

TE Lvwg Erkenntnis 2017/1/19 LVwG-2016/39/1839-4

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.01.2017

Entscheidungsdatum

19.01.2017

Index

L82007 Bauordnung Tirol;
20/05 Wohnrecht Mietrecht;

Norm

BauO Tir 2011 §2;
BauO Tir 2011 §6 Abs6 3.Satz;
BauO Tir 2011 §27
WEG 2002 §2 Abs5;
WEG 2002 §18 Abs1;
WEG 2002 §18 Abs2;

1. WEG 2002 § 2 heute
2. WEG 2002 § 2 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 2 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

1. WEG 2002 § 18 heute
2. WEG 2002 § 18 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 18 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

1. WEG 2002 § 18 heute
2. WEG 2002 § 18 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 18 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seine Richterin Dr. Doris Mair über die Beschwerde des Herrn AA, Adresse 1, Z, gegen den Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 02.08.2016, ZI ****,

zu Recht erkannt:

1. Gemäß § 28 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. 1. Gemäß Paragraph 28, VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den

Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig.2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen, und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt:römisch eins. Sachverhalt:

Mit Bauansuchen vom 01.10.2014 (eingelangt bei der belangten Behörde am 02.12.2014) beantragte Herr AA (im Folgenden: Bauwerber) unter Anschluss von Planunterlagen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Anbau einer Garage, kleinere Umbauten und Funktionsänderungen am Gebäude auf Gst ***/1, KG Y.

In der Stellungnahme der BB - Stadtplanung vom 10.12.2014 wird unter Punkt 2. (Flächenwidmungsplan) ausgeführt, dass nach dem derzeit noch gültigen Flächenwidmungsplan CC (in Kraft seit 18.01.2000) das noch ungeteilte Grundstück zum überwiegenden Teil als Wohngebiet gewidmet und der nordöstliche Steilhangbereich als Freiland ausgewiesen sei. Laut künftigem Flächenwidmungsplan DD (vom Gemeinderat bereits beschlossen, derzeit zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorliegend) sei das neu geteilte Grundstück ***/1 als Wohngebiet, das Grundstück ***/3 als Freiland ausgewiesen. Weiters wird ausgeführt, dass aufgrund des vorhandenen Baubestandes eine Teilung an der bestehenden Widmungsgrenze Wohngebiet/Freiland nicht möglich sei, daher der Entwurf des neuen Flächenwidmungsplanes DD ausgearbeitet worden wäre. Die angesuchte Teilungsbewilligung des Grundstückes an der neuen Widmungsgrenze werde nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes ergehen. Mit dem eingereichten Garagengebäude werde mehr als die Hälfte der gemeinsamen Grundgrenze zu Gst ***/2 verbaut. Die angrenzenden Grundstücke ***/2 und .***1/1 stünden in einheitlichem Eigentum (gleiche Einlagezahl). Nachdem Lage und Form des Gst .***1/1 auch nicht mit dem Bestandsgebäude übereinstimme, der Bauwerber die Zusammenlegung dieser Nachbarparzellen auch nicht einfordern könne, könnten die Gst .***1/1 und ***/2 als eine gemeinsame Grenze angesehen werden.

Mit Schreiben vom 22.12.2014 forderte die belangte Behörde vom Bauwerber unter anderem die Zustimmung der Eigentümer des Gst ***/2 zur die Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze überschreitenden Bebauung nach. Entsprechende Urizen erfolgten mit Schreiben vom 12.02.2015, 11.03.2015 sowie 09.04.2015.

Mit Eingang vom 09.01.2015 reichte der Beschwerdeführer einen Lageplan, Mappendarstellung 1:1000, der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI EE/DI FF, GZ ***2/13, nach. Dieser Plan weist im betroffenen Bereich die Grundstücke ***/1 und ***/3 aus, wobei dem Plan in Bezugnahme auf die beabsichtigte Abtrennung des Grundstückes Nr ***/3 vom Grundstück Nr ***/1 der Vermerk „Grundteilung in Vorbereitung“ beigefügt ist.

Mit Bescheid vom 21.01.2015, ZI ****1, erteilte der Stadtmagistrat Z gemäß § 15 TBO die beantragte Grenzänderung im Sinne des Lageplans des Planverfassers DI FF, GZ ***2/13, betreffend das Gst ***/1, KG Y. Mit Bescheid vom 21.01.2015, ZI ****1, erteilte der Stadtmagistrat Z gemäß Paragraph 15, TBO die beantragte Grenzänderung im Sinne des Lageplans des Planverfassers DI FF, GZ ***2/13, betreffend das Gst ***/1, KG Y.

