteilen.

5. Antennentragmasten:

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 2011;
- wenn eine Bewilligung nach dem SOG 2003 vorgesehen ist.

Die Ausführung des Vorhabens ist gemäß **§ 51 TBO 2011** 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:

Die Eigentümer von Grundstücken oder baulichen Anlagen sowie die sonstigen darüber Verfügungsberechtigten haben gemäß **§ 52 TBO 2011** 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 möglicher Schonung der Interessen der Eigentümer vorzugehen.

K) Behörden

Wie bereits in der Einleitung festgehalten, erfolgt die Vollziehung baurechtlicher Bestimmungen mit Ausnahme von bundeseigenen Gebäuden grundsätzlich im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

1. Baubehörden außerhalb der Stadt Innsbruck:

a) Grundsatz (§ 53 TBO 2011):

- I. Instanz: Bürgermeister
- II. Instanz: Gemeindevorstand / Stadtrat

b) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Gemeindegebiete oder Bauvorhaben im Bereich der Staatsgrenze:

- I. Instanz: Bezirkshauptmannschaft
- II. Instanz: Landesregierung

c) Bauvorhaben berührt zwei oder mehrere Bezirke:

I. und letzte Instanz: Landesregierung

d) Bauvorhaben betrifft bundeseigene Gebäude:

I. Instanz Bezirkshauptmannschaft

II. Instanz Landeshauptmann

e) Bauvorhaben die auch eine gewerbe- oder wasserrechtliche Bewilligung benötigen und **Gemeinde hat Zuständigkeit für baurechtliche Verfahren an Bezirkshauptmannschaft übertragen (Übertragungsverordnung):**

I. Instanz Bezirkshauptmannschaft

II. Instanz Landesregierung

2. Baubehörden in der Stadt Innsbruck:

a) Grundsatz (§ 54 TBO 2001):

I. Instanz Stadtmagistrat

II. Instanz Stadtsenat

b) Bauvorhaben berührt auch andere Gemeindegebiete:

I. und letzte Instanz: Landesregierung

c) Bauvorhaben betrifft bundeseigene Gebäude:

I. und letzte Instanz: Landeshauptmann

L) Verfahrensbestimmungen

1. Dingliche Wirkung von Bescheiden:

Mit Ausnahme der Entscheidungen in Strafverfahren **haften** alle Rechte und Pflichten aus **baurechtlichen Bescheiden** gemäß **§ 55 TBO 2011** auf dem **Grundstück** und gehen somit auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

2. Nichtigkeit:

Bescheide, mit denen eine **Baubewilligung** erteilt wird, leiden gemäß **§ 56 TBO 2011** an einem mit **Nichtigkeit bedrohten Fehler**, wenn

- dem Bauverfahren **kein hochbautechnischer** oder **brandschutztechnischer Sachverständiger** oder kein **Sachverständiger** zur Beurteilung der jeweiligen **Gefahrensituation beigezogen** wurde;
- die Baubewilligung erteilt wurde, obwohl das betreffende Bauvorhaben dem **Flächenwidmungsplan**, Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Bebauung einem **Bebauungsplan widersprochen** hat;
- sonstige wesentliche raumordnungsrechtliche Bestimmungen verletzt wurden oder ein Energieausweis nicht vorgelegt wurde.

Solche Bescheide können **von der sachlich in Betracht kommenden Oberbehörde** (Gemeindevorstand oder Gemeinderat) 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.

3. Strafbestimmungen:

Die Straftatbestände sind in **§ 57 TBO 2011** erschöpfend angeführt, das heißt, dass keine Verwaltungsstrafen verhängt werden dürfen, wenn in der Strafbestimmung dieser Tatbestand nicht ausdrücklich angeführt ist.

Strafbehörde **I. Instanz** ist die **Bezirksverwaltungsbehörde**; über **Berufungen** entscheidet generell der **Unabhängige Verwaltungssenat** in Innsbruck.