

Tiroler Bauordnung

Die **Tiroler Bauordnung** (TBO) regelt grundsätzlich das gesamte Bauwesen im Land in rechtlicher Hinsicht, während die technischen Ausführungsbestimmungen in Verordnungen der Tiroler Landesregierung (Technische Bauvorschriften) normiert sind. Als zuständige **Baubehörde** ist der Bürgermeister (1. Instanz) bzw. der Gemeinderat (2. Instanz) eingesetzt.

Der **Bauplatz** gilt als jene räumliche Einheit, auf der Baumaßnahmen erfolgen; er darf nur aus einem Grundstück bestehen. Die Anbindung eines Bauplatzes an das öffentliche Straßennetz ist sowohl durch unmittelbaren Anschluß oder auch mittels eines grundbücherlich sichergestellten Geh-, Fahrt- und Leitungsrechtes über Grundstücke Dritter möglich. In der Tiroler Bauordnung ist ein Verfahren zur Bauplatzerklärung, wie teilweise in anderen Bundesländern Österreichs, nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden die Regeln für die Verkehrserschließung sowie für die Bebauung des gesamten Siedlungsraumes oder auch nur von Teilen davon, festgelegt (§ 54 TROG). Darin sind vor allem die höchstzulässigen Gebäudehöhen, die Bebauungsweise (Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken) und die Bebauungsdichte definiert. Gibt es keinen Bebauungsplan (ungeregelter Bereich), entscheidet die Baubehörde im Anlassfall gemäß den einschlägigen Bestimmungen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (Siedlungsbild) über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Die in anderen österreichischen Bauordnungen anlässlich der Bauplatzerklärung fällig werdenden Anliegerleistungen, werden im Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz durch die **Vorschreibung von Ausgleichsabgaben und Erschließungs- und Gehsteigbeiträgen** geregelt.

Da die Tiroler Bauordnung ein Verfahren zur Bauplatzerklärung oder Baureifmachung nicht normiert, entfallen auch unentgeltliche Abtretungen von Grundflächen in das Öffentliche Gut [z.B. zur Verkehrserschließung] sowie Vorschreibungen zur Reservierung von Grundflächen, die in ein anderes Grundstück zum Zwecke der Bauplatzschaffung einbezogen werden müssen.

Aus diesem Gesetzesrahmen resultiert, dass jedwede Grundteilung mit großer Umsicht und unter Miteinbeziehung zahlreicher auch öffentlicher und nachbarschaftlicher Interessen durch den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen erfolgen muss, um das in Tirol auf Grund der Topografie knappe und dadurch sehr kostbare Gut **Bauland** optimal zu nutzen und Nachteile für den Grundeigentümer zu vermeiden.

Bauvorhaben sind je nach ihrem Umfang bewilligungs- oder anzeigepflichtig oder wegen ihrer Geringfügigkeit davon ausgenommen (§ 20 TBO); Parteienstellung im Baubewilligungsverfahren haben neben dem Bauwerber die Nachbarn. Das Gesetz kennt unterschiedlich gewichtige Parteienrechte der Nachbarn, je nachdem ihr Grundstück näher als 5 m bzw. 15 m vom betroffenen Bauplatz entfernt ist. Einsprüche gegen Bauvorhaben müssen subjektiv öffentliche Rechte der Nachbarn betreffen, ansonsten sind sie im Zivilrechtsweg geltend zu machen.

Haupt- und Nebengebäude (Garagen) dürfen auf dem Bauplatz nicht willkürlich situiert werden, sondern müssen sich nach den gesetzlichen **Mindestabstandsbestimmungen** richten; diese beziehen sich auf die Grundstücksgrenzen und stellen Entfernungen dar, die entweder genau einzuhalten sind (Anbauzwang, zwingende Baufluchtlinie, etc) oder als Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen. Die Höchstgerichte klassifizieren in ihren Entscheidungen eine Unterschreitung eines Mindestabstandes um 3 cm als bereits „nicht mehr unerheblich“. Solche Verstöße gegen die Abstandsbestimmungen haben daher meist dramatische Folgen und führen zu äußerst kostspieligen Korrekturmaßnahmen. Der Grundeigentümer hat im österreichischen Recht eine sehr starke Position. Deshalb wird auch die Nichteinhaltung der schutzbedürftigen Rechte eines Grundeigentümers [Nachbarn] nach ausreichend Licht und Luft, die sich in den Mindestabstandsbestimmungen niederschlagen, von den Gerichten zumeist rigoros gesehen..