Mit Stellungnahme vom 05.03.2015 teilte der Bauwerber hinsichtlich der behördenseits geforderten genauen Beschreibung der beantragten Funktionsänderung mit, dass, wie aus den Plänen eindeutig hervorgehe, die

Umwandlung der derzeitigen Garage in einen Fitnessraum beantragt sei. Hinsichtlich der Frage der Verbauung über die Hälfte der gemeinsamen Grundgrenze verwies der Bauwerber auf die Stellungnahme der Stadtplanung vom 10.12.2014. Die Bp .***1/1 und die Gp ***/2 würden eine Liegenschaftseinheit bilden, die Grundgrenze dazwischen dürfe so gar nicht existieren (von Wohnhaus überbaut), sodass die geplante Bebauung der Hälfte der gemeinsamen Liegenschaftsgrenze nicht erreicht werde. Die Bereinigung der gegenständlichen Grundstückssituation müsse von Amts wegen vorgenommen werden, der Bauwerber habe hierfür keine Handhabe. Der Bauwerber verwies weiters darauf, dass ein Teil der Uraltbauparzelle .***1/1 auch auf dem Areal des Bauwerbers gelegen wäre, diese Fläche wäre in seine Parzelle einverleibt worden.

Mit Stellungnahme vom 24.04.2015 kündigte der Bauwerber die Vorlage der Zustimmungserklärungen der Anrainer an.

In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 28.04.2015 beschrieb der hochbautechnische Amtssachverständige die geplante Garage als zwischen dem bestehenden Schwimmbad und der Grundstücksgrenze in das südwestliche Grundstückseck situiert. Die westliche und südliche Mauer der Garage werde direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt. Die zur Grundstücksgrenze zugekehrten Seiten der im Mindestabstand liegenden Garage überschreiten im Mittel nicht die laut TBO vorgeschriebene Maximalhöhe von 2,80 m. Der Sachverständige beurteilte weiters die Abstandsbestimmungen iSd §§ 5 und 6 TBO durch das vorliegende Bauvorhaben als eingehalten. In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 28.04.2015 beschrieb der hochbautechnische Amtssachverständige die geplante Garage als zwischen dem bestehenden Schwimmbad und der Grundstücksgrenze in das südwestliche Grundstückseck situiert. Die westliche und südliche Mauer der Garage werde direkt an die Grundstücksgrenze gesetzt. Die zur Grundstücksgrenze zugekehrten Seiten der im Mindestabstand liegenden Garage überschreiten im Mittel nicht die laut TBO vorgeschriebene Maximalhöhe von 2,80 m. Der Sachverständige beurteilte weiters die Abstandsbestimmungen iSd Paragraphen 5 und 6 TBO durch das vorliegende Bauvorhaben als eingehalten.

Mit Eingang vom 20.07.2015 legte der Bauwerber in der Folge eine (nicht vollständig unterschriebene bzw auch teilweise in Vertretung gefertigte) Liste namentlich aufgelisteter Personen als Miteigentümer des benachbarten Grundstücks in Erteilung deren Zustimmung zur hälfteüberschreitenden Verbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze vor.

Nach neuerlich mit behördlichen Schreiben vom 29.09.2015 und 31.05.2016 eingeräumten Möglichkeiten zur Vorlage sämtlicher notwendiger Zustimmungen teilte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 25.06.2016 mit, nicht sämtliche Zustimmungen erlangen zu können.

Mit Bescheid vom 02.08.2016, ZI ****, wies der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Z das gegenständliche Bauansuchen gemäß § 27 Abs 4 lit f iVm § 6 Abs 6 TBO 2011 aufgrund der Verletzung der Abstandsbestimmungen ab. Begründend wurde ausgeführt, dass es sich bei den Grundstücken .***1/1 und ***/2 um zwei verschiedene Grundstücke handle und auch der Umstand deren Erfassung in derselben Einlagezahl nichts daran zu ändern vermöge, weshalb die Zustimmung der Eigentümer des Gst ***/2 erforderlich wäre. Zudem sei die mit Bescheid vom 21.01.2015 bewilligte Grenzänderung noch nicht grundbücherlich durchgeführt worden, sodass der gegenständliche Bauplatz derzeit nach wie vor zwei Widmungen (Wohngebiet einerseits und Freiland andererseits) aufweise und damit den Voraussetzungen des § 2 Abs 12 TBO 2011 (Bauplatzdefinition) nicht entsprochen wäre. Mit Bescheid vom 02.08.2016, ZI ****, wies der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Z das gegenständliche Bauansuchen gemäß Paragraph 27, Absatz 4, Litera f, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 6, TBO 2011 aufgrund der Verletzung der Abstandsbestimmungen ab. Begründend wurde ausgeführt, dass es sich bei den Grundstücken .***1/1 und ***/2 um zwei verschiedene Grundstücke handle und auch der Umstand deren Erfassung in derselben Einlagezahl nichts daran zu ändern vermöge, weshalb die Zustimmung der Eigentümer des Gst ***/2 erforderlich wäre. Zudem sei die mit Bescheid vom 21.01.2015 bewilligte Grenzänderung noch nicht grundbücherlich durchgeführt worden, sodass der gegenständliche Bauplatz derzeit nach wie vor zwei Widmungen (Wohngebiet einerseits und Freiland andererseits) aufweise und damit den Voraussetzungen des Paragraph 2, Absatz 12, TBO 2011 (Bauplatzdefinition) nicht entsprochen wäre.

