

GLOSSAR – gesammelt aus Rechtsauskünften vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht bzw. aus Erkenntnissen des Landesverwaltungsgerichts Tirol:

Balkon:

Unter dem in der Legaldefinition erwähnten (offenen) Balkon ist eine frei in den Luftraum hinausragende Platte, die mit einem Geländer umschlossen, jedoch nicht unterbaut ist, zu verstehen. Ein Balkon ist immer an der Hausfront eingesetzt (zum Unterschied von einer Loggia, die meist in das Gebäude eingeschnitten ist). Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch (Hinweis E vom 28. März 1995, 95/05/0016) handelt es sich bei einem Balkon um einen überwiegend offenen Vorbau an einem Gebäude, der jedoch nicht an drei Seiten offen sein muss, wobei ein Balkon auch dann vorliegt, wenn zufolge einer Versetzung von Gebäudeteilen eine (weitere) Seite geschlossen ist, zwei Seiten jedoch offen bleiben.

Baumasse TVAG:

Nach § 2 Abs. 4 TVAG ist die Baumasse der durch ein Gebäude umbaute Raum. Das ist jener Raum, der durch das Fußbodenniveau des untersten Geschoßes und durch die Außenhaut des Gebäudes in die Ermittlung der Baumasse einbezogen wird. § 2 Abs. 4 TVAG bestimmt weiters, dass bei der geschoßweisen Ermittlung der Baumasse bei Räumen mit einer lichten Höhe von mehr als 3,50 m der diese Höhe übersteigende Teil außer Betracht zu bleiben hat. Daraus folgt aber noch nicht, dass bei Räumen mit einer lichten Höhe von mehr als 3,50 m die Dicke der Decke, welche die Räume nach oben begrenzt, oder die Höhe der Dachkonstruktion nicht zu berücksichtigen wäre. Als lichte Höhe ist nämlich nur der Abstand zwischen der Oberkante des Fußbodens eines Geschoßes und der Unterkante der darüber befindlichen Decke zu verstehen (vgl. Köpf, Bildwörterbuch der Architektur⁴, 312). Gebäudeteile, die sich über der Unterkante der Decke befinden, sind somit in die geschoßweise Ermittlung der Baumasse einzubeziehen, zumal die Geschoßhöhe der vertikale Abstand zwischen der Oberkante des Fußbodens zur Oberkante des Fußbodens des nächsten Geschoßes ist (Grütze, Bau-Lexikon, 105), und zwar unabhängig davon, ob es sich um ein- oder mehrgeschoßige Gebäude handelt.

Gebäude:

Aus Sicht der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gelten bei zusammenhängender Bebauung Gebäude dann als einzelne Gebäude, wenn jedes Haus für sich die Gebäudefunktion (in sich abgeschlossen) erfüllt, die zusammengebauten Gebäude jeweils über eine eigenständige Gebäudewand verfügen, beide Gebäude also baustatisch selbstständig sind und über ein eigenes Erschließungssystem (eigener Zugang, Treppenhaus) verfügen.

Freitreppen:

Gemäß § 2 Absatz 17 lit. b TBO 2018 sind Freitreppen untergeordnete Bauteile, wenn sie im Hinblick auf ihre Abmessungen im Verhältnis zur Fläche der betreffenden Fassaden untergeordnet sind: Unter diesen Voraussetzungen dürfen Freitreppen gemäß § 6 Abs. 3 lit. a TBO 2018 innerhalb der Mindestabstandsflächen errichtet werden, sofern sie nicht mehr als 1,5 m hineinragen und ein ausreichender Brandschutz zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet ist. Wie im Praxiskommentar Schwaighofer ausgeführt, ist nach Frommhold-Gareiß, Bauwörterbuch, Begriffsbestimmungen aus dem Bauwesen, unter einer Freitreppe eine an einem Gebäude außen angeordnete Treppe, zB Vortreppe, Terrassentreppe, zu verstehen und wurde höchstgerichtlich eine Freitreppe als eine nicht überdachte Treppe an der Außenseite eines Bauwerkes oder ein Treppenweg als Verbindung zwischen zwei Terrassen gesehen (VwGH 9.11.1999, 95/05/0311 = ZfVB 2001/790 unter Hinweis auf Köpf, Bildwörterbuch der Architektur). Den Erläuternden Bemerkungen zur 4. Bauordnungsnovelle 1998 entnehmbar, wird die Freitreppe bautechnisch als eine offene Treppenanlage qualifiziert, die zum erhöhten Grund- oder ersten Obergeschoss eines Gebäudes emporführt. Aus diesen Ausführungen sowie den Schulungsunterlagen der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht zur TBO-Novelle 2016 ergibt sich, dass eine Freitreppe jedenfalls nicht überdacht ausgeführt werden darf (Arg. „Frei“) und ein Erschließungsbehelf außerhalb des Gebäudes ist, hinsichtlich der bautechnischen Anforderungen ist auf die OIB-Richtlinie 4. 3 zu verweisen.

Pergola (gem. Erkenntnis LVwG Tirol ZI. LVwG-2017/26/2918-5 v. 15.03.2018)

In der Tiroler Bauordnung findet sich keine Definition des Begriffes „Pergola“. Unter einer „Pergola“ (= Rankgerüst) ist im Allgemeinen ein nicht überdeckter Laubengang in einer Gartenanlage zu verstehen, wobei die auf Stützen liegenden Unterzüge ein Gebälk tragen, das von Pflanzen umrankt ist.

Entscheidende Funktion einer Pergola ist somit, dass sie als Rankgerüst Pflanzen Halt gewährt. Nur ein „Gerüst“, das für das „Ranken“ von Pflanzen erforderlich ist, kann somit als „Pergola“ gelten. Enthält eine Konstruktion aber einen „Wandteil“, so ist schon aus diesem Grund das Vorliegen einer „Pergola“ zu verneinen, weil eine Seitenwand nicht mehr als „Gerüst“ angesehen werden kann, das Pflanzen lediglich Halt gibt und somit bloß dem „Ranken“ von Pflanzen dient (vgl in diesem Sinne das Erkenntnis des VwGH vom 27.08.2014, ZI 2013/05/0169).