

TE Lvwg Erkenntnis 2014/10/28 LVwG-2014/32/2350-4

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2014

Entscheidungsdatum

28.10.2014

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L82007 Bauordnung Tirol

Norm

AVG §59 Abs1

BauO Tir 2011 §22

BauO Tir 2011 §26 Abs3

BauO Tir 2011 §42 Abs2

1. AVG § 59 heute
2. AVG § 59 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 59 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Ing. Mag. Herbert Peinstingl über die Beschwerde von Frau K A, vertreten durch Rechtsanwalt, Adresse, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 25. Juli 2014, ZI ****S,

zu Recht erkannt:

- 1) Gemäß § 28 Abs 1 und 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerdenicht stattgegeben. 1) Gemäß Paragraph 28, Absatz eins und 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwGVG) wird der Beschwerde nicht stattgegeben.
- 2) Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig. 2) Gegen diese Entscheidung 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:römisch eins. Verfahrensgang:

Mit dem Bauansuchen vom 14. März 2014, eingegangen bei der Gemeinde S am 28. März 2014, hat die SGH regGenmbH (in der Folge kurz SGH genannt) den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen samt Tiefgarage auf dem Bp.xx KG S beantragt.

Dem behördlichen Akt liegt unter anderem das Gutachten des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen Baumeister DI H G vom 30.6.2014 ein. In diesem Gutachten findet sich auf Seite zwei unter der Rubrik Baubeschreibung unter anderem wie folgt: „... Weiters ist vorgesehen, die bestehende Grenzmauer zu GP .xx und Gp xxx/x abzubrechen und bis zu einer Höhe von 1,7-1,79 m neu zu errichten. Das dahinterliegende Gelände wird angeböscht und im Bereich der dahinterliegenden Grünfläche ist die Unterbringung eines Spielplatzes mit umlaufenden Zaun geplant.Dem behördlichen Akt liegt unter anderem das Gutachten des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen Baumeister DI H G vom 30.6.2014 ein. In diesem Gutachten findet sich auf Seite zwei unter der Rubrik Baubeschreibung unter anderem wie folgt: „... Weiters ist vorgesehen, die bestehende Grenzmauer zu Gesetzgebungsperiode .xx und Gp xxx/x abzubrechen und bis zu einer Höhe von 1,7-1,79 m neu zu errichten. Das dahinterliegende Gelände wird angeböscht und im Bereich der dahinterliegenden Grünfläche ist die Unterbringung eines Spielplatzes mit umlaufenden Zaun geplant.

...“

Es wurde eine mündliche Bauverhandlung durchgeführt, im Zuge derer der Vertreter der nunmehrigen Beschwerdeführerin vorgebracht hat, dass die Stützmauer im Bereich der Südwestecke des Bauplatzes im Besitz der Familie A ist.

In der Folge erging der nunmehr angefochtene Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S, der die vorgenannten Formulierungen des nichtamtlichen Sachverständigen in der Baubeschreibung wiedergibt.

Gegen diesen Bescheid hat die rechtfreundlich vertretene Nachbarin rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben und darin wie folgt ausgeführt:

„In umseits bezeichneter Rechtssache teilt die Rechtsmittelwerberin K A mit, dass sie Rechtsanwalt, Adresse, mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt und bevollmächtigt hat. Der ausgewiesene Vertreter beruft sich auf die ihm erteilte Vollmacht.

Unter einem erhebt K A gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S als Baubehörde I. Instanz vom 25.7.2014, ZI **** binnen offener Frist nachstehendeUnter einem erhebt K A gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S als Baubehörde römisch eins. Instanz vom 25.7.2014, ZI **** binnen offener Frist nachstehende

BESCHWERDE

an das zuständige Landesverwaltungsgericht Tirol.

Der Bescheid wird in seinem vollen Umfang angefochten. Als Beschwerdegründe werden Mangelhaftigkeit des Verfahrens und inhaltliche Rechtswidrigkeit geltend gemacht und hiezu ausgeführt wie folgt:

Die belangte Behörde bewilligt das Bauverfahren. In der Baubeschreibung auf Seite 3, 1. Absatz, wird festgestellt, dass die Grenzmauer zu GP .xx und GP xxx/x abgebrochen und bis zu einer Höhe von 1,7 bis 1,79 m neu errichtet wird. Das dahinterliegende Gelände werde abgeböscht und ist im Bereich der dahinterliegenden Grünfläche die Unterbringung eines Spielplatzes mit umlaufendem Zaun geplant.Die belangte Behörde bewilligt das Bauverfahren. In der Baubeschreibung auf Seite 3, 1. Absatz, wird festgestellt, dass die Grenzmauer zu Gesetzgebungsperiode .xx und Gesetzgebungsperiode xxx/x abgebrochen und bis zu einer Höhe von 1,7 bis 1,79 m neu errichtet wird. Das dahinterliegende Gelände werde abgeböscht und ist im Bereich der dahinterliegenden Grünfläche die Unterbringung eines Spielplatzes mit umlaufendem Zaun geplant.

