

TE Lvwg Erkenntnis 2017/8/14 KLVwG-296/4/2017

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.08.2017

Entscheidungsdatum

14.08.2017

Index

40/01 Verwaltungsverfahren

L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Kärnten

L82002 Bauordnung Kärnten

L70702 Theater Veranstaltung Kärnten

L82252 Garagen Kärnten

L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten

90/01 Straßenverkehrsordnung

Norm

AVG §37

AVG §66 Abs4

BauvorschriftenG Krnt 1985 §2 Abs2 litb

BauvorschriftenG Krnt 1985 §6 Abs1

BauvorschriftenG Krnt 1985 §7

BauO Krnt §13 Abs2 lite

BauO Krnt §17 Abs2

BauO Krnt §17 Abs2 lita

GrundstücksteilungsG Krnt 1985 §1 Abs1

GrundstücksteilungsG Krnt 1985 §2

GrundstücksteilungsG Krnt 1985 §2 Z3 lita

GrundstücksteilungsG Krnt 1985 §2 Z3 litb

GrundstücksteilungsG Krnt 1985 §3

StVO §1

1. AVG § 37 heute
2. AVG § 37 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 37 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998
1. AVG § 66 heute
2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Anmerkung

Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. Jänner 2018, Zahl: Ro 2017/06/0033-5, womit die Revision gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 14. August 2017, Zahl: KLVwG-296/4/2017, zurückgewiesen wurde.

Text

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin xxx über die Beschwerde des xxx, vertreten durch die Rechtsanwälte xxx, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der xxx, Zahl: xxx, betreffend Abweisung des Antrages des Beschwerdeführers auf Genehmigung zur Teilung des Grundstückes Nr. xxx, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung, gemäß § 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG, zu Recht erkannt: Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin xxx über die Beschwerde des xxx, vertreten durch die Rechtsanwälte xxx, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der xxx, Zahl: xxx, betreffend Abweisung des Antrages des Beschwerdeführers auf Genehmigung zur Teilung des Grundstückes Nr. xxx, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung, gemäß Paragraph 28, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG, zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet römisch eins. Die Beschwerde wird als unbegründet

a b g e w i e s e n .

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig. römisch zwei. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß Paragraph 25 a, VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

I. römisch eins.

Sachverhalt, bisheriger Verfahrensgang, Beschwerdevorbringen, öffentliche mündliche Verhandlung:

Mit dem Schriftsatz vom xxx beantragte der Beschwerdeführer die Genehmigung der Teilung des Grundstückes Nr. xxx. Diesem Antrag war die Vermessungsurkunde des xxx vom xxx, deren Bewilligung beantragt wurde, beigelegt.

Mit dem Schreiben vom xxx teilte der Bürgermeister der xxx dem Beschwerdeführer im Rahmen des Parteiengehörs mit, dass nach Überprüfung der beantragten Teilung festgestellt worden sei, dass keine ordnungsgemäße Erschließung der zu teilenden Grundstücke (Trennstück 1 und Trennstück 2 des Grundstückes Nr. xxx) gegeben sei, zumal kein durchgehend grundbücherlich eingetragenes Fahrrecht von der öffentlichen Wegparzelle Nr. xxx, vorhanden sei. Es fehle das Zufahrtsrecht (Servitut) über die Parzelle Nr. xxx. Gemäß § 2 des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes sei die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn offensichtlich unbehebbar Hindernisse eine Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestünden. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes beabsichtige die Behörde der beantragten Teilung des Grundstückes Nr. xxx, die Genehmigung zu versagen. Gemäß § 37 AVG werde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit geboten, innerhalb von einer Frist von 2 Wochen zum vorliegenden Sachverhalt eine Stellungnahme abzugeben. Mit dem Schreiben vom xxx teilte der Bürgermeister der xxx dem Beschwerdeführer im Rahmen des Parteiengehörs mit, dass nach Überprüfung der beantragten Teilung festgestellt worden sei, dass keine ordnungsgemäße Erschließung der zu teilenden Grundstücke (Trennstück 1 und Trennstück 2 des Grundstückes Nr. xxx) gegeben sei, zumal kein durchgehend grundbücherlich eingetragenes Fahrrecht von der öffentlichen Wegparzelle Nr. xxx, vorhanden sei. Es fehle das Zufahrtsrecht (Servitut) über die Parzelle Nr. xxx. Gemäß Paragraph 2, des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes sei die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn offensichtlich unbehebbar Hindernisse eine Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestünden. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes beabsichtige die Behörde der beantragten Teilung des Grundstückes Nr. xxx, die Genehmigung zu versagen. Gemäß Paragraph 37, AVG werde dem Beschwerdeführer die Möglichkeit geboten, innerhalb von einer Frist von 2 Wochen zum vorliegenden Sachverhalt eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom xxx führte der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer aus, dass über seinen Antrag auf Teilung des Grundstückes Nr. xxx, bis dato nicht entschieden worden sei, obwohl die diesbezüglich maßgebliche sechsmonatige Frist bei weitem überschritten sei. Bemühungen der xxx, das vormalig ihr gehörige und nun im Eigentum des xxx stehende Weggrundstück Nr. xxx, welches die Zufahrt vom öffentlichen Wegenetz auch zum Grundstück des Beschwerdeführers bilde, zum öffentlichen Wegegut zu machen, seien erfolglos geblieben. Die xxx

