

TE Lvwg Erkenntnis 2016/6/6 LVwG-2016/43/0944-1

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2016

Entscheidungsdatum

06.06.2016

Index

L82007 Bauordnung Tirol
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Tir 2011 §27
VwGVG §28 Abs7

1. VwGVG § 28 heute
2. VwGVG § 28 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. VwGVG § 28 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seine Richterin Mag. Julia Schmalzl über die Beschwerde der X Hotels GmbH, vertreten durch die A&B Rechtsanwälte OG, Adresse1, wegen Verletzung der Entscheidungspflicht betreffend ihren Antrag vom 15.09.2015 (eingelangt am 20.10.2015) durch den Bürgermeisters der Gemeinde Z, Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seine Richterin Mag. Julia Schmalzl über die Beschwerde der römisch zehn Hotels GmbH, vertreten durch die A&B Rechtsanwälte OG, Adresse1, wegen Verletzung der Entscheidungspflicht betreffend ihren Antrag vom 15.09.2015 (eingelangt am 20.10.2015) durch den Bürgermeisters der Gemeinde Z, zu Recht erkannt:

1.

Gemäß § 28 Abs 7 VwGVG wird der belangten Behörde aufgetragen, den versäumten Bescheid binnen 8 Wochen ab Zustellung dieses Erkenntnisses zu erlassen, dies unter Zugrundelegung folgender Rechtsanschauung: Gemäß Paragraph 28, Absatz 7, VwGVG wird der belangten Behörde aufgetragen, den versäumten Bescheid binnen 8 Wochen ab Zustellung dieses Erkenntnisses zu erlassen, dies unter Zugrundelegung folgender Rechtsanschauung:

Das Fehlen einer privatrechtlichen Vereinbarung iSd Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Z vom 07.07.2015 stellt keinen Versagungsgrund nach der Tiroler Bauordnung 2011 dar.

2.

Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig. 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. Verfahrensgang, entscheidungswesentlicher Sachverhalt:römisch eins. Verfahrensgang, entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

Mit Eingabe vom 15.09.2015, eingelangt beim Gemeindeamt der Gemeinde Z am 20.10.2015, suchte die Beschwerdeführerin um Erteilung der Baubewilligung für den Neubau des „Chalet Y, Zubau an best. Hotel W“ sowie für den Abbruch von Teilbereichen des Bestands an und legte hierzu Planunterlagen vor.

Mit Schreiben vom 11.01.2016 teilte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin mit, den eingereichten Planunterlagen sei zu entnehmen, dass in Summe 15 Homes – Wohnungen errichtet würden. Der Gemeinderat habe in der Sitzung vom 07.07.2015 beschlossen, dass bei der Schaffung von Wohneinheiten zur Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Verwendung iSd der Widmung ein Vertrag mit dem Grundeigentümer abzuschließen sei. Die Beschwerdeführerin möge bis längstens 01.02.2016 schriftlich mitteilen, ob sie dem bereits erläuterten und übermittelten Vertrag zustimme. Dem Sitzungsprotokoll vom 07.07.2015 zufolge wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass zur Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung (insbesondere Vermeidung von Freizeitwohnsitzen) „im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Beherbergungsbetrieben sowie der Erweiterung und dem Umbau von bestehenden Beherbergungsbetrieben, wenn damit die Schaffung von Wohneinheiten (Wohnungen, Apartments) verbunden ist“, Verträge mit den Grundeigentümern unter Bezugnahme auf das geprüfte Bauvorhaben und das Betriebskonzept abzuschließen sind. Die Einhaltung der vertraglichen Pflichten ist dabei mittels Vertragsstrafe, Kaufoption für die Gemeinde, Kautio in Form einer Bankgarantie, Vorkaufsrechtseinräumung zugunsten der Gemeinde sicherzustellen.