Ferner ist anzumerken, dass die Bauwerberin überhaupt einen großen Gebäudeabriss durchführt und inmitten des Dorfkernes, sohin in beengten Verhältnissen, ein großes Bauvorhaben durchführt.

Die Beschwerdeführerin grenzt südlich an und stehen die GP .xx sowie xxx/x in ihrem Eigentum. Sie betreibt Gästeappartements sowie einen Restaurantbetrieb. In Richtung Osten befindet sich eine neu errichtete hochwertige Terrasse für den Restaurantbetrieb, der sich wenige Meter vom Bauvorhaben entfernt befindet. Die Beschwerdeführerin grenzt südlich an und stehen die Gesetzgebungsperiode .xx sowie xxx/x in ihrem Eigentum. Sie betreibt Gästeappartements sowie einen Restaurantbetrieb. In Richtung Osten befindet sich eine neu errichtete hochwertige Terrasse für den Restaurantbetrieb, der sich wenige Meter vom Bauvorhaben entfernt befindet.

Ferner hat die Beschwerdeführerin versucht, im Rahmen der Bauverhandlung aufzuzeigen, dass auf deren Betrieb während des Abbruches hinsichtlich Staub und Lärm Rücksicht genommen werden sollte.

Die belangte Behörde führt auf Seite 13 des Bescheides aus, dass zur Hintanhaltung einer möglichen Staubbelastung erforderliche Maßnahmen wie z.B. rechtzeitiges Besprühen mit Wasser, abschnittweises Vorgehen bei den Abbrucharbeiten, etc. anzuwenden ist. Die Einwendungen der Bauwerberin werden als baurechtlich irrelevant abgetan.

Dem ist nicht beizutreten.

Tatsächlich befindet sich die Grenzmauer zum GST .xx und xxx/x im Eigentum der Beschwerdeführerin. Eine Zustimmung zu einem Abriss oder ein Antrag einer Baubewilligung bzw. Bauanzeige wurde von ihr nicht getätigt. Tatsächlich ist die Bauwerberin zivilrechtlich nicht befugt eine Mauer ohne Zustimmung der Beschwerdeführerin abzureißen. Da ein Antrag der Beschwerdeführerin an die belangte Behörde nicht vorliegt, ist eine Bewilligung des Abrisses fremden Eigentumes völlig unzulässig und mangelt es bereits an der Legitimation.

Selbst wenn der Grenzverlauf strittig wäre, hätte ein Baubescheid überhaupt nicht erlassen werden dürfen.

Ergänzend wird angemerkt, dass sich die Bauwerberin im Zuge des Bauverfahrens hinsichtlich der Änderung des Mauerwerks durchaus gesprächsbereif gezeigt hat, selbstverständlich darüber jedoch erst eine Verabredung getroffen werden muss. Eine solche Regelung konnte bislang aber nicht getroffen werden, weil die Bauführungen bzw. deren Vertreter anscheinend dauernd verhindert ist. In der kürzeren Vergangenheit hat der Altenwohnverband und die belangte Behörde südlich angrenzend zum Grundstück der Beschwerdeführerin bereits ein größeres Bauvorhaben durchgeführt und deren Grund in Anspruch genommen. Der Parkplatz für die Gäste stand längere Zeit überhaupt nicht zur Verfügung und wurde die gesamte Hauszufahrt abgegraben. Während des Bauvorhabens wurden Versprechungen und Vertröstungen getätigt, die im Nachhinein allesamt nicht eingehalten wurden. Aus diesem Grunde ist die Beschwerdeführerin vorsichtig und will sie sich nicht nachher einen rechtskräftigen Baubescheid Vorhalten lassen.