werde daher zeitnah über den Teilungsantrag des Beschwerdeführers zu entscheiden haben. Es bestehe kein Zweifel, dass der Beschwerdeführer ein uneingeschränktes Wegerecht am Grundstück Nr. xxx ersessen habe. Er sei 1975 Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx geworden und habe darauf (natürlich mit baubehördlicher Bewilligung) 1977 ein Wohnhaus errichtet, welches durchgehend bewohnt sei. Die einzige Zufahrt zu diesem Bauwerk erfolge seither durch alle Bewohner und Besucher über das Grundstück Nr. xxx. Die Zufahrtsberechtigung des Beschwerdeführers sei von keinem Eigentümer der Parzelle Nr. xxx, als auch nicht von der xxx, in Zweifel gezogen worden. Verwiesen werde diesbezüglich auf die Baubewilligungen für xxx, xxx und die von diesen erwirkten Teilungsgenehmigungen. Der Vollständigkeit halber werde darauf verwiesen, dass im Haus des xxx, zu welchem ebenfalls nur über das Grundstück Nr. xxx zugefahren werden könne, der Beschwerdeführer ein bürgerlich sichergestelltes Wohnrecht und ein Benützungsrecht an der Werkstätte habe. Zur Wahrnehmung dieser Rechte müsse er über das Grundstück Nr. xxx zufahren. Dieses diene seit unvorstellbaren Zeiten (seit mehr als 100 Jahren) als Zugang und Zufahrt zum Elternhaus des xxx und seiner Vorfahren. Die Zufahrt sei ursprünglich mit Pferdefuhrwerken und in der Folge mit Traktoren, Lkw und Pkw erfolgt. Gleiches gelte für die Zufahrt zum Grundstück Nr. xxx einschließlich dessen Bebauung. Auch als die xxx als Eigentümerin des Wegegrundstückes Nr. xxx gewesen sei, sei über diese Parzelle zugefahren und zugegangen worden, ohne dass die diesbezügliche nicht verbücherte Berechtigung in Zweifel gezogen worden sei. Es würden daher alle Voraussetzungen für eine antragsgemäße Entscheidung über den Teilungsantrag vorliegen, der hiermit wiederholt werde.

Weiters führte der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom xxx aus, dass seit alters her die einzige Zufahrt vom öffentlichen Weg xxx zum Grundstück Nr. xxx über die nunmehr private Wegparzelle Nr. xxx, die nur als Zufahrt benützt werde und eine offenkundige Dienstbarkeit bilde, führe. Der Beschwerdeführer habe vor mehr als 30 Jahren auf der Bauparzelle Nr. xxx mit behördlicher Genehmigung der Baubehörde ein Wohnhaus erbaut, welches durchgehend von Familienangehörigen bewohnt und zu dem natürlich ausschließlich über das Grundstück Nr. xxx zugefahren werde. Die Zufahrt über das Grundstück Nr. xxx diene aber auch – in Weiterführung dieses bestehenden Weges – der Erschließung der nordwestlich (bergauf) gelegenen Liegenschaften, darunter auch der unbebauten und bebauten Grundstücke des xxx (Sohn des Beschwerdeführers). Die xxx habe xxx die Teilung unbebauter Grundstücke und einen Zubau baubehördlich genehmigt. Alle diese behördlichen Genehmigungen würden zwingend den Bestand einer rechtlich gesicherten und daher ordnungsgemäß erschlossenen Zufahrt über das Grundstück Nr. xxx voraussetzen. Wie zuletzt im Schreiben vom xxx ausgeführt, besitze der Beschwerdeführer ein Wohnrecht im Haus des xxx und ein Benützungsrecht an dessen Nebengebäude. In Wahrnehmung seiner Nutzungsrechte fahre er notwendigerweise regelmäßig über die Wegparzelle Nr. xxx zu. Sein Elternhaus sei vor mehr als 100 Jahren erbaut worden. Die (einzige) Zufahrt erfolge über das Grundstück Nr. xxx. Es bestehe kein Zweifel, dass ein Wegerecht über das Grundstück Nr. xxx vom Beschwerdeführer, seinen Familienangehörigen und Vorfahren ersessen worden sei. Eine Verbücherung sei für den Bestand eines ersessenen Rechtes nicht erforderlich. Ein „unbehebbares Hindernis“ im Sinne des Gesetzes liege nicht vor. Die Zufahrt zum Haus auf dem Grundstück Nr. xxx und zu den Liegenschaften des xxx sowie zu dessen Anwesen erfolge störungsfrei. Würde die beantragte Teilungsgenehmigung versagt, wäre dies nicht nur gesetzwidrig, sondern die Behörde würde mit zweierlei Maß messen und unmittelbar Betroffene ungleich und sachlich ungerecht-fertigt behandeln. Damit läge auch eine Voraussetzung für die Beforstung der Volksanwaltschaft vor. Der gestellte Teilungsantrag würde aufrecht erhalten und wiederholt.

Mit dem Bescheid des Bürgermeisters der xxx vom xxx, AZ: xxx, wurde dem Beschwerdeführer die Genehmigung zur Teilung des Grundstückes Nr. xxx, im Sinne der Vermessungsurkunde des xxx vom xxx, GZ: xxx, gemäß § 1 Abs. 1, § 2 Z. 3 lit. a, b Kärntner Grundstücksteilungsgesetz versagt. In der Bescheidebegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß § 1 Abs. 1 des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde bedürfe. Gemäß § 2 Z. 3 lit. a Kärntner Grundstücksteilungsgesetz sei die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt seien, nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen worden sei. Gemäß § 2 Z. 3 lit. b Kärntner Grundstücksteilungsgesetz sei die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt seien, offensichtlich unbehebbara Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestünden. Da das Zufahrtsrecht (Servitut) über die Parzelle Nr. xxx, fehle, sei der beantragten Teilung des Grundstückes Nr. xxx – Bildung des Trennstückes 1 und des Trennstückes 2 – die Genehmigung zu versagen gewesen. Durch die Schaffung einer neuen Parzelle (Grundstück Nr. xxx) im Ausmaß von 983 m² sei davon auszugehen, dass diese Parzelle einer neuen

Bebauung zugeführt werde. Es handle sich somit um keine Erweiterung bestehender Gebäude, die keine Änderung der bestehenden Zufahrtssituation bewirke. Im Zuge einer neuen Bebauung sei jedoch zwingend davon auszugehen, dass sich die Zufahrtssituation ändere und sei somit eine durchgehend grundbücherlich sichergestellte Zufahrt bis zum nächstgelegenen öffentlichen Gut erforderlich. Mit dem Bescheid des Bürgermeisters der xxx vom xxx, AZ: xxx, wurde dem Beschwerdeführer die Genehmigung zur Teilung des Grundstückes Nr. xxx, im Sinne der Vermessungsurkunde des xxx vom xxx, GZ: xxx, gemäß Paragraph eins, Absatz eins,, Paragraph 2, Ziffer 3, Litera a, b, Kärntner Grundstücksteilungsgesetz versagt. In der Bescheidsbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass gemäß Paragraph eins, Absatz eins, des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde bedürfe. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 3, Litera a, Kärntner Grundstücksteilungsgesetz sei die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt seien, nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen worden sei. Gemäß Paragraph 2, Ziffer 3, Litera b, Kärntner Grundstücksteilungsgesetz sei die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt seien, offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestünden. Da das Zufahrtsrecht (Servitut) über die Parzelle Nr. xxx, fehle, sei der beantragten Teilung des Grundstückes Nr. xxx – Bildung des Trennstückes 1 und des Trennstückes 2 – die Genehmigung zu versagen gewesen. Durch die Schaffung einer neuen Parzelle (Grundstück Nr. xxx) im Ausmaß von 983 m² sei davon auszugehen, dass diese Parzelle einer neuen Bebauung zugeführt werde. Es handle sich somit um keine Erweiterung bestehender Gebäude, die keine Änderung der bestehenden Zufahrtssituation bewirke. Im Zuge einer neuen Bebauung sei jedoch zwingend davon auszugehen, dass sich die Zufahrtssituation ändere und sei somit eine durchgehend grundbücherlich sichergestellte Zufahrt bis zum nächstgelegenen öffentlichen Gut erforderlich.