Nachdem die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 18.01.2016 mitgeteilt hatte, der Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2015 treffe auf ihr Bauvorhaben nicht zu, wurde seitens der belangten Behörde ein Bescheidentwurf (datiert vom 25.01.2016) erstellt, wonach das Bauansuchen „gemäß § 22 Abs 4 und § 27 Abs 3“ TBO 2011 abgewiesen werde. Begründend wird in diesem Entwurf ausgeführt, es sei aufgrund der Prüfung des Bauvorhabens davon auszugehen, dass die Bauwerberin die Errichtung von Ferienwohnungen bezwecke. Bei „Unterstellung der Umsetzung seines Bauvorhabens, wie im Baugesuch inklusive Baubeschreibung ausgewiesen“ wäre die Bauwerberin zur „Untermauerung“ der Erreichung der einschlägigen Ziele der örtlichen Raumordnung „leicht in der Lage gewesen, unterstützend einen privatrechtlichen Vertrag“ zu unterfertigen. Mit der Unterzeichnung eines solchen Vertrags hätte die Bauwerberin gleichzeitig iSd § 22 Abs 4 TBO 2011 glaubhaft machen können, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt sei. Nachdem die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 18.01.2016 mitgeteilt hatte, der Gemeinderatsbeschluss vom 07.07.2015 treffe auf ihr Bauvorhaben nicht zu, wurde seitens der belangten Behörde ein Bescheidentwurf (datiert vom 25.01.2016) erstellt, wonach das Bauansuchen „gemäß Paragraph 22, Absatz 4 und Paragraph 27, Absatz 3, TBO 2011 abgewiesen werde. Begründend wird in diesem Entwurf ausgeführt, es sei aufgrund der Prüfung des Bauvorhabens davon auszugehen, dass die Bauwerberin die Errichtung von Ferienwohnungen bezwecke. Bei „Unterstellung der Umsetzung seines Bauvorhabens, wie im Baugesuch inklusive Baubeschreibung ausgewiesen“ wäre die Bauwerberin zur „Untermauerung“ der Erreichung der einschlägigen Ziele der örtlichen Raumordnung „leicht in der Lage gewesen, unterstützend einen privatrechtlichen Vertrag“ zu unterfertigen. Mit der Unterzeichnung eines solchen Vertrags hätte die Bauwerberin gleichzeitig iSd Paragraph 22, Absatz 4, TBO 2011 glaubhaft machen können, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt sei.

Mit Eingabe vom 20.04.2016, eingelangt bei der belangten Behörde am 28.04.2016 erhob die Beschwerdeführerin die vorliegende Säumnisbeschwerde.

II. Beweiswürdigung:römisch zwei. Beweiswürdigung:

Der oben festgestellte Sachverhalt ist dem vorgelegten Akt zu entnehmen.

III. Rechtslage:römisch drei. Rechtslage:

Die hier relevanten Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG, BGBl I Nr 33/2013, lauten wie folgt:Die hier relevanten Bestimmungen des Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetzes – VwGVG, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 33 aus 2013,, lauten wie folgt:

„Frist zur Erhebung der Säumnisbeschwerde

§ 8Paragraph 8

(1) Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs 1 Z 3 B-VG (Säumnisbeschwerde) kann erst erhoben werden, wenn die Behörde die Sache nicht innerhalb von sechs Monaten, wenn gesetzlich eine kürzere oder längere Entscheidungsfrist vorgesehen ist, innerhalb dieser entschieden hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Sachentscheidung bei der Stelle eingelangt ist, bei der er einzubringen war. Die Beschwerde ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.(1) Beschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer 3, B-VG (Säumnisbeschwerde) kann erst erhoben werden, wenn die Behörde die Sache nicht innerhalb von sechs Monaten, wenn gesetzlich eine kürzere oder längere Entscheidungsfrist vorgesehen ist, innerhalb dieser entschieden hat. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Antrag auf Sachentscheidung bei der Stelle eingelangt ist, bei der er einzubringen war. Die Beschwerde ist abzuweisen, wenn die Verzögerung nicht auf ein überwiegendes Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.

[...]

Nachholung des Bescheides

§ 16Paragraph 16

(1) Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs 1 Z 3 B-VG kann die Behörde innerhalb einer Frist von bis zu drei Monaten den Bescheid erlassen. Wird der Bescheid erlassen oder wurde er vor Einleitung des Verfahrens erlassen, ist das Verfahren einzustellen.(1) Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer 3, B-VG kann die Behörde innerhalb einer Frist von bis zu drei Monaten den Bescheid erlassen. Wird der Bescheid erlassen oder wurde er vor Einleitung des Verfahrens erlassen, ist das Verfahren einzustellen.

(2) Holt die Behörde den Bescheid nicht nach, hat sie dem Verwaltungsgericht die Beschwerde unter Anschluss der Akten des Verwaltungsverfahrens vorzulegen.

Erkenntnisse

§ 28Paragraph 28

[...]

