

Amt der Tiroler Landesregierung
Bau- und Raumordnungsrecht

Mag. Christa Thaler

Heiligegeiststraße 7-9

6020 Innsbruck

+43 512 508 2715

baurecht@tirol.gv.at

www.tirol.gv.at

UID: ATU36970505

Informationen zum rechtswirksamen Einbringen und
Datenschutz unter www.tirol.gv.at/information

lt. Verteiler

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben

RoBau-7-01/920-2025

Innsbruck, 24.10.2025

Zweites Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetz

Informationsschreiben betreffend Änderungen der Tiroler Bauordnung 2022 und des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022

Sehr geehrte Damen und Herren!

Es darf mitgeteilt werden, dass das Gesetz vom 8. Oktober 2025, mit dem das Tiroler Elektrizitätsgesetz 2012, das Tiroler Naturschutzgesetz 2005, die Tiroler Bauordnung 2022, das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 und das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 geändert werden (Zweites Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetz), LGBl. Nr. 72/2025, am 13. Oktober 2025 kundgemacht wurde und seit 14. Oktober 2025 in Kraft ist.

a) Neuregelung der Bestimmungen über die Rechtmäßigkeit von Beständen:

Im Rahmen dieses Gesetzes wurden unter anderem aufgrund der Erfahrungen in der Verwaltungspraxis insbesondere die bestehenden Regelungen zur Feststellung der Rechtmäßigkeit des Bestands (§§ 36 und 71 TBO 2022 idF LGBl. Nr. 7/2025) umfassend überarbeitet und darf zu diesen Änderungen nachstehend näher informiert werden:

Feststellungsverfahren nach den neuen Bestimmungen der Abs. 1, 2 und 3 des § 36 TBO 2022 können nur für bauliche Anlagen durchgeführt werden, wenn in der Vergangenheit zumindest eine baubehördliche Bewilligung erteilt wurde oder deren Erteilung vermutet werden kann. Sogenannte „Schwarzbauten“, für die nie eine Bewilligung erteilt wurde und bei denen auch nicht das Vorliegen eines vermuteten Baukonsenses angenommen werden kann, sind daher vom Anwendungsbereich (ebenso wie konsenswidrige Änderungen des Verwendungszwecks) von vornherein nicht erfasst, sodass es durch diese Regelungen auch zu keiner unsachlichen Privilegierung eines (bewusst) rechtswidrig handelnden Personenkreises kommt.

Für alle Verfahren zur Feststellung der Rechtmäßigkeit des Bestands gilt, dass diese auf Antrag des Eigentümers oder auch von Amts wegen durchgeführt werden können. Es obliegt der zuständigen Behörde nach ihrem Ermessen das Verfahren zu gestalten, insbesondere auch im Hinblick auf die Verbindung und Trennung von Verwaltungssachen. Ausdrücklich klargestellt wird an dieser Stelle, dass die Kombination der Feststellungsverfahren (wie z.B. Feststellung des vermuteten Baukonsens nach Abs. 1 sowie Feststellung der Rechtmäßigkeit von später durchgeführten baulichen Abweichungen nach Abs. 3 oder Feststellung der Rechtmäßigkeit von lagemäßigen Abweichungen nach Abs. 2 und baulichen Abweichungen vom Baukonsens nach Abs. 3) wie auch die gemeinsame Behandlung von mehreren baulichen Abweichungen vom Baukonsens, auch wenn diese zu unterschiedlichen Zeitpunkten stattgefunden haben, in einem Verfahren zulässig sind.