In der dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, dass die juristische Schlussfolgerung sich im angefochtenen Bescheid als rechtsirrig erweise. Es werde argumentiert, dass für den Beschwerdeführer ein verbüchertes Zufahrtsrecht über die Parzelle Nr. xxx, fehle, dass aber eine durchgehend grundbücherlich sichergestellte Zufahrtsberechtigung erforderlich sei. Dem stehe entgegen, dass der Erwerb eines Wegrechtes durch Ersitzung keine Verbücherung dieses Rechts voraussetze. Ein bestehendes ersessenes Zufahrtsrecht könne schon begrifflich kein „offensichtlich unbehebbares Hindernis einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße“ darstellen, wovon die Behörde aber aufgrund ihrer unrichtigen Rechtsauffassung fälschlich ausgehe. Er übe sein Recht unbestritten und seit jeher ungehindert aus. Dies auch in der Zeit, in der die xxx grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. xxx gewesen sei. Der Bestand seines unverbücherten Wegrechtes sei durch Unterlassung jedweden Widerspruchs zumindest konkludent anerkannt worden. Dazu komme, dass das Grundstück Nr. xxx die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu seiner Parzelle Nr. xxx darstelle. Im angefochtenen Bescheid werde zu Unrecht davon ausgegangen, dass ein Servitutsrecht nur dann bestehe, wenn es verbüchert sei, und gründe darauf primär die Ablehnung seines Teilungsantrages. Sekundär werde argumentiert, dass eine allfällige künftige Verbauung des geteilten Grundstückes die Zufahrtssituation zwingend ändere, weshalb eine „durchgehend grundbücherlich sichergestellte Zufahrt erforderlich“ sei. Es sei richtig, dass die derzeitige Flächenwidmung eine zusätzliche Bebauung nicht ausschließe. Das Ermittlungsverfahren habe keinen Anhaltspunkt dafür ergeben, dass der Beschwerdeführer eine Bebauung konkret beabsichtige. Die Regelung im § 2 Z. 3 lit. a des Kärntner Grundstücksteilungsgesetzes stelle in erster Linie auf die Berechtigung gemäß § 3 leg.cit. ab, nicht aber auf die Rechtsfrage der Zufahrt. Gesetzt den Fall, der Beschwerdeführer hätte die Absicht, auf dem unverbauten Teilstück ein Bauwerk zu errichten, würde sich dadurch nicht zwingend die Zufahrtssituation ändern. Der Beschwerdeführer wäre weiterhin uneingeschränkt berechtigt, in Ausübung seines ersessenen Rechtes zu seinem Grundstück zuzufahren. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die Behörde mangels Vorliegens von Versagungsgründen seinen Teilungsantrag stattzugeben gehabt. In der dagegen erhobenen Berufung brachte der Beschwerdeführer vor, dass die juristische Schlussfolgerung sich im angefochtenen Bescheid als rechtsirrig erweise. Es werde argumentiert, dass für den Beschwerdeführer ein verbüchertes Zufahrtsrecht über die Parzelle Nr. xxx, fehle, dass aber eine durchgehend grundbücherlich sichergestellte Zufahrtsberechtigung erforderlich sei. Dem stehe entgegen, dass der Erwerb eines Wegrechtes durch Ersitzung keine Verbücherung dieses Rechts voraussetze. Ein bestehendes ersessenes Zufahrtsrecht könne schon begrifflich kein „offensichtlich unbehebbares Hindernis einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße“ darstellen, wovon die Behörde aber aufgrund ihrer unrichtigen Rechtsauffassung fälschlich ausgehe. Er übe sein Recht unbestritten und seit jeher ungehindert aus. Dies auch in der Zeit, in der die xxx grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. xxx

gewesen sei. Der Bestand seines unverbücherten Wegerechtes sei durch Unterlassung jedweden Widerspruchs zumindest konkludent anerkannt worden. Dazu komme, dass das Grundstück Nr. xxx die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu seiner Parzelle Nr. xxx darstelle. Im angefochtenen Bescheid werde zu Unrecht davon ausgegangen, dass ein Servitutsrecht nur dann bestehe, wenn es verbüchert sei, und gründe darauf primär die Ablehnung seines Teilungsantrages. Sekundär werde argumentiert, dass eine allfällige künftige Verbauung des geteilten Grundstückes die Zufahrtsituation zwingend ändere, weshalb eine „durchgehend grundbücherlich sichergestellte Zufahrt erforderlich“ sei. Es sei richtig, dass die derzeitige Flächenwidmung eine zusätzliche Bebauung nicht ausschließe. Das Ermittlungsverfahren habe keinen Anhaltspunkt dafür ergeben, dass der Beschwerdeführer eine Bebauung konkret beabsichtige. Die Regelung im Paragraph 2, Ziffer 3, Litera a, des Kärntner Grundstückteilungsgesetzes stelle in erster Linie auf die Berechtigung gemäß Paragraph 3, leg.cit. ab, nicht aber auf die Rechtsfrage der Zufahrt. Gesetzt den Fall, der Beschwerdeführer hätte die Absicht, auf dem unverbauten Teilstück ein Bauwerk zu errichten, würde sich dadurch nicht zwingend die Zufahrtsituation ändern. Der Beschwerdeführer wäre weiterhin uneingeschränkt berechtigt, in Ausübung seines ersessenen Rechtes zu seinem Grundstück zuzufahren. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die Behörde mangels Vorliegens von Versagungsgründen seinen Teilungsantrag stattzugeben gehabt.

