

Grenz- und Gebäudeabstände Zivil- und baurechtliche Aspekte in den Gemeinden

Referent:

Armin Mathà – Gemeindesekretär der Gemeinden Schenna und Hafling / *of counsel* der Rechtsanwaltskanzlei Baur & Tappeiner

Moderation:

Stefan Waldner – Leiter Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



TEIL I - ALLGEMEINES & DEFINITIONEN

TEIL II – PRAKTISCHES

TEIL III - FRAGEN



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWALTSOZIOLOG
STUDIO LEGALE ASSOCIATO



TEIL I

ALLGEMEINES & DEFINITIONEN



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Zuständigkeit:

Die gesetzgeberische Zuständigkeit im Bereich von Gebäude- und Grenzabstände liegt grundsätzlich beim Staat. Art. 117 Abs. 2 der Verfassung (ausschließliche Gesetzgebungsbefugnis des Staates) sieht unter Buchstabe l) die „Zivilgesetzgebung“ als alleinige Zuständigkeit des Staates vor.

Die Raumordnung und die Bauleitpläne sind hingegen primäre (also alleinige) Zuständigkeit des Landes (Art. 8 D.P.R. Nr. 670/1972 – Autonomiestatut). Im restlichen Staatsgebiet ist es eine konkurrierende Zuständigkeit der Regionen.

Urteil des Verfassungsgerichtshofes vom 10. Mai 2012, Nr. 114: „*non sono ammissibili deroghe particolari che si discostino dalle distanze di cui all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, emesso ai sensi dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «Legge urbanistica» (introdotto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), avente, per giurisprudenza consolidata, un'efficacia precettiva e inderogabile.*»

Die Bestimmung laut Art. 9 MD Nr. 1444/1968 gilt auch in Südtirol!

Verschiedene Ansätze, die ursprüngliche Verwaltungspraxis zu retten (Durchführungsplanung, authentische Interpretation etc.) sind gescheitert.

Schlussendlich Verabschiedung einer Durchführungsbestimmung (GvD Nr. 9/2018) zum Autonomiestatut mit der die Möglichkeit vorgesehen wurde, wieder über die allgemeinen Planungsinstrumente (Bauleitplan und Durchführungsplan) Abstände zu regeln.

"Aufgrund der ausschließlichen Zuständigkeit der Autonomen Provinzen Trient und Bozen in Sachen Raumordnung laut Art. 8 Z. 5 des mit [Dekret des Präsidenten der Republik vom 31. August 1972, Nr. 670](#) genehmigten Autonomiestatutes und unter Einhaltung der Grenzen laut Art. 4 und 8 des Statuts regeln die Provinzen Trient und Bozen den Sachbereich betreffend die Festlegung der urbanistischen Standards für das jeweilige Gebiet“.

Stand heute: Im LG 9/2018 ist ausdrücklich vorgesehen, dass mit Durchführungsverordnung (z.B. Verordnung Bauwesen), Gemeindeplan Raum und Landschaft oder eben mittels Durchführungsplanung Abstände geregelt werden können.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Wesentliche Bestimmungen:

Art. 873 ZGB: „Bauten auf aneinandergrenzenden Grundstücken müssen, wenn sie nicht eine Einheit bilden oder Anbauten sind, in einem Abstand von nicht weniger als **drei Metern** gehalten werden. In den örtlichen Verordnungen kann ein größerer Abstand festgesetzt werden.“

Art. 9 MD Nr. 1444/1968 schreibt hingegen einen grundsätzlichen Gebäudeabstand von **10 Metern** vor.

Es gibt keine (staatliche) Bestimmung, die im Detail die Grenzabstände regelt. Hier gilt das aus dem ZGB ableitbare „*principio della prevenzione*“.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Anbauen (Das Recht anzubauen laut Art. 877 ZGB)

„Der Nachbar kann, ohne gemeinschaftliches Eigentum an der an der Grenze stehenden Mauer zu verlangen, an diese Grenzmauer anbauen, jedoch ohne sein Bauwerk auf dem bereits bestehenden abzustützen. Diese Bestimmung ist auch in dem von Artikel 875 vorgesehenen Fall anzuwenden; der Nachbar hat in diesem Fall nur den Wert des Grundes zu bezahlen.“

Anbauen (statisch nicht relevante Maßnahme)

Abstützen (statisch relevante Maßnahme)

Das Anbauen ist ausgeschlossen, wenn von einem Planungsinstrument ein bestimmter Grenzabstand vorgesehen ist.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Die Rolle der Planungsinstrumente:

Derselbe Art. 873 ZGB verweist schließlich auf die lokalen Verordnungen bzw. auch der Art. 9 MD Nr. 1444/1968 wird in Verbindung mit dem Art. 873 ZGB von der Rechtsprechung dahingehend interpretiert, dass auf lokaler Ebene **größere Abstände** vorgesehen werden können. Dies muss allerdings **in den „Planungsinstrumenten vorgesehen“** werden.

Die „Hierarchie“ der Planungsinstrumente

Art. 52 Abs. 3 Buchstabe b) LG 9/2018: „(...) bestimmt die Gemeinde die Abgrenzung und Nutzung der einzelnen urbanistischen Gebiete und erlässt die jeweiligen Bau- und Nutzungsvorschriften zum Zweck einer umfassenden und einheitlichen oder auf spezifische Gebietsbereiche bezogenen Regelung; zur Förderung der Neugestaltung der Bau- und der städtischen Substanz bestimmter einzelner Gebiete können abweichend vom grundsätzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 10 Metern zwischen den Mauern mit Fensteröffnungen und den Mauern der davorstehenden Gebäude geringere Gebäudeabstände vorgesehen werden, sofern mit diesen unter Berücksichtigung der besonderen Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften je nach Art der erlaubten Eingriffe trotzdem eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet werden kann. Auf jeden Fall sind die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und die Bindungen von kulturellem und landschaftlichem Interesse einzuhalten (...)“.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Art. 57 Abs. 5, 6 und 7 LG Nr. 9/2018:

„**(5)** Der Durchführungsplan muss die Nutzung des Gebietes und die Baudichte einhalten, welche im Gemeindeplan festgeschrieben sind. Vorbehaltlich besonderer Vorschriften für einzelne Gebiete kann er von den anderen Vorgaben abweichen, die der Gemeindeplan für das jeweilige Gebiet vorsieht.

(6) Mit dem Durchführungsplan können die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes, zu den Gebietsgrenzen und zu den Gebäuden außerhalb des Gebietes festgelegt werden. Diese Abstände können auch geringer sein als jene, die der Gemeindeplan für das betreffende Gebiet oder für die angrenzenden Gebiete vorsieht, sofern unter Berücksichtigung der besonderen Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften trotzdem je nach Art der erlaubten Eingriffe eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet wird. Auf jeden Fall sind die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches und die Bindungen von kulturellem und landschaftlichem Interesse einzuhalten.

(7) Wenn mit dem Durchführungsplan geringere Abstände zu Gebäuden außerhalb des Gebietes vorgesehen werden als im Gemeindeplan für die angrenzenden Gebiete festgelegt, müssen die betroffenen Gebäude außerhalb des Gebietes im Planentwurf laut Artikel 60 Absatz 1 grafisch hervorgehoben werden.“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWÄLTE
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Art. 21 Abs. 3 Buchstabe a) LG 9/2018: „(...)Im Einvernehmen mit dem Rat der Gemeinden werden mit Durchführungsverordnung Bestimmungen im Bereich Bauwesen erlassen, mit denen:
Vorschriften zur Regelung der Bautätigkeit, zur Berechnung der Flächen, Baumassen, Höhen und Abstände im Bauwesen sowie zur Festlegung der Qualitätsanforderungen und -standards für die Infrastrukturen und für nachhaltiges Bauen erlassen werden; in jedem Fall von Abbruch und Wiederaufbau ist letzterer jedenfalls unter Beachtung der vorher rechtmäßig bestehenden Abstände zulässig, sofern die überbaute Fläche und das Volumen des wiederaufgebauten Gebäudes mit jenen des abgebrochenen übereinstimmen und die maximale Höhe des abgebrochenen Gebäudes nicht überschritten wird; die volumetrischen Anreize, die für den Eingriff gewährt werden können, dürfen, vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen im Landschaftsplan, auch durch Erweiterungen über die bisherige äußere Form des Gebäudes hinaus und durch Überschreiten der maximalen Höhe des abgerissenen Gebäudes umgesetzt werden, sofern die rechtmäßig bestehenden Abstände eingehalten werden (...)“.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Definitionen

Grenzabstand (D.LH. Nr. 24/2020):

„Als Grenzabstand wird der kürzeste horizontale radiale Abstand zwischen einem Gebäude, ausgehend vom nächstgelegenen Punkt des Bauwerks, und der Eigentumsgrunde bezeichnet. Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskragung von 1,50 m. Zu öffentlichen Flächen und zu Flächen, welche der Enteignung unterliegen, müssen die Mindestabstände auch unterirdisch eingehalten werden. Ausgenommen sind Luftschächte im Erdreich bis zu 1,50 m Breite. Zulässig ist der Bau mit geringerem Abstand zur Eigentumsgrunde mit schriftlichem Einverständnis des Anrainers/der Anrainerin in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit, wobei die Gebäudeabstände in jedem Fall eingehalten werden müssen (...).“

Gebäudeabstand (D.LH. Nr. 24/2020):

„Als Gebäudeabstand wird der kürzeste horizontale radiale Abstand zwischen einzelnen Gebäuden, ausgehend vom jeweils nächstgelegenen Punkt des Gebäudes, bezeichnet. Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskragung von 1,50 m. Die notwendigen Anlagen und technischen Volumina, um bestehende Gebäude an die Rechtsvorschriften über Brandschutz und über den Abbau der architektonischen Hindernisse anzupassen, können in Abweichung von den in den Gemeindeplänen für Raum und Landschaft und in den Durchführungsplänen festgelegten Abständen verwirklicht werden. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Beachtung der Abstände gemäß den Artikeln 873 und 907 des Zivilgesetzbuches.“



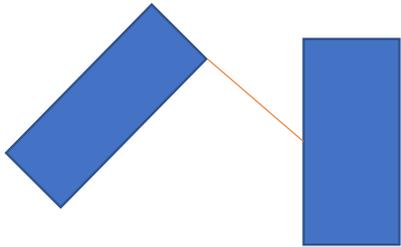
Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



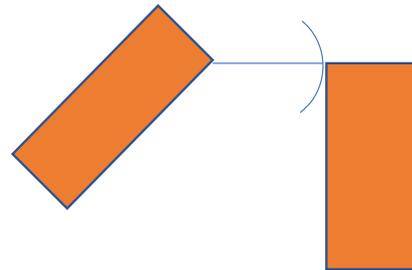
Wie wird gemessen?

Laut den Bestimmungen der Verordnung über das Bauwesen (D.LH. Nr. 24/2020) erfolgt die Messung im Sinne des **kürzesten horizontalen radialen Abstands**.

Linear:



Radial:



„Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.“ (Staatliche Musterbauordnung)



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol

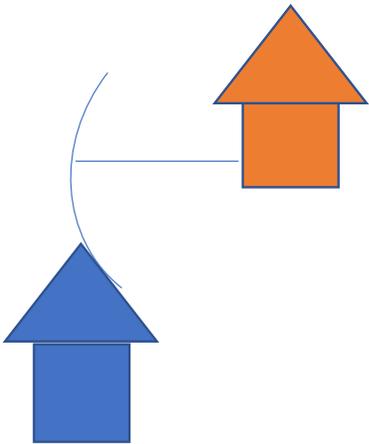


Bauen in Hanglage

Die Bestimmungen über die Abstände bei Gebäuden finden auch dann Anwendung, wenn in Hanglage gebaut wird bzw. ein Höhenunterschied zwischen den Gebäuden besteht.

vgl. u.a. Kassationsgerichtshof, Urteil Nr. 20850 vom 11.09.2013 („*In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 873 C. C. trova applicazione anche quando, a causa del dislivello tra i fondi, la costruzione edificata nell'area meno elevata non raggiunga il livello di quella superiore, in quanto la necessità del rispetto delle distanze legali non viene meno in assenza del pericolo del formarsi d'intercapedini dannose.*“)

Aufgrund des radialen Messkriteriums ist der Abstand horizontal und vertikal einzuhalten.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



„Sul punto è stato recentemente stabilito che ai fini del calcolo delle distanze delle costruzioni dal confine è irrilevante l'esistenza di un dislivello tra i fondi confinanti.“
(Kassationsgerichtshof Urteil Nr. 25393/2007).

