

KOMMENTAR

Wenn in der Nähe gebaut wird ...

Ein Bauvorhaben bringt nicht nur Lärm und Staub mit sich. Es wirft auch zahlreiche rechtliche Fragen auf. Während die Tiroler Bauordnung unter anderem die Bestimmungen für Bewilligung und Verfahren von Bauvorhaben regelt, bestimmt das Nachbarschaftsrecht den Alltag. Muss etwa für Bau- oder Reparaturarbeiten das Nachbargrundstück vorübergehend genutzt werden, greift eine Duldungspflicht. Nachbarn müssen derlei Vorgänge erdulden, aber nur, wenn die Arbeiten nicht anders oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sind. Die Nutzung muss zudem notwendig, angekündigt und zumutbar sein. Sie ist auf das Minimum zu beschränken und Schäden sind den Betroffenen zu ersetzen. Wichtig: Nicht jede Nutzung ist erlaubt. Leitern oder Gerüste häufig ja, größere Baugeräte meist nur mit Zustimmung. Haben Sie Fragen zum Bau- oder Nachbarschaftsrecht? Dann sprechen Sie am besten mit einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. Das spart Zeit, Kosten und Nerven.

Rechtstipp

In Tirol ist nur wenig wirklich genehmigungsfrei – meist bloße Innenarbeiten ohne wesentliche bautechnische Änderung, kleine Einfriedungen oder sehr kleine Schuppen. Im Zweifel vor dem ersten Spatenstich mit RechtsvertreterInnen Rücksprache halten.

Als Nachbarin im Bauverfahren sollten Sie immer frühestmöglich reagieren, weil spätestens nach der Bauverhandlung die Prälusion, also der Verlust der Parteistellung, eintritt. Nur wenn keine Bauverhandlung stattfindet, besteht für Nachbarn noch das Recht der Erhebung einer Beschwerde gegen den Baubescheid an das Tiroler Landesverwaltungsgericht.

Infos unter

www.tiroler-rak.at oder
office@tiroler-rak.at



Arbeiten mit statischen oder sicherheitsrelevanten Auswirkungen sind laut Tiroler Bauordnung in den meisten Fällen bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Fotos: iStock

Tiroler Bauordnung: Wann riskiert man einen Baustopp?

Im Frühjahr beginnt die Zeit für Garten- und Hausprojekte. Rechtsanwalt Arnold Autengruber erklärt, was zu beachten ist.

Wann droht mir bei meiner Projektumsetzung ein Baustopp?

Arnold Autengruber: Wenn ohne Bewilligung oder Anzeige gebaut wird, obwohl man eine solche vorab einholen hätte müssen, oder wenn vom bereits bewilligten Plan während der Bauausführung abgewichen wird, kann die Baubehörde entsprechende Maßnahmen verhängen. In Tirol ist in aller Regel der Bürgermeister als Baubehörde zuständig. Mein Tipp: Klären Sie vor Baubeginn bei der Gemeinde, ob Ihr Vorhaben bewilligungs- oder anzeigepflichtig ist, und starten Sie erst, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung vorliegen.

Was passiert, wenn ich ohne Genehmigung baue?

Autengruber: Die Behörde kann dann die weitere Bauausführung untersagen. Wird die Baubewilligung nicht nachträglich erteilt, müssen die bisherigen Maßnahmen im schlimmsten Fall rückgebaut werden – das kostet Zeit und Geld. Außerdem droht eine Verwaltungsstrafe.

Was muss ich bei Frühjahrsprojekten beachten?



„Werfen Sie einen Blick in die Tiroler Bauordnung und fragen Sie frühzeitig bei Ihrer Gemeinde nach.“

Ass.-Prof. MMag. Dr. Autengruber
autengruber@chg.at
www.chg.at

Autengruber: Arbeiten mit statischen oder sicherheitsrelevanten Auswirkungen sind meist bewilligungs- oder anzeigepflichtig. Eine tragende Wand ohne Bewilligung zu entfernen, ist tabu. Einfache Erhaltungsarbeiten wie Malerarbeiten, Tapezieren oder Fliesenlegen sind demgegenüber genehmigungsfrei. Bei denkmalgeschützten Gebäuden und

in Schutzzonen ist aber auch hier Vorsicht geboten.

Brauche ich eine Genehmigung für ein Gartenhäuschen?

