

## 2. Abschnitt Bebauungsbestimmungen

### Bauplatzeignung<sup>1)</sup>

§ 3. (1) Bauliche Anlagen<sup>2)</sup> dürfen nur auf Grundstücken<sup>3)</sup> errichtet werden, die sich nach ihrer Widmung<sup>4)</sup>, Lage, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit<sup>5)</sup> für die vorgesehene Bebauung eignen und die eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche<sup>6)</sup> haben.

(2) Auf Grundstücken, die einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren ausgesetzt sind, sind der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, ein im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichender Schutz vor Naturgefahren gewährleistet ist. Soweit aktuelle Gefahrenzonenpläne vorhanden sind, ist bei der Beurteilung der Gefahrensituation darauf Bedacht zu nehmen.<sup>7)</sup>

(3) Auf Grundstücken im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes sind der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden mit Ausnahme von Gebäuden nach § 39 Abs. 1 lit. a und b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, gewährleistet ist, dass

- a) keine schweren Unfälle bewirkt und
- b) das Risiko oder die Folgen solcher Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. verschlimmert

werden können. § 3 Abs. 1 dritter und vierter Satz und 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 sind anzuwenden.<sup>8)</sup>

(4) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie sicher zugänglich sind und dass der wirksame Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet ist.<sup>9)</sup>

(5) Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, bei denen eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer sichergestellt ist.<sup>10)</sup>

(6) Die Abs. 1 bis 5 gelten sinngemäß für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden.

## Erläuterungen

EB 1974: „Die Bauordnung anderer Länder, z.B. des Burgenlandes oder von Salzburg, sehen ein eigenes Verfahren und einen eigenen Bescheid zur Erklärung von Grundstücken zu Bauplätzen vor. Im Hinblick auf den damit verbundenen Verwaltungsaufwand wurde von einem solchen eigenen Bauplatzerklärungsverfahren abgesehen. Mit der Bestimmung des § 31 Abs. 4 lit. b [nun § 34 Abs 4 lit b], wonach ein Bauansuchen abzuweisen ist, wenn der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung – im Sinne des § 4 [nun § 3] – nicht geeignet ist, werden das Verfahren zur Erteilung einer Bauplatzbewilligung und das Baubewilligungsverfahren selbst zusammengezogen.

§ 11 [nun § 37] des Tiroler Raumordnungsgesetzes bestimmt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit eine Grundfläche im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen werden darf. Mit der Widmung als Bauland und der Festlegung eines bestimmten Baugebietes ist die rechtliche Voraussetzung gegeben, bestimmte Arten von baulichen Anlagen zu errichten. Ob dann die Errichtung der geplanten Art der baulichen Anlage auf dem vorgesehenen Bauplatz zulässig ist, richtet sich u. a. nach den im § 4 [nun § 3] festgelegten Kriterien, deren Vorliegen die Behörde im Baubewilligungsverfahren zu prüfen hat.

Unbeschadet der in § 16 zum Ausdruck kommenden Aufgabe der Gemeinde, im Bauland die verkehrsmäßige Erschließung durchzuführen bzw. für die Sicherstellung der sonstigen Erschließungsanlagen besorgt zu

*sein, darf die Bewilligung für die Errichtung einer baulichen Anlage nur erteilt werden, wenn die entsprechende Verkehrsverbindung besteht. Für Gebäude muß überdies eine entsprechende, technisch mögliche Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung rechtlich gesichert sein.“*