Wie bereits ausgeführt, liegt für einen Abriss der Grenzmauer kein Antrag der Eigentümerin und zumindest bislang keine Zustimmung vor. Nach Ansicht der Beschwerdeführerin ist die belangte Behörde durchaus (schon von Amtswegen her) verhalten, Auflagen zu erteilen, dass Immissionen/Störungen möglich vermieden und Belästigungen hintangehalten werden. Hierzu darf angemerkt werden, dass beispielsweise andere Tourismusgemeinden wie Seefeld in der Hochsaison überhaupt Bauverbote verordnet haben. Bei größerer Lärm- und Staubentwicklung ist der Restaurantbetrieb der Beschwerdeführerin, welcher sich zu bestimmten Zeiten ausschließlich auf das Terrassengeschäft angewiesen ist, existenziell gefährdet. Bei besonderem Lärm, insbesondere in Ruhezeiten, muss die Beschwerdeführerin allenfalls mit zivilrechtlichen Ansprüchen der Hausgäste rechnen und wird Stammkundschaft verloren werden.

Es ist den Gästen wohl nicht zumutbar, dass beispielsweise um 7 Uhr morgen massiver Baulärm herrscht.

Um diese Störungen möglichst gering zu halten, wären seitens der Baubehörde Auflagen geboten bzw. sind die erteilten Auflagen unzureichend. Mit einigen wenigen Schalltafeln oder Brettern über wenige Meter entlang der Grundstücksgrenze der Bauwerberin zur Gästeterrasse der Beschwerdeführerin hin, könnten schon direkte Staubeinwirkungen auf die Gästeterrasse und Verschmutzungen der Tische/Stühle etc. vermieden werden. Lärmintensive Bauarbeiten wären zumindest in den wichtigsten Saisonzeiten zeitlich jedenfalls zu beschränken.

Beweis: Lokalaugenschein

Ergänzendes Gutachten

Einvernahme der Beschwerdeführerin

Es wird daher beantragt, das Landesverwaltungsgericht möge der Beschwerde Folge geben

- a. den angefochtenen Bescheid ersatzlos beheben, allenfalls dahingehend abändern, dass das Mauerwerk der Beschwerdeführerin unberührt bleibt und ausreichende Auflagen bezüglich Immissionen erteilen;
- b. die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wird ausdrücklich beantragt;
- c. in eventu den Bescheid aufheben und der I. Instanz, allenfalls nach Ergänzung des Beweisverfahrens eine neue Sachentscheidung auftragen.“c. in eventu den Bescheid aufheben und der römisch eins. Instanz, allenfalls nach Ergänzung des Beweisverfahrens eine neue Sachentscheidung auftragen.“

Im Vorlageschreiben an das Landesverwaltungsgericht Tirol vom 28. August 2014 führt die belangte Behörde unter anderem wie folgt aus:

„1.) Hinsichtlich der Mauer, welche laut Beschwerdeführerin abgebrochen werden soll wird ausgeführt, dass ein solcher Abbruch nur mit Zustimmung der Eigentümerin erfolgen kann. Da der Abbruch dieser Mauer aber in den genehmigten Plänen nicht dargestellt ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Bauwerber in unzulässiger Weise in das Eigentum der Beschwerdeführerin eingreift. Es wird lediglich in der Baubeschreibung der mögliche Abbruch der Mauer erwähnt, wobei seitens der Baubehörde in den Auflagen unter Punkt 1.1 auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 36 TBO 2011 verwiesen wird, um im Falle einer Übereinkunft zwischen den Parteien anstelle einer neuen Mauer hinter der bestehenden, diese ist nämlich in den Planunterlagen ersichtlich, die bestehende Maue, durch eine neue Mauer zu ersetzen. Für die Ausführung des Bauvorhabens ist der behauptete Abbruch weder notwendig noch ohne Einigung angedacht, weshalb seitens der Baubehörde in der Niederschrift auf die Notwendigkeit der Verhandlung und Einigung hingewiesen wurde.“„1.) Hinsichtlich der Mauer, welche laut Beschwerdeführerin abgebrochen werden soll wird ausgeführt, dass ein solcher Abbruch nur mit Zustimmung der Eigentümerin erfolgen kann. Da der Abbruch dieser Mauer aber in den genehmigten Plänen nicht dargestellt ist, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Bauwerber in unzulässiger Weise in das Eigentum der Beschwerdeführerin eingreift. Es wird lediglich in der Baubeschreibung der mögliche Abbruch der Mauer erwähnt, wobei seitens der Baubehörde in den Auflagen unter Punkt 1.1 auf die gesetzlichen Bestimmungen des Paragraph 36, TBO 2011 verwiesen wird, um im Falle einer Übereinkunft zwischen den Parteien anstelle einer neuen Mauer hinter der bestehenden, diese ist nämlich in den Planunterlagen ersichtlich, die bestehende Maue, durch eine neue Mauer zu ersetzen. Für die Ausführung des Bauvorhabens ist der behauptete Abbruch weder notwendig noch ohne Einigung angedacht, weshalb seitens der Baubehörde in der Niederschrift auf die Notwendigkeit der Verhandlung und Einigung hingewiesen wurde.“

In der Folge erging nachstehendes E-Mail des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 2. September 2014 an die SGH:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit dem Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 27. Juli 2014, ZI ****, wurde der Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen samt Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. .yy KG S baurechtlich bewilligt.