Aufgrund seines Beschlusses vom xxx wies der Gemeindevorstand der xxx mit dem Bescheid vom xxx, Zahl: xxx, die Berufung des Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters der xxx vom xxx, Zahl: xxx, gemäß § 66 Abs. 4 AVG als unbegründet ab. Aufgrund seines Beschlusses vom xxx wies der Gemeindevorstand der xxx mit dem Bescheid vom xxx, Zahl: xxx, die Berufung des Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters der xxx vom xxx, Zahl: xxx, gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG als unbegründet ab.

In der Bescheidbegründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die Berufungsbehörde der durch die Behörde erster Instanz getroffenen Beurteilung voll inhaltlich anschließe, da keine Änderung der maßgeblichen Sach- und Rechtslage eingetreten sei, keine neuen Momente hervorgekommen seien und keine Mängel bei der Feststellung des Sachverhaltes durch die Unterbehörde festgestellt worden seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die fristgerecht eingebrachte Beschwerde, welche der Beschwerdeführer wie folgt begründete:

„Ich bin seit 1975 Alleineigentümer der Liegenschaft xxx, deren Gutsbestand aus dem als Bauland-Dorfgebiet gewidmeten Grundstück xxx gebildet wird.

Auf diesem Grundstück habe ich 1977 das Wohnhaus xxx errichtet, welches seither durchgehend von meiner Frau und meinem Sohn xxx bewohnt wird.

Die Zufahrt erfolgt zwingend u.a. über die private, den Gutsbestand der xxx, bildende Wegeparzelle xxx.

Dieses Wegegrundstück im Ausmaß von 303 m² bildet aber auch die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu bergaufwärts gelegenen Bauparzelle und zu meinem Elternhaus xxx, an dem mir ein verbüchertes Wohnrecht zusteht, desgleichen zu einer Keusche, die vordem schon von meiner Mutter bewohnt wurde.

Die Widmung und Teilung der genannten, im Eigentum meines Sohnes xxx stehenden Bauparzellen sowie die baubehördlichen Bewilligungen für Baumaßnahmen am Haus xxx erfolgten durch die behördlich zuständige xxx. Diese Genehmigungen haben rechtlich die gesicherte gegenwärtige und zukünftige Zufahrt über Gst. xxx vorausgesetzt. Damals hat die Behörde bei identer rechtlicher und tatsächlicher Zufahrtssituation über xxx zugunsten meines Sohnes entschieden.

Meine beiden Söhne und ich verfügen seit vielen Jahren über PKW, mit denen ebenso wie mit LKW zugefahren wurde und wird. Mein Elternhaus, aber auch das Elternhaus meiner Mutter wurden daher seit Jahrzehnten über die Wegeparzelle xxx mit Fahrzeugen aller Art erreicht (jedenfalls unbestritten seit mehr als 30 Jahren). Mir steht an dieser Parzelle ein ersessenes Wegerecht zu. Diese Rechtsauffassung wurde bisher von der xxx geteilt.

Diese war bis 2003 Alleineigentümerin des Gst. xxx, welches sie auch als Zufahrt für eine geplante Wohnanlage der xxx vorsah. Weil diese Gesellschaft ihr Bauvorhaben aufgab, hat sie die dafür vorgesehenen Grundstücke, darunter auch das Gst. xxx im Jahr 2014 an den derzeitigen Eigentümer xxx verkauft. Wären die xxx und/oder die genannte Gesellschaft nicht der Überzeugung gewesen, dass meine Familienangehörigen und ich die Berechtigung zur uneingeschränkten Zufahrt über das Gst. xxx ersessen hätten, hätten sie einen gegenteiligen Rechtsstandpunkt zum

Ausdruck gebracht und vertreten. Diese von der xxx heute eingenommene Rechtsauffassung erweist sich als willkürlich, rechtsirrig und unter Berücksichtigung des offenkundigen Dienstbarkeitscharakters von Gst. xxx auch als überraschend sachfremd.

Am xxx hat der Zivilgeometer xxx, xxx, in meiner Vertretung unter Anschluss einer Vermessungsurkunde GZ xxx vom xxx die Erteilung der Genehmigung zur Teilung meines Grundstückes xxx, KG xxx, beantragt.

Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom xxx abgelehnt. Die dagegen fristgerecht erhobene Berufung an den Gemeindevorstand wurde mit dessen Bescheid vom xxx als unbegründet abgewiesen.

In beiden Fällen vertrat die Behörde die Auffassung, es fehle ein durchgehendgrundbücherlich eingetragenes Zufahrtsrecht bis zu nächstgelegenen öffentlichen Wegparzelle xxx. Zudem wird unterstellt, dass ich nach erfolgter Teilung eine Bauabsicht verwirklichen würde (könnte).

Dem steht entgegen:

Für die Ersitzung eines Rechts ist eine Verbücherung keine Voraussetzung. Die gegenteilige Ansicht der Unterbehörden ist rechtsirrig. Hinzu kommt, dass § 2 Z. 3 K-GTG weder in seiner lit. a noch in seiner lit. b eine verbücherte Rechtsposition fordert. Versagungsgründe, die im Gesetz Deckung finden, liegen nicht vor. Für die Ersitzung eines Rechts ist eine Verbücherung keine Voraussetzung. Die gegenteilige Ansicht der Unterbehörden ist rechtsirrig. Hinzu kommt, dass Paragraph 2, Ziffer 3, K-GTG weder in seiner Litera a, noch in seiner Litera b, eine verbücherte Rechtsposition fordert. Versagungsgründe, die im Gesetz Deckung finden, liegen nicht vor.

Das Ermittlungsverfahren hat keinen Anhaltspunkt dafür ergeben, dass ich nach erfolgter Teilung eine weitere Bebauung beabsichtigte. Selbst wenn solches einmal der Fall wäre, könnte die Baubehörde erster Instanz ihre Bewilligung versagen, wenn kein Zufahrtsrecht bestünde, was aber der Fall ist. Die Erlassung des abschlägigen Bescheides erfolgte ohne taugliche Rechtsgrundlage.