EB 1989/10: *„Die Änderung dieser Bestimmung [zu diesem Zeitpunkt § 4, nun § 3] ist notwendig, um die Harmonisierung mit dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 herbeizuführen. Nach § 11 Abs. 2 lit. a TROG 1984 [nun § 37 Abs 1 lit a TROG 2022] sind Grundflächen, die sich wegen der Bedrohung durch Hochwasser, Vermurungen, Steinschlag, Erdbeben, Lawinen und durch andere Gefahren für die Bebauung nicht eignen, von der Widmung als Bauland ausgeschlossen, es sei denn, daß Maßnahmen zur Abwendung dieser Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind. Bei der Widmung von Sonderflächen ist nach § 16 Abs. 3 TROG 1984 [nun § 43 Abs 4 TROG 2022] auf eine allfällige Bedrohung durch Hochwasser, Vermurungen, Steinschlag, Erdbeben, Lawinen und andere Gefahren sowie auf den Schutz des Landschaftsbildes Bedacht zu nehmen. Da somit beim Bauland und bei den Sonderflächen bereits bei der Widmung die Bedrohung durch solche Gefahren zu berücksichtigen ist, kann sich die Bestimmung des [mittlerweile aufgehobenen] § 4 Abs. 1 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung auf Bauführungen im Freiland (mit Ausnahme von Sonderflächen) beschränken. Nach der derzeitigen Fassung dieser Bestimmung müßte die Bedrohung eines Baugrundstückes auch im Bauland und bei Sonderflächen im Bauverwilligungsverfahren geprüft werden, obwohl dieser Gesichtspunkt bereits bei der Flächenwidmung zu beachten ist.“*

EB 1998: *„Diese Bestimmung [§ 3] regelt vergleichbar dem § 4 der geltenden Tiroler Bauordnung die Eignung von Grundstücken für bauliche Zwecke. Dabei entsprechen die in den Abs. 1, 3 und 4 normierten Kriterien im wesentlichen der bisherigen Rechtslage. Im Abs. 3 wird nunmehr in allgemeiner Form davon gesprochen, daß der ‚wirksame Einsatz‘ von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet sein muß. Vielfach wird diesem Erfordernis durch die Ausweisung entsprechender Feuerwehr- und Rettungszonen entsprochen werden. Im Abs. 4 wird statt wie bisher allgemein von Abwässern, konkret von Schmutz- und Niederschlagswässern gesprochen.“*

§ 3 Abs. 2 [...] regelt die Voraussetzungen, unter denen auf Grundstücken, die durch Naturgefahren bedroht sind, Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden errichtet werden dürfen. Inhaltlich entspricht diese Bestimmung dem bisherigen § 37 Abs. 2 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997, dessen Geltungsbereich allerdings auf das Bauland beschränkt ist. Für das Freiland trifft § 4 Abs. 1 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung eine ähnliche Regelung. Mit § 3 Abs. 2 [...], der beide vorhin erwähnten Bestimmungen ersetzen soll, wird nunmehr eine von der Widmung unabhängige allgemeingültige Regelung getroffen. Materiell gesehen handelt es sich dabei um eine baurechtliche Norm, weshalb diese auch in der Tiroler Bauordnung angesiedelt werden soll.“

EB 2001/74: „[Abs 4] wird lediglich der heute gängigen, im Tiroler Kanalisationsgesetz 2000, LGBL. Nr. 1/2001, bereits verwirklichten, Terminologie angepasst. In diesem Sinn wird statt von der Beseitigung der Schmutz- und Niederschlagswässer von der Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer gesprochen.“

EB 2005: „Im Zusammenhang mit der Neudefinition der Baulandeignung von durch Naturgefahren bedrohten Grundstücken in § 37 TROG 2001 in der Fassung der Novelle LGBL. Nr. 35/2005 musste die korrespondierende Bestimmung des § 3 Abs. 2 der Tiroler Bauordnung angepasst werden.“

EB 2011/48: „Die Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor Naturgefahren ist nicht nur bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden, sondern darüber [wohl: hinaus] auch bei baulichen Änderungen von Gebäuden unterhalb der Schwelle zum Umbau notwendig. Weiters gilt dies auch im Fall der Errichtung und der Änderung von baulichen Anlagen, die nicht die Eigenschaft als Gebäude aufweisen. Die Aufzählung der hier in Betracht kommenden Bauvorhaben im § 3 Abs. 2 erster Satz soll daher in diesem Sinn in zweifacher Hinsicht ergänzt werden.

