

## 1.2. Relevantes Unionsrecht

Für das Baurecht der Länder relevant sind vorrangig die unionsrechtlichen Vorschriften betreffend die Bauprodukte. Die unmittelbar anwendbare<sup>4</sup> BauprodukteVO<sup>5</sup> definiert als Bauprodukte jene Produkte, die dauerhaft in Bauwerke des Hoch- und Tiefbaus eingebaut werden, wobei die Brauchbarkeit dieser Produkte sicherzustellen ist. Als brauchbar wird definiert, dass das mit diesen Produkten errichtete Bauwerk bei ordnungsgemäßer Planung und Bauausführung den wesentlichen Anforderungen in Hinblick auf verschiedene Sicherheitsaspekte wie Gesundheit, Schallschutz, Energieeinsparung oder Wärmeschutz entspricht. In Tirol war es aufgrund der unmittelbaren Anwendbarkeit dieser Verordnung notwendig, die landesrechtlichen Rechtsgrundlagen in Bezug auf Bauprodukte anzupassen. Dies wurde mit dem Bauproduktegesetz 2016<sup>6</sup> umgesetzt.

Darüber hinaus fordert die Gebäude-RL<sup>7</sup> im Sinne des Klimaschutzes unter anderem einen Energieausweis bei Neubauten und bei größeren Renovierungen von Gebäuden<sup>8</sup>. Damit soll dokumentiert werden, dass die betreffenden Gebäude bestimmte Grenzwerte des Energiebedarfes nicht überschreiten.

Zudem ist in der Hochgeschwindigkeitsnetze-RL<sup>9</sup> verankert, dass bei Neubauten und größeren Renovierungen die Gebäude mit „physischen Infrastrukturen“<sup>10</sup> ausgestattet sein müssen, die einen entsprechenden Netzanschluss ermöglichen.

## 2. Einfachgesetzliche Rechtslage

Rechtsgrundlage ist die Tiroler Bauordnung 2022 – TBO 2022, LGBl 2022/44 idF LGBl 2023/64. Aufgrund des Art 41 der Tiroler Landesordnung 1989 wurde die Tiroler Bauordnung 2018, die mehrfach novelliert wurde, zum Zwecke der besseren Übersichtlichkeit wiederverlautbart. Im Folgenden werden die Regelungsinhalte überblicksmäßig dargestellt. Dies ersetzt aber keinesfalls das Studium der einzelnen Bestimmungen, die am Ende dieses Buches abgedruckt sind.

---

4 Unionsrechtliche Verordnungen sind in allen Mitgliedstaaten unmittelbar anwendbar und müssen nicht – so wie die Richtlinien – in mitgliedstaatliches Recht umgesetzt werden.

5 Verordnung zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten – BauprodukteVO, VO 305/2011/EU, ABl 2011 L 88/5, berichtigt durch VO 568/2014/EU, ABl 2015 L 92/118.

6 Tiroler Bauproduktengesetz 2016 – TBG 2016, LGBl 2016/41 idF LGBl 2023/15.

7 Richtlinie 2010/31/EU, ABl 2010 L 153/13 idF RL 2018/844/EU, ABl 2018 L 156/75. Diese RL wurde durch das bundesrechtliche Energieausweis-Vorlage-G 2012, BGBl I 2012/27, das Energieausweise auch für den Verkauf und die Vermietung von Gebäuden verlangt, und durch Änderungen der Bauordnungen der Bundesländer umgesetzt.

8 Mit größeren Renovierungen sind Renovierungen gemeint, die mehr als 25 % des bestehenden Gebäudes umfassen.

9 RL über Maßnahmen zur Reduzierung der Kosten des Ausbaus von Hochgeschwindigkeitsnetzen für die elektronische Kommunikation 2014/61/EU, ABl 2014 L 155/1.