Ich stelle daher den

ANTRAG,

mein Teilungsansuchen vom xxx auf der Grundlage der Vermessungsurkunde des xxx, xxx, vom xxx, GZ xxx, zu genehmigen; in eventu: die Angelegenheit zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens und zur neuerlichen Entscheidung an die zuständige Unterbehörde zurück zu verweisen.“

Die belangte Behörde hat den bezughabenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Kärnten zur Entscheidung vorgelegt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Am xxx wurde am Sitz des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, anlässlich welcher neben dem rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer die Vertreter der belangten Behörde gehört wurden.

Il.römisch zwei.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat über die zulässige Beschwerde erwogen:

Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer xxx ist grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx.

In der zur Genehmigung vorgelegten Vermessungsurkunde des xxx vom xxx ist festgehalten, dass das Trennstück 2 (889 m²) vom Grundstück Nr. xxx abgeteilt werde und das neue Grundstück Nr. xxx bilde. Das Trennstück 1 bilde das Restgrundstück Nr. xxx (983 m²). Laut Antrag auf Teilungsgenehmigung sei die Zufahrt zum bisherigen Grundstück Nr. xxx und daher auch für die neuen Grundstücke Nr. xxx und xxx grundbücherlich sichergestellt und erfolge über die Grundstücke Nr. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx (geteilt in xxx, xxx).

Fest steht, dass die Zufahrt des Grundstückes Nr. xxx zum öffentlichen Weggrundstück Nr. xxx derzeit über einen Privatweg erfolgt, welcher auf den nicht im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücken Nr. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx und xxx verläuft.

Im Grundbuch ist zugunsten des Grundstückes Nr. xxx, die Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens nur in Bezug auf die Nr. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx und xxx, alle KG xxx, eingetragen.

In Bezug auf das Grundstück Nr. xxx, besteht kein grundbücherlich sichergestelltes Zufahrtsrecht zugunsten des Grundstückes Nr. xxx. Grundbücherlicher Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx, ist xxx, welcher mit Kaufvertrag vom xxx dieses Grundstück von der xxx käuflich erworben hat.

Der grundbücherliche Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx, xxx,

stimmt gemäß den Angaben des Beschwerdeführers einer grundbücherlichen Einverleibung des durch den Beschwerdeführer behaupteten, ersessenen Servitutsrechts auf dem Grundstück Nr. xxx, zugunsten des Grundstückes Nr. xxx, nicht zu. Ein Verfahren bei Gericht, um die grundbücherliche Eintragung dieses nach Rechtsansicht des Beschwerdeführers ersessenen Zufahrtsrechtes zu erzwingen, ist nicht anhängig.

Beweiswürdigung:

Die getroffenen Feststellungen basieren auf dem vorgelegten Verwaltungsakt und auf der am xxx durchgeführten Beschwerdeverhandlung, in welcher die Parteien gehört wurden.

Die Feststellungen hinsichtlich der grundbücherlichen Eigentumsverhältnisse sowie der bestehenden, im Grundbuch eingetragenen Servitutsrechte gehen aus den vorliegenden Grundbuchsauszügen hervor.

Der Beschwerdeführer hat selbst angegeben, dass eine grundbücherliche Einverleibung des nach seinen Angaben ersessenen Zufahrtsrechtes auf dem Grundstück Nr. xxx, zugunsten des Grundstückes Nr. xxx, bisher nicht erfolgt ist, da der grundbücherliche Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx, xxx einer solchen nicht zugestimmt hat.

Die Feststellungen hinsichtlich der Teilung des Grundstückes gehen aus der im Verwaltungsakt der belangten Behörde erliegenden Vermessungsurkunde hervor.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 1 Abs. 1 Kärntner Grundstücksteilungsgesetz – K-GTG bedarf die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde. Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Kärntner Grundstücksteilungsgesetz – K-GTG bedarf die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung der Gemeinde.

Nach der Bestimmung des § 2 Kärntner Grundstücksteilungsgesetz – K-GTG - ist die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes (§ 1 Abs. 1) nicht zu erteilen: Nach der Bestimmung des Paragraph 2, Kärntner Grundstücksteilungsgesetz – K-GTG - ist die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes (Paragraph eins, Absatz eins,) nicht zu erteilen:

1. wenn aus der Größe, der Lage oder der Beschaffenheit des Grundstückes schlüssig anzunehmen ist, dass eine dem Flächenwidmungsplan widersprechende Verwendung eintreten wird;

2.

wenn ein Widerspruch zu einem Bebauungsplan besteht;

3. wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt sind:

a) bei der Teilung nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen wurde,

b) offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestehen;

c) kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht; bei der Teilung nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen wurde, , b) offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestehen; , c) kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht;

4. wenn im Hinblick auf die Erhöhung der Effektivität von Planungsmaßnahmen sonst öffentlicher Interessen entgegenstehen, wie solche

a) der Raumordnung,

b) der Besiedelung, , a) der Raumordnung, , b) der Besiedelung,

5.

während der Dauer einer befristeten Bausperre (§ 23 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, idGF). während der Dauer einer befristeten Bausperre (Paragraph 23, des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, Landesgesetzblatt Nr. 23, idGF).

Die Behörden auf Gemeindeebene stützten ihre Entscheidungen jeweils auf die Bestimmungen des § 2 Z 3 lit. a und b

K-GTG, wonach die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen ist, wenn bei der Teilung nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen wurde (lit. a) und offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestehen (lit. b). Die Behörden auf Gemeindeebene stützten ihre Entscheidungen jeweils auf die Bestimmungen des Paragraph 2, Ziffer 3, Litera a und b K-GTG, wonach die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen ist, wenn bei der Teilung nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen wurde (Litera a,) und offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße bestehen (Litera b,).

Die Bestimmung des § 2 Z 3 lit. a K-GTG ist im Wesentlichen inhaltlich ident mit der Bestimmung des § 13 Abs. 2 lit. e der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996), nach welcher die Baubehörde bei der Vorprüfung festzustellen hat, ob dem Vorhaben bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße entgegenstehen. Nach dieser Bestimmung ist eine bestehende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz nicht gefordert, wohl aber eine bis zur Erteilung der Baubewilligung mögliche (Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Kärntner Baurecht, 5. Auflage, Anm. 7 zu § 13 K-BO 1996). Die Bestimmung des Paragraph 2, Ziffer 3, Litera a, K-GTG ist im Wesentlichen inhaltlich ident mit der Bestimmung des Paragraph 13, Absatz 2, Litera e, der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996), nach welcher die Baubehörde bei der Vorprüfung festzustellen hat, ob dem Vorhaben bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße entgegenstehen. Nach dieser Bestimmung ist eine bestehende Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz nicht gefordert, wohl aber eine bis zur Erteilung der Baubewilligung mögliche (Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Kärntner Baurecht, 5. Auflage, Anmerkung 7 zu Paragraph 13, K-BO 1996).