Schließlich ist diese Bestimmung auch an den durch die erwähnte Raumordnungsgesetz-Novelle geänderten § 37 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 anzupassen. Demnach ist bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen die Widmung von durch Naturgefahren bedrohten Grundstücken als Bauland auch dann zulässig, wenn ein ausreichender Schutz vor diesen Gefahren durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wozu insbesondere Sicherheitskonzepte zählen, gewährleistet

werden kann. Korrespondierend muss dies im Bereich des Baurechts für die Zulässigkeit der Bebauung der betreffenden Grundstücke gelten.

Auch im Fall der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden ist, wenn eine Gefährdung durch Naturkatastrophen besteht, weiterhin auf ein entsprechendes Schutzniveau zu achten. Dieser Fall wird künftig jedoch statt im Abs. 2 im neu angefügten Abs. 5 geregelt, der für die Änderung des Verwendungszweckes umfassend die Geltung der Abs. 1 bis 4 vorsieht. Die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden ist künftig daher nur zulässig, wenn in Ansehung des jeweiligen Grundstückes alle für die Bauplatzeigenschaft maßgebenden Anforderungen, wozu im Fall einer Gefährdung durch Naturkatastrophen weiterhin auch ein entsprechender Schutz vor diesen zählt, erfüllt sind.

Eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Sicherstellung der Wasser- und Energieversorgung sowie der Entsorgung der Abwässer und Niederschlagswässer ist nicht nur für Gebäude notwendig, sondern mitunter auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind. Der Abs. 4 wird daher in diesem Sinn ergänzt.“

EB 2014/187: „Der neu eingefügte Abs. 3 regelt die Bauplatzeignung von Grundstücken im Umfeld von Seveso-Betrieben. Auf diese Weise wird Art. 13 Abs. 2 lit. a der Seveso III-Richtlinie korrespondierend zum Raumordnungsrecht im Bereich des Baurechtes umgesetzt. Dieser Absatz ist im Wesentlichen dem Abs. 2 betreffend die Bauplatzeignung von durch Naturkatastrophen bedrohten Grundstücken nachgebildet. Dementsprechend soll die Bauplatzeignung von im Gefährdungsbereich von Seveso-Betrieben gelegenen Grundstücken davon abhängen, dass die Gefahr eines schweren Unfalls nicht entsteht bzw. im Fall, dass eine entsprechende Gefahrenlage bereits bestehen sollte, es zumindest zu keiner Verschärfung derselben kommt. Hierzu können je nach Lage des Falles besondere bauliche oder organisatorische Vorkehrungen getroffen werden, wobei letzterenfalls vor allem Sicherheitskonzepte in Betracht kommen. Die Verweisung auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 im letzten Satz dient der Umsetzung der Informationspflichten nach Art. 13 Abs. 3 der Seveso III-Richtlinie auch im Bereich des Baurechts (Z 3).

Mit der Z 2 wird lediglich die Paragraphenüberschrift treffender gefasst. Durch die Einfügung eines neuen Abs. 3 verschieben sich die folgenden Absatzbezeichnungen (Z 4), wobei im nunmehrigen Abs. 6 weiters eine Zitat Anpassung erforderlich wird (Z 5). Weiters wird im § 27 Abs. 8

und 10 [nunmehr: § 34 Abs 8 und 10] jeweils eine Zitat Anpassung erforderlich (Z. 11 und 12).“

EB 2016: „Nach der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU waren schon bisher im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von entsprechenden sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, gewährleistet ist, dass das Risiko oder die Folgen solcher Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. verschlimmert werden können. Durch die Ergänzung wird dies nunmehr ausdrücklich im Gesetz verankert. Dabei ist davon auszugehen, dass eine Vergrößerung bzw. Verschlimmerung des Risikos der sich dort regelmäßig aufhaltenden Personen von bis zu 10 v. H. zulässig ist.“