Inhaltlich sind die Feststellungsverfahren des § 36 TBO 2022 wie folgt zu unterscheiden:

- Das Verfahren nach Abs. 1 leg. cit. zielt – unverändert zur Rechtslage vor in Kraft treten des Zweiten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes – auf die Feststellung eines „vermuteten Konsens“ ab, der urkundlich (in Form einer Baubewilligung) nicht (mehr) nachgewiesen werden kann.
- In Abs. 2 und Abs. 3 leg. cit. werden hingegen jene Fälle umfasst, in denen eine Baubewilligung vorliegt (oder der vermutete Baukonsens festgestellt wurde), jedoch bauliche Abweichungen zum Baukonsens vorliegen.
- Nach der Bestimmung des Abs. 2, welche dem bis zum in Kraft treten des Zweiten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes geltenden § 71 Abs. 13 TBO 2022 entspricht, können lagemäßige Abweichungen älterer Gebäude im Ausmaß von 120 cm jedenfalls als rechtmäßig festgestellt werden.
- Gänzlich neu ist hingegen die Bestimmung des § 36 Abs. 3 TBO 2022, mit welcher die Rechtmäßigkeit bauliche Anlagen, die abweichend von einer zum jeweiligen Zeitpunkt erforderlichen Baubewilligung ausgeführt oder baulich geändert wurden, unter gewissen Voraussetzungen festgestellt werden kann. Klargestellt wird, dass es sich bei den von Abs. 3 umfassten „Abweichungen“ nur um die vom Baukonsens abweichende erstmalige Errichtung sowie bauliche Abweichungen in Bezug auf erteilte Änderungsbewilligungen, vom Baukonsens abweichende Zu- und Umbauten sowie – nicht bereits von Abs. 2 umfasste und allenfalls darüberhinausgehende – Lage- und Höheabweichungen, nicht jedoch Änderungen des Verwendungszwecks handelt. Maßgeblich für die Beurteilung, ob und nach welcher lit. des Abs. 3 die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes zur Anwendung gelangen kann, ist der Zeitpunkt, in dem die Abweichung vom Baukonsens erfolgt ist; festzuhalten ist, dass somit auf die Fertigstellung der baulichen Abweichung abzustellen ist.

Neben einem jedenfalls zumindest 35 Jahre währenden Bestand der baulichen Anlage wird die Feststellung der Rechtmäßigkeit des Bestands stichtagsbezogen an weitere Anforderungen geknüpft, die entsprechend der Ausgestaltung der Rechtslage jeweils strenger werden: bis zum 31.1.1976 (lit. a) ist die Privilegierung am umfangreichsten, sodass keine weiteren Voraussetzungen gefordert werden. Zwischen dem 31.1.1976 und dem 1.3.1989 (lit. b) müssen

die Abweichungen vom Baukonsens zum Zeitpunkt ihrer Vornahme genehmigungsfähig gewesen sein. Für Abweichungen zwischen dem 1.3.1989 und dem 1.3.1998 (lit. c) kommt zum zusätzlichen Kriterium der Genehmigungsfähigkeit hinzu, dass die Abstände der baulichen Anlage gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken außer zu Verkehrsflächen im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung zumindest das Doppelte der gesetzlichen Mindestabstände betragen haben müssen.

Für nach dem 1.3.1998 erfolgte Abweichungen vom Baukonsens sind keine Privilegierungen vorgesehen, sodass dieses entweder einem nachträglichen Genehmigungsverfahren zu unterziehen sind, oder im Rahmen eines baupolizeilichen Verfahrens der gesetzmäßige Zustand herzustellen ist.

In Zusammenhang mit der Prüfung der maßgeblichen historischen Rechtslage ist darauf hinzuweisen, dass die Tiroler Bauordnungen im Rechtsinformationssystem des Bundes bis zum Stichtag 1.1.1975 (Stand der derzeitigen Rückerfassung der Tiroler Bauordnungen im RIS) taggenau abgefragt werden können. Weiters ist festzuhalten, dass die Genehmigungsfähigkeit im Wesentlichen auf die Einhaltung der Abstandsbestimmungen abstellt und dies im Feststellungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen ist. Dementsprechend ist auch die Parteistellung des Nachbarn in den Feststellungsverfahren auf das Vorliegen der Voraussetzungen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen, eingeschränkt.

b) Weitere Änderungen der Tiroler Bauordnung 2022 und des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022:

