

Bundesland

Tirol

Kurztitel

Bauordnung 2022, Tiroler

Kundmachungsorgan

LGBL.Nr. 44/2022 zuletzt geändert durch LGBL.Nr. 72/2025

Typ

LG

§/Artikel/Anlage

§ 35

Inkrafttretensdatum

14.10.2025

Abkürzung

TBO 2022

Index

8200 Bauordnung

Text**§ 35****Erlöschen der Baubewilligung**

(1) Die Baubewilligung erlischt,

- a) wenn der Inhaber der Baubewilligung darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich und wirksam wird, oder
- b) wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft oder der in der Baubewilligung festgelegten längeren Frist (Abs. 2) mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird oder wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von vier Jahren nach Baubeginn vollendet wird.

(2) Bei umfangreichen Bauvorhaben kann in der Baubewilligung für den Baubeginn eine längere, höchstens jedoch fünfjährige Frist festgelegt werden. Bezieht sich die Baubewilligung auf mehrere Bauabschnitte, so können für die einzelnen Abschnitte unterschiedliche Fristen festgelegt werden.

(3) Auf Antrag des Inhabers der Baubewilligung ist die Frist für den Baubeginn und die Frist für die Bauvollendung jeweils einmal um zwei Jahre zu erstrecken, wenn sich seit der Erteilung der Baubewilligung die baurechtlichen und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht derart geändert haben, dass die Baubewilligung nicht mehr erteilt werden dürfte. Dabei ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens maßgebend. Um die Erstreckung der Frist ist vor ihrem Ablauf bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Durch die rechtzeitige Einbringung des Ansuchens wird der Ablauf der Frist bis zur Entscheidung gehemmt.

(4) Den Nachbarn und dem Straßenverwalter kommt zur Frage des Vorliegens der Voraussetzung nach Abs. 3 erster und zweiter Satz Parteistellung im Umfang des § 33 Abs. 3 bis 7 zu. Die Erstreckung der Frist für den Baubeginn oder die Bauvollendung erlangt mit dem Ablauf eines Jahres nach der Anzeige über den Baubeginn (§ 37 Abs. 1) bzw. die Bauvollendung (§ 44 Abs. 1) auch jenen Parteien gegenüber Rechtskraft, denen die betreffende Entscheidung nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.

(5) In die Fristen für den Baubeginn und die Bauvollendung sind die Zeiten eines Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht, dem Verwaltungsgerichtshof oder dem Verfassungsgerichtshof nicht einzurechnen.

(6) Die Abs. 3, 4 und 5 gelten auch für am 1. Juli 2011 anhängige Verfahren zur Erstreckung der Frist für den Baubeginn oder der Frist für die Bauvollendung. Bescheide, mit denen die Frist für den Baubeginn oder die Frist für die Bauvollendung vor dem 1. Juli 2011 erstreckt worden ist, erlangen am 30. Juni 2012 auch gegenüber Nachbarn Rechtskraft, denen der Bescheid nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben. Bescheide, mit denen die Frist für die Wirksamkeit der Baubewilligung nach § 35 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung, LGBL Nr. 33/1989, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL Nr. 31/1997, oder nach früheren baurechtlichen Vorschriften verlängert wurde, erlangen am 1. Juli 2011 auch gegenüber Nachbarn Rechtskraft, denen der Bescheid nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.

(7) Ist die Baubewilligung erloschen und wurden Teile des Bauvorhabens bereits errichtet, so hat der Bauherr

- a) im Fall, dass die Baubewilligung die Errichtung einer baulichen Anlage zum Gegenstand hatte, die bereits errichteten Teile des Bauvorhabens zu beseitigen und den Bauplatz erforderlichenfalls wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen oder
- b) im Fall, dass die Baubewilligung die Änderung einer bewilligungspflichtigen oder anzeigepflichtigen baulichen Anlage zum Gegenstand hatte, den der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustand herzustellen.

Kommt der Bauherr dieser Verpflichtung nicht nach, so hat ihm die Behörde mit Bescheid die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen aufzutragen. Ist im Fall der lit. b die Herstellung des der Baubewilligung bzw. Bauanzeige entsprechenden Zustandes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar, so hat die Behörde dem Bauherrn stattdessen die Beseitigung der baulichen Anlage und erforderlichenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Bauplatzes aufzutragen.

(8) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft der neuerlichen Baubewilligung zu vollenden. Abs. 5 ist anzuwenden. Andernfalls erlischt die neuerliche Baubewilligung. In diesem Fall ist Abs. 7 anzuwenden. Ein nochmaliges Bauansuchen für das betreffende Bauvorhaben ist nicht zulässig.

(9) Ist anlässlich der Erteilung eines Auftrages nach Abs. 7 zweiter oder dritter Satz offenkundig, dass der neuerlichen Erteilung der Baubewilligung nunmehr das Vorliegen eines Abweisungsgrundes nach § 34 Abs. 3 entgegensteht, so hat die Behörde dies in einem mit der Erteilung des Auftrages festzustellen. Eine solche Feststellung ist einer Versagung der Baubewilligung gleichzuhalten.

Im RIS seit

16.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.11.2025

Gesetzesnummer

20000911

Dokumentnummer

LTI40053247