(7) Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Art. 130 Abs 1 Z 3 B-VG kann das Verwaltungsgericht sein Erkenntnis vorerst auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen beschränken und der Behörde auftragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der hiermit festgelegten Rechtsanschauung binnen bestimmter, acht Wochen nicht übersteigender Frist zu erlassen. Kommt die Behörde dem Auftrag nicht nach, so entscheidet das Verwaltungsgericht über die Beschwerde durch Erkenntnis in der Sache selbst, wobei es auch das sonst der Behörde zustehende Ermessen handhabt.(7) Im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer 3, B-VG kann das Verwaltungsgericht sein Erkenntnis vorerst auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen beschränken und der Behörde auftragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der hiermit festgelegten Rechtsanschauung binnen

bestimmter, acht Wochen nicht übersteigender Frist zu erlassen. Kommt die Behörde dem Auftrag nicht nach, so entscheidet das Verwaltungsgericht über die Beschwerde durch Erkenntnis in der Sache selbst, wobei es auch das sonst der Behörde zustehende Ermessen handhabt.

[...]"

Die hier relevanten Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 (TBO 2011), LGBl Nr 57/2011, lauten wie folgtDie hier relevanten Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 (TBO 2011), Landesgesetzblatt Nr 57 aus 2011,, lauten wie folgt:

„§ 22

Bauansuchen

[...]

(4) Ist aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Gebäudeteiles die Verwendung als Freizeitwohnsitz entgegen dem § 13 Abs 2 oder 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 nicht auszuschließen, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist.(4) Ist aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder der Einrichtung eines Gebäudes, einer Wohnung oder eines sonstigen Gebäudeteiles die Verwendung als Freizeitwohnsitz entgegen dem Paragraph 13, Absatz 2, oder 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 nicht auszuschließen, so hat der Bauwerber insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder über die Art der Finanzierung glaubhaft zu machen, dass eine Verwendung als Freizeitwohnsitz nicht beabsichtigt ist.

[...]

§ 27Paragraph 27

Baubewilligung

[...]

(3) Das Bauansuchen ist ohne weiteres Verfahren abzuweisen, wenn bereits aufgrund des Ansuchens offenkundig ist, dass

a)

das Bauvorhaben,

1.

außer im Fall von Gebäuden im Sinn des § 1 Abs 3 lit d dem Flächenwidmungsplanaußer im Fall von Gebäuden im Sinn des Paragraph eins, Absatz 3, Litera d, dem Flächenwidmungsplan,

2.

einem Bebauungsplan, Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Bebauung oder einem Bebauungsplan, Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach Paragraph 31, Absatz 6, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Bebauung oder

3.

örtlichen Bauvorschriften

widerspricht oder

b)

durch das Bauvorhaben entgegen dem § 13 Abs 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ein Freizeitwohnsitz neu geschaffen oder entgegen dem § 15 Abs 1 oder 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ein Freizeitwohnsitz wieder aufgebaut oder erweitert werden soll oderdurch das Bauvorhaben entgegen dem Paragraph 13, Absatz 4, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ein Freizeitwohnsitz neu geschaffen oder entgegen dem Paragraph 15, Absatz eins, oder 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ein Freizeitwohnsitz wieder aufgebaut oder erweitert werden soll oder

c)

das Bauvorhaben nach § 44 Abs 8, § 55 Abs 1, § 72 Abs 3 zweiter Satz, § 77 Abs 7, § 114 Abs 3 dritter Satz, Abs 5 dritter Satz, Abs 6 erster Satz oder Abs 8 zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 unzulässig ist oderdas

Bauvorhaben nach Paragraph 44, Absatz 8,, Paragraph 55, Absatz eins,, Paragraph 72, Absatz 3, zweiter Satz, Paragraph 77, Absatz 7,, Paragraph 114, Absatz 3, dritter Satz, Absatz 5, dritter Satz, Absatz 6, erster Satz oder Absatz 8, zweiter Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 unzulässig ist oder

d)

bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 22 Abs 2 lit d der Bewilligungsbescheid der Agrarbehörde oder der Umlegungsbehörde oder eine entsprechende Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts für das Bauvorhaben nicht vorliegt oder bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Paragraph 22, Absatz 2, Litera d, der Bewilligungsbescheid der Agrarbehörde oder der Umlegungsbehörde oder eine entsprechende Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts für das Bauvorhaben nicht vorliegt oder

e)

entgegen dem § 24 Abs 3 erster Satz der Energieausweis nicht vorliegt entgegen dem Paragraph 24, Absatz 3, erster Satz der Energieausweis nicht vorliegt.