In fristgerecht erhobener Beschwerde berechnet der Beschwerdeführer die gemeinsame Grundgrenze zur an

der gesamten Westgrenze befindlichen Liegenschaft Adresse 2 (Wohnanlage) mit einer Länge von 49 m, weshalb die geplante Garage mit einer Länge von 15,77 m weitaus weniger als die Hälfte der gemeinsamen Grenzlänge betrage, wogegen die Behörde die immer noch eingetragenen Grundparzellen (Gp ***/2, Bp .***1/1, Gp ***3/3, Gp ***3/6) jeweils für sich betrachte. Dies ungeachtet deren rechtswidrigen Bestehens, als die Grenzen zwischen diesen Parzellen quer durch die Gebäude gingen und es keinerlei eingehaltene Abstände und keinen einheitlichen Bauplatz gebe. Eine Bereinigung (Vereinigung) dieser Parzellen wäre aus Sicht des Beschwerdeführers geboten, sei die Wohnanlage auch offensichtlich auf den drei unterschiedlichen Parzellen genehmigt worden. Nach Ansicht der Behörde wäre demgegenüber die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der Gp ***/2 (bestehend aus zwei Teilverläufen) maßgebend und diese damit zu etwa 73 % verbaut, wofür es die Zustimmung der Miteigentümer benötige. Ungeachtet anderer Rechtsansicht habe der Beschwerdeführer die Einholung der Zustimmungserklärungen versucht, sei dies jedoch nur zum Teil gelungen. Zu prüfen wäre, ob im Sinne des WEG 2002 nicht eine einfache Mehrheit der Miteigentümer oder der Nutzwerte genüge. Die Mehrheit habe jedenfalls zugestimmt. Darüber hinaus bestehe ja auch nicht Miteigentum an der besagten Parzelle alleine, sondern an der gesamten Liegenschaft. Das Gst ***/1 sei vermessungstechnisch geteilt worden, sowohl die Zustimmung des Magistrates als auch ein Bescheid des Vermessungsamtes würden vorliegen. Zu prüfen wäre, ob dies nicht schon für die Erfüllung des § 2 Abs 12 TBO ausreiche. Die Eintragung der Grenzänderung wäre dennoch beim Grundbuch Z beantragt worden. Die Erfüllung der behördlichen Forderung, das Grundstück teilen zu lassen, einen Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes (Änderung der Widmungsgrenze) zu stellen sowie die Unterschriften für die Verbauung der Grundgrenze einzuholen, wäre mit Kosten- und Zeitaufwand verbunden gewesen. Die Stadtplanung habe die Teilung des Grundstücks für nicht notwendig erachtet, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wäre zu prüfen. Der Beschwerdeführer legte seiner Beschwerde einen Lageplan des DI EE/DI FF, Maßstab 1:250, GZ 2***2/13, Auszug Lageplan mit Garagenanbau, bei. In fristgerecht erhobener Beschwerde berechnet der Beschwerdeführer die gemeinsame Grundgrenze zur an der gesamten Westgrenze befindlichen Liegenschaft Adresse 2 (Wohnanlage) mit einer Länge von 49 m, weshalb die geplante Garage mit einer Länge von 15,77 m weitaus weniger als die Hälfte der gemeinsamen Grenzlänge betrage, wogegen die Behörde die immer noch eingetragenen Grundparzellen (Gp ***/2, Bp .***1/1, Gp ***3/3, Gp ***3/6) jeweils für sich betrachte. Dies ungeachtet deren rechtswidrigen Bestehens, als die Grenzen zwischen diesen Parzellen quer durch die Gebäude gingen und es keinerlei eingehaltene Abstände und keinen einheitlichen Bauplatz gebe. Eine Bereinigung (Vereinigung) dieser Parzellen wäre aus Sicht des Beschwerdeführers geboten, sei die Wohnanlage auch offensichtlich auf den drei unterschiedlichen Parzellen genehmigt worden. Nach Ansicht der Behörde wäre demgegenüber die Grenze zwischen dem Baugrundstück und der Gp ***/2 (bestehend aus zwei Teilverläufen) maßgebend und diese damit zu etwa 73 % verbaut, wofür es die Zustimmung der Miteigentümer benötige. Ungeachtet anderer Rechtsansicht habe der Beschwerdeführer die Einholung der Zustimmungserklärungen versucht, sei dies jedoch nur zum Teil gelungen. Zu prüfen wäre, ob im Sinne des WEG 2002 nicht eine einfache Mehrheit der Miteigentümer oder der Nutzwerte genüge. Die Mehrheit habe jedenfalls zugestimmt. Darüber hinaus bestehe ja auch nicht Miteigentum an der besagten Parzelle alleine, sondern an der gesamten Liegenschaft. Das Gst ***/1 sei vermessungstechnisch geteilt worden, sowohl die Zustimmung des Magistrates als auch ein Bescheid des Vermessungsamtes würden vorliegen. Zu prüfen wäre, ob dies nicht schon für die Erfüllung des Paragraph 2, Absatz 12, TBO ausreiche. Die Eintragung der Grenzänderung wäre dennoch beim Grundbuch Z beantragt worden. Die Erfüllung der behördlichen Forderung, das Grundstück teilen zu lassen, einen Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes (Änderung der Widmungsgrenze) zu stellen sowie die Unterschriften für die Verbauung der Grundgrenze einzuholen, wäre mit Kosten- und Zeitaufwand verbunden gewesen. Die Stadtplanung habe die Teilung des Grundstücks für nicht notwendig erachtet, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wäre zu prüfen. Der Beschwerdeführer legte seiner Beschwerde einen Lageplan des DI EE/DI FF, Maßstab 1:250, GZ 2***2/13, Auszug Lageplan mit Garagenanbau, bei.

