

## Immobilien fürs Leben

Egal ob Neubau, Umbau, Sanierung oder Wohnkauf: Derlei Investitionen sind Entscheidungen fürs Leben und gehören sorgfältig durchdacht und geplant!

„Bereits im Vorfeld sind viele Punkte zu beachten: etwa die Aufnahme eines Kredits, die Errichtung eines Kaufvertrags und die Einholung einer Baubewilligung, um nur die Wichtigsten zu nennen“, sagt Rechtsanwaltskammer-Präsident Harald Burmann. „Damit die Freude über ein neues Heim nicht durch unerwartete Probleme und zusätzliche Kosten ein böses Ende findet, bieten Tiroler Rechtsanwälte einen eigenen Haus- und Wohnungs-Check. In einem Erstgespräch informieren Rechtsanwältinnen über mögliche Probleme und rechtliche Stolpersteine, die mit dem Erwerb eines Wohnobjektes einhergehen können.“

Weiterführende Informationen zum Thema finden Sie unter [www.tirolerrak.at](http://www.tirolerrak.at)



Kammerpräsident Harald Burmann. Foto: Tiroler Rechtsanwaltskammer

### Recht im Alltag

18. März 2011 - Sonderthema

Herausgeber und Medieninhaber: Schlüsselverlag J. S. Moser GmbH; Sonderpublikationen Leitung: Stefan Fuiz; Redaktion: Michaela Darmann. Verkauf: [verkauf@tt.com](mailto:verkauf@tt.com) Anschrift für alle: 6020 Innsbruck, Ing.-Etzel-Strasse 30, Postfach 578, Telefon 05 04 03 - 1543.



Innerhalb von zwei Metern Abstand zur Grundstücksgrenze ist eine Brandschutzwand Pflicht. Foto: kwp-Carports

# Carports an den Grundstücksgrenzen

Immer häufiger werden heutzutage Carports an Grundstücksgrenzen errichtet. Dabei sind Rechtsfolgen aus der Pflicht zur Errichtung von Brandschutzwänden zu beachten.

RA STEFAN GAMSJÄGER

Die kostengünstigen und beliebten Carports – überdachte Stellplätze für Pkw im Sinne der Tiroler Bauordnung – werden bislang in den meisten Tiroler Gemeinden ohne viel Aufsehens wie eingereicht genehmigt. Diese übliche Vorgehensweise ist jedoch sowohl für Planerichter, Bauwerber, Nachbarn sowie für Bürgermeister als Baubehörden nicht unproblematisch.

Dabei wird nämlich regelmäßig die bereits seit 1.1.2008 gesetzlich zwingende Anwendung der OIB-Richtlinie 2.2 über Brandschutz verkannt. Diese besagt zusammengefasst, dass innerhalb von zwei Metern Abstand von Grundstücksgrenzen, die die Grenzen zugekehrten Wände von Carports mit durchgehenden Brandschutzwänden aus-



„Durch eine rechtliche Beratung können der Bauwerber und der betroffene Nachbar unliebsame Überraschungen vermeiden.“

RA Stefan Gamsjäger

zustatten sind – außer eine Brandübertragung auf Nachbargebäude ist „nicht zu erwarten“. Derartiges wird jedoch insbesondere in Ansehung des § 6/2 der Technischen Bauvorschriften in den seltensten Fällen „nicht zu erwarten“ sein.

Im Falle einer durch Brandschutzwände bedingten „überwiegenden Umschlie-

ßung“ ist der Carport aber rechtlich als „Gebäude“ zu qualifizieren. Dadurch entstehen für den Bauherren erhebliche Mehrkosten, etwa Erschließungskosten, Kanal- und Wassergebühren sowie Gehsteigbeitrag und der Carport ist auch in der Berechnung der Baumassendichte zu berücksichtigen.

Sieht der Bürgermeister von der zwingenden Vorschreibung einer Brandschutzwand unzulässig ab, besteht im Falle einer Brandübertragung im Rahmen der Amtshaftung ein beträchtliches Haftungspotential. Zudem können ungerichtlich dringende benötigte Gemeindeforderungen entfallen.

Durch eine rechtliche Beratung bei geplanter Errichtung eines Carports im Grenzabstandsbereich könnte der Bauwerber unliebsame Überraschungen vermeiden. Außerdem könnte der betroffene Nachbar mangelnden Brandschutz im Baubewilligungsverfahren rechtzeitig einwenden um allfällige Amtshaftungsansprüche zu wahren.

Weitere Infos unter: [www.tiroler-rechtsanwalt.at](http://www.tiroler-rechtsanwalt.at)

# Änderungen in der Tiroler Raumordnung

Derzeit befasst sich der Landesgesetzgeber mit einer umfangreichen Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2006.

RA MICHAEL SALLINGER

Die sich abzeichnenden Änderungen des Raumordnungsgesetzes sind von erheblicher Bedeutung für die Bodenordnung. Vor allem die örtliche Raumordnung betrifft die Interessen von Grundeigentümern wesentlich. Änderungen der Raumordnungsinstrumente sind maßgeblich für Umwidmungs-, Bebauungs- und Verkaufswünsche sowie Kreditsicherungsinstrumente.