(4) Das Bauansuchen ist weiters abzuweisen, wenn

a)

im Zug des Verfahrens ein Abweisungsgrund nach Abs 3 hervorkommt oder wenn der Bauwerber ungeachtet eines Auftrages der Behörde die Angaben nach § 22 Abs 4 oder 5 nicht macht, im Zug des Verfahrens ein Abweisungsgrund nach Absatz 3, hervorkommt oder wenn der Bauwerber ungeachtet eines Auftrages der Behörde die Angaben nach Paragraph 22, Absatz 4, oder 5 nicht macht,

b)

der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung nicht geeignet ist (§ 3) der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung nicht geeignet ist (Paragraph 3,),

c)

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

d)

eine zulässigerweise erhobene Einwendung nach § 26 Abs 5 in der Sache zutrifft, sofern dieser mit Auflagen oder Bedingungen nach Abs 7 nicht entsprochen werden kann, eine zulässigerweise erhobene Einwendung nach Paragraph 26, Absatz 5, in der Sache zutrifft, sofern dieser mit Auflagen oder Bedingungen nach Absatz 7, nicht entsprochen werden kann,

e)

im Fall des § 24 Abs 3 zweiter Satz den Erfordernissen der Gesamtenergieeffizienz und der Energieeinsparung mit einem hocheffizienten alternativen System mit einem im Verhältnis zum erzielbaren Erfolg vertretbaren Aufwand wesentlich besser entsprochen werden könnte oder im Fall des Paragraph 24, Absatz 3, zweiter Satz den Erfordernissen der Gesamtenergieeffizienz und der Energieeinsparung mit einem hocheffizienten alternativen System mit einem im Verhältnis zum erzielbaren Erfolg vertretbaren Aufwand wesentlich besser entsprochen werden könnte oder

f)

das Bauvorhaben sonst baurechtlichen Vorschriften widerspricht.

(5) Bauvorhaben, die auch einer naturschutzrechtlichen Bewilligung bedürfen, sind abweichend vom § 17 Abs 3 nicht daraufhin zu prüfen, ob im Hinblick auf ihre Einbindung in die Umgebung das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. (5) Bauvorhaben, die auch einer naturschutzrechtlichen Bewilligung bedürfen, sind abweichend vom Paragraph 17, Absatz 3, nicht daraufhin zu prüfen, ob im Hinblick auf ihre Einbindung in die Umgebung das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird.

(6) Liegen keine Gründe für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauansuchens vor, so hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen.

[...]“

IV. Erwägungen: römisch vier. Erwägungen:

Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichts

§ 16 Abs 1 VwGVG ermöglicht es der belangten Behörde, im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten den Bescheid zu erlassen. Die vorliegende

Säumnisbeschwerde ging am 28.04.2016 bei der belangten Behörde ein. Mit Vorlage der Säumnisbeschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol (eingelangt am 09.05.2016) und somit vor Ablauf der Dreimonatsfrist ging die Zuständigkeit zur Entscheidung über die vorliegende Verwaltungsangelegenheit auf das Verwaltungsgericht über (vgl. hierzu VwGH Ra 2015/19/0075, 27.05.2015). Paragraph 16, Absatz eins, VwGVG ermöglicht es der belangten Behörde, im Verfahren über Beschwerden wegen Verletzung der Entscheidungspflicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten den Bescheid zu erlassen. Die vorliegende Säumnisbeschwerde ging am 28.04.2016 bei der belangten Behörde ein. Mit Vorlage der Säumnisbeschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol (eingelangt am 09.05.2016) und somit vor Ablauf der Dreimonatsfrist ging die Zuständigkeit zur Entscheidung über die vorliegende Verwaltungsangelegenheit auf das Verwaltungsgericht über vergleiche hierzu VwGH Ra 2015/19/0075, 27.05.2015).

Zulässigkeit der Säumnisbeschwerde

Dem oben zitierte § 8 Abs 1 VwGVG zufolge darf Säumnisbeschwerde erst nach mindestens 6-monatiger Säumnis der belangten Behörde erhoben werden. Wie die festgestellte Chronologie zeigt (Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrags am 20.10.2015, Einlangen des Säumnisbeschwerde bei der belangten Behörde am 28.04.2016), ist diese Voraussetzung erfüllt. Dem oben zitierte Paragraph 8, Absatz eins, VwGVG zufolge darf Säumnisbeschwerde erst nach mindestens 6-monatiger Säumnis der belangten Behörde erhoben werden. Wie die festgestellte Chronologie zeigt (Einbringung des verfahrenseinleitenden Antrags am 20.10.2015, Einlangen des Säumnisbeschwerde bei der belangten Behörde am 28.04.2016), ist diese Voraussetzung erfüllt.