Gegen diesen Baubescheid hat die rechtsfreundlich vertretene Nachbarin K A rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben.

In der Beschwerde wird unter anderem vorgebracht, dass der Abbruch der Grenzmauer zur Bp. xx und Gp. xxx/x, beide KG S, beabsichtigt sei. Diese Mauer stehe laut Beschwerde im Eigentum der Beschwerdeführerin.

In der Baubeschreibung des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen DI H G vom 30. Juni 2014 ist ua wie folgt ausgeführt:

„....

An der Grundgrenze zu GP xxxx/x ist gemäß eingereichter Planunterlagen vorgesehen, die Einfriedungsmauer an der Südseite des Baugrundstückes abzubauen und in diesem Bereich eine Grünfläche mit Teppichklopfenrichtung zu errichten. Weiters ist vorgesehen, die bestehende Grenzmauer zu GP .xx und GP xxx/x abzubauen und bis zu einer Höhe von 1,7 bis 1,79 m neu zu errichten. Das dahinterliegende Gelände wird angebösch und im Bereich der dahinterliegenden Grünfläche ist die Unterbringung eines Spielplatzes mit umlaufendem Zaun geplant. An der

Grundgrenze zu Gesetzgebungsperiode xxxx/x ist gemäß eingereichter Planunterlagen vorgesehen, die Einfriedungsmauer an der Südseite des Baugrundstückes abzurechen und in diesem Bereich eine Grünfläche mit Teppichklopfenrichtung zu errichten. Weiters ist vorgesehen, die bestehende Grenzmauer zu Gesetzgebungsperiode .xx und Gesetzgebungsperiode xxx/x abzurechen und bis zu einer Höhe von 1,7 bis 1,79 m neu zu errichten. Das dahinterliegende Gelände wird angebösch und im Bereich der dahinterliegenden Grünfläche ist die Unterbringung eines Spielplatzes mit umlaufendem Zaun geplant.

...“

Auf diese Baubeschreibung wird im Spruch des angefochtenen Baubescheides Bezug genommen.

Dem Einreichplan „Erdgeschoss / Untergeschoss; Schnitt 2 / Ansichten Osten / Ansichten Norden; Lageplan mit Stellplätze auf GP aaa/a u. GP bbb“ mit Stand vom 14.03. 2014 der Abbruch (gelb) einer Mauer lediglich im südöstlichen Eckbereich entnommen werden. Diese Mauer befindet sich laut Plan auf dem Bauplatz. Dem Einreichplan „Erdgeschoss / Untergeschoss; Schnitt 2 / Ansichten Osten / Ansichten Norden; Lageplan mit Stellplätze auf Gesetzgebungsperiode aaa/a u. Gesetzgebungsperiode bbb“ mit Stand vom 14.03. 2014 der Abbruch (gelb) einer Mauer lediglich im südöstlichen Eckbereich entnommen werden. Diese Mauer befindet sich laut Plan auf dem Bauplatz.

Die Baubehörde geht im Vorlagenschreiben vom 28. August 2014 an das Landesverwaltungsgericht Tirol unter Punkt 1.) davon aus, dass ein Abbruch der Mauer zu der Grundgrenze der Beschwerdeführerin bzw. auf deren Grundstück nicht Inhalt des Ansuchens und daher nicht Inhalt der Baugenehmigung sei.

Sie werden ersucht, klarzustellen, ob und gegebenenfalls in welchen Umfang der Abbruch dieser Grenzmauer antragsgegenständlich ist.“

Dieses Schreiben wurde mit der E-Mail vom 3.9.2014 wie folgt beantwortet:

„Sehr geehrter Herr Rat, sehr geehrter Herr Ing. Mag. Peinstingl!