In Ergänzung des Ermittlungsverfahrens holte das Landesverwaltungsgericht Tirol eine Auskunft beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen vom 17.11.2016 bezüglich des aktuellen Grenzkatasterstandes ein. Mit dieser Auskunft wird mitgeteilt, dass dem Vermessungsamt nach gründlicher Durchsicht der

Unterlagen noch kein Antrag auf Grundteilung der Parzelle ***/1 in ***/1 und ***/3 vorliege. Aus dem dieser Auskunft angeschlossenen aktuellen DKM-Auszug ergibt sich, dass im betroffenen Bereich lediglich das Gst Nr ***/1 ausgewiesen ist.

Mit Schreiben vom 18.11.2016 informierte das Landesverwaltungsgericht Tirol den Beschwerdeführer über diesen vom Vermessungsamt mitgeteilten Sachverhalt, zeigte Mangelhaftigkeiten im Hinblick auf die vorgelegte Zustimmungsliste auf, als diese zum einen unvollständig wäre, daneben nur zum Teil bzw teilweise auch lediglich „i.V.“ ohne entsprechende Vollmachtsnachweise gefertigt wäre und in Teilen Namen von Personen aufschien, welche nicht im aktuellen Grundbuchsstand ausgewiesen wären. Das Landesverwaltungsgericht Tirol räumte dem Beschwerdeführer eine nochmalige Möglichkeit zur Stellungnahme bzw allfälliger Nachreichung notwendiger Unterlagen ein. Eine Stellungnahme wurde in der Folge nicht abgegeben, weitere Unterlagen wurden nicht vorgelegt.

Mit Auskünften vom 09.01.2017 und 19.01.2017 bestätigte das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen das unveränderte Vorliegen des mit Schreiben vom 17.11.2016 mitgeteilten Sachverhaltes.

II. Rechtslage:römisch zwei. Rechtslage:

Es gelten folgende Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011, LGBI Nr 57/2011 idF LGBI Nr 94/2016:Es gelten folgende Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011, Landesgesetzblatt Nr 57 aus 2011, in der Fassung LGBI Nr 94/2016:

„§ 2

Begriffsbestimmungen

(...)

(12) Bauplatz ist ein Grundstück, auf dem eine bauliche Anlage errichtet werden soll oder besteht. Grundstück ist eine Grundfläche, die im Grundsteuernkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurde. Bauplätze müssen eine einheitliche Widmung aufweisen; dies gilt nicht für Sonderflächen nach § 43 für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen, für Sonderflächen nach § 43 für bauliche Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, soweit sie nicht nach § 1 Abs 3 lit r vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, sowie für Sonderflächen nach den §§ 47, 50 und 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011.(12) Bauplatz ist ein Grundstück, auf dem eine bauliche Anlage errichtet werden soll oder besteht. Grundstück ist eine Grundfläche, die im Grundsteuernkataster oder im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist oder die in einem Zusammenlegungsverfahren als Grundabfindung gebildet wurde. Bauplätze müssen eine einheitliche Widmung aufweisen; dies gilt nicht für Sonderflächen nach Paragraph 43, für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen, für Sonderflächen nach Paragraph 43, für bauliche Anlagen zum Schutz vor Naturgefahren, soweit sie nicht nach Paragraph eins, Absatz 3, Litera r, vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sind, sowie für Sonderflächen nach den Paragraphen 47, 50 und 50 a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011.

(...)

§ 6Paragraph 6

Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen

(...)