10 ZB müssen entsprechende Rohre eingezogen werden, durch die dann der passende Netzanschluss gelegt werden kann.

### 2.2.5. Kinderspielplätze, Nebeneinrichtungen (§ 12) und Versorgung in Notzeiten (§ 13)

Für Wohnanlagen<sup>41</sup> mit mehr als sechs Wohneinheiten ist die Errichtung von ausreichend großen Kinderspielplätzen und Nebeneinrichtungen<sup>42</sup> vorgeschrieben. Sind die Angaben im Bauansuchen diesbezüglich mangelhaft, kann die Gemeinde amtswegig mit entsprechenden Auflagen entgegenwirken. Auch hier zieht die Pflichtverletzung Sanktionen nach sich, wie zum Beispiel die Versagung der Benützungsbewilligung.<sup>43</sup> Ein subjektiv öffentliches Nachbarrecht darauf, unzureichende technische Vorrichtungen für Notzeiten bei der Behörde einzuwenden, sieht die Bauordnung nicht vor.<sup>44</sup>

§ 13 legt fest, dass in jeder Wohnanlage, die mit einem Energieträger beheizt wird, bei dem in Krisenzeiten Versorgungsengpässe entstehen können, jene technischen Vorkehrungen zu treffen sind, damit mindestens ein Raum jeder Wohneinheit auf eine für die Erhaltung der Gesundheit der Bewohner ausreichende Temperatur aufgeheizt werden kann. Es muss also eine Art „Notheizung“ vorgesehen werden.<sup>45</sup>

### 2.2.6. Baulandgestaltung (§§ 14–17)

In diesem Regelungsabschnitt geht es um die Teilung, Vereinigung oder jede sonstige Veränderung von Grenzen jener Grundstücke<sup>46</sup>, die als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet sind bzw die für eine solche Widmung vorgesehen sind. Dafür ist eine sogenannte Grundteilungsbewilligung der Baubehörde notwendig. Ohne eine solche Bewilligung kann die grundbücherliche Änderung der Grundstücksgrenzen nicht durchgeführt werden. Der Hintergrund dieser Regelung liegt darin, zu verhindern, dass Grundstücke entstehen, die nur sehr schwer oder gar nicht mehr bebaubar sind. Auch in diesen Grundteilungsverfahren haben Nachbarn laut Rechtsprechung des VwGH keine Parteistellung.<sup>47</sup>

### 2.2.7. Bauvorschriften (§§ 18–27)

In diesem Abschnitt der TBO 2022 geht es um bautechnische Vorschriften und Regelungen zum Schutz des Orts- und Straßenbildes. Generell regelt § 18, dass bauliche Anlagen gebrauchstauglich sein und die bautechnischen Erfordernisse gemäß dem Stand der Technik erfüllen müssen. Diese Vorschriften dienen der

41 Definiert in § 2 Abs 5 TBO 2022.

42 Das sind Einstellflächen für Fahrräder oder Kinderwagen, Sportgeräte, Rollstühle oder auch Anlagen zur Sammlung des Hausmülls.

43 Zur Benützungsbewilligung siehe die Ausführungen zu § 45 TBO 2022.

44 LVwG 11.12.2017, 2017/39/2283-7.

45 Gemäß Rechtsprechung des LVwG vom 11.12.2017 ist dies allerdings keine subjektiv-öffentlich rechtliche Einwendung von Nachbarn. Siehe LVwG-2017/39/2283-7.

46 Die Legaldefinition „Grundstück“ findet sich in § 2 Abs 12 2. Satz TBO 2022.

47 Vgl VwGH 23.1.1997, 96/06/0229; VwGH 11.9.1997, 97/06/0103.

### 2.3.6. Sachverhaltsermittlung (§ 32)

Im Zentrum des mittels Bauansuchens eingeleiteten Bauverfahrens steht die Ermittlung des Sachverhaltes. Dieser kann – muss aber nicht – im Interesse einer zweckmäßigen und raschen Verfahrensabwicklung im Rahmen einer mündlichen Bauverhandlung<sup>80</sup> ermittelt werden, insbesondere bei großen komplexen Vorhaben oder bei Verfahren mit sehr vielen Verfahrensbeteiligten. Diese Verhandlung ist gemäß der §§ 40 bis 44 AVG kundzumachen und durchzuführen. Für den Fall, dass die Baubehörde von einer mündlichen Verhandlung absieht, ist den Parteien die Möglichkeit zur Akteneinsicht und schriftlichen Stellungnahme zu geben, um das Recht auf Parteiengehör nicht zu beschränken. Gemäß der Rechtsprechung des VwGH haben Nachbarn kein Recht darauf, sämtliche Planunterlagen und Skizzen vollständig einzusehen. Es müssen ihnen aber alle Unterlagen vorgelegt werden, die jene Informationen enthalten, die Nachbarn zur Wahrung ihrer subjektiven Rechte brauchen.<sup>81</sup>

Bei Bauprojekten in der Nähe von Denkmälern ist dem Bundesdenkmalamt Gelegenheit zu geben, sich zu äußern. Gleiches gilt für Betreiber oder Erhalter von Leitungsanlagen bzw Eisenbahnanlagen gemäß § 32 Abs 2 bis Abs 4.