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin ist festzuhalten, dass die diesbezügliche Mauer auf dem Grundstück von Frau K A gelegen ist und ein Abriss von uns selbstverständlich nicht vorgesehen und damit nicht Inhalt der Baugenehmigung ist. Die Lage der Mauer ist auch eindeutig dem beigefügten Lageplan gemäß § 24 TBO zu entnehmen. Die in den Einreichplänen von Arch. R dargestellten Abbruchwände befinden sich alle auf Grund der SGH. Ein Abriss ist auch zur Verwirklichung des Bauvorhabens nicht notwendig, hinter der bestehenden Mauer ist im Sinne des Baubescheides der Gemeinde S eine eigene Mauer der SGH auf eigenem Grund vorgesehen. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin ist festzuhalten, dass die diesbezügliche Mauer auf dem Grundstück von Frau K A gelegen ist und ein Abriss von uns selbstverständlich nicht vorgesehen und damit nicht Inhalt der Baugenehmigung ist. Die Lage der Mauer ist auch eindeutig dem beigefügten Lageplan gemäß Paragraph 24, TBO zu entnehmen. Die in den Einreichplänen von Arch. R dargestellten Abbruchwände befinden sich alle auf Grund der SGH. Ein Abriss ist auch zur Verwirklichung des Bauvorhabens nicht notwendig, hinter der bestehenden Mauer ist im Sinne des Baubescheides der Gemeinde S eine eigene Mauer der SGH auf eigenem Grund vorgesehen.

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, mit Frau K A eine Einigung hinsichtlich einer gemeinsamen Mauer zu erzielen. Für diesen Fall würde die SGH auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Nachbarin anstelle der bestehenden Mauer eine neue Mauer errichten. Dies ist aber nicht Thema des gegenständlichen Bauverfahrens.“

In der Folge erging die nachstehende E-Mail des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 3. September 2014 an den der Beschwerdeführerin, die belangte Behörde und abschriftlich an die Antragstellerin, welche folgenden Inhalt aufweist:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit dem Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde S vom 27. Juli 2014, Zl ****, wurde der Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen samt Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. .yy KG S baurechtlich bewilligt.

Gegen diesen Baubescheid hat die rechtsfreundlich vertretene Nachbarin K A rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben.

In der Beschwerde wird unter anderem vorgebracht, dass der Abbruch der Grenzmauer zur Bp. xx und Gp. xxx/x, beide KG S, beabsichtigt sei. Diese Mauer stehe laut Beschwerde im Eigentum der Beschwerdeführerin.

Diesbezüglich erging die E-Mail des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 2.9.2014 an die Bauwerberin mit der Einladung, hierzu eine Stellungnahme einzubringen. Diese E-Mail samt Anlagen haben Sie gleichzeitig in Abschrift erhalten.

Die Stellungnahme der SGH liegt mit der E-Mail vom 3.9.2014 vor, die Sie in der Anlage erhalten.

In Ansehung des Umstandes, dass aus den Einreichunterlagen zum gegenständlichen Bauansuchen der Abbruch einer Grenzmauer, welche sich auf den Nachbargrundstücken der Beschwerdeführerin befindet, nicht hervorgeht, wird unter Bezugnahme auf diese Stellungnahme der SGH und auf das Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 22. August 2014 (dieses wurde ihnen mit der E-Mail des Landesverwaltungsgerichtes Tirol vom 2.9.2014 übermittelt) in der Folge davon ausgegangen, dass der Abbruch der Grenzmauer, die sich auf Nachbargrundstücken der Beschwerdeführerin befindet, nicht Inhalt der angefochtenen Baugenehmigung ist.

Sie werden eingeladen, hierzu binnen einer Frist von zwei Wochen eine schriftliche Stellungnahme einzubringen.“

Eingaben dazu erfolgten nicht.

Es wurde eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgerichts Tirol durchgeführt, im Zuge derer insbesondere in die Planunterlagen zum gegenständlichen behördlichen Bauverfahren Einsicht genommen wurde.

Zudem legte der Vertreter der Antragstellerin einen Lageplan vor, auf dem eine Grenzmauer zu sehen ist, die auf dem Grundstück Bp. xx KG S der Beschwerdeführerin gelegen ist.

Beweis wurde weiters aufgenommen durch Einsichtnahme in den behördlichen und verwaltungsgerichtlichen Akt.

II. Rechtsgrundlagen:römisch zwei. Rechtsgrundlagen:

1.) Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG):

„§ 28

1. (1)Absatz eins,Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.
2. (2)Absatz 2,Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wennÜber Beschwerden gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG hat das Verwaltungsgericht dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn
 1. 1.Ziffer eins
der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder
 2. 2.Ziffer 2
die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.

...“

2.) Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG):

„§ 59

1. (1)Absatz eins,Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Lässt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

...“

3.) Tiroler Bauordnung 2011 (TBO 2011):

„§ 22

1. (1)Absatz eins,Um die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Beim Neu-, Zu-

oder Umbau von Gebäuden ist im Bauansuchen der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben.

