



Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
Wirtschaftspolitik, Maximilianstraße 7, A-6020 Innsbruck
Tel: 0800/22 55 22, Fax: +43 512 5340-1459
wirtschaftspolitik@ak-tirol.com, www.ak-tirol.com

Amt der Tiroler Landesregierung
Verfassungsdienst
Eduard-Wallnöfer-Platz 3
6020 Innsbruck

G.-Zl.: WP-IN-2021/3170/RoRö/SIWE
Bei Antworten diese Geschäftszahl angeben.

Mag. Roland Rödlach

DW: 1463

Innsbruck, 11.08.2021

Betrifft: Entwurf eines Gesetzes, mit dem die Tiroler Bauordnung 2018
geändert wird

Bezug: Ihre GZ.: VD-265/934-2021
Ihr Schreiben vom 16.07.2021

Sehr geehrter Herr Dr. Thurner,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt zum Entwurf eines Gesetzes,
mit dem die Tiroler Bauordnung 2018 (TBO) geändert wird, wie folgt Stellung:

Zu § 26 (Energieausweisdatenbank):

Mit dieser Bestimmung erfolgt die Einführung einer Energieausweisdatenbank, was grundsätzlich zu begrüßen ist, zumal die Verpflichtung ein Kontrollsystem für Energieausweise zu schaffen auch auf der EU-RL über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (vgl. RL 2010/31/EU und RL 2018/844/EU) beruht. Die Schaffung eines Energieausweissystems soll dazu dienen, die Steigerung der Gesamtenergieeffizienz in den Mitgliedstaaten nachzuweisen, Energie-Know-how zu generieren und die gewonnenen Daten für die Evaluierung festgelegter Energiekennzahlen und für energiestrategische Entscheidungen zu nutzen.

Wir sehen die Datensammlung zudem auch als Instrument zur Entscheidungshilfe im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungspolitik, der Tiroler Klimastrategie oder beispielsweise zur Weiterentwicklung der Wohnbauförderung an (es sind nämlich Vergleiche der energetischen Qualität von Gebäuden zwischen verschiedenen Gebäudekategorien oder auch zwischen einzelnen Regionen möglich), was letztlich auch dem Ziel „leistbares Wohnen“ in Tirol zu sichern, dienen kann. Weiters können die

Gesamterkenntnisse nach der Auswertung der Energieausweisdaten dazu dienen, die Klimaziele 2030 bzw. 2050 auf dem Gebäudesektor in Tirol zu evaluieren.

Wir möchten im Zusammenhang mit dem Ziel des Erreichens einer hohen Energieeffizienz anmerken, dass es sinnvoll wäre, wenn in der Datenbank auch andere Objektdaten berücksichtigt werden könnten, welche nicht aufgrund der Erstellung eines Energieausweises gewonnen wurden (z.B.: Beratungsprotokolle der Energie Tirol, eines professionell erstellten Variantenvergleichs bei alternativen Heizsystemen oder der jährlichen Energieeinspeisung von Photovoltaikanlagen).

Durch die Bestimmung des § 26 TBO werden aber auch die weiteren rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Schnittstelle zum Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) geschaffen, um den Tiroler Gemeinden den Zugriff auf die betreffenden Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters zu sichern und weitere Rahmenbedingungen für die Ersteller von Energieausweisen sowie die Dateneinpfehlung (vgl. § 26 Abs. 4 und Abs. 6 TBO) zu gewährleisten. Diese Vorgehensweise ist aus dem Grund notwendig, da § 11 Abs. 6 GWR-Gesetz vorsieht, dass den Ländern kein Online-Zugriff auf die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters einzuräumen ist, solange keine landesrechtlichen Vorschriften in Kraft sind, welche vorsehen, dass die Daten der Energieausweise in die von der Bundesanstalt Statistik Österreich gem. § 1 Abs. 4 des GWR-Gesetzes eingerichtete Energieausweisdatenbank einzutragen sind. Da allerdings in weiterer Folge nunmehr die technische Ausführung der künftigen EDV-Anwendung für die Energieausweisdatenbank einschließlich des Zuganges, der Schnittstellen, der Übermittlungsvorgänge und der Mindestanforderungen an die Datensicherheit näher durch eine Tiroler Landesverordnung geregelt werden soll, ersuchen wir um zeitnahe Übermittlung der darin enthaltenen avisierten Bestimmungen im Rahmen eines öffentlichen Begutachtungsverfahrens.