Bauen in Hanglage (Beispiel)

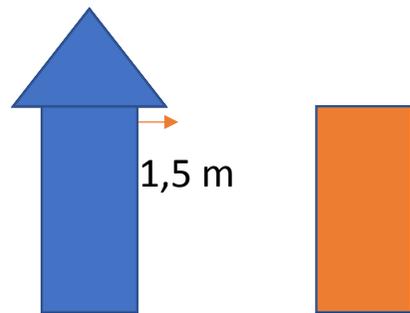


Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWÄLTE ASSOCIATI
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Nicht berechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskrägung von 1,50 m.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Begriffsbestimmung Bauwerk („*costruzione*“)

Ein Bauwerk liegt als solches im Sinne der Bestimmungen über die Abstände vor:

- Festigkeit („*solidità*“)
- Stabilität („*stabilità*“)
- Verbundenheit mit dem Untergrund („*immobilizzazione*“)

Die Begriffsbestimmung ist also sehr weitläufig und daher ist von Fall zu Fall zu prüfen, ob tatsächlich von einem Bauwerk die Rede sein kann.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Ausnahmen bei Abständen (Unabhängig von den Planungsinstrumenten)

Zu den Abständen sehen verschiedene Bestimmungen Ausnahmen vor, und zwar auch Unabhängig von den Planungsinstrumenten.

Eine aktuell wichtige und viel diskutierte Ausnahme ist sicherlich die Abweichung im Falle von Maßnahmen zur Energieeffizienz.

Zwei Beispiele:

Die Verordnung zum Bauwesen (D.LH. Nr. 24/2020) verweist z.B. in Sachen Wärmedämmung auf die staatlichen Bestimmungen:

Art. 14 GvD Nr. 102/2014 Abs. 7

„Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal [decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192](#), e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al [titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.“

Auch was den sog. 110 % Bonus betrifft wurde das LGRL (Art. 103 Abs. 24) mittlerweile an die staatlichen Bestimmungen angepasst, da hier lange Zeit eine Diskrepanz zu den staatlichen Bestimmungen vorlag.

Art. 119 Abs. 3 GD Nr. 34/2020 (umgewandelt mit G Nr. 108/2021)

„ Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16 -bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo.“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Ausnahmen bei Abständen (Die Rolle der Planungsinstrumente)

Auf Grund eines entsprechenden Verweises kann mit den Planungsinstrumenten auf lokaler Ebene eine Sonderregelung eingeführt werden.

Dies erfolgt mit Bauleitplan (Gemeindeplan für Raum- und Landschaft) bzw. mittels Durchführungsplänen.

Insbesondere für die Länder Südtirol und Trient ist also vorgesehen, dass man nicht unbedingt nur über den Durchführungsplan andere Abstände vorsehen kann sondern allgemein über die Planungsinstrumente (Durchführungsbestimmung GvD Nr. 9/2018!)

Bei den Gebäudeabständen sind die Möglichkeiten dabei (allgemein) eingeschränkter als bei den Grenzabständen.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Abweichungen bei Grenz- und Gebäudeabständen (FAQ vom 29.07.2020)

Die wesentlichen Normen bezüglich der einzuhaltenden **Mindestabstände zwischen Gebäuden und anderen Bauten** sind in staatlichen Gesetzesbestimmungen enthalten: Der **Artikel 873 des italienischen Zivilgesetzbuchs** schreibt vor, dass zwischen Bauten auf angrenzenden Baugrundstücken ein Abstand von nicht weniger als 3 Meter eingehalten werden muss. Zusätzlich zu dieser allgemeinen Bestimmung sieht der **Artikel 9 Absatz 1 des Ministerialdekrets vom 2.04.1968, Nr. 1444** größere Mindestabstände für gleichartige Zonen vor. Im Falle der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. der Erweiterung von bereits bestehenden Gebäuden außerhalb der A-Zonen (historischer Ortskern) ist insbesondere ein Mindestabstand von 10,00 Metern zwischen befensterten Wänden ("*pareti finestrate*") und den Wänden gegenüberliegender Bauten einzuhalten. Während die angeführten gesetzlichen Bestimmungen als primäre Rechtsquellen anzusehen sind, weisen die in den örtlichen Plänen und Bauordnungen enthaltenen Abstandsvorschriften ergänzenden Charakter auf und können in der Regel nur größere Gebäudeabstände festlegen (siehe ex multis Kass.GH, Urteil Nr. 213/2006). In dieser Hinsicht hat auch die vorherrschende Rechtsprechung mehrmals geklärt, dass die im Artikel 9 des MD Nr. 1444/1968 enthaltene Regelung die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Bezug auf die Gebäudeabstände vervollständigen und aufgrund ihrer zivilrechtlichen Natur im Interesse der Hygiene und der öffentlichen Sicherheit als **allgemeine, zwingende und unabdingbare Bestimmungen** eingehalten werden müssen (in diesem Sinne siehe auch Verf.GH, Urteil Nr. 114/2012). Auch das Verwaltungsgericht Bozen hat diesbezüglich festgehalten, dass die Regelung laut staatlichem M.D. Nr. 1444/1968 - aufgrund ihres zwingenden Charakters - auch in der Autonomen Provinz Bozen und anderen Regionen mit primärer Gesetzgebungsbefugnis im Bereich der Raumordnung Anwendung findet (siehe Urteil Nr. 215/2014).

Eine begrenzte Möglichkeit, von dieser Regelung zu den Gebäudeabständen abzuweichen, ergibt sich aus dem letzten Absatz des zitierten Artikels 9 des M.D. Nr. 1444/1968, demgemäß die Festlegung geringerer Abstände nur im Rahmen der Erstellung eines **Durchführungsplans** ("*piano particolareggiato*") für die betroffene Zone des Gemeindegebietes zulässig ist. Mit Artikel 1 des gesetzesvertretenden Dekrets vom 11.01.2018, Nr. 9, welcher Artikel 21 der geltenden Durchführungsbestimmungen zum Autonomiestatut im Bereich Raumordnung (D.P.R. Nr. 670/1972) abgeändert hat, wurde für die Autonomen Provinzen Bozen und Trient die Möglichkeit eröffnet, eine eigene Abstandsregelung auch im Rahmen der allgemeinen Planungsinstrumente vorsehen zu können, ohne ausnahmslos an die Parameter des M.D. Nr. 1444/1968 gebunden zu sein und in jedem Falle die Durchführungsplanung bemühen zu müssen.

Der **Artikel 52** ("*Gemeindeplan für Raum und Landschaft*") des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 „Raum und Landschaft“ sieht im Absatz 3, Buchstabe b) u.a. Folgendes vor: „zur Förderung der Neugestaltung der Bau- und der städtischen Substanz bestimmter einzelner Gebiete können abweichend vom grundsätzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von 10 Metern zwischen den Mauern mit Fensteröffnungen und den Mauern der davorstehenden Gebäude geringere Gebäudeabstände vorgesehen werden, sofern mit diesen unter Berücksichtigung der besonderen Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften je nach Art der erlaubten Eingriffe trotzdem eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet werden kann“. Der **Artikel 57 Absatz 6** ("*Durchführungsplan*") desselben Gesetzes ergänzt sodann, dass mit Durchführungsplan von den allgemeinen Abstandsregelungen abgewichen werden kann, wobei in beiden Fällen „die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches [zu den Mindestgebäudeabständen] und die Bindungen von kulturellem und landschaftlichem Interesse“ eingehalten werden müssen (siehe auch Artikel 2 Absatz 1, Buchstabe q) der Verordnung zum Bauwesen - D.L.H. vom 26.06.2020, Nr. 24).

Eine Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Mindestgebäudeabstandes auf der Grundlage von Vereinbarungen zwischen angrenzenden Privateigentümern ist nicht zulässig.

Im Unterschied zu den Gebäudeabständen sind für die **Mindestgrenzabstände** im Gesetz keine spezifischen Regelungen oder Einschränkungen vorgesehen. Der einzuhaltende Grenzabstand für die Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden und anderen urbanistisch relevanten Bauwerken wird vielmehr in den (Bauordnungen und) einzelnen Bauleitplänen für die verschiedenen Zonen festgelegt, sodass er von Zone zu Zone unterschiedlich geregelt und je nach Zone (auch bis auf null) reduziert oder erhöht werden kann. Der zitierte Artikel 873 des italienischen Zivilgesetzbuchs sieht diesbezüglich lediglich vor, dass die auf angrenzenden Grundstücken errichtete Bauten, die keine Einheit bilden oder angebaut sind, einen Abstand von nicht weniger als drei Metern einhalten müssen, wobei „in den örtlichen Verordnungen ein größerer Abstand festgesetzt werden kann. Sind die Grenzabstände in den urbanistischen Planungsinstrumenten definiert, müssen sie jedoch (wie die gesetzlichen Vorschriften zu den Gebäudeabständen) als verbindliche Bestimmungen eingehalten werden, wobei eine Abweichung von denselben nur in den vom Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Fällen zulässig ist.

Der Artikel 2 Absatz 1, Buchstabe p) ("*Grenzabstand*") der Verordnung zum Bauwesen (D.L.H. vom 26.06.2020, Nr. 24) sieht Folgendes vor: „**Zulässig ist der Bau mit geringerem Abstand zur Eigentumsgrenze mit schriftlichem Einverständnis des Anrainers/der Anrainerin in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit**". Davon unberührt bleibt jedoch die Pflicht zur Einhaltung der oben angeführten gesetzlichen Bestimmungen zu den **Mindestabständen zwischen befensterten Wänden gegenüberliegender Gebäude**. Im Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe p) ist in diesem Sinne präzisiert, dass „die Gebäudeabstände in jedem Fall [d.h. auch bei rechtmäßiger Reduzierung des Mindestabstandes zur Eigentumsgrenze] eingehalten werden müssen“.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo





Prot. 491954

Bozen, 02.09.2014

Bearbeitet von:
DDR. Horand Ingo Maler
Tel. 0471/417750
Horand.Maler@provinz.bz.it

An den Bürgermeister
Der Gemeinde Partschins

39020 PARTSCHINS

Zur Kenntnis: An den Direktor der Abteilung 28

An das Amt für Ortsplanung Nord-Ost 28.2

An das Amt für Ortsplanung Süd-West 28.3

An das Amt für Landesplanung 28.1

ALLE IM HAUSE

Anfrage um Rechtsauskunft: Mindestabstände zwischen Gebäuden und Überdachungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Schreiben vom 12. August 2014 (chg) ersuchen Sie um Rechtsauskunft zu folgenden Sachverhalten:

1. Welche zivilrechtlichen und welche baurechtlich-urbanistischen Mindestabstände sind gemäß gültiger Rechtslage einerseits und Überdachungen (für Fahrzeuge, als Lager etc.; auf Stützen bzw. mit einer oder mehreren geschlossenen Seitenwänden) andererseits einzuhalten?