Jedenfalls ist dem Baubewilligungsverfahren bei Neu-, Zu- und Umbauten ein hochbautechnischer Sachverständiger<sup>82</sup> beizuziehen, unter bestimmten Voraussetzungen des § 32 Abs 5 lit a bis lit e muss auch ein Brandschutztechniker sein Gutachten erstellen. Welche Befähigungsvoraussetzungen die Sachverständigen zu erfüllen haben, regeln § 32 Abs 8 und Abs 9. Die Sachverständigen können ihre gutachterlichen Feststellungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtern oder auch ihr schriftliches Gutachten zur Einsichtnahme für die Parteien bei der Behörde auflegen. Sollte ein durch Naturgefahren gefährdetes Grundstück Gegenstand eines Bauansuchens sein, so ist auch ein Sachverständiger zur Beurteilung der jeweiligen Gefährdungssituation miteinzubeziehen.<sup>83</sup> Dies gilt auch, wenn eine Änderung des Verwendungszweckes eines bestehenden Gebäudes, das auf einem gefährdeten Grundstück steht, beantragt wird.

80 In der TBO 2022 ist keine Verpflichtung zur Durchführung einer mündlichen Verhandlung verankert, es liegt im Ermessen der Behörde. Vgl VwGH 23.11.2010, 2007/06/0308.

81 Siehe unter anderem VwGH 25.2.2010, 2009/06/0234; 27.1.2011, 2009/06/0125 mit Hinweis auf VwGH 20.11.1997, 96/06/0273.

82 Die generellen Regelungen für Amtssachverständige oder nichtamtliche Sachverständige finden sich in den §§ 52 bis 53b AVG.

83 Zum Beispiel ein Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung.

zu führen. Davon ausgenommen sind die Ausnahmegewilligungen des Bürgermeisters im Hinblick auf die von § 13 Abs 7 lit a und b TROG 2022 angeführten Gründe.

Die in § 14 Abs 4 TROG 2022 vorgesehene Erhebung der Freizeitwohnsitze in Tirol ergibt mit Stand 11.8.2023, dass in 70 Gemeinden die 8-%-Grenze bereits überschritten ist.<sup>161</sup>

### **2.2. Regionale Raumordnung (§§ 23–26)**

Der 5. Abschnitt der überörtlichen Raumordnung regelt die sogenannte regionale Raumordnung. Damit ist eine Raumordnung gemeint, die sich auf bestimmte Regionen, also nicht das ganze Land, bezieht. Dazu sind zunächst Planungsverbände zu bilden (§ 23), was durch Verordnung der Landesregierung zu geschehen hat. Das Gesetz bestimmt, dass diese Planungsverbände Gemeindeverbände sind und sich über das gesamte Landesgebiet zu erstrecken haben. § 23 Abs 2 trifft eine Regelung hinsichtlich der Abgrenzung des Gebietes dieser Planungsverbände, die nach raumordnerischen Gesichtspunkten, ausgehend von natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, zu erfolgen hat. Zur Finanzierung der Tätigkeit der Planungsverbände kann die Landesregierung diesen mit den Instrumenten der Privatwirtschaftsverwaltung Zuschüsse gewähren, die allerdings den Abgang nur teilweise decken dürfen (Abs 3). Dies bedeutet, dass die Planungsverbände auch von den Gemeinden zu finanzieren sind.

Die Aufgaben der Planungsverbände werden in § 24 TROG 2022 festgelegt. Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen Aufgaben im eigenen (Abs 2) und übertragenen (Abs 1) Wirkungsbereich. Insbesondere kann der Planungsverband an sogenannten Regionalplänen mitwirken (Abs 1 lit b), die die örtliche Raumordnung hinsichtlich des Gebietes des Planungsverbandes oder von Teilen des Gebietes determinieren. Diesbezüglich agiert der Planungsverband im übertragenen Wirkungsbereich, somit unter Weisungsbefugnis der Landesregierung. Dasselbe gilt für die Mitwirkung an der Erlassung von Raumordnungsprogrammen.

Im eigenen Wirkungsbereich kommt den Planungsverbänden im Wesentlichen eine unterstützende Funktion gegenüber den einzelnen Gemeinden zu (Abs 2).