...

§ 26 Paragraph 26

1. (1) Absatz eins, Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.
2. (2) Absatz 2, Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,
 1. a) Litera a
die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und
 2. b) Litera b
deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

3. (3) Absatz 3, Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:
 1. a) Litera a
der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,
 2. b) Litera b
der Bestimmungen über den Brandschutz,
 3. c) Litera c
der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
 4. d) Litera d
der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen, der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach Paragraph 31, Absatz 6, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
 5. e) Litera e
der Abstandsbestimmungen des § 6, der Abstandsbestimmungen des Paragraph 6,,
 6. f) Litera f
das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.
4. (4) Absatz 4, Die übrigen Nachbarn sind berechtigt, die Nichteinhaltung der im Abs. 3 lit. a und b genannten Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen. Die übrigen Nachbarn sind berechtigt, die Nichteinhaltung der im Absatz 3, Litera a und b genannten Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

...

§ 42 Paragraph 42

...

1. (2) Absatz 2, Steht der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles im Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, so kann anstelle der Anzeige nach Abs. 1 im Bauansuchen auch um die Erteilung der Bewilligung für den Abbruch des betreffenden Gebäudes oder Gebäudeteiles angesucht werden. In diesem Fall ist über die Zulässigkeit des Abbruchs in der Baubewilligung zu entscheiden. Dabei ist abweichend vom Abs. 3 der Abbruch eines Gebäudeteiles zulässig, wenn er mit Baumaßnahmen im Zusammenhang steht, die auf die Erhaltung von aus landeskultureller Sicht wichtigen Bauelementen Bedacht nehmen und der Festigung der verbleibenden Bausubstanz dienen. Steht der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles im

Zusammenhang mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben, so kann anstelle der Anzeige nach Absatz eins, im Bauansuchen auch um die Erteilung der Bewilligung für den Abbruch des betreffenden Gebäudes oder Gebäudeteiles angesucht werden. In diesem Fall ist über die Zulässigkeit des Abbruchs in der Baubewilligung zu entscheiden. Dabei ist abweichend vom Absatz 3, der Abbruch eines Gebäudeteiles zulässig, wenn er mit Baumaßnahmen im Zusammenhang steht, die auf die Erhaltung von aus landeskultureller Sicht wichtigen Bauelementen Bedacht nehmen und der Festigung der verbleibenden Bausubstanz dienen.

...“

III. Beweiswürdigung und rechtliche Beurteilung:römisch drei. Beweiswürdigung und rechtliche Beurteilung:

Die rechtsfreundlich vertretene Nachbarin ist Eigentümerin des Grundstückes Nummer.xx KG S (Bp. xx KG S) Sie ist daher Nachbarin im Sinn des § 26 Abs 3 TBO 2011.Die rechtsfreundlich vertretene Nachbarin ist Eigentümerin des Grundstückes Nummer.xx KG S (Bp. xx KG S) Sie ist daher Nachbarin im Sinn des Paragraph 26, Absatz 3, TBO 2011.

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, das sich nur auf das eingereichte, vom ausdrücklichen Antrag des Bauwerbers umfasste Projekt beziehen kann; nur dieses ist demnach Gegenstand der Baubewilligung. Für die Beurteilung von dessen Zulässigkeit sind der Bauantrag und die damit verbundenen eingereichten Baupläne maßgeblich (vgl Weber/Rath-Kathrein (Hrsg), TBO (2014), E 15. zu § 27 und die dort zitierte Judikatur: VwGH 17.2.2004, 2002/06/0126; VwSlg 17.351 A/2007).Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, das sich nur auf das eingereichte, vom ausdrücklichen Antrag des Bauwerbers umfasste Projekt beziehen kann; nur dieses ist demnach Gegenstand der Baubewilligung. Für die Beurteilung von dessen Zulässigkeit sind der Bauantrag und die damit verbundenen eingereichten Baupläne maßgeblich vergleiche Weber/Rath-Kathrein (Hrsg), TBO (2014), E 15. zu Paragraph 27 und die dort zitierte Judikatur: VwGH 17.2.2004, 2002/06/0126; VwSlg 17.351 A/2007).

Das oben erwähnte Bauansuchen vom 14. März 2014 titulierte „Baugesuch inklusive Baubeschreibung“.