Diesbezüglich wird festgehalten: An zivilrechtlichen Bestimmungen sind die Mindestabstände zwischen Gebäuden betreffend die Artikel 873 - 876, 879 (distanze nelle costruzioni - muro sul confine), 877-878 (costruzione in aderenza - muro di cinta) und 900-907 (luci e vedute) des italienischen Zivilgesetzbuches maßgeblich. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Urteil Nr. 114/2012 darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des Artikels 9 des Ministerialdekrets vom 02.04.1968, Nr. 1444, die Normen des Zivilgesetzbuches in Bezug auf die Gebäudeabstände vervollständigen und daher von diesen nicht abgewichen werden kann: „In tale ambito, questa Corte ha in più occasioni precisato che le norme in materia di distanze fra edifici costituiscono principio inderogabile che integra la disciplina privatistica delle distanze.“

Das zitierte Ministerialdekret Nr. 1444/1968 („Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765“) sieht im Artikel 9 vor wie folgt:

„9. Limiti di distanza tra i fabbricati. Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zone A1: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti

Landhaus 11, Rittner Straße 4 - 39100 Bozen
Tel. 0471 41 77 50 - Fax 0471 41 77 99
<http://www.provinz.bz.it/natur-raum/>
natur.natura@pec.prov.bz.it
verwaltung.landschaft-raum@provinz.bz.it
Steuernr./Mwst.Nr. 00390090215

Palazzo 11, via Renon 4 - 39100 Bolzano
Tel. 0471 41 77 50 - Fax 0471 41 77 99
<http://www.provincia.bz.it/natura-territorio/>
natur.natura@pec.prov.bz.it
amministrazione.paesaggio-territorio@provincia.bz.it
Codice Fiscale/Partita IVA 00390090215



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Was passiert im Falle von Widersprüchen in den Planungsinstrumenten?

Grundsätzlich gilt, dass der Durchführungsplan in Sachen Abstände vom Bauleitplan abweichen kann.

Im Falle einer Diskrepanz von graphischem und normativem Teil im Durchführungsplan (bzw. Planungsinstrumenten generell) geht letzterer vor (vgl. dazu Staatsrat Urteil Nr. 62/2020 oder Verwaltungsgericht Bozen Nr. 249/2019 oder auch Verwaltungsgericht Lombardei Nr. 2814/2018 „*In merito la giurisprudenza è unanime nell'affermare che qualora vi sia un contrasto tra le indicazioni grafiche del piano regolatore generale e le prescrizioni normative, sono queste ultime a prevalere, in quanto in sede di interpretazione degli strumenti urbanistici le risultanze grafiche possono solo chiarire e completare quanto è normativamente stabilito nel testo, ma non possono sovrapporsi o negare quanto risulta da questo (ex plurimis Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 18.04.2013 n. 2158).*“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Was kann im Falle von Verletzungen bei Grenz- und Gebäudeabständen unternommen werden?

Auf dem Wege der Zivilgerichtsbarkeit:

Die Verletzung von Grenz- und Gebäudeabständen als missbräuchliche Handlung (*atto emulativo*)

Wiederherstellungsklage

Schadenersatzklage

Auf dem Wege der Verwaltungsgerichtsbarkeit:

Aufhebung der Baugenehmigung

Schadenersatzklage

Selbstschutz der Verwaltung



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 37/2022

„(...) Die bemühten Bestimmungen bilden jedoch nicht die richtige rechtliche Grundlage für das Begehren der Kläger. Falls nämlich von einer Gemeinde ein Baurechtstitel erlassen wird, der einen Baueingriff ermächtigt, der die Grenzabstände verletzt, so ist dieser mit einer Aufhebungsklage anzufechten. Falls die Grenzverletzung jedoch die Folge einer Bauausführung ist, die vom Baurechtstitel abgewichen ist oder die gänzlich ohne Titel erfolgt ist, so hat die Gemeinde eine Abbruchverfügung zu erlassen. (...)“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Verwaltungsgericht Bozen, Urteil Nr. 261/2021

„(...) 75. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Benützungsgenehmigung bzw. die Teilbenützungsgenehmigungen etwaige Bauverstöße nicht heilen (vgl. VwG Bozen, 31. März 2009, Nr. 122; 18. Mai 2015, Nr. 175; 10. Mai 2017, Nr. 156). Ebenso wenig wird die Konformität der Bauarbeiten mit den geltenden Baubestimmungen durch die Ausstellung der Benützungs- bzw. Bewohnbarkeitsgenehmigung „gedeckt“ (vgl. VwG Bozen, 19. Dezember 2001, Nr. 365).

76. Die im Zusammenhang mit der Erteilung der Benützungsgenehmigung vorgenommenen Lokalaugenscheine können somit keinesfalls ein „berechtigtes“ Vertrauen des Eigentümers des Bauwerks in die Projektkonformität bedingen. Der genaue Zeitpunkt für die Errichtung bzw. der Umwidmung zu Wohnzwecken der streitgegenständlichen Räumlichkeiten wurde von den Rekursstellern nicht nachgewiesen. Die diesbezügliche rigorose Beweislast liegt bekanntlich bei den Rekursstellern (Staatsrat, VI Sektion, 30. Juli 2020, Nr. 4860, 19. Oktober 2018, Nr. 5984 und 5. März 2018, Nr. 1391; VwG Sardinien, II Sektion, 23. April 2021, Nr. 289; VwG Lombardei, Mailand, II Sektion, 9. März 2021, Nr. 619; VwG Trient 2. Oktober 2019, Nr. 124).

77. Die letzte „Kontrolle“ des Gemeindetechnikers bezüglich des Kellers und der angebauten -OMISSIS- geht auf das Jahr 1994 zurück, während noch im Jahre 1997 weitere Bauarbeiten durchgeführt wurden. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass *medio tempore*, d.h. nach Ausstellung der jeweiligen Benützungsgenehmigung, weitere Bautätigkeiten vorgenommen wurden bzw. unerlaubte Umwidmungen stattgefunden haben.

78. Hinzu kommt, dass laut gängiger Rechtsprechung (vgl. *ex multis* Staatsrat, VI Sektion, 29. Dezember 2020, Nr. 8501, 14. Mai 2019, Nr. 3133 und 9. April 2019, Nr. 2328) Maßnahmen, die Bauvergehen verfolgen und deshalb zwingende und gebundene Verwaltungsakte (vgl. VwG Bozen, 23. Oktober 2019, Nr. 255, 9. September 2019, Nr. 200, 2. Juli 2019, Nr. 159 und 15. Dezember 2016, Nr. 348) ohne Ermessenspielraum der zuständigen Behörde sind, auch keiner besonderen Begründungspflicht bedürfen, insbesondere was die Erläuterung des öffentlichen Interesses betrifft, einen widerrechtlichen Baueingriff aus dem Weg zu räumen, oder was die Abwägung der einbezogenen Interessen, angeht.

79. Dies gilt auch für Bauvergehen, die in einer rechtswidrigen Zweckumwidmung - ohne Errichtung von Bauwerken - bestehen (vgl. auch VwG Bozen, 24. Mai 2019, Nr. 118).

80. In diesem Zusammenhang wird auf die mittlerweile überwiegende Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit verwiesen, die **auch bei älteren Bauvergehen grundsätzlich davon ausgeht, dass die Wiederherstellung der Gesetzmäßigkeit, die mit der Abbruchverfügung verfolgt wird, keiner zusätzlichen Begründung hinsichtlich eines besonderen öffentlichen Interesses bedarf** (vgl. Staatsrat, Plenarsenat, 17. Oktober 2017 Nr. 9, II Sektion, 24. März 2021, Nr. 2493; VwG Sizilien, Palermo, II Sektion, 14. April 2021, Nr. 1217; VwG Emilia-Romagna, Bologna, II Sektion, 8. April 2021, Nr. 366).

81. **Die bloße Untätigkeit der Verwaltung kann somit nicht dazu führen, dass etwas Unrechtmäßiges rechtmäßig wird (...)**“.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Fenster

Art. 900 ZGB

- a) Lichtfenster („*luci*“): lassen Licht und Luft durch, erlauben aber keinen Ausblick nach außen;
- b) Aussichtsfenster oder Ausblickfenster („*vedute o prospetti*“): ermöglichen es, sich zu zeigen und geradeaus, schräg oder seitlich auf das Grundstück des Nachbarn zu blicken.

Unterschied für Abstände:

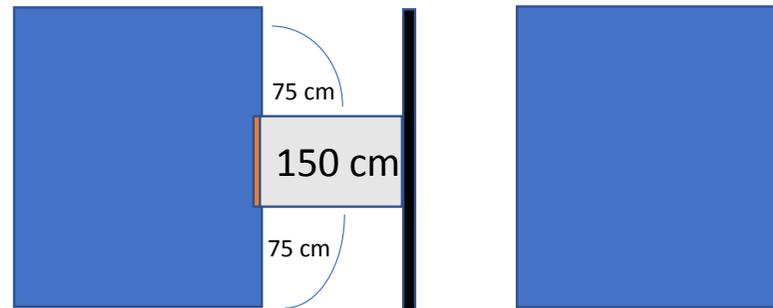
einfache Lichtfenster = kein Mindestabstand

Aussichtsfenster oder Ausblickfenster = dürfen nur dann geöffnet werden, wenn zwischen dem Grundstück des Nachbarn „*und der Außenseite der Mauer, in der die Fenster [...] angebracht sind, ein Abstand von mindestens 1,5 Metern*“ (bei Fenstern mit direkter Aussicht und Balkonen – Art. 905) oder „*von 75 Zentimetern*“ vom nächstliegenden Fensterrand (für Fenster mit seitlicher oder schräger Aussicht – Art. 906) besteht.

Ausnahme von diesen Abständen: wenn zwischen den benachbarten Grundstücken ein öffentlicher Weg verläuft.

Möglichkeit der Abweichung:

Nur durch Dienstbarkeit zwischen Privaten, nicht durch urbanistische Planungsinstrumente, da rein zivilrechtliche Bestimmung zur Regelung der Nachbarschaftsverhältnisse.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



TEIL II

PRAKTISCHES



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWALTSOZIOLOG
STUDIO LEGALE ASSOCIATO



Gebäude- und Grenzabstände laut D.LH. Nr. 24/2020

Die Verordnung über das Bauwesen regelt nunmehr für eine Vielzahl von Zonen die Abstände:

Grenzabstand 5 Meter

Gebäudeabstand 10 Meter

Eine Reduzierung (Grenzabstand) kann nur mehr mit schriftlichen Einverständnis des/der Anrainers/Anrainerin erfolgen, und zwar in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit. Gilt für Grenzabstände!

Geringere Gebäudeabstände können über die Planungsinstrumente vorgesehen werden.

Im Falle von öffentlichen Körperschaften ist zu berücksichtigen, dass im Falle von Demanialgütern oder unverfügbaren Vermögensgütern ein hoheitlicher Akt notwendig ist.

Zu öffentlichen Flächen und zu Flächen, welche der Enteignung unterliegen, müssen die Mindestabstände auch unterirdisch eingehalten werden. Ausgenommen sind Luftschächte im Erdreich bis zu 1,50 m Breite.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Reduzierungen des Grenzabstandes

Es gilt: Abstandsreduzierungen (Grenzabstand!) grundsätzlich nur mehr in Form einer grundbücherlich einverleibten Dienstbarkeit (Aufwand?)



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol





An den Bürgermeister der Gemeinde Sarntal

ZEP: sarntal.sarentino@legalmail.it

Bozen, 24.11.2020

Bearbeitet von:
Magdalena Springeth
Tel. 0471/417574
Magdalena.Springeth@provinz.bz.it

Grenzabstand / Dienstbarkeit / Durchführungsplan

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit Schreiben vom 20.10.2020 haben Sie um ein Rechtsgutachten in folgender Angelegenheit ersucht: In einem Antrag um Änderung eines genehmigten Durchführungsplanes einer Wohnbauzone B (Auffüllzone) wurde die Errichtung von überdachten Autoabstellplätzen vorgesehen. Dieses eingeschossige Gebäude ist zum Nachbarn hin geplant, direkt entlang der Grundstücksgrenze. Hierzu ersuchen Sie um Klärung der Frage, ob für die Ausstellung der Baukonzession die laut Art. 2 Buchstabe p) des D.LH 24/2020 vorgesehene grundbücherliche Dienstbarkeit angemerkert werden muss oder ob ein schriftliches Einverständnis des Nachbarn ausreicht.