Zu § 28 Abs. 1 lit. e; sowie 29 Abs. 4:

Es ist erfreulich, dass der Tiroler Landesgesetzgeber mit der Einführung dieser Bestimmungen einen weiteren Schritt zur Bekämpfung von illegalen Freizeitwohnsitzen setzt. Konkret soll die Begründung von Wohnungseigentum an Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung von Gästen dienen, nunmehr im Rahmen eines Bauverfahrens bewilligungspflichtig sein. Diese Vorgehensweise ist zu begrüßen, zumal damit auch den Antragstellern insofern Rechtssicherheit geboten wird, als die rechtskonforme Nutzung der von ihnen erworbenen Einheit geprüft und im Falle der Genehmigung auch durch einen Bescheid bestätigt wird. Aus den Erläuternden Bemerkungen (EB) ist zu entnehmen, dass diese Bestimmung als *lex specialis* zur allgemeinen Bewilligungspflicht für Verwendungszweckänderungen im § 28 Abs. 1 lit. c TBO eingefügt wird, wogegen ebenfalls nichts einzuwenden ist.

In diesem Zusammenhang ist auch die Ergänzung im § 29 Abs. 4 zu sehen, die dem Bauwerber eine ausdrückliche Nachweispflicht bezüglich der Einhaltung der Bestimmungen des § 28 Abs. 1 lit. e TBO auferlegt. So müssen Bauwerber, sofern die Benützung als Freizeitwohnsitz aufgrund der bisherigen Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens nicht auszuschließen ist, eine Nachweisführung über die künftige Nutzung oder die Finanzierung erbringen. Ist dies nicht möglich, so ist, wie schon bisher, anderweitig glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben nicht beabsichtigt ist. In den EB wird dazu ausgeführt, dass in Bezug auf Freizeitwohnsitze im Zuge der Schaffung von Gastgewerbebetrieben „qualifizierte Nachweise“ gefordert werden können. Diese generelle Nachweispflicht ist zu begrüßen, da sich in der Vergangenheit gerade im Zusammenhang mit Gastgewerbebetrieben viele Umgehungsmöglichkeiten (z.B.: über Investorenmodelle) der strengen Freizeitwohnsitzbestimmungen eröffneten. Wir möchten darauf hinweisen, dass allerdings eine Glaubhaftmachung die unterste Form des Beweismaßes darstellt. Während an den Beweis generell hohe Anforderungen gestellt werden, ist dies für eine Glaubhaftmachung nicht erforderlich. Eine Glaubhaftmachung kann beispielsweise schon dann erbracht sein, wenn der Behörde die Angaben als wahrscheinlich erscheinen. Im Unterschied dazu ist ein strenger Beweis erst dann erbracht, wenn bei der Beweisführung das Entscheidungsorgan von der Richtigkeit der Tatsachenbehauptung überzeugt ist. Selbstverständlich bedeutet dies nicht, dass eine bloße Glaubhaftmachung immer einfach zu erbringen ist. In Anbetracht dessen, dass sich in jüngster Zeit seitens der Immobilienwirtschaft Kritik an den strengen Freizeitwohnsitzbestimmungen mehren und sogar in den Medien über ein Rechtsgutachten berichtet wird, welches eine teilweise Verfassungswidrigkeit von einschlägigen Bestimmungen behauptet, empfehlen wir gerade Begrifflichkeiten wie „Glaubhaftmachung“ näher (in den Bestimmungen der TBO zu definieren bzw.) in den EB oder/und den Richtlinien zur Feststellung von Freizeitwohnsitzen für Vollzugsbehörden zu umschreiben, damit ein einheitlicher Vollzug der gesetzlichen Bestimmungen sichergestellt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Der Präsident:



Erwin Zangerl

Der Direktor:



Mag. Gerhard Pirchner