Den Unterlagen, die die Antragstellerin dem Baugesuch (verfahrenseinleitender Antrag) angeschlossen hat, ist der Abbruch der Grenzmauer, die auf dem Bp. xx KG S der Beschwerdeführerin gelegen ist, nicht zu entnehmen. Insbesondere kann dem Einreichplan E01, Wohnanlage N-Haus, erstellt durch die Architekt R GmbH am 14.11.2013 der Abbruch einer solchen Mauer nicht entnommen werden. Vielmehr ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Bauplatz und dem Bp. xx der Beschwerdeführerin die Errichtung einer Grenzmauer (entsprechend der Planunterlagenverordnung 1998 in roter Farbe) auf dem Bauplatz dargestellt. Ein Abbruch einer Grenzmauer- dieser müsste entsprechend der vorgenannten Planunterlagenverordnung 1998 in gelber Farbe dargestellt sein - ist diesem Plan und auch einem anderen Einreichplan nicht zu entnehmen.

Auch in der dem Bauansuchen angeschlossenen Baubeschreibung ist der Abbruch der auf dem Bp. xx KG S der Beschwerdeführerin gelegenen Grenzmauer nicht erwähnt.

Sowohl der Vertreter der Antragstellerin als auch der Vertreter der belangten Behörde führen in ihren schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens als auch bei der mündlichen Verhandlung am 28. Oktober 2014 vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol aus, dass der Abbruch der Grenzmauer auf dem Bp. xx KG S der Beschwerdeführerin nicht Gegenstand des Bauansuchens war und ist.

Wie erwähnt, ist im Gutachten des nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen, der von der belangten Behörde im Bauverfahren beigezogen wurde, der Abbruch der Grenzmauer auf dem Bp. xx KG S der Beschwerdeführerin erwähnt. Auch unter der Rubrik Baubeschreibung des angefochtenen Bescheides ist - wie von der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer moniert - der Abbruch dieser Mauer angeführt, zumal dabei offensichtlich - dies wird vom Vertreter der belangten Behörde bei der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol auch so bestätigt - auf das Gutachten des hochbautechnischen Sachverständigen zurückgegriffen wurde.

Nach stRsp des VwGH ist es grundsätzlich zulässig (für die Bestimmtheit des Bescheides unschädlich [vgl auch]), im Spruch des Bescheides auf außerhalb des Bescheides gelegene Schriftstücke (insb Verhandlungsschriften [vgl zB auch] und Gutachten [vgl zB auch VwGH 20. 10. 1994, siehe aber auch]) oder Pläne (vgl zB auch VwSlg 11.714 A/1985; VwGH 06.10.1989, 87/17/0170; 18.09.2002, 2002/07/0052) in der Absicht Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen in den normativen Bescheidinhalt zu integrieren und solcherart zum Inhalt des Bescheid(spruch)s zu

machen (vgl Hengstschläger/Leeb, AVG (2. Ausgabe 2014) § 59 Rz 94 (Stand 1.7.2005, rdb.at)) Nach stRsp des VwGH ist es grundsätzlich zulässig (für die Bestimmtheit des Bescheides unschädlich [vgl auch]), im Spruch des Bescheides auf außerhalb des Bescheides gelegene Schriftstücke (insb Verhandlungsschriften [vgl zB auch] und Gutachten [vgl zB auch VwGH 20. 10. 1994, siehe aber auch]) oder Pläne vergleiche zB auch VwSlg 11.714 A/1985; VwGH 06.10.1989, 87/17/0170; 18.09.2002, 2002/07/0052) in der Absicht Bezug zu nehmen, deren Aussagen und Darstellungen in den normativen Bescheidinhalt zu integrieren und solcherart zum Inhalt des Bescheid(spruch)s zu machen vergleiche Hengstschläger/Leeb, AVG (2. Ausgabe 2014) Paragraph 59, Rz 94 (Stand 1.7.2005, rdb.at)).

Betrachtet man nun den Spruch des angefochtenen Baubescheides, so ist darin ausgeführt, dass die Baubewilligung für das obig angeführte Bauvorhaben nach Maßgabe der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planunterlagen und der Baubeschreibung unter Einhaltung nachstehender und beiliegender Auflagen und Bedingungen erteilt wird.