In Bezug auf Ihre Anfrage kann zunächst grundsätzlich Folgendes festgehalten werden:
Im **Gemeindeplan für Raum und Landschaft** wird „die Abgrenzung und Nutzung der einzelnen urbanistischen Gebiete [bestimmt] und [...] die jeweiligen Bau- und Nutzungsvorschriften zum Zweck einer umfassenden und einheitlichen oder auf spezifische Gebietsbereiche bezogenen Regelung“ vorgesehen (Art. 52, Absatz 3 Buchstabe b) des Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (in der Folge: LGRL).
Gemäß Art. 21, Absatz 3 LGRL erlässt das Land mit Durchführungsverordnung Bestimmungen im Bereich Bauwesen, mit denen „Vorschriften zur Regelung der Baulastigkeit, zur Berechnung der Flächen, Baumassen, Höhen und Abstände im Bauwesen sowie zur Festlegung der Qualitätsanforderungen und -standards für die Infrastrukturen und für nachhaltiges Bauen“ festgeschrieben werden.
Diese Durchführungsverordnung wurde mit **Dekret des Landeshauptmanns vom 26. Juni 2020, Nr. 24** genehmigt und trägt den Titel „Verordnung zum Bauwesen“. Im Art. 2 der Verordnung zum Bauwesen werden die unterschiedlichen baulichen und raumplanerischen Begriffe näher abgegrenzt. Laut Buchstaben p) des zitierten Artikels ist **„der Bau mit geringerem Abstand zur Eigentumsgrenze mit schriftlichem Einverständnis des Anrainers/der Anrainerin in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit [zulässig], wobei die Gebäudeabstände in jedem Fall eingehalten werden müssen“**.
Die Anlage A der Verordnung legt eine verbindliche Begriffsdefinition für die technischen Durchführungsbestimmungen des Gemeindeplans für Raum und Landschaft fest. Für Mischzonen¹ muss laut Artikel 3 der Anlage A in den Gemeindeplänen ein **Mindestgrenzabstand von 5 Meter** vorgesehen sein.
Der Art. 57, Absatz 6 LGRL definiert die Durchführungspläne und sieht insbesondere hinsichtlich der Abstände folgendes vor: **„Mit dem Durchführungsplan können die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes, zu den Gebietsgrenzen und zu den Gebäuden außerhalb des Gebietes festgelegt werden.“**

¹ Art. 103, Abs. 14 LGRL: „Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in den Bauleitplänen der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauauffüllzonen und Wohnbauverlängerungszonen gelten im Sinne dieses Gesetzes als Mischgebiete [...]“

Landhaus 11, Rittner Straße 4 - 39100 Bozen
Tel. 0471 41 77 90
<http://www.provinz.bz.it/natur-raum/>
raumlandschaft.territorio.paesaggio@pec.prov.bz.it
verwaltung.raum-landschaft@provinz.bz.it
Steuern / Mvst. Nr. 00390090215

Palazzo 11, Via Pionon 4 - 39100 Bolzano
Tel. 0471 41 77 90
<http://www.provincia.bz.it/natura-territorio/>
raumlandschaft.territorio.paesaggio@pec.prov.bz.it
amministrazione.territorio.paesaggio@provincia.bz.it
Codice fiscale/Partita IVA 00390090215



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Abstandsreduzierungen zur Gemeinde / öffentliches Gut

Wenn es sich um verfügbares Vermögen handelt, kommen die privatrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung → Dienstbarkeit

Wenn es sich um unverfügbares Vermögen / Demanialgüter handelt, ist ein hoheitlicher Akt erforderlich → Konzession



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Die öffentlichen Güter („*beni pubblici*“):

Öffentliches Eigentum + Öffentliche Zweckbestimmung

Demanialgüter („*beni demaniali*“) – Art. 822 ZGB (taxative Auflistung!)

typisches Beispiel: Straßen

Unverfügbares Vermögen („*patrimonio indisponibile*“) – Art. 826 ZGB (nicht taxativ!)

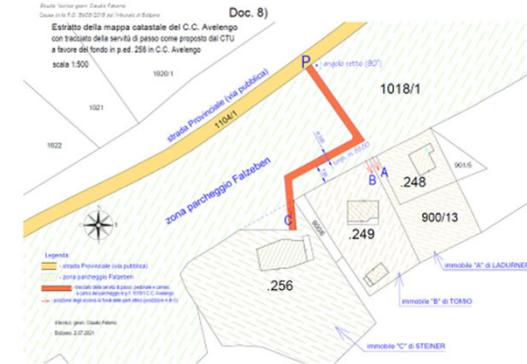
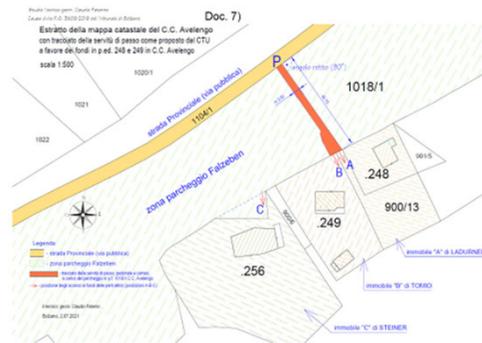
Ausschlaggebend ist hier vor allem die Zweckbestimmung (mittels Maßnahme?)

Verfügbares Vermögen („*patrimonio disponibile*“) – Residualkategorie



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol





Beispiel Zwangsdienstbarkeit unverfügbares Vermögen



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
 Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Abstandsreduzierungen (Gemeinde-)Straßen

D.LH. Nr. 24/2020 Art. 3 Abs. 2,3,4 und 5

„Entlang der Gemeindestraßen können innerhalb der geschlossenen Ortschaften, die gemäß Artikel 4 des gesetzesvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285, abgegrenzt sind, bzw. in den ausgewiesenen Bauzonen, für welche die Erstellung eines Durchführungsplanes von den geltenden Bestimmungen oder vom geltenden Gemeindebauleitplan nicht vorgeschrieben ist, mit Unbedenklichkeitserklärung seitens der mit dem Schutz der Straße betrauten Behörde Neubauten und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden auch innerhalb des geltenden Bannstreifens von 5 Meter von der Straßengrenze, wie sie in Artikel 3 des gesetzesvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285 (E-Stadtviertelstraßen; F-Lokalstraßen) definiert ist, durchgeführt werden. In Bauzonen, für welche die Erstellung eines Durchführungsplanes von den geltenden Bestimmungen oder vom geltenden Gemeindebauleitplan vorgeschrieben ist, werden Neubauten und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden innerhalb des geltenden Bannstreifens von 5 Meter von der Straßengrenze, mit dem Durchführungsplan geregelt.“

-> Verweis auf Straßenverkehrsordnung

-> Unbedenklichkeitserklärung seitens der mit dem Schutz der Straße betrauten Behörde (Beschluss, Unbedenklichkeitserklärung?)

-> Gilt für im Bauleitplan ausgewiesene Straßen bis zur Genehmigung der GPlanRL



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Fachliches Gutachten

Zur Beschlussvorlage
Vermögen - Genehmigung Reduzierung des Grenzabstandes zur gemeindeeigenen Gp. 377/10 und 377/17 - Verlegung einer bestehenden Mittelspannungsleitung im Bereich der Sportzone

wird im Sinne des Art. 185 und des Art. 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2

hinichtlich der administrativen Ordnungsmäßigkeit ein

NEGATIVES

Gutachten abgegeben

Eine Genehmigung ist im vorliegenden Fall aus rechtlicher Sicht nicht möglich. Grund sind Art. 3 Abs. 4 und 5 D.L.H. 24/2020 die vorsehen:

4. Innerhalb der Bannstreifen ist die Erweiterung von bestehenden Gebäuden zulässig, sofern der Abstand zwischen dem bestehenden Gebäude und der Straßengrenze nicht unterschritten wird. Entlang der Staatsstraßen des Typs B (Hauptstraßen außerhalb der Ortschaften) und C (Nebenstraßen) laut gesetzvertretendem Dekret vom 30. April 1992, Nr. 285 muss bei Abruch und Wiederaufbau, mit oder ohne Erweiterung, außerhalb der geschlossenen Ortschaften, die gemäß Artikel 4 des gesetzvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285, abgegrenzt sind, der Mindestabstand von 10 m von der Straßengrenze eingehalten werden. Derselbe Abstand muss bei Abruch und Wiederaufbau entlang der Landesstraßen des Typs D (Stadtstraßen) und der Gemeindestraßen der Klassifizierung E (Stadtviertelstraßen) und F (Lokalstraßen) laut gesetzvertretendem Dekret vom 30. April 1992, Nr. 285 außerdem der geschlossenen Ortschaften, die gemäß Artikel 4 des gesetzvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285, abgegrenzt sind, und außerdem der bereits ausgewiesenen Bauzonen eingehalten werden. Die von diesem Absatz vorgesehenen Baueingriffe unterliegen der Unbedenklichkeitsklärung der mit dem Schutz der Straße betrauten Behörde. Die Regelung laut diesem Absatz gilt auch, wenn das von der Erweiterung bzw. vom Abruch und Wiederaufbau betroffene Gebäude sich in den Natur- und Agrarflächen laut Artikel 13 Absatz 2 Buchstaben a), b), c) und d) des Gesetzes befindet.

5. Entlang der Gemeindestraßen können innerhalb der geschlossenen Ortschaften, die gemäß Artikel 4 des gesetzvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285, abgegrenzt sind, bzw. in den ausgewiesenen Bauzonen, für welche die Erstellung eines Durchführungsplanes von den geltenden Bestimmungen oder vom geltenden Gemeindebauleitplan nicht vorgeschrieben ist, mit Unbedenklichkeitsklärung seitens der mit dem Schutz der Straße betrauten Behörde Neubauten und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden auch innerhalb des geltenden Bannstreifens von 5 Metern von der Straßengrenze, wie sie in Artikel 3 des gesetzvertretenden Dekretes vom 30. April 1992, Nr. 285 (E- Stadtviertelstraßen; F-Lokalstraßen) definiert ist, durchgeführt werden. In Bauzonen, für welche die Erstellung eines Durchführungsplanes von den geltenden Bestimmungen oder vom geltenden Gemeindebauleitplan vorgeschrieben ist, werden Neubauten und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden innerhalb des geltenden Bannstreifens von

Parere tecnico

In merito alla proposta di delibera
Patrimonio - autorizzazione alla riduzione della distanza dal confine della p.f. 377/10 e 377/17 - spostamento di una cabina a media tensione esistente nella zona sportiva

si esprime ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2.

parere

NEGATIVO

In ordine alla regolarità tecnico-amministrativa

Una autorizzazione non è possibile nel caso di cui per motivi giuridici. Infatti l'art. 3 commi 4 e 5 del DPP 24/2020 sanciscono:

4. Nelle fasce di rispetto è consentito l'ampiamiento di edifici esistenti purché la distanza tra l'edificio esistente ed il confine stradale non venga ridotta. Nelle fasce di rispetto lunghe le strade di tipo B (Strade extraurbane principali) e C (Strade extraurbane secondarie) ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 in caso di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, al di fuori dei centri abitati delimitati ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 deve essere rispettata la distanza minima di 10 m dal confine stradale. La stessa distanza deve essere rispettata in caso di demolizione e ricostruzione, con o senza ampliamento, lungo le strade provinciali di tipo D (Strade urbane di scorrimento), nonché le strade comunali di tipo E (Strade urbane di quartiere) e F (Strade locali), al di fuori dei centri abitati delimitati ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e al di fuori delle zone già individuate come edificabili. Gli interventi edili previsti al presente comma sono soggetti al nulla osta dell'autorità preposta alla tutela della strada. La disciplina di cui al presente comma vale in ogni caso anche qualora l'edificio interessato dall'ampiamiento o dalla demolizione e ricostruzione si trovi sulle superfici naturali e agricole di cui all'articolo 13, comma 2, lettere a), b), c) e d), della Legge.