Straßen des öffentlichen Verkehrs sind gemäß § 1 StVO 1960 Straßen, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können. Dazu zählen Bundesstraßen im Sinne des BStG 1971 und Straßen im Sinne des K-StrG, dies sind Landesstraßen, Bezirks-, Eisenbahnzufahrts-, Gemeinde- und Verbindungsstraßen. Eine Verbindung z.B. lediglich mit einem Radweg genügt nicht, da erstens Sinn und Zweck dieser Bestimmung auch die Möglichkeit der Zufahrt von Einsatzfahrzeugen ist und zweitens durch den Begriff „Fahrstraße“, dh eine „breite, gut ausgebaute, vorwiegend dem Fernverkehr dienende Straße“, auf Straßen abgestellt wird, die jedenfalls durch Kraftfahrzeuge befahren werden können. Die Nutzung der Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße muss auch rechtlich sichergestellt sein (Robert A. Steinwender, Kärntner Baurecht, Anm. 8 zu § 13 K-BO 1996). Straßen des öffentlichen Verkehrs sind gemäß Paragraph eins, StVO 1960 Straßen, die von jedermann unter den gleichen Bedingungen benützt werden können. Dazu zählen Bundesstraßen im Sinne des BStG 1971 und Straßen im Sinne des K-StrG, dies sind Landesstraßen, Bezirks-, Eisenbahnzufahrts-, Gemeinde- und Verbindungsstraßen. Eine Verbindung z.B. lediglich mit einem Radweg genügt nicht, da erstens Sinn und Zweck dieser Bestimmung auch die Möglichkeit der Zufahrt von Einsatzfahrzeugen ist und zweitens durch den Begriff „Fahrstraße“, dh eine „breite, gut ausgebaute, vorwiegend dem Fernverkehr dienende Straße“, auf Straßen abgestellt wird, die jedenfalls durch Kraftfahrzeuge befahren werden können. Die Nutzung der Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße muss auch rechtlich sichergestellt sein (Robert A. Steinwender, Kärntner Baurecht, Anmerkung 8 zu Paragraph 13, K-BO 1996).

Weiters hat der Kärntner Landesgesetzgeber in § 17 Abs. 2 lit. a K-BO 1996 festgelegt, dass eine Baubewilligung nur erteilt werden darf, wenn eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße sichergestellt ist. Im Unterschied zu § 13 Abs. 2 lit. e K-BO 1996 muss diese Voraussetzung nun tatsächlich erfüllt sein, es genügt nicht, dass mögliche Mängel behebbar sind bzw. geplant ist, diese Voraussetzungen durch entsprechende Maßnahmen zu erfüllen. Weiters hat der Kärntner Landesgesetzgeber in Paragraph 17, Absatz 2, Litera a, K-BO 1996 festgelegt, dass eine Baubewilligung nur erteilt werden darf, wenn eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße sichergestellt ist. Im Unterschied zu Paragraph 13, Absatz 2, Litera e, K-BO 1996 muss diese Voraussetzung nun tatsächlich erfüllt sein, es genügt nicht, dass mögliche Mängel behebbar sind bzw. geplant ist, diese Voraussetzungen durch entsprechende Maßnahmen zu erfüllen.

In welcher Form die Sicherstellung der Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße iSd § 17 Abs. 2 lit. a K-BO 1996 vorliegen und nachgewiesen werden muss, ist nicht ausdrücklich normiert. § 7 der Kärntner Bauansuchenverordnung – K-BAV konkretisiert diese gesetzliche Bestimmung, indem ein Nachweis über die rechtliche Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht oder ein bereits eingebrachtes entsprechendes Grundbuchsgesuch

beizubringen ist, sofern die Zufahrt über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke erfolgen soll. In welcher Form die Sicherstellung der Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße iSd Paragraph 17, Absatz 2, Litera a, K-BO 1996 vorliegen und nachgewiesen werden muss, ist nicht ausdrücklich normiert. Paragraph 7, der Kärntner Bauansuchenverordnung – K-BAV konkretisiert diese gesetzliche Bestimmung, indem ein Nachweis über die rechtliche Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht oder ein bereits eingebrachtes entsprechendes Grundbuchsgesuch beizubringen ist, sofern die Zufahrt über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke erfolgen soll.

Führt also die Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke, so ist gemäß § 7 K-BAV ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beizubringen. Der Nachweis kann auch durch eine Urkunde (z.B. Servitutsvertrag), auf Grund derer das Eigentum im Grundbuch einverleibt werden kann, erbracht werden, sofern der Antrag auf grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes beim zuständigen Grundbuchsgericht bereits eingebracht wurde. § 7 K-BAV präzisiert somit, was in den wesentlichen Konturen durch das „Wort“ sichergestellt bereits im Gesetz selbst vorgezeichnet ist. Führt also die Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke, so ist gemäß Paragraph 7, K-BAV ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beizubringen. Der Nachweis kann auch durch eine Urkunde (z.B. Servitutsvertrag), auf Grund derer das Eigentum im Grundbuch einverleibt werden kann, erbracht werden, sofern der Antrag auf grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes beim zuständigen Grundbuchsgericht bereits eingebracht wurde. Paragraph 7, K-BAV präzisiert somit, was in den wesentlichen Konturen durch das „Wort“ sichergestellt bereits im Gesetz selbst vorgezeichnet ist.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Sicherstellung einer der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechenden Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße im öffentlichen Interesse liegt, da nur so eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und Rettung, aber z.B. auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung gewährleistet ist. Darüber hinaus liegt es aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und Kostenersparnis im öffentlichen Interesse, dass nur Baubewilligungen für Vorhaben erteilt werden, bei denen die Bauausführung durch eine entsprechende Zufahrt möglich ist. Auch der Verfassungsgerichtshof geht vom Bestehen solcher öffentlichen Interessen aus, wenn er darauf hinweist, dass Anrainern aus den Vorschriften über die erforderliche verkehrsmäßige Aufschließung von Baugrundstücken keine subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen, da Baugrundstücke „aus öffentlichen Rücksichten“ diesen Vorschriften entsprechen müssen (vgl. VfSlg 15.274/1998). Mittelbar dient die Bestimmung aber auch den Interessen des Antragstellers, weil spätere zivilrechtliche Streitigkeiten über Wegerechte dadurch verhindert werden können (VfGH 22.09.2016, V26/2016). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Sicherstellung einer der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechenden Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße im öffentlichen Interesse liegt, da nur so eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und Rettung, aber z.B. auch von Fahrzeugen der Abfallentsorgung gewährleistet ist. Darüber hinaus liegt es aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und Kostenersparnis im öffentlichen Interesse, dass nur Baubewilligungen für Vorhaben erteilt werden, bei denen die Bauausführung durch eine entsprechende Zufahrt möglich ist. Auch der Verfassungsgerichtshof geht vom Bestehen solcher öffentlichen Interessen aus, wenn er darauf hinweist, dass Anrainern aus den Vorschriften über die erforderliche verkehrsmäßige Aufschließung von Baugrundstücken keine subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen, da Baugrundstücke „aus öffentlichen Rücksichten“ diesen Vorschriften entsprechen müssen (vergleiche VfSlg 15.274 aus 1998,). Mittelbar dient die Bestimmung aber auch den Interessen des Antragstellers, weil spätere zivilrechtliche Streitigkeiten über Wegerechte dadurch verhindert werden können (VfGH 22.09.2016, V26/2016).