Daraus folgt, dass die Situierung der Gebäudeecken und auch die Bauhöhe nachweislich exakt erfolgen muss. Da Grundstücksgrenzen, auf die sich ja die Abstandsmaße beziehen, im Einzelfall von bestehenden Zäunen beträchtlich abweichen können, ist als Grundlage für jede Baumaßnahme, deren Ausführung in den doppelten Mindestabstandsbereich ragt, ein entsprechender Lageplan eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen im Rahmen des Bauansuchens beizubringen [§ 23 TBO]. Nur in einer solchen öffentlichen Urkunde ist sowohl die rechtlich verbindliche Grundstücksgrenze, wie die möglicherweise davon abweichende Lage von Zäunen, Mauern etc. dokumentiert und sie schützt damit vor unliebsamen und teuren Überraschungen.

Die amtlichen Katastralmappe allein ist für die Klärung der Grenzsituation grundsätzlich ungeeignet und ihre Verwendung für diesen Zweck sachlich falsch. Dies deshalb, weil die Katastralmappe für Grundstücke des Grenzkatasters die Figur der Grenzen und die Koordinaten der Grenzpunkte als „Papiergrenze“ verbindlich dokumentiert. Ohne exakter Vermessung ist jedoch keinesfalls sichergestellt, daß die Gegebenheiten in der Natur (Mauern, Zäune, etc.) mit der rechtlichen Grenze (Papiergrenze des Grenzkatasters) auch übereinstimmen und damit unklar, von welchen Bezugspunkten die Abstände zu messen wären.

Im Grundsteuerkataster macht die Katastralmappe keinen Beweis über die Grundstücksgrenzen und darf grundsätzlich nicht als Grundlage für Abstandsmessungen herangezogen werden. Aus alten Urkundenplänen wird in aller Regel unmittelbar – also ohne exakte Vermessung vor Ort – auch nicht entnommen werden können, ob die in der Natur sichtbaren Grenzzeichen (Zäune, Mauern, Grenzmarken etc.) mit dem in den Unterlagen dargestellten Grenzverlauf („Papiergrenze“) übereinstimmen.

Alle Baupläne und Berechnungen dürfen nur von befugten Fachleuten erstellt werden. Pläne zur Änderung von Grenzen bei Parzellierungen und Grundabtretungen (§ 12 TBO) sowie zur lagerichtigen Darstellung der Grenzen als Grundlage für die Bewilligung eines Neu- oder Zubaus eines Gebäudes müssen von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen als öffentliche Urkunde ausgestellt und beurkundet sein.

Während der Ausführung muß die Einmessung [Kontrolle] der zu errichtenden Gebäude lage- und höhenmäßig erfolgen (§ 29 TBO).

Tiroler Raumordnungsgesetz

Im **Tiroler Raumordnungsgesetz** (TROG) sind sowohl die Verfahren und Inhalte der überörtlichen wie auch der örtlichen Raumordnung geregelt. Im Rahmen der örtlichen Raumordnung muss jede Gemeinde mit Verordnung ein örtliches Raumordnungskonzept erlassen. Dieses örtliche Raumordnungskonzept stellt das zentrale Planungsinstrument der Gemeinde dar und hat einen Planungshorizont von 10 Jahren. Es beschreibt die grundsätzlichen Festlegungen für die räumlichen Entwicklungen der Gemeinde und ist in Plänen dargestellt. Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan bauen darauf auf und beschreiben die räumlichen Festlegungen gebiets- und grundstücksweise.

Im **Flächenwidmungsplan** (§ 35 TROG) werden die Widmungen für alle Flächen des Gemeindegebietes festgelegt, wobei das Gesetz grundsätzlich zwischen Bauland-, Freiland-, Sonderflächen-, Vorbehaltsflächen- und Verkehrsflächenwidmung unterscheidet. Die Baulandflächen und Sonderflächen untergliedern sich in der Folge entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in Widmungsarten, womit jeweils der Rahmen ihrer möglichen Nutzung definiert ist. Die Abgrenzung der einzelnen Widmungen ist in der Plandarstellung [meist 1:5.000] des Flächenwidmungsplanes dokumentiert; darüber hinaus sind auch Zonen kenntlich gemacht, für die auf Grund anderer Gesetze Beschränkungen gelten, wie etwa Naturschutzgebiete, Gefährdungsbereiche entlang von Eisenbahnen oder Hochwasserüberflutungsgebiete. Eine umfangreiche Legende als Teil des Planes informiert über die Bedeutung der Abkürzungen und Symbole.