### Anmerkungen

- 1 Die Bestimmung betrifft die tatsächliche Eignung von Grundstücken für bauliche Zwecke. Diese muss in allen Bundesländern (außer in Wien und zT Niederösterreich) entweder in einem der Baubewilligung vorangehenden Bauplatzerklärungsverfahren oder unmittelbar im Baubewilligungsverfahren (bzw einem Vorverfahren) überprüft werden. Die TBO 2022 sieht Letzteres, also eine inzidente Eignungsprüfung, vor (VwGH 24. 10. 2017, Ro 2014/06/0067). Diese ist auch dann vorzunehmen, wenn die geplante Bauführung in Zusammenhang mit einem älteren (bereits auf Bauplatzeignung geprüften) Gebäude bzw dessen Bewilligung steht, weil § 3 nicht nur auf **Neu-, sondern auch auf Um- oder Zubauten** bzw **Verwendungszweckänderungen** abstellt (s Abs 6). Die ältere Baubewilligung kann mangels Vorliegens derselben Sache keine Bindungswirkung entfalten.

Die Bestimmung dient dem **Schutz öffentlicher Interessen** sowie des Bauwerbers und der Personen, die sich in der Baulichkeit aufhalten, nicht aber der Nachbarn. Für Letztere verbürgt sie also **kein subjektives Recht** (E 1, 15, 16 und 17; ferner VwGH 1. 2. 2023, Ra 2023/06/0011, wonach hinsichtlich der Frage, ob der Bauplatz gemäß § 3 Abs 1 über

eine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügt, den Nachbarn kein Mitspracherecht zukommt). Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass die öffentlichen Interessen im Einzelfall auch den nachbarschaftlichen Interessen dienen können. Die Bestimmung soll daher insb keine Bebauung im Hinblick auf bestehende Privatrechte verhindern (*Schwaighofer*, 57 f; E 3). Zu beachten ist allerdings, dass unter den Begriff „Widmung“ in § 3 Abs 1 der Flächenwidmungs- und der Bebauungsplan zu subsumieren sind (s unten Anm 4), an die sich nach anderen Bestimmungen subjektive Nachbarrechte knüpfen (§ 33 Abs 3 lit a, c und f).

Ferner kommt dem Straßenverwalter das Recht zu, das Fehlen einer rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche geltend zu machen (§ 33 Abs 7 lit a).

Zur Definition s § 2 Abs 1.

2

**Grundstück** ist eine Grundfläche, die im Grundsteuerkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurde. **Bauplatz** ist ein Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet werden soll oder besteht (§ 2 Abs 12). Ein Bauplatz kann daher nur ein Grundstück sein. Eine eigene Bauplatzerklärung kennt die TBO nicht. Eine Bauausführung über mehrere Grundstücke (Parzellen) trägt § 3 Abs 1 nicht: Ausnahmen bestehen aber nach § 4 Abs 3 (*Schwaighofer*, 58).

3

Es dürfen nur jene baulichen Anlagen errichtet werden, die der vorgesehenen **Widmung** entsprechen (vgl etwa VwGH 14. 2. 2022, Ra 2022/06/0002). Unter Widmung sind die Festlegungen eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes zu verstehen (E 4; E 5). Deswegen ist auch etwa die Belastung eines Grundstücks mit einer Dienstbarkeit keine Geeignetheitsfrage, weil es sich insb nicht um eine Widmung iSd § 3 Abs 1 handelt. Maßgeblich im baubehördlichen Bewilligungsverfahren ist nach der Rspr (E 6) ausschließlich die Widmung des zu bebauenden Grundstücks, nicht aber jene der Nachbargrundstücke. Widerspricht ein Bauvorhaben dem Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan, dann ist das Bauansuchen abzuweisen (§ 34 Abs 3 lit a Z 1 und 2 sowie § 34 Abs 4 lit b).