(6) Oberirdische bauliche Anlagen nach Abs 3 lit a und b dürfen überdies nur in einem solchen Ausmaß errichtet werden, dass innerhalb der Mindestabstandsflächen zu jedem angrenzenden Grundstück und zu jeder Seite hin mindestens die Hälfte der gemeinsamen Grenze von solchen baulichen Anlagen frei bleibt, außer der betroffene Nachbar stimmt einer weitergehenden Verbauung nachweislich zu. Gemeinsame Grenzen von weniger als 3 m Länge auf einer Seite bleiben unberücksichtigt.(6) Oberirdische bauliche Anlagen nach Absatz 3, Litera a und b dürfen überdies nur in einem solchen Ausmaß errichtet werden, dass innerhalb der Mindestabstandsflächen zu jedem angrenzenden Grundstück und zu jeder Seite hin mindestens

die Hälfte der gemeinsamen Grenze von solchen baulichen Anlagen frei bleibt, außer der betroffene Nachbar stimmt einer weitergehenden Verbauung nachweislich zu. Gemeinsame Grenzen von weniger als 3 m Länge auf einer Seite bleiben unberücksichtigt.

(...)

§ 27 Paragraph 27

Baubewilligung

(...)

(4) Das Bauansuchen ist abzuweisen, wenn

...

c)

der Bauplatz außer im Fall von Sonderflächen im Sinne des § 2 Abs 12 keine einheitliche Widmung aufweist, der Bauplatz außer im Fall von Sonderflächen im Sinne des Paragraph 2, Absatz 12, keine einheitliche Widmung aufweist,

...

f)

das Bauvorhaben sonst baurechtlichen Vorschriften widerspricht.

(...)“

III. Erwägungen:römisch drei. Erwägungen:

Laut der vom Beschwerdeführer am 09.01.2015 zum Bauvorhaben vorgelegten Planurkunde Lageplan GZ ***2/13 sowie der der Beschwerde beigeschlossenen Planurkunde Lageplan GZ 2***2/13 grenzen im Westen an das Baugrundstück Nr ***/1 das Gst Nr ***/2 und die Bp .***1/1, beide KG Y, an. Das Gst ***/2 wird dabei in seinem direkten Verlauf an das Baugrundstück ***/1 durch die Bp .***1/1 zweigeteilt, nämlich in einen südlichen Teilabschnitt von ca 13,50 m Länge sowie einen nördlichen Teilabschnitt von ca 4,70 m Länge. Die gemeinsame Grundgrenze des Baugrundstücks ***/1 mit dem Gst ***/2 weist somit eine Gesamtlänge von ca 18,20 m auf. Die zwischengeschaltete Bp .***1/1 hat mit dem Baugrundstück ***/1 ihrerseits eine gemeinsame Grundgrenze in der Länge von 15,50 m. Das im Lageplan GZ ***2/13 noch unter der Anmerkung „Grundteilung in Vorbereitung“ eingetragene, den nördlichen Bereich umfassende Grundstück Nr ***/3 hat keine gemeinsame Grundgrenze mit dem Gst ***/2 und ist seinerseits vom vorliegenden Bauobjekt nicht betroffen.

Nach Auskunft des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen, Z, vom 17.11.2016, bestätigt mit neuerlichen Auskünften vom 09.01.2017 und 19.01.2017, ergibt sich, dass eine Teilung des Grundstückes ***/1 in ***/1 (südlicher Teil) und ***/3 (nördlicher Teil) im Grenzkataster noch nicht durchgeführt wurde bzw auch noch kein Antrag auf entsprechende Grundteilung dem Vermessungsamt vorliegt.

§ 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 fordert ein Freibleiben der Hälfte der Mindestabstandsfläche zu jedem angrenzenden Grundstück und zu jeder Seite hin von oberirdischen baulichen Anlagen, dabei – neben weiteren – von solchen nach Abs 1 lit a. Die gegenständlich beantragte Garage stellt eine oberirdische bauliche Anlage im Sinne des Abs 1 dar, als sie tatbestandsgemäß ausschließlich dem Schutz von Sachen zu dienen hat. Eine (über die Hälfte) weitergehende Verbauung ist nur mit nachweislicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig. Von diesem Verbot ist der Bereich der Mindestabstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken hin erfasst.Paragraph 6, Absatz 6, dritter Satz TBO 2011 fordert ein Freibleiben der Hälfte der Mindestabstandsfläche zu jedem angrenzenden Grundstück und zu jeder Seite hin von oberirdischen baulichen Anlagen, dabei – neben weiteren – von solchen nach Absatz eins, Litera a, Die gegenständlich beantragte Garage stellt eine oberirdische bauliche Anlage im Sinne des Absatz eins, dar, als sie tatbestandsgemäß ausschließlich dem Schutz von Sachen zu dienen hat. Eine (über die Hälfte) weitergehende Verbauung ist nur mit nachweislicher Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig. Von diesem Verbot ist der Bereich der Mindestabstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken hin erfasst.

Beim Gst Nr ***/2 und bei der Bp .***1/1 handelt es sich um Grundstücke im Sinne der Begriffsdefinition des §

2 Abs 12 TBO 2011, als diese im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind, welche Tatsache vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten ist. Beim GSt Nr. ***/2 und bei der Bp. ***1/1 handelt es sich um Grundstücke im Sinne der Begriffsdefinition des Paragraph 2, Absatz 12, TBO 2011, als diese im Grenzkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind, welche Tatsache vom Beschwerdeführer auch nicht bestritten ist.