5. Lungo le strade comunali all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 ovvero nelle zone già individuate come edificabili, per le quali non sia prescritta dalle norme vigenti o dal piano urbanistico comunale la redazione di un piano di attuazione, possono essere eseguiti, con nulla osta dell'autorità preposta alla tutela della strada interventi di nuova costruzione e interventi su edifici esistenti anche nella prescritta fascia di rispetto di 5 metri dal confine stradale, così come definito dall'art. 3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (E - Strade urbane di quartiere; F - Strade locali). Nelle zone, per le quali sia prescritta dalle norme vigenti o dal piano urbanistico comunale la redazione di un piano di attuazione, gli interventi di nuova costruzione e gli interventi su edifici esistenti nella prescritta fascia di rispetto di 5 metri dal confine stradale sono disciplinate con piano di attuazione.

Siccome la zona è sita fuori dal centro edificato le fasce di rispetto devono essere rispettate. Una riduzione pertanto non è ammissibile.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Parzelle ausgewiesen als Landwirtschaftsgebiet

Beispiel Gemeinde Ulten



Mappenauszug 1:1000



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWALTSOZIOLOGEN
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Einfriedungsmauern (Art. 878 ZGB)

„Eine Einfriedungsmauer und jede andere freistehende Mauer, die nicht höher als drei Meter ist, wird zur Berechnung des von Artikel 873 angegebenen Abstands nicht berücksichtigt.

Steht sie an der Grenze, kann an ihr auch zum Zweck der Abstützung gemeinschaftliches Eigentum begründet werden, sofern sich auf der anderen Seite nicht bereits ein Gebäude in einem Abstand von weniger als drei Metern befindet.“

- a) Isoliertheit
- b) Grenzziehung bzw. „Einfriedung“ des Eigentums (Ausübung des sog. *ius excludendi*)
- c) nicht höher als 3 Meter



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Stützmauern (Art. 887 ZGB)

„Sind von zwei Grundstücken, die sich in Wohngebieten befinden, eines höher und das andere tiefer gelegen, so hat der Eigentümer des höher liegenden Grundstücks zur Gänze die Kosten der Errichtung und Erhaltung der Mauer von den Fundamenten bis zur Höhe des eigenen Grundes zu tragen und für die gesamte restliche Höhe müssen beide Eigentümer beitragen.

Die Mauer muss zur Hälfte auf dem Boden des tieferen Grundstücks und zur Hälfte auf dem Boden des höheren Grundstücks errichtet werden.“

Ausschlaggebend ist, ob die Mauer eine „Stützfunktion“ hat und ein künstliches Erdwerk geschaffen wird.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Abweichung von den Grenzabständen – Verordnung zum Bauwesen (FAQ vom 26.01.2021)

In der Verordnung zum Bauwesen Art. 2 Buchstabe p) werden die Grenzabstände geregelt. Zur Anwendung dieser Bestimmung wurden folgende Fragen aufgeworfen:

1. Finden die Begriffsbestimmungen der Verordnung zum Bauwesen bereits vor der Genehmigung des Gemeindeplans für Raum und Landschaft Anwendung?
2. Gelten die Bestimmungen zu den Grenzabständen auch für Zonenabstände? Kann auch von den Zonenabständen mit Einverständnis des Anrainers abgewichen werden?
3. Ist die Eintragung einer Dienstbarkeit auch im Fall von Aufschüttungen oder Stützmauern erforderlich oder nur bei Gebäuden?
4. Ist auch für die Reduzierung der Abstände öffentlicher Flächen das Einverständnis des Eigentümers ausreichend?

Zu 1: Mit dem Dekret des Landeshauptmanns vom 26. Juni 2020, Nr. 24 – Verordnung zum Bauwesen – wurden in Südtirol landesweit einheitliche Vorschriften zur Berechnung der Flächen, Baumassen, Höhen und Abstände im Bauwesen erlassen. Die Verordnung zum Bauwesen und die in Art. 2 angeführten „Begriffsbestimmungen und Methoden zum Messen der geometrischen Elemente von Bauten“ sind am 1. Juli 2020 in Kraft getreten und kommen ab diesem Zeitpunkt für alle Gemeinden zur Anwendung.

Zu 2: Gemäß Art. 2 Absatz 1 Buchstabe p) wird als Grenzabstand der „kürzeste horizontale radiale Abstand zwischen einem Gebäude, ausgehend vom nächstgelegenen Punkt des Bauwerks, und der Eigentumsgrenze bezeichnet“. Der Abstand zur Zonengrenze ist laut neuer Definition nicht als „Grenzabstand“ anzusehen und daher beziehen sich die Vorschriften über die einzuhaltenden Grenzabstände nicht (mehr) auf die Abstände zur Zonengrenze, sondern ausschließlich auf die Abstände zur Eigentumsgrenze

Zu 3: Der Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe p) („Grenzabstand“) der Verordnung zum Bauwesen sieht Folgendes vor: „Zulässig ist der Bau mit geringerem Abstand zur Eigentumsgrenze mit schriftlichem Einverständnis des Anrainers/der Anrainerin in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit“. Davon unberührt bleiben die Gebäudeabstände, die auch bei rechtmäßiger Reduzierung des Mindestabstandes zur Eigentumsgrenze jedenfalls eingehalten werden müssen. Die vorherrschende Rechtsprechung sieht nicht nur Gebäude als abstandsrelevant an, sondern grundsätzlich alle Bauten (der Art. 873 des Zivilgesetzbuches verwendet den Begriff „costruzioni“), die aufgrund ihrer Struktur und Zweckbestimmung die Kriterien der Stabilität und Beständigkeit erfüllen und nicht zur Gänze unterirdisch sind. Darunter fallen demnach auch Mauern, mit Ausnahme der Einfriedungsmauern und freistehenden Mauern, die nicht höher als drei Meter sind, die von Artikel 878 des Zivilgesetzbuchs von der Einhaltung der Abstandsbestimmungen ausgenommen werden. Aus dem Urteil des Tribunale Salerno Sektion II, vom 19.04.2016 lassen sich die Voraussetzungen ableiten, die eine Mauer erfüllen muss, um als Einfriedungsmauer gemäß Zivilgesetzbuch zu gelten: "Il muro di cinta che abbia le caratteristiche previste nell'art. 878 c.c., ai fini della esenzione dal rispetto delle distanze legali imposte dall'art. 873 c.c., deve essere essenzialmente destinato a recingere una determinata proprietà onde separarla dalle altre, non superare un'altezza di tre metri ed avere entrambe le facce isolate da altre costruzioni. In presenza delle anzidette condizioni non può ritenersi configurabile una violazione delle distanze legali in virtù della realizzazione del muro di confine."

Siehe in diesem Sinne u.a. auch folgende Urteile: Kassationsgericht, Zivilsektion II vom 16.02.2015, Nr. 3037 und vom 27.02.2014, Nr.4742, Staatsrat, Sektion VI vom 13.06.2008, Nr. 2954.

Demnach müssen folgende Voraussetzungen vorliegen, damit die Mauer als Einfriedungsmauer angesehen werden kann: **a. Die Mauer darf nicht höher als drei Meter sein, b. Die Mauer muss isoliert und frei**

von anderen Bauwerken stehen, c. Die Mauer wird zum Zweck errichtet, das eigene Eigentum von fremdem Eigentum abzugrenzen. Erfüllt die Mauer alle oben angeführten Voraussetzungen, so muss

der Grenzabstand nicht eingehalten werden. Die Rechtsprechung sieht weiters Stützmauern („muri di contenimento“) als nicht abstandspflichtig an, wenn diese sich darauf beschränken, das natürliche Gefälle abzustützen. Wenn Stützmauern hingegen aufgrund von Geländeunterschieden notwendig sind, die künstlich geschaffen wurden, sind die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten

(siehe z.B. Kassationsgerichtshof, Urteil Nr. 15391/2012). Erfüllt eine Einfriedungsmauer gleichzeitig die Funktion, das Eigentum abzugrenzen und ein Gefälle abzustützen, ist in der Regel zumindest eine Mauerseite nicht freistehend. Die Rechtsprechung vertritt die Auffassung dass eine solche Einfriedungsmauer, selbst wenn sie eine Höhe von 3 m überschreitet, nicht abstandspflichtig ist, sofern sie eine natürliche Böschung bzw. Aufschüttung stützt, die diese Höhe überschreitet. Handelt es sich hingegen um ein künstliches Gefälle, sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

(Urteil des Kassationsgerichts, Zivilsektion II vom 15.06.2001, Nr. 8144). Die künstliche Aufschüttung eines Geländes erfüllt - zusätzlich und unabhängig vom Vorhandensein einer Stützmauer – die Voraussetzungen eines Bauwerks gemäß Art. 873 ZGB (vgl. die Urteile des Kassationsgerichts vom 20.07.2011, Nr. 15972 oder vom 16.04.2013, Nr. 9179 sowie vom 29.12.2014, Nr. 27399).

Die Eintragung einer Dienstbarkeit im Sinne von Art. 2 Absatz 1 Buchstabe p) des D.LH. Nr. 24/2020 ist daher auch im Fall von Aufschüttungen oder Stützmauern erforderlich, die im Lichte der oben angeführten Rechtsprechung als abstandsrelevant anzusehen sind. Unbeschadet bleiben die besonderen Schutzbestimmungen für geschützte Landschaftsteile und landschaftliche Strukturelemente (z.B. Lesesteinwälle, Hecken und Baumgruppen, Flurgehölze und Ufervegetation), die erhalten bleiben müssen.

Zu 4: Auch an öffentlichen Liegenschaften ist die Einräumung einer Dienstbarkeit zur Reduzierung des Grenzabstands denkbar, sofern diese mit den Erfordernissen der öffentlichen Nutzung vereinbar ist.

Für Flächen, die zum verfügbaren Vermögen der Gemeinde zählen, gelten diesbezüglich die allgemeinen Regeln des Privatrechts (siehe dazu z.B. Kassationsgerichtshof, II. Zivilsektion, Urteil vom 10.03.2006, Nr. 5158). Für die Demanialgüter bzw. die Flächen im unverfügbaren Vermögen der Gemeinde wäre hingegen der Erlass eines hoheitlichen Akts von Seiten der Gemeinde erforderlich.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Zäune

Der Eigentümer kann jederzeit das Grundstück absperren (Art. 841 ZGB)

Verweis auf Einfriedungsmauern (Art. 878 ZGB) hinsichtlich Definition.

L'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni, prevista dall'art. 878 c.c., si applica sia ai muri di cinta, qualificati dalla destinazione alla recinzione di una determinata proprietà, dall'altezza non superiore a tre metri, dall'emersione dal suolo nonché dall'isolamento di entrambe le facce da altre costruzioni, sia ai manufatti che, pur carenti di alcuni di tali requisiti, siano comunque idonei a delimitare un fondo ed abbiano ugualmente la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo. (Cass. civ. Sez. II Ord., 24/11/2020, n. 26713)

L'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni, prevista dall'art. 878 cod. civ., si applica sia ai muri di cinta, qualificati dalla destinazione alla recinzione di una determinata proprietà, dall'altezza non superiore a tre metri, dall'emersione dal suolo nonché dall'isolamento di entrambe le facce da altre costruzioni, sia ai manufatti che, pur carenti di alcuni dei requisiti indicati, siano comunque idonei a delimitare un fondo ed abbiano ugualmente la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo. (Cass. civ. Sez. II Sent., 16/02/2015, n. 3037 (rv. 634362))

Das heißt prinzipiell, dass, wenn eine Mauer oder ein Zaun, ein Grundstück umgrenzen, aber nicht höher als 3 Meter sind, nicht von einem abstandsrelevanten Bauwerk ausgegangen werden kann.



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Reine Umzäunungen, die das Grundstück nicht vollständig verschließen oder nicht stabil verankert sind, wie z.B. ein reiner Maschendrahtzaun wurde laut Rechtsprechung als nicht abstandsrelevant eingestuft:

„In secondo luogo, essendo di cinta, il muro deve assicurare una chiusura efficiente, anche se parziale, dell'immobile (Albano, 1027). Quanto alle dimensioni (secondo De Martino, 332), dovrà osservarsi un duplice criterio: da un lato, l'attitudine del muro ad adempiere le finalità di sicurezza e di chiusura, dall'altro, la massima utilità possibile con la spesa minore.