Gemäß Abs 4 könnten die Gemeinden den Planungsverbänden einzelne weitere Aufgaben, insbesondere auf baurechtlichem Gebiet, übertragen (Abs 4).

Eine besondere Regelung trifft § 24 Abs 3 TROG 2022: Im Wege der Privatwirtschaftsverwaltung können die Planungsverbände zur Versorgung und Erschließung der beteiligten Gemeinden mit ultraschnellem Internet die Planung, den Bau, die Verlegung, den Betrieb und die Vermarktung von Glasfasernetzen besorgen.

---

<sup>161</sup> <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/freizeitwohnsitze/>, abgerufen am 20.6.2023.

Hofstellen, die im Freiland bestehen, dürfen nach Maßgabe des § 42 umgebaut werden, sonstige Gebäude und Anlagen nach Maßgabe des § 42a. Auch der Wiederaufbau von abgebrochenen oder zerstörten Gebäuden ist möglich (§ 42b).

### Sonderflächen

Das Gesetz enthält in § 43 eine allgemeine Regelung für Sonderflächen und definiert in den folgenden §§ 44 bis 51 insgesamt 13 spezielle Typen für Sonderflächen (Hofstellen – § 44, landwirtschaftliche Intensivtierhaltung – § 45, Austraghäuser – § 46, land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen – § 47, Chaletdörfer – § 47a, Beherbergungsbetriebe – § 48, Einkaufszentren – § 49, UVP-pflichtige Anlagen – § 49a, Tankstellen – § 49b, Sportanlagen – § 50, Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe – § 50a, Widmungen für Teilfestlegungen – § 51). Der Sinn einer Sonderflächenwidmung besteht darin, abseits des Baulands bestimmte Bebauungen dennoch zuzulassen. Typischerweise handelt es sich um die verschiedenen Formen land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung, Sonderflächen kommen auch für bestimmte standortgebundene Anlagen wie touristische Infrastruktur (§§ 47a, 48) oder Steinbrüche, Kiesgruben (§ 50a) in Betracht. Diese Standortgebundenheit bringt bereits § 43 Abs 1 lit a zum Ausdruck. Sonderflächennutzungen sollen auch dann stattfinden, wenn bestimmte Anlagen (Einkaufszentren, aber auch die erwähnten Anlagen touristischer Infrastruktur) nur an einem bestimmten Ort angesiedelt werden sollen (vgl § 43 Abs 1 lit b TROG 2022). Die Sonderflächen werden aber in den §§ 44 ff nicht abschließend geregelt. Es ist denkbar, weitere Sonderflächen für andere Zwecke zu widmen, allerdings muss der jeweilige Verwendungszweck genau festgelegt werden (§ 43 Abs 2 TROG 2022).<sup>180</sup> Auch hier gilt, dass Photovoltaikanlagen in bestimmtem Umfang zulässig sind (§ 41 Abs 2 TROG).

### Vorbehaltsflächen

Diese bilden die letzte der in Betracht kommenden Widmungskategorien. Vorbehaltsflächen dienen grundsätzlich der Widmung bestimmter Flächen für öffentliche Zwecke (vgl § 52 Abs 1 TROG 2022). Daneben gibt es Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (§ 52a) und für Verkehrsflächen (§ 53). Die Widmung als Vorbehaltsfläche setzt nicht voraus, dass die Anlage darauf bereits errichtet ist. § 52 Abs 3 TROG 2022 ermöglicht es jedoch dem Eigentümer eines Grundstücks, das mit einer Vorbehaltsflächenwidmung belastet ist (und daher nicht anderweitig bebaut werden darf), eine Einlösung der Grundfläche durch die Gemeinde zu verlangen.

---

<sup>180</sup> Wie aus dem Erkenntnis des VfGH vom 22.9.2022, V129/2021, zu einer Sonderflächenwidmung nach Vorarlberger Raumplanungsgesetz hervorgeht, darf eine solche Widmung jedoch nicht dazu missbraucht werden, um eine Anlage (etwa einen Industriebetrieb) zu errichten, für die typischerweise eine andere Widmung vorgesehen ist. Die Standortgebundenheit der Anlage muss im Vordergrund stehen. Siehe dazu auch den Fall einer Sonderflächenwidmung für einen Gasthof 7.10.2014, V 40/2014 ua, die vom VfGH gestützt wurde, weil die Gemeinde mit der Widmung lediglich einen historischen Bestand absichern, aber keine weitere Bauflächenwidmung mehr zulassen wollte.