Haben gemäß gesetzlicher Diktion die Mindestabstandsflächen zu jedem angrenzenden Grundstück zur Hälfte der gemeinsamen Grenze nach jeder Seite hin freizubleiben, bedeutet dies für gegenständliche Sache aber Folgendes: Die gemeinsame Grundgrenze des Baugrundstücks zum GSt ***/2 beträgt gesamt ca 18,20 m, es müssen damit im Ergebnis ca 14,10 m von einer Bebauung frei bleiben. Der Umstand, dass das GSt Nr. ***/2 in seinem unmittelbaren Verlauf zum Baugrundstück ***1/1 zweigeteilt ist, hat auf die Ermittlung der gemeinsamen Grundstückslänge als maßgebliche Berechnungsgrundlage keine Auswirkung.

Aus den vorliegenden Planunterlagen ergibt sich, dass durch die geplante Garage die Mindestabstandsfläche (bis auf eine geringfügige Abschrägung der Garagenaußenwand im äußerst südlichen Bereich reicht die Garage bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze heran) über die gesamte Länge (ca 13,50 m) des südlichen Teilabschnittes zum GSt Nr. ***/2 verbaut wird und darüber hinaus sogar noch weitere ca 2 m der gemeinsamen Grenze mit der daran anschließenden Bp. ***1/1 durch die Verbauung in Anspruch genommen werden sollen. Der gemeinsame nördliche Grenzverlauf (ca 4,70 m) des Baugrundstückes mit dem Grundstück Nr. ***/2 ist laut Planung von einer Verbauung nicht betroffen.

Bei einer gemeinsamen Grundgrenzlänge des Baugrundstücks ***1/1 mit dem angrenzenden GSt ***/2 von ca 18,20 m wird damit aber mit beabsichtigten 13,50 m im Ergebnis beträchtlich mehr als die Hälfte verbaut. Eine für einen derartigen Fall geforderte notwendige Zustimmung der betroffenen Nachbarn (Miteigentümer) des GSt ***/2 konnte der Bauwerber weder im behördlichen Verfahren noch im diesbezüglich ergänzenden verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachweisen. Unbeachtlich dabei ist der dazu vorgebrachte Umstand, dass sämtliche (Wohnungs)Miteigentümer gleichzeitig auch (Wohnungs)Miteigentümer der Bp. ***1/1 (und auch des weiteren Grundstückes Nr. ***3/3) sind.

Ein vom Bauwerber angedachtes Zustimmungserfordernis von lediglich der einfachen Mehrheit der Miteigentümer oder der Nutzwerte im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 reicht nicht aus.

Gemäß § 26 Abs 1 TBO 2011 sind die Nachbarn Parteien eines Bauverfahrens. § 26 Abs 2 TBO 2011 definiert Nachbarn als Eigentümer von, durch ihre räumliche Entfernung zum Baugrundstück bestimmten Grundstücken. Nachbarn sind weiters Bauberechtigte an solchen Grundstücken. Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, TBO 2011 sind die Nachbarn Parteien eines Bauverfahrens. Paragraph 26, Absatz 2, TBO 2011 definiert Nachbarn als Eigentümer von, durch ihre räumliche Entfernung zum Baugrundstück bestimmten Grundstücken. Nachbarn sind weiters Bauberechtigte an solchen Grundstücken.

Gemäß § 26 Abs 3 lit e TBO 2011 steht Nachbarn ein subjektives Mitspracherecht hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsbestimmungen des § 6 zu. In Wahrnehmung dieses Nachbarrechtes sind Nachbarn berechtigt, ihre Zustimmung zu einer hälfteüberschreitenden Verbauung des Mindestabstandsbereiches der gemeinsamen Grenze zu erteilen bzw aber auch zu verweigern (§ 6 Abs 6 dritter Satz leg cit). Gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Litera e, TBO 2011 steht Nachbarn ein subjektives Mitspracherecht hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsbestimmungen des Paragraph 6, zu. In Wahrnehmung dieses Nachbarrechtes sind Nachbarn berechtigt, ihre Zustimmung zu einer hälfteüberschreitenden Verbauung des Mindestabstandsbereiches der gemeinsamen Grenze zu erteilen bzw aber auch zu verweigern (Paragraph 6, Absatz 6, dritter Satz leg cit).

Parteistellung als Nachbarn im Verfahren im Sinne des § 26 Abs 1 TBO 2011 besitzen die an dem GSt ***/2 berechtigten Wohnungseigentümer jeweils für sich. Nur ihnen selbst obliegt die Geltendmachung von Nachbarparteirechten, damit auch die Erteilung einer nachweislichen Zustimmung iSd § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011. Parteistellung als Nachbarn im Verfahren im Sinne des Paragraph 26, Absatz eins, TBO 2011 besitzen die an dem GSt ***/2 berechtigten Wohnungseigentümer jeweils für sich. Nur ihnen selbst obliegt die Geltendmachung von Nachbarparteirechten, damit auch die Erteilung einer nachweislichen Zustimmung iSd Paragraph 6, Absatz 6, dritter Satz TBO 2011.