Autengruber: Wenn das Gartenhaus eine überdeckte Fläche von 15 m² oder weniger einnimmt, es höchstens 2,80 m hoch ist und vom Bauplatz oder einer Verkehrsfläche aus an mindestens drei Seiten von außen zugänglich bleibt, bedarf es in Tirol grundsätzlich keiner Baubewilligung oder Bauanzeige. Andernfalls kann eine Anzeige oder Bewilligung nötig sein – ich empfehle, auch das vorab zu prüfen, da es ortsspezifische Regelungen geben kann.

Wo informiere ich mich am besten, bevor ich starte?

Autengruber: Werfen Sie einen Blick in die Tiroler Bauordnung und fragen Sie frühzeitig bei Ihrer Gemeinde nach. Bei Unsicherheiten hilft fachlicher Rat: Sprechen Sie am besten mit einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt. Wer diese Schritte beachtet, kann Garten- und Bauprojekte gut vorbereitet und ohne unangenehme Überraschungen umsetzen.

Was müssen NachbarInnen im Bauverfahren dulden?

Wenn ein Nachbar/eine Nachbarin bauen will, bleibt das selten unbemerkt, da die Bauordnung NachbarInnen Parteistellung einräumt. Rechtsanwalt Stefan Gamsjäger informiert.

Welche Rechte haben NachbarInnen im Bauverfahren?

Stefan Gamsjäger: Die wichtigsten Rechte der NachbarInnen im Bauverfahren betreffen die Wahrung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, des Bebauungsplanes und des örtlichen Raumordnungskonzeptes, den Brandschutz und nicht zuletzt die Abstandsbestimmungen. Welche dieser Rechte die NachbarInnen haben, hängt von ihrem Abstand zum Bauvorhaben ab. Darüber hinaus können auch bereits im Bauverfahren privatrechtliche Einwendungen erhoben werden, die mangels Einigung von der Baubehörde auf den Zivilrechtsweg zu verweisen wären.

Was passiert, wenn das Nachbargebäude zu nah oder zu hoch ist?

Gamsjäger: Wie hoch Gebäude sein dürfen und welche Gebäudeteile im Mindestabstandsbereich von vier Metern oder drei Metern errichtet werden dürfen, hängt einerseits von der Widmung ab (z. B. Gewerbegebiet oder Wohngebiet) und andererseits davon, ob es sich um Haupt- oder Nebengebäude (z. B. Garagen oder Schuppen) handelt. Gewisse Bauteile dürfen sogar unmittelbar an der gemeinsamen Grundgrenze errichtet werden. NachbarInnen können dazu bis spätestens am Tag der Bauverhandlung Einwendungen erheben, die dann zu einer Änderung der Baueinreichung oder zu einer Abweisung des Bauansuchens führen können.

Was ist mit Baulärm oder Erschütterungen, Lärm von Wärmepumpen oder sonstigen Emissionen?

Gamsjäger: Dafür existieren gesetzliche Regelungen, die jeweils im Einzelfall fachlich geprüft werden müssen und Einwendungen hierzu müssen ebenfalls bereits bei der Bauverhandlung erhoben werden, damit kein Verlust der Parteistellung eintritt. Ein gewisses



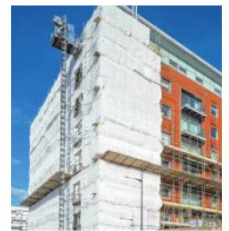
„Ein gewisses Maß an Baulärm oder Erschütterungen müssen NachbarInnen im Alltag hinnehmen.“

RA Mag. Stefan Gamsjäger
office@rechtsanwalt-gamsjaeger.at
www.rechtsanwalt-gamsjaeger.at

Maß müssen NachbarInnen im Alltag jedoch hinnehmen.

Kann man Einwendungen im Bauverfahren als Nachbar allein erheben?

Gamsjäger: Grundsätzlich ja, es ist aber ratsam, hierzu eine/einen auf Baurecht spezialisierte(n) Rechtsanwältin/Rechtsanwalt zu beauftragen, da hierbei sowohl rechtliche als auch bautechnische Fragen zu beachten sind und oft auch ein eigener Sachverständiger hinzugezogen werden muss, um dem Amtssachverständigen auf gleicher fachlicher Ebene entgegenzutreten.



Abstandsregelungen zu Nachbargrundstücken gilt es zu beachten.

Der Unterschied zwischen Recht haben und Recht bekommen ist Ihr Rechtsanwalt.



Die Tiroler
Rechtsanwältinnen
und Rechtsanwälte

Ihre Rechtsanwältin berät Sie gerne: www.tiroler-rak.at