Die beabsichtigten Änderungen des Gesetzes betreffen u.a. die Festlegungen in den örtlichen Raumordnungskonzepten, die Erlassung, Änderung und Kundmachung der Flächenwidmungspläne, das Recht der Bebauungspläne im Sinne eines weitgehenden Entfallens verpflichtender Pläne, die Regelung der Kostenbeiträge in Widmungssachen, Entschädigungsrechte (§ 70 TROG) bei Rückwidmungen sowie die Einführung des vorgezogenen Erschließungskostenbeitrags (Bauplatzanteil).

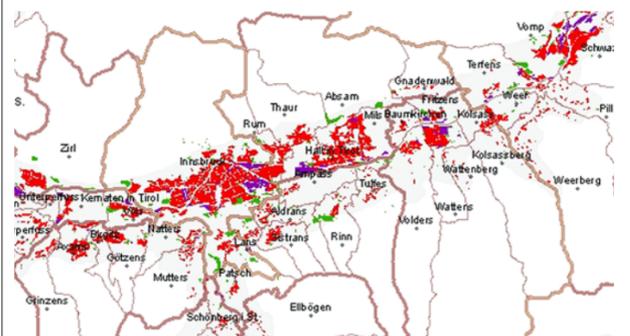
Die Änderungen in den genannten Bereichen sind teilweise tiefgreifend und werden zu nicht unwesentlichen



RA Michael Sallinger. Foto: Fuiz

Rechtsfragen, zum Beispiel im Bereich des Übergangsrechtes und der Übergangsbestimmungen führen.

Im Falle eines Gesetzesbeschlusses werden sich weitere und neue Rechtsfragen des Raumordnungsrechtes und seiner Anwendung ergeben. In der Praxis zeigt sich, dass von Widmungsmaßnahmen betroffene Rechtsträger, seien es Grundeigentümer, Nachbarn oder Gewerbetreibende, häufig sehr spät auf Maßnahmen der örtlichen Raumordnung reagieren und sich so um die Möglichkeit bringen, wirksam mit Hilfe eines Rechtsanwaltes zu reagieren. Daher wird empfohlen, die weitere gesetzgeberische Entwicklung auf diesem Sektor aufmerksam zu verfolgen und im Falle individueller Betroffenheit frühzeitig geeigneten Rat einzuholen. Das gilt – in Anbetracht der bevorstehenden Novelle – nun mehr als bisher.



Ein Ausschnitt der Flächenwidmung in Tirol (rot: Bauland, blau: Gewerbe- und Industriegebiete, grün: Sonderflächen). Foto: titis



DR. CHRISTIAN SCHÖFFTHALER  
RECHTSANWALT  
VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

Für Ihr Recht.  
Für Ihren Vorteil.

Ing.-Baller-Strasse 1, 6460 Imst  
Tel : 05412/62814, Fax : 05412/62889  
Mail : [recht@schoeffthaler.com](mailto:recht@schoeffthaler.com)  
Sprechstelle Telfs : 05262/62364

Ihr Partner – insbesondere für Bau- und Vertragsangelegenheiten, Bauträger-, Wohnungseigentums- u. Liegenschaftsangelegenheiten. Mitglieder des Treuhänderverbandes.

**WEISKOPF / KAPPACHER**  
Rechtsanwälte

Mag. Stefan Weiskopf / Dr. Rainer Kappacher

6500 Landeck, Malser Straße 34  
Tel. +43(0)5442/66121, Fax 66131, Mobil: +43(0)664/3201322  
[wuk@ra-tirol.at](mailto:wuk@ra-tirol.at), [www.ra-tirol.at](http://www.ra-tirol.at)

[www.fuith.eu](http://www.fuith.eu)

**Dr. Georg Ganner**  
Rechtsanwalt  
attorney at law

Wilhelm-Greil-Strasse 14/2  
A-6020 Innsbruck

Telefon +43 512-58 38 20  
Telefax +43 512-58 38 20 11  
Mobil +43 676-53 43 759  
E-Mail [office@ra-ganner.at](mailto:office@ra-ganner.at)

**ANWALT+**

Kooperation von Rechtsanwälten  
Dr. Renate Palma & Dr. Hanspeter Feix

Anichstraße 17 / III, 6020 Innsbruck  
T: +43 / 650 / 33 23 56 2  
F: +43 / 512 / 21 99 21 1881  
E: [office@anwaltplus.at](mailto:office@anwaltplus.at)

**KÖNIG  
ERMACORA  
LÄSSER  
& PARTNER**  
Rechtsanwälte  
Verteidiger in Strafsachen  
Mediation

Maria-Theresien-Str. 13/II · 6020 Innsbruck  
t +43 (0)512 58 54 33 · f +43 (0)512 58 54 33 - 33  
[office@advokatur.at](mailto:office@advokatur.at) · [www.advokatur.at](http://www.advokatur.at)

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

Informieren Sie sich unter [www.tirolerrak.at](http://www.tirolerrak.at)

Ihr Rechtsanwalt. Für jeden Fall.



DIE TIROLER  
RECHTSANWÄLTE