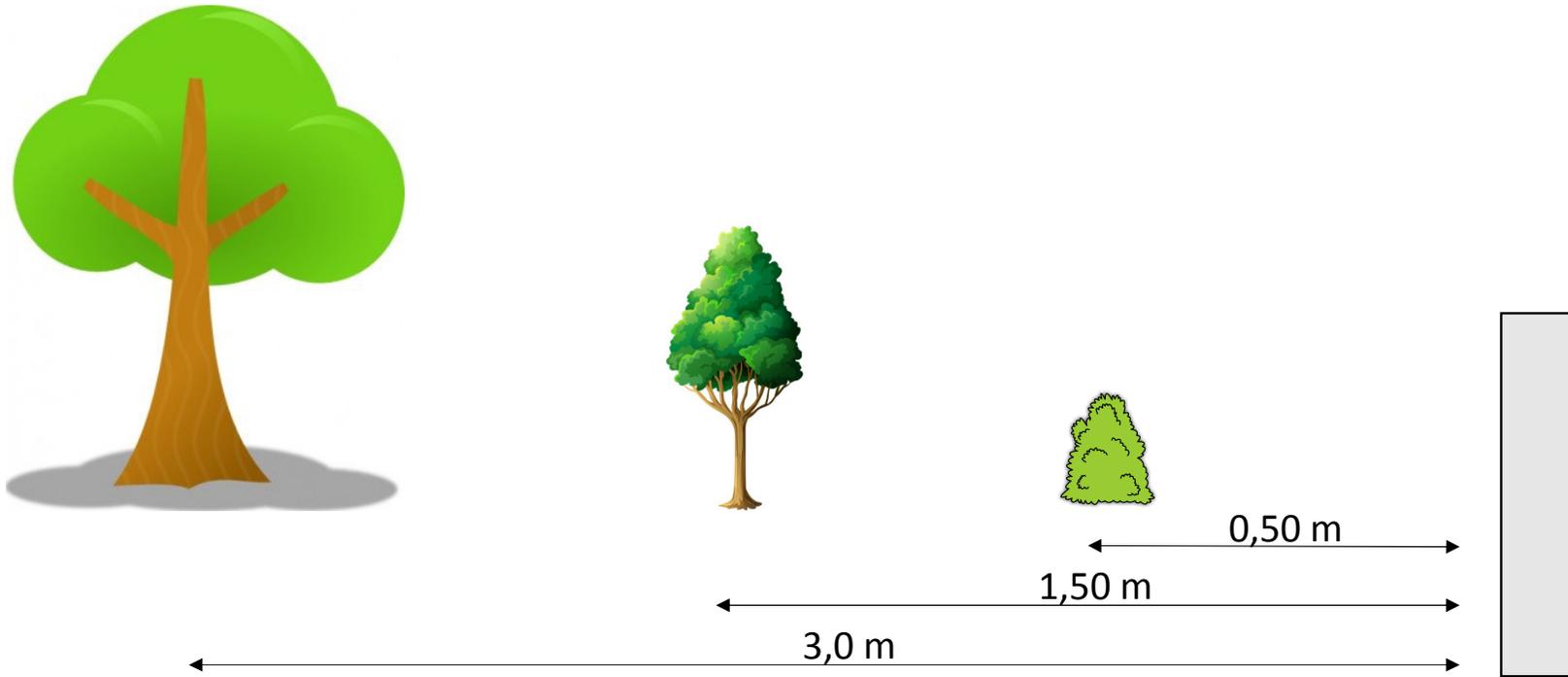
Devono pertanto escludersi le costruzioni a carattere non stabile e quelle che non assicurino una chiusura efficiente, quali un fabbricato in legno, una siepe, una vetrata o una recinzione realizzata con rete metallica.“ (Kassationsgerichtshof Urteil Nr. 7675/1986)



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



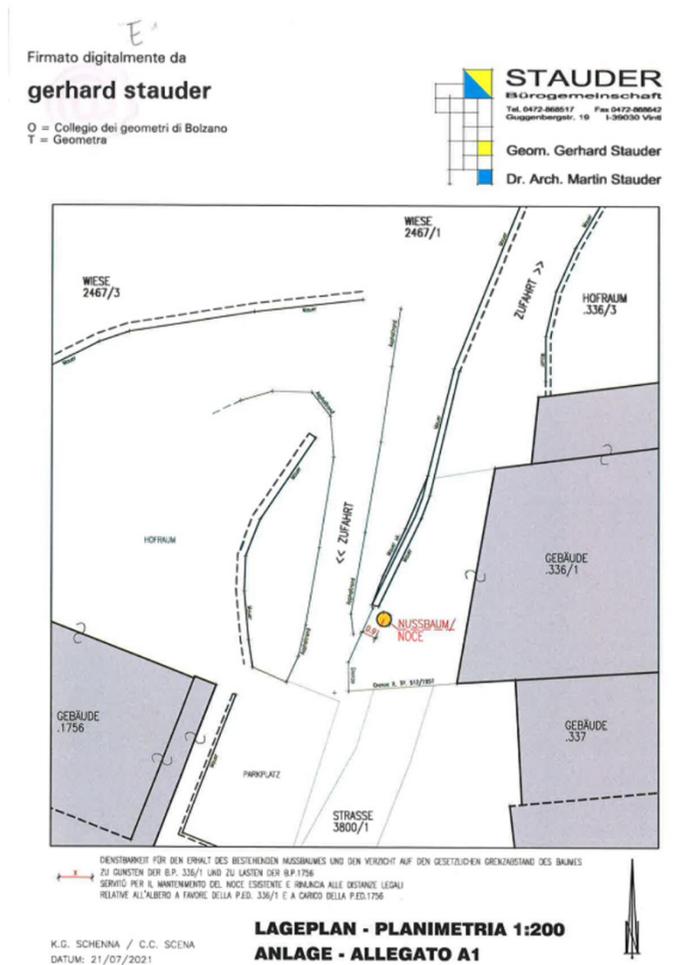
Pflanzen (Bäume, Gebüsch) – Art. 892 ff. ZGB



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo

„die Dienstbarkeit * des Erhaltes des bestehenden Nussbaumes und den Verzicht auf den gesetzlichen Mindestgrenzabstandes bis zum bestehenden Nussbaum, wie in der Planunterlage des Geom. Stauder Gerhard vom 21. Juli 2021, welche dieser Urkunde unter Buchstabe "E" beigelegt wird, eingezeichnet ist;“

Gemessen wird von der Mitte des Stammes aus!



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



TEIL III

FRAGEN



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol

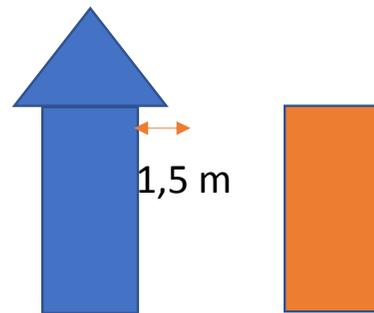
B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWALTSOZIOLOG
STUDIO LEGALE ASSOCIATO



Bilden Balkone Abstände?

Ja, ausgenommen Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskragung von 1,50 m (siehe oben). Dies gilt für Grenz- und Gebäudeabstände aber z.B. auch für die überbaute Fläche (Prinzip der Projektion).



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 3/2022

3.2.5.3. Rispetto della distanza tra l'edificio progettato sul lotto 2 e l'edificio esistente sul lotto 1:

„In ordine a detto parametro il c.t.u., premettendo le prescrizioni del piano di attuazione, secondo cui *“la distanza minima da edifici situati all'esterno della zona deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto, comunque non meno di quanto indicato nel piano normativo”* e *“qualora l'edificazione dei lotti dovesse avvenire in forma aperta deve essere rispettata una distanza tra gli edifici pari all'altezza degli stessi”*, ha precisato quanto segue: *“Coerentemente con le risultanze del ragionamento sopra esposto, la distanza fra edifici, balconi e corpi aggettanti non dovrà essere inferiore a 6,99 m. Il volume aggettante del piano primo è indicato alla distanza di 8,91 m dalla parete finestrata dell'edificio del lotto 1 mentre la distanza della terrazza è di 6,00 m. Considerato che i balconi e terrazze non fanno distanza fino alla profondità di 1,50 m, si può confermare il rispetto delle distanze di progetto dall'edificio confinante.”*

3.2.6. Orbene, il Collegio in generale ritiene di far proprie le conclusioni ai quali è pervenuto il c.t.u. nella sua relazione puntuale e precisa, tranne quella riguardante l'applicazione della disposizione regolamentare che esclude dal calcolo della distanza fra gli edifici i balconi e gli altri aggetti fino ad una profondità di 1,50 m.

Ed invero, questo Tribunale, sulla scorta della giurisprudenza civile prevalente (Cass., sez. I, 10.8.2017, n. 19932; Cass. 19.9.2016, n. 18282; Cass. 22.7.2010, n. 17242; Cass. 31.5.2006, n. 12964), ha già avuto più volte l'occasione di dichiarare che rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria (come le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili) e che costituiscono, invece, corpi di fabbrica, computabili ai fini delle distanze, le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza. Sono, dunque da ritenersi illegittime le disposizioni di natura regolamentare adottate da un comune volte a esonerare i balconi ed altri aggetti di apprezzabile profondità, dal calcolo della distanza tra edifici e dal confine (cfr. T.R.G.A Bolzano n. 280/2016; n. 145/2018; n. 337/2018).

In applicazione di detta giurisprudenza si deve quindi concludere per l'illegittimità, e dunque per la disapplicazione, della regola contenuta nell'art. 1 delle norme d'attuazione al PUC di Velturmo, laddove esclude dal calcolo delle distanze tra edifici i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline fino alla considerevole larghezza di 1,50 m (*“..Nella misura delle distanze non si computano i balconi, i cornicioni, le gronde e le pensiline fino ad un oggetto di 1,5 m.”*). “

Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 65/2020

„Come già ripetutamente chiarito da questo Giudice i balconi, in considerazione di una definizione giuridica uniforme di costruzione a livello nazionale, e in genere le sporgenze di un edificio, che non abbiano semplice natura ornamentale, costituiscono parti della costruzione rilevanti ai fini del calcolo delle distanze (cfr. sent. n. 280/2016; sent. n. 364/2018).

Non può, quindi, essere condivisa la tesi dell'amministrazione che i volumi aggettanti progettati costituirebbero dei bow-window, ossia delle specie di balconi chiusi e uniti all'ambiente interno, e che, pertanto, ai sensi delle disposizioni d'attuazione non andrebbero computati fino ad un oggetto di 1,5 m ai fini delle distanze e potrebbero anche sporgere per la medesima misura oltre all'area di massima edificazione. “



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 58/2022

„Die einzige ausführlicher vorgebrachte Rüge betrifft den Gebäudeabstand. Mit Bezug auf diesen Parameter behauptet die Rekursstellerin die Rechtswidrigkeit einer externen Treppe, die nicht nur die urbanistischen Bestimmungen über die Abstände verletzen würde, sondern auch den Art. 905 ZGB, weil diese direkt entlang des Grenzverlaufes zwischen der Bp. 927 (Hotel Fink) und der Bp. 1010 (Kondominium Vergissmeinnicht) errichtet worden sei. Auch diese Rüge trifft nicht ins Schwarze. Die Rekursstellerin selbst gibt an, dass diese Treppe im Projekt als „Bestand“ in schwarzer Farbe dargestellt worden sei. Es ist zudem bewiesen, dass diese Stiege auch in anderen vorherzigen Projekten als bestehend eingezeichnet wurde (...). Diese Stiege, die direkt hinter der Grenzmauer an der Nordseite des Hotels Fink angebracht ist, muss daher als bestehend angesehen werden. Der Anfechtungsgrund ist daher unbegründet.“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Bilden Aufschüttungen Abstände?