Für die bauliche und wirtschaftliche Nutzung der **Baulandbereiche** maßgebend ist die jeweilige Widmungsart.

BAULAND:

- **Wohngebiet (reines Wohngebiet):**

Im reinen Wohngebiet dürfen Gebäude für Wohnzwecke sowie für Einrichtungen errichtet werden, die der täglichen Versorgung der Bevölkerung [Büro's, Kanzleien und Ordinationen] sowie der Befriedigung kultureller und sozialer Bedürfnisse dienen.

Bei widmungsgemäßer Nutzung dieser Gebäude dürfen für die Bevölkerung weder Gefahren noch unzumutbare Belästigungen jedweder Art ausgehen.

- **Wohngebiet (gemischtes Wohngebiet):**

Im gemischten Wohngebiet dürfen zusätzlich Gebäude des öffentlichen Interesses

[Verwaltung, Geschäfte, Gast- und Beherbergungsbetriebe, etc] errichtet werden. Auch hier wird die Bevölkerung vor jedweder Belästigung und Gefahr durch entsprechende Bestimmungen geschützt.

- **Gewerbe- und Industriegebiet:**

Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen Gebäude für Gewerbe- und Industriebetriebe errichtet werden.

- **Mischgebiet:**

Das Mischgebiet wird in das **Allgemeine Mischgebiet**, das **Kerngebiet**, das **Tourismusgebiet** und in das **landwirtschaftliches Mischgebiet** gegliedert.

FREILAND:

Freiland sind alle Flächen, die nicht Bauland, Sonderflächen oder Verkehrsflächen sind. Im Freiland dürfen nur ortsübliche Städel / Nebengebäude / Nebenanlagen errichtet werden.

SONDERFLÄCHE:

Die Tiroler Raumordnung kennt Sonderflächenwidmungen entweder für einen bestimmten, erst im Zuge der Widmung festzulegenden Zweck und spezielle im Gesetz aufgezählte Sonderflächenwidmungen für Hofstellen, landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, Austraghäuser und für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude, für Beherbergungsgroßbetriebe, für Einkaufszentren, für Sportanlagen u. a..

VORBEHALTSFLÄCHEN:

Vorbehaltsflächen werden für bestimmte, öffentlichen Zwecken der Gemeinde dienenden Gebäuden und Anlagen [auch objektgeförderter Wohnbau] gewidmet.

VERKEHRSFLÄCHEN:

Als Verkehrsflächen werden alle Flächen des regionalen und überregionalen Verkehrswegenetzes gewidmet.

Umwidmungen erfordern eine Änderung des örtlichen Flächenwidmungsplanes (§ 36 TROG); dazu muss der zugehörige Entwurf 1 Monat lang im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen und es sind darüber auch die Grundeigentümer durch eine öffentliche Information [Tageszeitung, Amtstafel] zu informieren. Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme endet 1 Woche nach der Auflegungsfrist. Die Beschlussfassung obliegt der Tiroler Landesregierung.

Grunderwerb unter EU -Bürgern bedarf in Tirol einer Bewilligung der Grundverkehrsbehörde. Auf Grund der umfangreichen Bestimmungen, die auch Beschränkungen enthalten, empfiehlt sich eine eingehende Beratung sowohl bezüglich der Gewissheit der räumlichen Lage des zu erwerbenden Grundstücks (Grundgrenzen – Flächenausmaß) durch einen **Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen [Ziviltechniker]**, als auch eine rechtliche Beratung durch **öffentliche Notare** und **Rechtsanwälte**.

Zur Erstellung **öffentlicher Urkunden**, wie sie sowohl beim Grunderwerb, als auch bei der Bauführung gebraucht werden, hat die **Republik Österreich** die Berufsgruppe der **Ziviltechniker [Ingenieure + Architekten]** und die **öffentlichen Notare** ermächtigt.