Um eine Zufahrt aus öffentlichen Interessen sicherzustellen, muss diese aber nicht nur technisch, sondern auch rechtlich möglich sein. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ein vertragliches, aber nicht verbüchertes und nicht offenkundiges Servitut durch den gutgläubigen Erwerb des belasteten Grundstückes erlischt. Gleiches kann auch im Exekutionsverfahren eintreten. Insofern gewährleistet nur ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht die aus öffentlichen Interessen notwendige zivilrechtliche Sicherstellung der Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße.

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat auf Grundlage einer historischen Auslegung zu § 14 Abs. 1 Bgld. Bauverordnung – Bgld. BauVO, LGBl Nr 11/1998 idF LGBl Nr 68/2003, den Nachweis eines verbücherten Servituts für notwendig erachtet (VwSlg. 16.954 A/2006). Gleiches ergibt sich aus einem Rechtsvergleich, da andere Landesbauordnungen ebenso auf

eine Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht abstellen (vgl. zB § 11 Abs 2 Z 1 lit. c NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014, LGBl Nr 1/2015 idF LGBl Nr 37/2016; vgl. für das Burgenland auch VwSlg. 16.954 A/2006). Zu bedenken ist außerdem, dass das Kärntner Baurecht im Gegensatz zu anderen Landesbaurechten kein Bauplatzschaffungsverfahren, in dem die öffentlichen Interessen einer Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße berücksichtigt werden könnten, kennt. Insofern bietet die Verpflichtung eines Nachweises einer rechtlichen Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht einen Ersatz hierfür (vgl. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Kärntner Baurecht, 5. Auflage, § 9 Anm. 3). Auch der Verwaltungsgerichtshof hat auf Grundlage einer historischen Auslegung zu Paragraph 14, Absatz eins, Bgld. Bauverordnung – Bgld. BauVO, Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 68 aus 2003,, den Nachweis eines verbücherten Servituts für notwendig erachtet (VwSlg. 16.954 A/2006). Gleiches ergibt sich aus einem Rechtsvergleich, da andere Landesbauordnungen ebenso auf eine Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht abstellen vergleiche zB Paragraph 11, Absatz 2, Ziffer eins, Litera c, NÖ Bauordnung 2014 – NÖ BO 2014, Landesgesetzblatt Nr 1 aus 2015, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 37 aus 2016,; vergleiche für das Burgenland auch VwSlg. 16.954 A/2006). Zu bedenken ist außerdem, dass das Kärntner Baurecht im Gegensatz zu anderen Landesbaurechten kein Bauplatzschaffungsverfahren, in dem die öffentlichen Interessen einer Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße berücksichtigt werden könnten, kennt. Insofern bietet die Verpflichtung eines Nachweises einer rechtlichen Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht einen Ersatz hierfür vergleiche Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Kärntner Baurecht, 5. Auflage, Paragraph 9, Anmerkung 3).

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22.09.2016, ZI.V 26/2016, die Gesetzmäßigkeit der Bestimmung des § 7 K-BAV bejaht und ausgeführt, dass mit der Anordnung, dass ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht bzw. durch eine in § 2 Abs. 2 lit. b K-BAV näher konkretisierte Urkunde beigebracht werden muss, sofern der – gemäß § 6 Abs. 1 K-BAV für den Antrag auf Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen allenfalls erforderliche – Lageplan eine Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke ausweise, § 7 K-BAV Deckung in der Vorgabe des § 17 Abs. 2 lit. a K-BO 1996 finde, wonach eine Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße „sichergestellt“ sein müsse. Es könne nämlich eine nicht verbücherte Dienstbarkeit durch den gutgläubigen Erwerb des belasteten Grundstückes (vgl. ua. OGH 18.5.2016, 3 Ob 72/16h) bzw. durch eine Zwangsversteigerung (vgl. ua. OGH 23.6.2005, 6 Ob 95/04w) erlöschen. Dies entspreche nicht der Anforderung des § 17 Abs. 2 K-BO 1996, weil die Behörde bei nicht verbücherten Dienstbarkeiten zu – unter Umständen komplexen – Erhebungen über das tatsächliche Bestehen des Rechts verhalten wären. Im Gegensatz dazu vermöge die Verbücherung die Gewähr dafür zu bieten, dass die Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße als "sichergestellt" gilt (vgl. auch VwGH 27.6.2006, 2005/05/0293). Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22.09.2016, ZI. V 26 aus 2016,, die Gesetzmäßigkeit der Bestimmung des Paragraph 7, K-BAV bejaht und ausgeführt, dass mit der Anordnung, dass ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht bzw. durch eine in Paragraph 2, Absatz 2, Litera b, K-BAV näher konkretisierte Urkunde beigebracht werden muss, sofern der – gemäß Paragraph 6, Absatz eins, K-BAV für den Antrag auf Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen allenfalls erforderliche – Lageplan eine Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke ausweise, Paragraph 7, K-BAV Deckung in der Vorgabe des Paragraph 17, Absatz 2, Litera a, K-BO 1996 finde, wonach eine Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße „sichergestellt“ sein müsse. Es könne nämlich eine nicht verbücherte Dienstbarkeit durch den gutgläubigen Erwerb des belasteten Grundstückes vergleiche ua. OGH 18.5.2016, 3 Ob 72/16h) bzw. durch eine Zwangsversteigerung vergleiche ua. OGH 23.6.2005, 6 Ob 95/04w) erlöschen. Dies entspreche nicht der Anforderung des Paragraph 17, Absatz 2, K-BO 1996, weil die Behörde bei nicht verbücherten Dienstbarkeiten zu – unter Umständen komplexen – Erhebungen über das tatsächliche Bestehen des Rechts verhalten wären. Im Gegensatz dazu vermöge die Verbücherung die Gewähr dafür zu bieten, dass die Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße als "sichergestellt" gilt vergleiche auch VwGH 27.6.2006, 2005/05/0293).