4

Eine weitere Anforderung an die Eignung zur Bebauung eines Grundstückes mit Gebäuden ergibt sich aus der in § 2 Abs 12 dritter Satz normierten Pflicht, dass Bauplätze (abgesehen von einzelnen Ausnahmen) eine einheitliche Widmung aufweisen müssen. Eine Parzelle, die mit verschiedenen Flächenwidmungskategorien belegt ist, eignet sich daher nicht zur Bebauung mit Gebäuden. Eine fehlende einheitliche Bauplatzwidmung ist ausdrücklich als Versagungsgrund für die Baubewilligung normiert (§ 34 Abs 4 lit c).

- 5 Bei der **Lage von Baugrundstücken** ist va an deren Exponiertheit zu denken, wobei sich regelmäßig Überschneidungen mit der Bodenbeschaffenheit bzw mit der Gefahrenlage ergeben werden. Hinsichtlich der Form und der Größe (für das Gebäude samt entsprechender Nebenanlagen) kommt es insb auf die Einhaltung der Abstandsvorschriften oder der Dichtebestimmungen in Bebauungsplänen an. Zu schmale Grundstücke können daher von der Bebauung ausgeschlossen werden, eine bestimmte Mindestgröße wird aber nicht vorausgesetzt. Die Voraussetzung der Bodenbeschaffenheit verpflichtet die Behörde zu prüfen, ob das Gebäude auf einem ausreichend tragfähigen Untergrund errichtet wird (zB Sumpfgelände, Grundwasserstand). Das ist uU durch einen Sachverständigen zu klären. In diesem Zusammenhang steht den Nachbarn kein subjektives Recht zu (zu all dem mwN *Schwaighofer*, 62 f).
- 6 Das Bestehen einer **rechtlich gesicherten, der vorgesehenen Bebauung entsprechenden Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche** ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (vgl auch § 44 Abs 2 lit a, wonach Benützung einer baulichen Anlage nur bei Vorhandensein einer rechtlich gesicherten Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche zulässig ist). „*Rechtlich gesichert*“ bedeutet ein aktuelles (privat-)rechtliches Dürfen und nicht nur die faktische Möglichkeit einer Zufahrtsmöglichkeit (E 9; E 10; E 11).

Besteht ein Rechtsstreit über diese Frage (zB über das Bestehen einer Wegservitut zum Bauplatz), dann darf die Baubewilligung erst nach positiver Klärung dieser Vorfrage erteilt werden (in einem eigenen Ermittlungsverfahren unter Wahrung des Parteienghört, allfälligem Augenschein und gegebenenfalls unter Zuziehung von Sachverständigen: mwN *Schwaighofer*, 63).



Nach dem Wortlaut (arg „*dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende*“) ist auf den **Einzelfall** und dabei insb auf den konkret vorgesehenen Verwendungszweck (Wohnzweck, gewerblicher Zweck: zB Einfamilienhaus oder Hotel; E 12, 13 und 14) sowie auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen abzustellen und eine diesem Zweck tatsächlich entsprechende bestehende Anbindung vorauszusetzen (E 11 und 12). Die Wendung „*rechtlich gesichert*“ will dabei nicht das Erfordernis einer besonders qualifizierten Art der Beweisführung normieren, sondern hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit auf das (privat)rechtliche Dürfen und nicht etwa nur auf die faktische Möglichkeit abstellen. Auch eine ersene Dienstbarkeit kommt grundsätzlich als eine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit in Betracht (E 9). Es gilt aber darauf zu achten, dass die Verkehrsverbindung zum Zeitpunkt der behördlichen **Entscheidung rechtlich und tatsächlich vorhanden und auf Dauer (pro futuro) gesichert sein muss**. Es genügt nicht, dass eine Zufahrt in der Zukunft erstritten werden könnte (E 10).

Eine Verbindung iSd § 3 Abs 1 liegt zweifellos dann vor, wenn das Grundstück unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Eine Beurteilung, **ob diese öffentliche Verkehrsfläche selbst in technischer oder anderer Hinsicht geeignet ist**, eine Verbindung des zu bebauenden Grundstückes zum übergeordneten Verkehrsnetz herzustellen, hat aufgrund des § 3 Abs 1 TBO nicht zu erfolgen (E 20). Allerdings liegt eine rechtlich gesicherte Verbindung zu einer Bundes- oder Landesstraße erst dann vor, wenn eine entsprechende Zustimmung der Straßenverwaltung besteht (E 22).