Im Rahmen des Zweiten Tiroler Erneuerbaren Ausbaugesetzes wurden noch weitere Änderungen in der Tiroler Bauordnung 2022 und dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 vorgenommen, und darf über die Änderungen mit folgendem Überblick informiert werden:

In der Tiroler Bauordnung 2022 wurden mit LGBI. Nr. 72/2025 insbesondere

- Energiespeicheranlagen vom Geltungsbereich der Tiroler Bauordnung analog zu Stromerzeugungsanlagen ausgenommen (§ 1 TBO 2022), sowie
 - eine Legaldefinition für Beschleunigungsgebiete und Batteriespeicher (§ 2 TBO 2022),
 - ein Rechtsanspruch auf Abweichungen bei Gleichwertigkeit der vorgesehenen Methoden und bei Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder landeskultureller Bedeutung (§ 20 TBO 2022),
 - die Kenntlichmachung von Bauvorhaben in der Natur im Hinblick auf die tatsächliche Umsetzbarkeit (§ 32 TBO 2022),
 - besondere Verfahrensbestimmungen für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie in Beschleunigungsgebieten (§ 52b TBO 2022),
 - besondere Verfahrensbestimmungen für nach anderen Rechtsgrundlagen bewilligte unterirdische bauliche Anlagen (§ 71 TBO 2022), und
 - Übergangsbestimmung für anhängige Bauverfahren im Hinblick auf Änderungen der Stellplatzhöchstzahlenverordnung (§ 71 TBO 2022)
- eingeführt.

Im Tiroler Raumordnungsgesetz wurden mit LGBI. Nr. 72/2025 insbesondere

- die Möglichkeit Raumordnungsprogramme für Energieerzeugungs- und Energieversorgungsanlagen zu erlassen (§ 7 TROG 2022) behoben,

- das Berücksichtigungsgebot von Beschleunigungsgebieten im Rahmen der örtlichen Raumordnung (§ 27 TROG 2022) verankert,
- die Einhaltung von angemessenen Schutzabständen zwischen Bauland und Beschleunigungsgebieten (§ 37 TROG 2022) festgelegt,
- bauliche Anlagen für Energiespeicher im Freiland (§ 41 TROG 2022) für zulässig erklärt,
- der zweite Teil der landesrechtlich erforderlichen Umsetzung der RED III Richtlinie durchgeführt,
- die Einräumung eines Baurechts mit dem Eigentumserwerb bei Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gleichgestellt (§ 52a TROG 2022),
- Vereinfachungen für Bekanntmachungen im Baulandumlegungsverfahren (§§ 86 und 98) eingeführt
- die Regelung des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinden legislativ überarbeitet (§ 125).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass mit Ausnahme der Übergangsbestimmung im Zusammenhang mit Änderungen der Stellplatzhöchstzahlenverordnung alle neuen Regelungen auch in anhängige Verfahren anzuwenden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Landesregierung:

Dr. Hollmann

Ergeht per E-Mail an:

alle Gemeinden Tirols

alle Bezirkshauptmannschaften Tirols

Ergeht zur Kenntnis an:

Landesregierung, Büro Landeshauptmannstellvertreter ÖR Josef Geisler, per E-Mail an: buero.lh-stv.geisler@tirol.gv.at

Kammer der ZiviltechnikerInnen Tirol und Vorarlberg, per E-Mail an: arch.ing.office@kammerwest.at

Tiroler Gemeindeverband, per E-Mail an: tiroler@gemeindeverband-tirol.at

Wirtschaftskammer Tirol, Fachgruppe Ingenieurbüros der Wirtschaftskammer Tirol, per-Email an: ingenieurbueros@wkttirol.at

Landwirtschaftskammer Tirol, per E-Mail an office@lk-tirol.at

Landesverwaltungsgericht Tirol, per E-Mail an: post@lvwg-tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Gemeinden, per ELAK

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Statistik, per ELAK

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Zentrale Baudienste, per E-Mail an: baudienste@tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Hochbau, per ELAK

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Geoinformation, per ELAK

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Justizariat, per ELAK

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Agrarwirtschaft, per ELAK