Die gleichen Erwägungen gelten in Bezug auf die Auslegung der Bestimmung des § 2 Z 3 lit. b K-GTG, nach welcher die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen ist, wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt sind, offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit der öffentlichen Fahrstraße bestehen. Außerdem ist gemäß § 2 Z 3 lit. a K-GTG die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn bei der Teilung nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten

Grundstückes Bedacht genommen wurde. Die gleichen Erwägungen gelten in Bezug auf die Auslegung der Bestimmung des Paragraph 2, Ziffer 3, Litera b, K-GTG, nach welcher die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen ist, wenn bei Grundstücken, die im Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt sind, offensichtlich unbehebbar Hindernisse einer Verbindung mit der öffentlichen Fahrstraße bestehen. Außerdem ist gemäß Paragraph 2, Ziffer 3, Litera a, K-GTG die Genehmigung der Teilung eines Grundstückes nicht zu erteilen, wenn bei der Teilung nicht auf die künftige Erschließung und Bebauung des gesamten Grundstückes Bedacht genommen wurde.

Wenn, so wie im vorliegenden Fall, die Zufahrt von der öffentlichen Fahrstraße zu dem zu teilenden Grundstück, welches nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, über ein nicht im Eigentum des Antragstellers stehendes Grundstück, nämlich das Grundstück Nr. xxx, KG xxx, führt, so hat der Antragsteller eine Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße nachzuweisen, welche sowohl technisch als auch rechtlich möglich ist. Rechtlich möglich und damit sichergestellt ist eine Zufahrt nur durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht oder wenn durch den Antragsteller – so wie im § 7 K-BAV normiert ist – eine Urkunde, auf Grund derer das Zufahrtsrecht im Grundbuch einverleibt werden kann, beigebracht wird und der Antrag auf grundbücherliche Einverleibung des Zufahrtsrechtes beim zuständigen Grundbuchgericht bereits eingebracht wurde. Wenn, so wie im vorliegenden Fall, die Zufahrt von der öffentlichen Fahrstraße zu dem zu teilenden Grundstück, welches nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, über ein nicht im Eigentum des Antragstellers stehendes Grundstück, nämlich das Grundstück Nr. xxx, KG xxx, führt, so hat der Antragsteller eine Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße nachzuweisen, welche sowohl technisch als auch rechtlich möglich ist. Rechtlich möglich und damit sichergestellt ist eine Zufahrt nur durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht oder wenn durch den Antragsteller – so wie im Paragraph 7, K-BAV normiert ist – eine Urkunde, auf Grund derer das Zufahrtsrecht im Grundbuch einverleibt werden kann, beigebracht wird und der Antrag auf grundbücherliche Einverleibung des Zufahrtsrechtes beim zuständigen Grundbuchgericht bereits eingebracht wurde.

Da im vorliegenden Fall ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Zufahrtsrecht über das Grundstück Nr. xxx, KG xxx, zugunsten des Grundstückes Nr. xxx, KG xxx, nicht besteht und Eigentümer des Grundstückes Nr. xxx, KG xxx, einer grundbücherlichen Einverleibung des durch den Beschwerdeführer behaupteten, ersessenen Zufahrtsrechtes – wie der Beschwerdeführer selbst ausgeführt hat – auch nicht zugestimmt, hat die belangte Behörde völlig zu Recht über den Antrag des Beschwerdeführers auf Genehmigung der Teilung des Grundstückes Nr. xxx, KG xxx, eine negative Entscheidung getroffen. Es kann nämlich nicht Aufgabe der belangten Behörde sein, bei einer nicht verbücherten Dienstbarkeit unter Umständen komplexe Erhebungen über das tatsächliche Bestehen dieses Rechtes durchzuführen.

Die vom Beschwerdeführer behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides liegt daher nicht vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, wenn eine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Dies ist der Fall, wenn die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht oder es an einer Rechtsprechung fehlt. Ebenso ist dies der Fall, wenn die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes uneinheitlich zu beurteilen ist. Im Gegenstand besteht zur Frage, ob im Falle der Teilung eines Grundstückes, welches nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche über nicht im Eigentum des Antragstellers stehenden Grundstücke führt, nach den Bestimmungen des K-GTG ein Nachweis einer rechtlichen Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beigebracht werden muss, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, weshalb die ordentliche Revision zuzulassen war. Die ordentliche Revision ist zulässig, wenn eine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Dies ist der Fall, wenn die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht oder es an einer Rechtsprechung fehlt. Ebenso ist dies der Fall, wenn die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes uneinheitlich zu beurteilen ist. Im Gegenstand besteht zur Frage, ob im Falle der Teilung eines Grundstückes, welches nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche über nicht im Eigentum des

Antragstellers stehenden Grundstücke führt, nach den Bestimmungen des K-GTG ein Nachweis einer rechtlichen Sicherstellung durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beigebracht werden muss, keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, weshalb die ordentliche Revision zuzulassen war.

Schlagworte

Wegerecht, Bauvorhaben, Grundstücksteilung, öffentliche Verkehrsfläche

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGKA:2017:KLVwG.296.4.2017

Zuletzt aktualisiert am

28.03.2018

Quelle: Landesverwaltungsgericht Kärnten LVwg Kärnten, <http://www.lvwg.ktn.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at