Des Weiteren setzt § 8 Abs 1 VwGVG „überwiegendes Verschulden“ der belangten Behörde voraus. Zur Beurteilung ob diese Voraussetzung vorliegt, kann auf die zu § 73 Abs 1 AVG ergangene Judikatur zurückgegriffen werden. Demnach ist der Begriff des Verschuldens nicht im Sinne eines Verschuldens von Organwaltern der Behörde, sondern insofern „objektiv“ zu verstehen, als ein solches Verschulden dann anzunehmen ist, wenn die zur Entscheidung berufene Behörde nicht durch ein schuldhaftes Verhalten der Partei, beispielsweise bei Formgebrechen bzw Mängeln des Parteienantrages iSd § 13 Abs 3 AVG oder kurzfristigen Änderungen des Parteienantrages (vgl. dazu etwa VwGH 22.12.2010, 2009/06/0134; 18.11.2003, 2003/05/0115) oder durch unüberwindliche Hindernisse (vgl. etwa VwGH 26.09.2011, 2009/10/0266) von der Entscheidung abgehalten wurde. Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ein überwiegendes Verschulden der Behörde darin gesehen, dass diese die für eine zügige Verfahrensführung notwendigen Schritte unterlässt oder mit diesen grundlos zuwartet (vgl. VwGH 18.12.2014, 2012/07/0087; 26.01.2012, 2008/07/0036; ua). Zur Feststellung, ob ein überwiegendes behördliches Verschulden vorliegt, ist das Verschulden der Partei an der Verzögerung gegen jenes der Behörde abzuwägen. Bei der Abwägung genügt – wie dies gesetzlich formuliert ist – ein überwiegendes Verschulden der Behörde. Des Weiteren setzt Paragraph 8, Absatz eins, VwGVG „überwiegendes Verschulden“ der belangten Behörde voraus. Zur Beurteilung ob diese Voraussetzung vorliegt, kann auf die zu Paragraph 73, Absatz eins, AVG ergangene Judikatur zurückgegriffen werden. Demnach ist der Begriff des Verschuldens nicht im Sinne eines Verschuldens von Organwaltern der Behörde, sondern insofern „objektiv“ zu verstehen, als ein solches Verschulden dann anzunehmen ist, wenn die zur Entscheidung berufene Behörde nicht durch ein schuldhaftes Verhalten der Partei, beispielsweise bei Formgebrechen bzw Mängeln des Parteienantrages iSd Paragraph 13, Absatz 3, AVG oder kurzfristigen Änderungen des Parteienantrages vergleiche dazu etwa VwGH 22.12.2010, 2009/06/0134; 18.11.2003, 2003/05/0115) oder durch unüberwindliche Hindernisse vergleiche etwa VwGH 26.09.2011, 2009/10/0266) von der Entscheidung abgehalten wurde. Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ein überwiegendes Verschulden der Behörde darin gesehen, dass diese die für eine zügige Verfahrensführung notwendigen Schritte unterlässt oder mit diesen grundlos zuwartet vergleiche VwGH 18.12.2014, 2012/07/0087; 26.01.2012, 2008/07/0036; ua). Zur Feststellung, ob ein überwiegendes behördliches Verschulden vorliegt, ist das Verschulden der Partei an der Verzögerung gegen jenes der Behörde abzuwägen. Bei der Abwägung genügt – wie dies gesetzlich formuliert ist – ein überwiegendes Verschulden der Behörde.

Wie dem vorgelegten Akt zu entnehmen ist, konnte im vorliegenden Fall zwischen der belangten Behörde und der Beschwerdeführerin kein Einvernehmen über die Frage der Unterfertigung eines privatrechtlichen Vertrags zur Sicherstellung der Ziele der örtlichen Raumordnung (Hintanhaltung von Freizeitwohnsitzen) hergestellt werden. Die belangte Behörde forderte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11.01.2016 auf, einen entsprechenden Vertrag zu fertigen. Nachdem die Beschwerdeführerin dies abgelehnt hatte, wurde am 25.01.2016 ein abschlägiger Bescheid entworfen, dieser in weiterer Folge jedoch nicht erlassen. Im Licht der oben wiedergegebenen höchstgerichtlichen