Insofern erschließt sich, dass normativer Inhalt des angefochtenen Bescheides die eingereichten Planunterlagen sowie die eingereichte Baubeschreibung sind. Der im angefochtenen Bescheid unter der Rubrik Baubeschreibung umfasste Abbruch der Grenzmauer auf dem Bp. xx KG S ist nicht Bestandteil des Spruches, da der Abbruch dieser Mauer in der eingereichten Baubeschreibung (und auch in den eingereichten Plänen) nicht erwähnt ist. Insofern mag die im Bescheid angeführte Baubeschreibung zwar irreführend sein, ändert aber nichts daran, dass der Abbruch der monierten Grenzmauer auf dem Bp. xx KG S baubehördlich nicht bewilligt ist. Es bedurfte nicht der Aufnahme des angebotenen Zeugenbeweises, dass die monierte Grenzmauer Gegenstand der Bauverhandlung war. Dies ergibt sich aus dem Verhandlungsprotokoll. Jedoch kommt dem Umstand, dass in der Bauverhandlung über den Abbruch der Grenzmauer gesprochen wurde, in Ansehung der obigen Ausführungen nicht die Bedeutung zu, wonach damit dieser Abbruch Gegenstand des Bauansuchens und in Folge der Baubewilligung geworden wäre. Vielmehr kommt es häufig vor, dass in Bauverhandlungen auch Themen angesprochen werden, die mit einem Bauvorhaben in Zusammenhang stehen, ohne jedoch Inhalt des Bauansuchens zu sein. Gerade wenn Antragsteller und Nachbarn zusammentreffen ergibt sich die Möglichkeit, Lösungsansätze zu besprechen, ohne dass damit gleich das vorgelegte Projekt abgeändert wird.

Die gegen den Abbruch dieser Mauer gerichtete Beschwerde der Nachbarin geht daher ins Leere.

Soweit die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin Vorbringen im Zusammenhang mit dem Abbruch des Bestandsgebäudes erstattet, ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen:

In dem mit Anzeige eingeleiteten Abbruchverfahren gemäß § 40 Tir BauO 2001 hat der Nachbar keine Parteistellung. Diese wird auch nicht dadurch begründet, dass der Bauwerber gemäß § 40 Abs. 3 Tir BauO 2001 im Bauansuchen auch um die Abbruchbewilligung ansuchen kann. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Abbruchs in der Baubewilligung begründet diesbezüglich kein Mitspracherecht des Nachbarn im Sinne des § 25 Tir BauO 2001 (VwGH 31.8.2008, 2004/06/0058; vgl dazu auch Weber/Rath-Kathrein (Hrsg), TBO (2014), Anm 1 zu § 42) In dem mit Anzeige eingeleiteten Abbruchverfahren gemäß Paragraph 40, Tir BauO 2001 hat der Nachbar keine Parteistellung. Diese wird auch nicht dadurch begründet, dass der Bauwerber gemäß Paragraph 40, Absatz 3, Tir BauO 2001 im Bauansuchen auch um die Abbruchbewilligung ansuchen kann. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Abbruchs in der Baubewilligung begründet diesbezüglich kein Mitspracherecht des Nachbarn im Sinne des Paragraph 25, Tir BauO 2001 (VwGH 31.8.2008, 2004/06/0058; vergleiche dazu auch Weber/Rath-Kathrein (Hrsg), TBO (2014), Anmerkung 1 zu Paragraph 42.)

Nachdem die dazu wesentlichen Bestimmungen der TBO 2011 nicht geändert haben, kommt den Nachbarn ein Mitspracherecht auch im Sinne des § 26 Abs 3 TBO 2011 nicht zu, wenn - wie im gegenständlichen Fall - im Bauansuchen auch um die Abbruchbewilligung (vgl § 42 Abs 2 TBO 2011) angesucht wurde. Nachdem die dazu wesentlichen Bestimmungen der TBO 2011 nicht geändert haben, kommt den Nachbarn ein Mitspracherecht auch im Sinne des Paragraph 26, Absatz 3, TBO 2011 nicht zu, wenn - wie im gegenständlichen Fall - im Bauansuchen auch um die Abbruchbewilligung vergleiche , Paragraph 42, Absatz 2, TBO 2011) angesucht wurde.

Das Vorbringen der Beschwerdeführerin ist daher unzulässig.

IV. Ergebnis:römisch vier. Ergebnis:

Der monierte Abbruch der auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin gelegenen Mauer ist nicht Inhalt der behördlichen Baubewilligung, weshalb das diesbezügliche Vorbringen ins Leere geht.

Der Nachbarin kommt im Hinblick auf den Abbruch des Bestandsgebäudes auf dem Bauplatz kein Mitspracherecht zu.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisches 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

Ing. Mag. Herbert Peinstingl

(Richter)

Schlagworte

Nachbarn, Parteistellung, Abbruchverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2014:LVwG.2014.32.2350.4

Zuletzt aktualisiert am

22.01.2015

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