Die Zustimmung zur (hälfteüberschreitenden) Verbauung durch sämtliche betroffene Nachbarn, damit durch sämtliche (Mit)Eigentümer des Nachbargrundstücks, entspricht somit ausdrücklicher gesetzlicher Diktion. Eine Vollmachtserteilung durch den jeweiligen Nachbarn an eine dritte Person (ausschließlich) zur Mitteilung der Zustimmungserklärung an die belangte Behörde könnte gemäß § 10 AVG erfolgen. Wurden nach der im Verfahren durch den Beschwerdeführer vorgelegter Zustimmungsliste so auch einige Unterschriften „i.V.“ für namentlich angeführte Eigentümer abgegeben, liegen die dafür notwendigen Bevollmächtigungsnachweise jedoch nicht vor. Die Zustimmung zur (hälfteüberschreitenden) Verbauung durch sämtliche betroffene Nachbarn, damit durch sämtliche (Mit)Eigentümer des Nachbargrundstücks, entspricht somit ausdrücklicher gesetzlicher Diktion. Eine Vollmachtserteilung durch den jeweiligen Nachbarn an eine dritte Person (ausschließlich) zur Mitteilung der Zustimmungserklärung an die belangte Behörde könnte gemäß Paragraph 10, AVG erfolgen. Wurden nach der im Verfahren durch den Beschwerdeführer vorgelegter Zustimmungsliste so auch einige Unterschriften „i.V.“ für namentlich angeführte Eigentümer abgegeben, liegen die dafür notwendigen Bevollmächtigungsnachweise jedoch nicht vor.

Zur Forderung des Beschwerdeführers nach Vorliegen lediglich der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Miteigentümer unter Berufung dabei auf die Bestimmungen der §§ 24 ff WEG 2002 ist näher auszuführen: Zur Forderung des Beschwerdeführers nach Vorliegen lediglich der Zustimmung der einfachen Mehrheit der Miteigentümer unter Berufung dabei auf die Bestimmungen der Paragraphen 24, ff WEG 2002 ist näher auszuführen:

Gemäß § 2 Abs 5 WEG 2002 bilden alle Wohnungseigentümer (Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt) zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergeinschaft; diese ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs 1 und 2 umschriebenen Umfang. Gemäß Paragraph 2, Absatz 5, WEG 2002 bilden alle Wohnungseigentümer (Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt) zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergeinschaft; diese ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch Paragraph 18, Absatz eins und 2 umschriebenen Umfang.

Gemäß § 18 Abs 1 WEG 2002 kann die Eigentümergeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Abs 2 dieser Bestimmung räumt Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Abtretung aus ihrem Miteigentum erfließender Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergeinschaft ein. Gemäß Paragraph 18, Absatz eins, WEG 2002 kann die Eigentümergeinschaft in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden. Absatz 2, dieser Bestimmung räumt Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Abtretung aus ihrem Miteigentum erfließender Unterlassungsansprüche sowie die Liegenschaft betreffende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an die Eigentümergeinschaft ein.

Nach dieser Rechtslage kommt der Eigentümergeinschaft nur eine (darauf) eingeschränkte Rechtspersönlichkeit zu.

Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft ist ausdrücklich auf Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung und die an sie abgetretenen Unterlassungs- bzw Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche beschränkt. Über diese (Verwaltungs)Rechte hinaus sind der Eigentümergeinschaft keine Eigentümerrechte zugeordnet.

Wie der Vorhalt von rechtserheblichen Einwendungen im Sinne des § 26 Abs 3 (und 4) TBO 2011 ist auch die Erteilung notwendiger Zustimmungen zu Bauführungen keine Maßnahme, die Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung betrifft. Ebenso liegt bei gegebenem Sachverhalt kein Fall des § 18 Abs 2 (Abtretungslösung) WEG 2002 vor. Wie der Vorhalt von rechtserheblichen Einwendungen im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, (und 4) TBO 2011 ist auch die Erteilung notwendiger Zustimmungen zu Bauführungen keine Maßnahme, die Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung betrifft. Ebenso liegt bei gegebenem Sachverhalt kein Fall des Paragraph 18, Absatz 2, (Abtretungslösung) WEG 2002 vor.