Rechtsprechung liegt seitens der belangten Behörde unzweifelhaft ein Verschulden iSd § 8 Abs 1 VwGVG vor. Weder lag ein unüberwindliches Hindernis vor noch kann ein schuldhaftes Verhalten der Beschwerdeführerin festgestellt werden – diesbezüglich ist festzuhalten, dass die fehlende vertragliche Einigung keinen Mangel nach § 13 Abs 3 AVG darstellt. Wie dem vorgelegten Akt zu entnehmen ist, konnte im vorliegenden Fall zwischen der belangten Behörde und der Beschwerdeführerin kein Einvernehmen über die Frage der Unterfertigung eines privatrechtlichen Vertrags zur Sicherstellung der Ziele der örtlichen Raumordnung (Hintanhaltung von Freizeitwohnsitzen) hergestellt werden. Die belangte Behörde forderte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 11.01.2016 auf, einen entsprechenden Vertrag zu fertigen. Nachdem die Beschwerdeführerin dies abgelehnt hatte, wurde am 25.01.2016 ein abschlägiger Bescheid entworfen, dieser in weiterer Folge jedoch nicht erlassen. Im Licht der oben wiedergegebenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung liegt seitens der belangten Behörde unzweifelhaft ein Verschulden iSd Paragraph 8, Absatz eins, VwGVG vor. Weder lag ein unüberwindliches Hindernis vor noch kann ein schuldhaftes Verhalten der Beschwerdeführerin festgestellt werden – diesbezüglich ist festzuhalten, dass die fehlende vertragliche Einigung keinen Mangel nach Paragraph 13, Absatz 3, AVG darstellt.

Zurück- bzw Abweisungsgründe nach der TBO 2011

Der oben zitierte § 27 Abs 6 TBO 2011 stellt klar, hat ein Bauwerber Anspruch auf Erteilung der von ihm begehrten Baubewilligung hat, so keine Zurückweisungs- oder Abweisungsgründe vorliegen. Diese im Rahmen des Bauverfahrens maßgeblichen Zurückweisungs- und Abweisungsgründe sind in den Abs 2 bis 4 leg cit genannt. In Hinblick auf die Durchsetzung von Raumordnungszielen lässt sich diesen insbesondere entnehmen, dass ein Widerspruch des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan zu dessen Abweisung führt. Ein direkter Durchgriff von Regelungen des örtlichen Raumordnungskonzepts auf das Bauverfahren ist nur im engen Bereich des § 31 Abs 6 TROG 2011 (textliche Festlegungen über Fahrbahnbreiten, Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, Mindest- und Höchstbaudichten, Bauhöhen udgl sowie das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen) vorgesehen (§ 27 Abs 3 lit a TBO 2011). In Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzproblematik sieht Abs 3 lit b leg cit vor, dass über Ansuchen, welche die raumordnungsrechtlichen unzulässige Schaffung und Erweiterung bzw der unzulässige Wiederaufbau von Freizeitwohnsitzen beinhalten, abschlägig zu entscheiden ist. Die in Abs 3 lit c leg cit genannten raumordnungsrechtlichen Regelungen beziehen sich hingegen lediglich auf Sonderflächen für Hofstellen, die Notwendigkeit der Erlassung von Bebauungsplänen, Bausperren, Umlegungsverfahren und Einkaufszentren bzw Handelsbetriebe. Ebenso wenig einschlägig sind die Abs 3 lit d und e leg cit. Aus § 27 Abs 4 TBO 2011 lässt sich für die vorliegende Problematik entnehmen, dass ein Bauansuchen abzuweisen ist, wenn der Bauwerber einem Auftrag der Behörde gemäß § 22 Abs 4 leg cit nicht nachkommt. Letztere Vorschrift verpflichtet den Bauwerber – wenn eine unzulässige Verwendung als Freizeitwohnsitz aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder Einrichtung seines Vorhabens nicht auszuschließen ist – zur Glaubhaftmachung des Gegenteils „insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung und über die Art der Finanzierung“. Der Auffangtatbestand des § 27 Abs 4 lit d TBO 2011 umfasst schließlich alle anderen Widersprüche zu sonstigen baurechtlichen Vorschriften. Unter Berücksichtigung der in der Tiroler Bauordnung geregelten Inhalte ergibt sich somit, dass über die oben genannten Aspekte hinaus weder die Regelungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes, noch die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, noch der Inhalt von Gemeinderatsbeschlüssen die Grundlage für die Abweisung eines Bauansuchens bilden können. Der oben zitierte Paragraph 27, Absatz 6, TBO 2011 stellt klar, hat ein Bauwerber Anspruch auf Erteilung der von ihm begehrten Baubewilligung hat, so keine Zurückweisungs- oder Abweisungsgründe vorliegen. Diese im Rahmen des Bauverfahrens maßgeblichen Zurückweisungs- und Abweisungsgründe sind in den Absatz 2 bis 4 leg cit genannt. In Hinblick auf die Durchsetzung von Raumordnungszielen lässt sich diesen insbesondere entnehmen, dass ein Widerspruch des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan zu dessen Abweisung führt. Ein direkter Durchgriff von Regelungen des örtlichen Raumordnungskonzepts auf das Bauverfahren ist nur im engen Bereich des Paragraph 31, Absatz 6, TROG 2011 (textliche Festlegungen über Fahrbahnbreiten, Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, Mindest- und Höchstbaudichten, Bauhöhen udgl sowie das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen) vorgesehen (Paragraph 27, Absatz 3, Litera a, TBO 2011). In Zusammenhang mit der Freizeitwohnsitzproblematik sieht Absatz 3, Litera b, leg cit vor, dass über Ansuchen, welche die raumordnungsrechtlichen unzulässige Schaffung und Erweiterung bzw der unzulässige Wiederaufbau von Freizeitwohnsitzen beinhalten, abschlägig zu entscheiden ist. Die in Absatz 3, Litera c, leg cit genannten raumordnungsrechtlichen Regelungen beziehen sich hingegen lediglich auf Sonderflächen für Hofstellen, die Notwendigkeit der Erlassung von Bebauungsplänen, Bausperren, Umlegungsverfahren und Einkaufszentren bzw