Hier ist vor allem die Frage aufzuwerfen, um was für eine Aufschüttung es sich handelt, wie sie realisiert wird und zu welchem Zweck sie dient

Dies ist von Bedeutung für:

Bestimmung wann ein Bauwerk als unterirdisch zu betrachten ist

Bestimmung ob der natürliche Geländeverlauf geändert wurde

Siehe hierzu auch Gutachten vom 09.09.2016 von Dr. Mair

Wichtig ist insbesondere auch, ob die Aufschüttung durch die Realisierung von Stützmauern umgesetzt wird

In der Verordnung zum Bauwesen (D.LH. Nr. 24/2020) steht hierzu:

r) Geländelinie

„Als Geländelinie gilt der natürliche oder der infolge genehmigungspflichtiger Aushub- oder Aufschüttungsarbeiten geänderte Geländeverlauf. Bei Änderungen des natürlichen Geländeverlaufes darf ein Böschungsverhältnis von 2:3 (Höhe Böschung: Abstand Böschungsfuß) nicht überschritten werden. Schächte, die begehbar abgedeckt und an allen Seiten geschlossen sind, unterbrechen nicht die Geländelinie. Zufahrtsrampen längs einer einzigen Fassade und mit einer Breite von maximal 5 m zu ganz oder teilweise unterirdischen Geschossen sowie Einfahrtsöffnungen von bis zu 5 m Breite und 3 m Höhe unterbrechen nicht die Geländelinie.“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo





Prot.: 483234

Bozen, 09.09.2016

Bearbeitet von: Dr. Lorenzo Marcolta
Tel. 0471/417796
Lorenzo.Marcolta@provincia.bz.it

An den Herrn Bürgermeister
der Gemeinde Villanders
F.-v.-Defregger-Gasse 2

39040 VILLANDERS

villanders.villandro@legalmail.it

Zur Kenntnis: An Dr. Arch.
mail.it

Berechnung der urbanistischen Kubatur bei unterirdischen Gebäudeteilen bzw. mit Erde aufgeschütteten Baukörpern / Mindestböschungswinkel

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in Ihrem Schreiben vom 29.07.2016 (Prot. Nr. 413788) haben Sie folgenden Sachverhalt dargestellt:

„Der Eigentümer eines freien Bauloses in der Wohnbauzone C1 - Erweiterungzone hat bei der Gemeinde ein Projekt zum Bau eines Wohngebäudes mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage vorgelegt. Laut Aussage des Projektanten ist zwecks Verminderung bzw. Nichtberücksichtigung urbanistischer Kubatur im Projekt ein mit Erde aufgeschütteter Baukörper oder Hohlraum inmitten des Gebäudekomplexes vorgesehen. Dieser aufgeschüttete Baukörper weist eine Tiefe von 3,55 m und eine Länge von 15,80 m auf und erstreckt sich über drei Geschosse mit einer Höhe von 9,00 m. Bei der Berechnung der urbanistischen Kubatur hat der Projektant sämtliche bergseits bzw. hinter diesem aufgeschütteten Baukörper gelegenen Räumlichkeiten als unterirdisch bewertet. Laut Aussage des Projektanten wurde diese Art und Weise der Kubaturbewertung / -berechnung von den ehemaligen Mitarbeitern des Landesraumordnungsamtes akzeptiert. Das Bauamt der Gemeinde Villanders hat in den letzten Jahrzehnten die urbanistische Kubatur wie folgt berechnet: gesamte Grundrissfläche des Stockwerkes (auch unterirdische Teil) multipliziert mit der mittleren gewogenen Höhe (Fassadenfläche gebrochen durch den Umfang des gesamten Gebäudestockwerkes). Dabei werden als unterirdisch nur jene Gebäudeteile bewertet, die entweder vollständig unterirdisch sind oder effektiv mit einem Mindestböschungswinkel von 1:1 (45°) mit Erdreich zugeschüttet sind.“

Hierzu ersuchen Sie um Klärung der Frage, wie im vorliegenden Fall bzw. im Allgemeinen die urbanistische Kubatur laut Vorgaben des Bauleitplanes und der allgemeinen baurechtlichen Vorschriften zu ermitteln ist.

Zur Fragestellung kann festgehalten werden wie folgt:

In Ermangelung von einheitlichen normativen Bestimmungen, welche die einzuhaltenden Maßstäbe für die Ausführung der Bautätigkeit auf Landesebene definieren (sog. „baurechtliche Standards“), werden diese - und somit auch die **urbanistisch erhebliche Kubatur und die Berechnungsmethode derselben** - in den Bauleitplänen der einzelnen Gemeinden spezifisch festgelegt, wobei die Anwendung dieser Normen auf jeden Fall unter Gewährleistung der Gleichbehandlung der Bürger und der Rechtssicherheit erfolgen muss.

Entsprechend der Vereinheitlichung der Durchführungsbestimmungen der Bauleitpläne gemäß B.L.R. Nr. 4179 vom 19.11.2001, bezeichnet **Art. 1, Abs. 5** der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Villanders die **„urbanistische Kubatur“** als **„das Gebäudevolumen außer Boden [...] das aufgrund der Außenmaße des Gebäudes berechnet wird“**. Von dieser Berechnungsgrundlage sind im Sinne derselben Bestimmung nur **„das Volumen des Dachgeschosses, welches [...] nicht zu Wohnzwecken nutzbar**

Landhaus 11, Rittner Straße 4 - 39100 Bozen
Tel. 0471/417796 - Fax 0471/417799
http://www.provincia.bz.it/natur-raum/
natur.natura@pec.prov.bz.it
verwaltung.landschaft-raum@provincia.bz.it
Steuernr./MwSt.Nr. 00390090215

Palazzo 11, via Renon 4 - 39100 Bolzano
Tel. 0471/417796 - Fax 0471/417799
http://www.provincia.bz.it/natura-territorio/
natur.natura@pec.prov.bz.it
amministrazione.paesaggio-territorio@provincia.bz.it
Codice fiscale/Partita IVA 00390090215



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Praktisches Beispiel Gemeinde Schenna



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWALTSOZIOLOGEN
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 37/2022

„(...) Was die Erdbewegungsarbeiten am Geländeverlauf angeht, die mit der 2. Variantebaukonzession genehmigt wurden, so ist die Umgestaltung in den Schnitten G1, G2 und G3 (Dok.8 und 9 der Gemeinde) verdeutlicht. Aus der grafischen Darstellung kann entnommen werden, dass die bestehende Situation im Wesentlichen unverändert bleibt, dass keine Stützmauern errichtet werden und dass somit die ermächtigten Veränderungen am Hanggelände keine Grenzverletzung bewirken (...)

(...) Die bemühten Bestimmungen bilden jedoch nicht die richtige rechtliche Grundlage für das Begehren der Kläger. Falls nämlich von einer Gemeinde ein Baurechtstitel erlassen wird, der einen Baueingriff ermächtigt, der die Grenzabstände verletzt, so ist dieser mit einer Aufhebungsklage anzufechten. Falls die Grenzverletzung jedoch die Folge einer Bauausführung ist, die vom Baurechtstitel abgewichen ist oder die gänzlich ohne Titel erfolgt ist, so hat die Gemeinde eine Abbruchverfügung zu erlassen. Der Gerügte Kransockel bildet jedoch nicht Gegenstand der angefochtenen Baukonzession (...).

(...) Bei den besagten Stufen handelt es sich um einen Baukörper, der im Boden versenkt ist und gar nicht oder kaum aus der Bodenoberfläche hervorragt. Er ist daher nicht abstandsrelevant. Aber selbst eine freistehende Treppe, wäre laut Urteil des VwG Kalabrien/Potenza Sek. II, vom 19.1.2017 n. 74, nicht abstandsrelevant. So bestimmt da Urteil wörtlich: *“Una scala esterna realizzata in piccola carpenteria in ferro non deve rispettare la distanza di metri tre prescritta dall'art. 873 c.c., disciplinante la distanza tra costruzioni su fondi finitimi non uniti o aderenti, posto che non è possibile equiparare un edificio, cioè una casa più una scala, ad una semplice scala”* (...).“



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Quid iuris?



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Vorschlag:

Art. 891 ZGB: „Wer nahe der Grenze Gräben oder Kanäle ausheben will, hat, wenn örtliche Verordnungen nichts anderes bestimmen, einen Abstand im Ausmaß der Tiefe des Grabens oder Kanals einzuhalten. Der Abstand wird von der Grenze zum Rand des näher gelegenen Ufers gemessen, das eine natürliche Böschung haben oder mit Stützanlagen versehen sein muss. Verläuft die Grenze in einem gemeinschaftlichen Graben oder auf einem Privatweg, wird der Abstand von Rand zu Rand oder vom Rand zum Wegsaum gemessen.“

Problem ist die Definition von Graben/Kanal!

Kassationsgericht Urteil Nr. 11387/2006: *„In tema di distanze di fossi e canali dal confine, la regola stabilita dall'art. 891 cod. civ. è applicabile a qualsiasi escavazione effettuata in un fondo, a nulla rilevando che essa sia destinata o meno a ricevere acqua, purchè provvista delle caratteristiche del fosso o del canale e non meramente provvisoria; tale disciplina è perciò applicabile anche alle escavazioni fatte a scopo estrattivo, senza che eventuali normative speciali predisposte a tutela di interessi generali possano interferire sulla posizione dei proprietari dei fondi confinanti che, nel rapporto privatistico di vicinato, mantengono il diritto all'osservanza delle distanze legali negli scavi effettuati sul fondo vicino. “*

Kassationsgericht Urteil Nr. 5687/1993: *„Orbene, è evidente che un'opera siffatta abbia caratteristiche difformi rispetto a quelle proprie di canali e fossi che consistono nella realizzazione di uno scavo, non meramente temporaneo, che presenti un fondo più basso, per ambedue i fianchi, rispetto al piano di campagna, scavo pertanto suscettibile, anche se a ciò non destinato, a raccogliere e convogliare le acque, di per sé dotate di capacità erosiva e infiltratrice, e quindi fonte di pericolo per le proprietà vicine, nel che sta la ratio della prescrizione normativa (art. 891 c.c.) di una distanza dal confine non minore della sua profondità, dettata per tali escavazioni. Invece ogni altra modificazione dello stato dei luoghi, anche comportante l'abbassamento del livello di terreno, in cui non siano ravvisabili le connotazioni sopra ricordate, non è soggetta alle distanze prescritte dal già citato art. 891 c.c., come è stato riconosciuto anche da questa Corte (cass. 10 maggio 1965, n. 870; cass. 14 dicembre 1957, n. 4710). “*



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Gemeinde Ulten

- Im Landwirtschaftsgebiet befinden sich zwei Gebäude, die den Gebäudeabstand lt. Durchführungsbestimmungen nicht einhalten. Ist es möglich diese Gebäude zu erweitern, wenn der Gebäudeabstand nicht eingehalten wird? Muss in diesem Fall ein Durchführungsplan erstellt werden?
- Im Landwirtschaftsgebiet: Muss bei Sanierung eines bestehenden Wiesenweges direkt auf der Grenze, das Einverständnis des Anrainers in Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingeholt werden?
- Bei einer Wiesenplanierung werden Geländeunebenheiten bis auf die Grundstücksgrenze hin angeglichen. Ist für diese geringen Geländeänderungen auch das Einverständnis des Anrainers in Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch einzuholen?



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Sanierung Wiesenweg / Wiesenplanung

- Bauwerk?
- Abstände?
- Dienstbarkeit?