Hinsichtlich Servituten gilt Folgendes: Das **Ausmaß jeder Dienstbarkeit und der Umfang der dem Berechtigten zustehenden Befugnisse** (also das privatrechtliche „Dürfen“) richtet sich zunächst nach deren Titel, hängt also stets vom Einzelfall ab. Werden Ausmaß und Umfang des eingeräumten Rechts nicht näher festgelegt, so liegt eine **ungemessene Servitut** vor (OGH 22. 12. 2020, 4 Ob 197/20d; zB ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht). Ist ein Parteiwille nicht aus dem Wortsinn eines Vertrags zu ermitteln, sind für deren Bestimmung insb Natur und Zweck der Servitut zur Zeit ihrer Einräumung zu berücksichtigen (RS0011720 [T 20]). Ihr Ausmaß und Umfang orientiert sich dabei vorrangig am **Bedürfnis des herrschenden Guts**. Eine Grenze besteht aber im ursprünglichen Bestand und in der **ursprünglichen Bewirtschaftungs- und Aus-**

**übungsart** (OGH 2. 9. 2003, 1 Ob 276/02y). Daneben ist zudem auf die „vorhersehbare Art ihrer Ausübung“ abzustellen. So hat der OGH (27. 4. 1999, 1 Ob 88/99v) etwa Folgendes entschieden: „Bei einem als Baufläche-Wohngebiet gewidmeten Grundstück war es gewiß vorhersehbar, daß dieses einer Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werde. Wurde demgemäß zugunsten des Grundstücks der Antragstellerin ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht eingeräumt, so kann darin, daß sie ihr Grundstück nunmehr widmungsgemäß nutzen möchte, keine unzulässige Erweiterung der Dienstbarkeit erblickt werden.“ Die Vereinbarung eines „uneingeschränkten Geh- und Fahrrechtes“ soll nach Ansicht des OGH in der Regel sicherstellen, dass ein Verkauf eines Grundstücks (oder dessen Bebauung) nicht an einem unzureichenden Anschluss an das öffentliche Wegenetz scheitert (OGH 16. 11. 1993, 4 Ob 527/93; ferner mwN *Pittl/Jetzinger*, Zulässige Ausdehnung oder unzulässige Erweiterung von Wegeservituten: Wo liegen die Grenzen?, NZ 2020/106, 368 ff).

Zu beachten ist zudem § 484 ABGB: Danach müssen sämtliche Dienstbarkeiten möglichst schonend ausgeübt werden (RS0011757; RS0011740 [T 3]), wobei die Interessen aller Beteiligten abzuwägen sind. Diese Abwägung hat dahingehend zu erfolgen, dass dem Dienstbarkeitsberechtigten der angestrebte Vorteil ermöglicht wird, dem Verpflichteten aber so wenig wie möglich geschadet wird (OGH 27. 3. 2012, 4 Ob 21/12k). Eine unzulässige Erweiterung der Dienstbarkeit, also eine übermäßige Inanspruchnahme der dienstbaren Sache, liegt nur dann vor, wenn das dienende Gut dadurch erheblich schwerer belastet wird (RS0097856 [T 9, T 12], RS0016368 [T 14], RS0011720 [T 16]). Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Steigerung der Zahl der Benützungsfälle für sich allein noch keine unzulässige Erweiterung der Servitut bedeutet (RS0011748). Ferner dürfen Servitute zwar grundsätzlich nicht ausgedehnt werden, sie sollen aber der fortschreitenden technischen Entwicklung angepasst werden können. In diesem Fall ist ein wesentlicher Eingriff in das Eigentumsrecht des mit der Dienstbarkeit Belasteten hinzunehmen, wenn die Nutzung an zeitbedingte Erfordernisse angepasst wird und der Belastete dadurch keine unzumutbare Beeinträchtigung erleidet (RS0097852).