Handelsbetriebe. Ebenso wenig einschlägig sind die Absatz 3, Litera d und e leg cit. Aus Paragraph 27, Absatz 4, TBO 2011 lässt sich für die vorliegende Problematik entnehmen, dass ein Bauansuchen abzuweisen ist, wenn der Bauwerber einem Auftrag der Behörde gemäß Paragraph 22, Absatz 4, leg cit nicht nachkommt. Letztere Vorschrift verpflichtet den Bauwerber – wenn eine unzulässige Verwendung als Freizeitwohnsitz aufgrund der Lage, der Ausgestaltung oder Einrichtung seines Vorhabens nicht auszuschließen ist – zur Glaubhaftmachung des Gegenteils „insbesondere durch nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung und über die Art der Finanzierung“. Der Auffangtatbestand des Paragraph 27, Absatz 4, Litera d, TBO 2011 umfasst schließlich alle anderen Widersprüche zu sonstigen baurechtlichen Vorschriften. Unter Berücksichtigung der in der Tiroler Bauordnung geregelten Inhalte ergibt sich somit, dass über die oben genannten Aspekte hinaus weder die Regelungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes, noch die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, noch der Inhalt von Gemeinderatsbeschlüssen die Grundlage für die Abweisung eines Bauansuchens bilden können.