Achtung bzgl. Baurechtstitel! vgl. z.B. Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 59/2022 “(...) Detti lavori consistenti, come già esposto sopra, nella realizzazione della strada di accesso al cantiere con annessi due muri di sostegno in terra armata alti circa 60 cm (il muro di sostegno sotto terra finalizzato alla mera stabilizzazione del pendio, come già rilevato sopra, è stato eccettuato dall’ordine di demolizione, trattandosi di manufatto edilizio sottoterra), non rientrano nella categoria degli interventi edilizi liberi di cui all’art. 71 della l.p. n. 9/2018 (...) Dall’esame di detto elenco risulta che i lavori eseguiti dalla ricorrente non possono essere compresi negli interventi edilizi ivi descritti ed in particolare non possono essere fatti rientrare in quelli disciplinati dalla lettera C 5), per i quali è espressamente prevista la durata non superiore a novanta giorni e comunque la previa comunicazione di avvio al Comune: *“le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori al Comune”*. (...) Non potendo essere quindi ricondotte le opere fuori terra in questione alla categoria degli interventi edilizi liberi di cui all’art. 71 della l.p. n. 9/2018, le medesime giustamente sono state qualificate *“interventi di nuova costruzione”* ai sensi dell’art. 62, comma 1, lett. e), punto 5) della l.p. n. 9/2018, i quali avevano indubbiamente bisogno di un titolo edilizio di cui all’art. 72, comma 1 della legge citata (...)”.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang vor allem auch der Schnitt!



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo





Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo

B&T

BAUR & TAPPEINER
RECHTSANWALTSOZIOLOGEN
STUDIO LEGALE ASSOCIATO

Gemeinde Prad

- "Wir befinden uns in einer Auffüllzone B1 ohne Durchführungsplan. Es besteht ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude (B.p. 737), welches nicht mehr zur Führung eines landw. Betriebes benötigt wird. Das Gebäude steht in einem Abstand von ca. 1,50 m zur Nachbarsgrenze im Norden und hält auf der Westseite den Gebäudeabstand von 10 m zur B.p. 261/2 nicht ein (Abstand ca. 1 m zum danebenliegenden Gebäude). Kann das landw. Gebäude abgebrochen werden und an seiner Stelle ein Wohngebäude errichtet werden, welches dann weder den Grenzabstand von 5 m noch den Gebäudeabstand von 10 m einhalten muss, oder sind nach dem Abbruch und der Umwidmung die 5 m Grenzabstand und die 10 m Gebäudeabstand einzuhalten? Kann bei einem Abbruch und Wiederaufbau mit Umwidmung in Wohnkubatur von den Dichtevorschriften abgewichen werden (es handelt sich bei den B.p. 261/2, B.p. 737 und G.p. 427/2 und 427/5 um ein zusammenhängendes Baugrundstück auf welchem die zulässige Gesamtbaumasse bereits überschritten ist)? Zum besseren Verständnis lege ich einen Mappenauszug bei."



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



Abbruch- und Wiederaufbau (nicht abstandsrelevant?)

Zur Definition von Abbruch- und Wiederaufbau siehe Art. 62 bzw. Art. 103 Abs. 24 LG 9/2018

Art. 21 Abs. 3 LG 9/2018 besagt: „(...) in jedem Fall von Abbruch und Wiederaufbau ist letzterer jedenfalls unter Beachtung der vorher rechtmäßig bestehenden Abstände zulässig, sofern die überbaute Fläche und das Volumen des wiederaufgebauten Gebäudes mit jenen des abgebrochenen übereinstimmen und die maximale Höhe des abgebrochenen Gebäudes nicht überschritten wird; die volumetrischen Anreize, die für den Eingriff gewährt werden können, dürfen, vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen im Landschaftsplan, auch durch Erweiterungen über die bisherige äußere Form des Gebäudes hinaus und durch Überschreiten der maximalen Höhe des abgerissenen Gebäudes umgesetzt werden, sofern die rechtmäßig bestehenden Abstände eingehalten werden (...)“.

Diese Bestimmung wurde so vom staatlichen Einheitstext DPR 380/2001 (TU edilizia) übernommen, und zwar in der Fassung nach GD 32/2019 (sbloccacantieri) bzw. GD 76/2020 (DL semplificazioni).

Art. 103 Abs. 24 LG 9/2018 sieht vor: In die Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung fallen auch der Abriss bestehender Gebäude und deren Wiederaufbau mit Veränderungen der äußeren Form, der Fassaden, der überbauten Fläche, des Grundrisses, der Baumassenverteilung sowie der Typologie, mitsamt den Neuerungen, die zur Anpassung an die Rechtsvorschriften über erdbebensicheres Bauen, zur Anwendung der Rechtsvorschriften über die Zugänglichkeit, zum Einbau technischer Anlagen und zur Verbesserung der Energieeffizienz erforderlich sind. Ausschließlich in den Fällen, die in den geltenden Gesetzen oder in den Raumplanungsinstrumenten der Gemeinden ausdrücklich vorgesehen sind, kann die Maßnahme außerdem eine Erhöhung der Baumasse, etwa als Anreiz für Projekte zur Wiederbelebung der Ortskerne, umfassen. Weiterhin gilt im Hinblick auf dem Denkmalschutz oder Landschaftsschutz unterliegende Immobilien sowie auf Immobilien in historischen Ortskernen oder im weiteren Umfeld von besonderem historischem und architektonischem Interesse, mit Ausnahme anderweitiger gesetzlicher Bestimmungen oder Vorgaben gemäß urbanistischen Planungsinstrumenten, dass Abriss- und Wiederaufbaueingriffe sowie Eingriffe zur Wiederherstellung eingefallener oder abgerissener Gebäude, Eingriffe der baulichen Umgestaltung sind, sofern die Gebäudeform, die Ansichten, der Gebäudeumriss und die Charakteristiken der Bauvolumen und -typologien des vorhergehenden Gebäudes erhalten bleiben und keine Volumenerhöhung vorgesehen ist.

Im Falle von Abbruch und Wiederaufbau war und ist es in der Folge nicht mehr nötig, 1) dieselbe überbaute Fläche („area di sedime“) und 2) dieselbe äußere Form („sagoma“) des Bestandes beizubehalten, **allerdings waren und sind die zuvor rechtmäßig bestehenden Abstände weiterhin einzuhalten.**



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Gemeinde St. Martin in Passeier

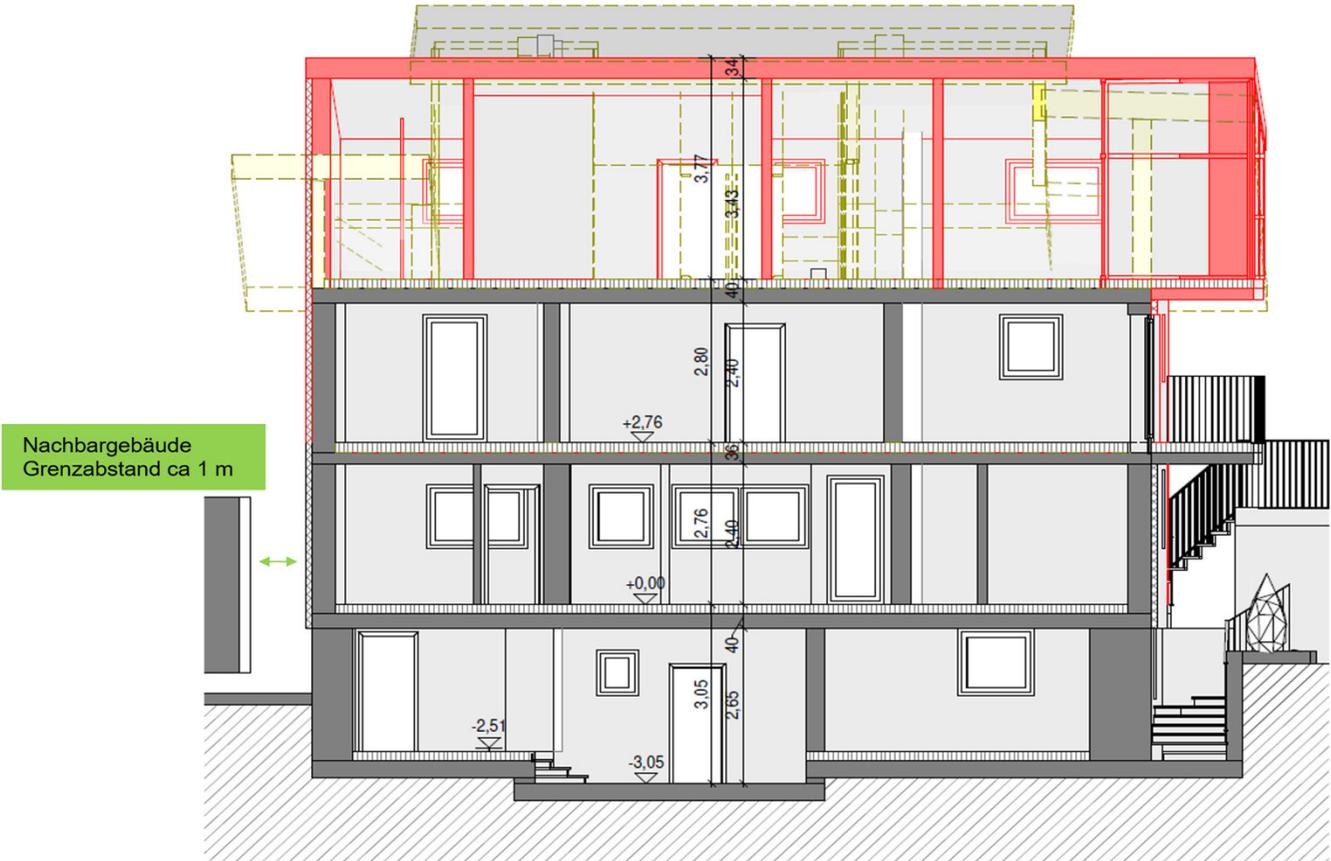
- Was ist ein abstandsrelevantes Bauwerk?
- Fallbeispiel: In einem Reihnhaus wird ein Fenster in die Richtung eines Nachbarn versetzt: was brauche ich dafür?
- Fallbeispiel: Das DG des Nachbarn wird aufgehöhht. Das Dacht ragt minimal über das Dach des Nachbarn. Was brauche ich in diesem Fall? Servitut oder Unterschrift?
- Fallbeispiel: Bei einem bestehenden Haus in der A-Zone sind die Grenzabstände schon seit jeher zu klein (Gebäudeabstand ca. 1 m). Nun wird, ohne weiter herauszubauen in gleicher Linie aufgestockt. In den dazu gebauten Stockwerken ist der Abstand gegeben, weil das Nachbarhaus niedriger ist. (Beispielschnitt siehe unten *)
- Was kann hierzu mit den DFPL geregelt werden? Was ist sinnvoll, mit DFPL zu regeln?
- Welche gesetzliche Grundlage liegt den Servituten und der Grenzabstandsregelung zugrunde?
- Wann braucht es ein Servitut, wann genügt eine Unterschrift?
- Genügt es im Falle einer Unterschrift die Sondervollmacht (und in Folge die digit. Unterschrift auf den Plänen?)
- Zu welchem Zeitpunkt muss ein Servitut eingetragen werden? Zwingend vor Ausstellung der BGEN?
 - Zusatzfrage, nicht direkt zum Thema: wie verhält es sich dann mit den Fristen? (Weil das oft über die Fälligkeiten hinausgeht)
- Braucht es ein Servitut wenn zusammengebaut wird? In welchen Fällen ja, in welchen Fällen nicht?



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo



Gemeinde St. Martin in Passeier



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol

Gemeinde St. Martin in Passeier

- Bauwerk? – JA
- Neubau? - JA
- Abstände? – EINZUHALTEN
- Prinzip der „*prevenzione*“ auch auf die Erhöhung anzuwenden? JA! Auch in Abweichung der Abstände? Kassationsgericht Nr. 7291/2014 – Aber nur wenn im DFP/WGP vorgesehen (vgl. auch KassGH Urteil Nr. 10467/2020)
- In der Verwaltungsgerichtsbarkeit bestätigt durch Staatsrat Urteil Nr. 53/2012
- Achtung: vgl. z.B. Verwaltungsgericht Toskana Urteil Nr. 1217/2014: Art. 9 MD Nr. 1444/1968 regelt in A-Zonen nur Restaurierung/Sanierung bzw. bauliche Umgestaltung!



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirol



DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

armin@baur-tappeiner.it



Kompetenzzentrum Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten Gemeinde Tirol
Centro competenza Front Office per le pratiche edilizie e paesaggistiche Comune di Tirolo