Mangelt es somit an der notwendigen Zustimmung durch sämtliche (Mit)Eigentümer der benachbarten Liegenschaft zur hälfteüberschreitenden Verbauung, stellt dies aber einen Abweisungsgrund nach § 27 Abs 4 lit f TBO 2011 dar. Dies erkannte die belangte Behörde in zutreffender Weise. Die Vorlage der notwendigen Zustimmungserklärungen oblag dem Beschwerdeführer im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht und entspricht dem Grundsatz des § 39 AVG. Mangelt es somit an der notwendigen Zustimmung durch sämtliche (Mit)Eigentümer der benachbarten Liegenschaft zur hälfteüberschreitenden Verbauung, stellt dies aber einen Abweisungsgrund nach Paragraph 27, Absatz 4, Litera f, TBO 2011 dar. Dies erkannte die belangte Behörde in zutreffender Weise. Die Vorlage der notwendigen Zustimmungserklärungen oblag dem Beschwerdeführer im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht und entspricht dem Grundsatz des Paragraph 39, AVG.

Darüber hinaus hat das verwaltungsgerichtlich geführte Ermittlungsverfahren (eingeholte Auskünfte des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen) ergeben, dass eine Teilung des Grundstückes Nr ***/1 im Grenzkataster noch nicht erfolgte. Definiert § 2 Abs 12 TBO 2011 einen Bauplatz als ein Grundstück, und ist ein Grundstück eine Grundfläche, die im Grenzkataster oder im Grundsteuernkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist, stellt das Grundstück Nr ***/1 in seiner (ungeteilten) Gesamtheit den derzeit maßgeblichen Bauplatz dar. Liegen aber auf diesem Grundstück nach dem gültigen Flächenwidmungsplan zwei verschiedene Widmungen (Wohngebiet und Freiland), erfüllt dieser Bauplatz nicht die in § 2 Abs 12 TBO 2011 aufgestellte Forderung nach einheitlicher Widmung. Darüber hinaus hat das verwaltungsgerichtlich geführte Ermittlungsverfahren (eingeholte Auskünfte des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen) ergeben, dass eine Teilung des Grundstückes Nr ***/1 im Grenzkataster noch nicht erfolgte. Definiert Paragraph 2, Absatz 12, TBO 2011 einen Bauplatz als ein Grundstück, und ist ein Grundstück eine Grundfläche, die im Grenzkataster oder im Grundsteuernkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet ist, stellt das Grundstück Nr ***/1 in seiner (ungeteilten) Gesamtheit den derzeit maßgeblichen Bauplatz dar. Liegen aber auf diesem Grundstück nach dem gültigen Flächenwidmungsplan zwei verschiedene Widmungen (Wohngebiet und Freiland), erfüllt dieser Bauplatz nicht die in Paragraph 2, Absatz 12, TBO 2011 aufgestellte Forderung nach einheitlicher Widmung.

Bei derartiger Sachlage liegt somit der weitere Abweisungsgrund des § 27 Abs 4 lit c TBO 2011 im Hinblick auf das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit vor. Stellt die gesetzliche Forderung auf die Bezeichnung im Grenzkataster (oder Grundsteuernkataster) ab, vermag aber allein die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung einer Grenzänderung nach § 15 TBO 2011 (hier: mit Bescheid vom 21.01.2015) für eine Bauplatzeigenschaft im Sinne des Gesetzes nichts zu bewirken. Nach Auskünften des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen liegt ein Antrag auf Grundteilung bei diesem (noch) nicht vor. Auch über entsprechenden Vorhalt durch das Landesverwaltungsgericht Tirol brachte der Beschwerdeführer nichts Gegenteiliges vor. Bei derartiger Sachlage liegt somit der weitere Abweisungsgrund des Paragraph 27, Absatz 4, Litera c, TBO 2011 im Hinblick auf das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit vor. Stellt die gesetzliche Forderung auf die Bezeichnung im Grenzkataster (oder Grundsteuernkataster) ab, vermag aber allein die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung einer Grenzänderung nach Paragraph 15, TBO 2011 (hier: mit Bescheid vom 21.01.2015) für eine Bauplatzeigenschaft im Sinne des Gesetzes nichts zu bewirken. Nach Auskünften des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen liegt ein Antrag auf Grundteilung bei diesem (noch) nicht vor. Auch über entsprechenden Vorhalt durch das Landesverwaltungsgericht Tirol brachte der Beschwerdeführer nichts Gegenteiliges vor.

Eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol war nicht durchzuführen. Der maßgebliche Sachverhalt lag ausreichend festgestellt vor. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wurde vom Beschwerdeführer in der Beschwerde auch nicht beantragt. Dem Vorhalt durch das Landesverwaltungsgericht Tirol in seinem Schreiben vom 18.11.2016 an den Beschwerdeführer, wonach mangels Beantragung einer mündlichen Verhandlung vom Verzicht auf die Durchführung einer solchen ausgegangen werde, wurde vom Beschwerdeführer nicht widersprochen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch vier. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Doris Mair

(Richterin)

Schlagworte

Überbau über die Hälfte; Zustimmung der Nachbarn; Wohnungseigentumsgemeinschaft; Grenzänderung;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2017:LVwG.2016.39.1839.4

Zuletzt aktualisiert am

09.02.2017

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwg Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at