Im vorliegenden Fall brachte die belangte Behörde unmissverständlich zum Ausdruck, dass sie das gegenständliche Bauprojekt wegen Fehlens einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Projektwerberin als baurechtlich unzulässig erachte. Es sei dies Teil der im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Z verankerten Vertragsraumordnung und aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.07.2015 unumgänglich. Auch vertritt sie die Ansicht, § 22 Abs 4 TBO 2011 verlange den Abschluss eines derartigen privatrechtlichen Vertrages. Wie oben gezeigt, können die raumordnungsrechtlichen Zielsetzungen auf diese Weise jedoch nicht ins Bauverfahren Eingang finden. In Hinblick auf § 22 Abs 4 TBO 2011 sei ergänzt, dass es sich bei der Glaubhaftmachung einer Tatsache um die Herbeiführung eines Urteils über die überwiegende Wahrscheinlichkeit einer Tatsache handelt. Hierbei hat der zur Glaubhaftmachung Verpflichtete initiativ alles darzulegen, was für das Zutreffen der betreffenden Fakten spricht (Thienel/Schulev-Steindl, *Verwaltungsverfahren* 182). Es ist der belangten Behörde sicherlich dahingehend zuzustimmen, dass der Abschluss eines einschlägigen Vertrags mit der Gemeinde Z einen deutlichen Anhaltspunkt iSd § 22 Abs 4 TBO 2011 darstellen würde. Es darf sich der Betroffene zur Glaubhaftmachung jedoch aller möglicher Beweismittel bedienen (sofern sich die Beweisaufnahme sofort ausführen lässt). Schon der Wortlaut des § 22 Abs 4 TBO 2011 sieht zur Glaubhaftmachung insbesondere lediglich „nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder die Art der Finanzierung“ vor – dass die Baubehörde zur Glaubhaftmachung zwingend den Abschluss eines privatrechtlichen Vertrags verlangen könne, lässt sich dieser Regelung mit Sicherheit nicht entnehmen. Im vorliegenden Fall brachte die belangte Behörde unmissverständlich zum Ausdruck, dass sie das gegenständliche Bauprojekt wegen Fehlens einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Projektwerberin als baurechtlich unzulässig erachte. Es sei dies Teil der im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Z verankerten Vertragsraumordnung und aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.07.2015 unumgänglich. Auch vertritt sie die Ansicht, Paragraph 22, Absatz 4, TBO 2011 verlange den Abschluss eines derartigen privatrechtlichen Vertrages. Wie oben gezeigt, können die raumordnungsrechtlichen Zielsetzungen auf diese Weise jedoch nicht ins Bauverfahren Eingang finden. In Hinblick auf Paragraph 22, Absatz 4, TBO 2011 sei ergänzt, dass es sich bei der Glaubhaftmachung einer Tatsache um die Herbeiführung eines Urteils über die überwiegende Wahrscheinlichkeit einer Tatsache handelt. Hierbei hat der zur Glaubhaftmachung Verpflichtete initiativ alles darzulegen, was für das Zutreffen der betreffenden Fakten spricht (Thienel/Schulev-Steindl, *Verwaltungsverfahren* 182). Es ist der belangten Behörde sicherlich dahingehend zuzustimmen, dass der Abschluss eines einschlägigen Vertrags mit der Gemeinde Z einen deutlichen Anhaltspunkt iSd Paragraph 22, Absatz 4, TBO 2011 darstellen würde. Es darf sich der Betroffene zur Glaubhaftmachung jedoch aller möglicher Beweismittel bedienen (sofern sich die Beweisaufnahme sofort ausführen lässt). Schon der Wortlaut des Paragraph 22, Absatz 4, TBO 2011 sieht zur Glaubhaftmachung insbesondere lediglich „nähere Angaben über die vorgesehene Nutzung oder die Art der Finanzierung“ vor – dass die Baubehörde zur Glaubhaftmachung zwingend den Abschluss eines privatrechtlichen Vertrags verlangen könne, lässt sich dieser Regelung mit Sicherheit nicht entnehmen.

Erlassung eines Teilerkenntnisses nach § 28 Abs 7 VwGVG
Erlassung eines Teilerkenntnisses nach Paragraph 28, Absatz 7, VwGVG

§ 28 Abs 7 VwGVG räumt dem Verwaltungsgericht die Möglichkeit ein, sich bei Vorliegen einer Säumnisbeschwerde ohne Durchführung eines umfassenden Ermittlungsverfahrens zunächst auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen zu beschränken und der Behörde aufzutragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der damit festgelegten Rechtsanschauung binnen bestimmter, acht Wochen nicht übersteigender Frist zu

erlassen.Paragraph 28, Absatz 7, VwGVG räumt dem Verwaltungsgericht die Möglichkeit ein, sich bei Vorliegen einer Säumnisbeschwerde ohne Durchführung eines umfassenden Ermittlungsverfahrens zunächst auf die Entscheidung einzelner maßgeblicher Rechtsfragen zu beschränken und der Behörde aufzutragen, den versäumten Bescheid unter Zugrundelegung der damit festgelegten Rechtsanschauung binnen bestimmter, acht Wochen nicht übersteigender Frist zu erlassen.

Dem vorgelegten Akt ist eindeutig zu entnehmen, dass die belangte Behörde ihre negative Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens einzig darauf stützt, dass zwischen der Bauwerberin und der Gemeinde Z keine vertragliche Einigung hinsichtlich der zu unterbleibenden Nutzung als Freizeitwohnsitz zustande gekommen ist.

Wie oben ausführlich gezeigt, lässt sich die Versagung einer Baubewilligung nicht auf das Fehlen einer privatrechtlichen Vereinbarung, welche die Raumordnungsziele der Gemeinde sicherstellen soll, stützen. Da eine weitere Prüfung des Bauvorhabens auf seine Konformität mit der Tiroler Bauordnung vollständig unterblieb, beschränkt sich das Landesverwaltungsgericht spruchgemäß auf die Entscheidung über diese maßgebliche Rechtsfrage, womit es seine Rechtsanschauung der belangten Behörde für das weitere Verfahren überbindet.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch fünf. 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

Mag. Julia Schmalzl

(Richterin)

Schlagworte

Versagung Baubewilligung; privatrechtliche Vereinbarung; Raumordnungsziele; Teilerkenntnis; Zurück- und Abweisungsgründe nach der TBO 2011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWG TI:2016:LVwG.2016.43.0944.1

Zuletzt aktualisiert am

11.07.2016

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