TE Lvwg Erkenntnis 2018/12/21 LVwG-2018/36/0662-15

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.12.2018

Entscheidungsdatum

21.12.2018

Index

L82007 Bauordnung Tirol
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauO Tir 2018 §33
AVG §13 Abs8

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seine Richterin Dr.in Gstir über die Beschwerde des AA, wohnhaft in Z, Adresse 1, vertreten durch Rechtsanwalt BB, Sillgasse 21/III, Y, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018, ZI ***** , mit dem, dem von CC und DD beantragten Abbruch und Neubau des Dachgeschosses beim bestehenden Gebäude auf Gst **1 KG Z die Baubewilligung unter der Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung,

zu Recht:

1. Der Beschwerde wird Folge gegeben, dies mit der Maßgabe,

dass gemäß § 34 Tiroler Bauordnung 2018 die Baubewilligung gemäß den mit Genehmigungsvermerk des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018,

ZI ***** , versehenen Plänen, geändert durch die mit dem Genehmigungsvermerk des Landesverwaltungsgerichts Tirol versehenen Plänen von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****, erteilt wird.

2. Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang, entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

Mit dem am 05.10.2017 bei der Baubehörde eingelangten Bauansuchen beantragten CC und DD die Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses beim bestehenden Gebäude auf Gst **1 KG Z unter Anschluss von Einreichunterlagen. Die Einreichunterlagen umfassten ua auch die Einreichpläne von Bmstr. DI EE vom 06.09.2017, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****.

Im baubehördlichen Verfahren wurde dazu die Stellungnahme des von der Baubehörde bestellten nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen vom 22.10.2017 eingeholt und hat dieser gegen das gegenständliche Bauvorhaben keine Bedenken vorgebracht.

Weiters wurde von der Baubehörde das brandschutztechnische Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, ZI *****, eingeholt. Auch darin werden bei Vorschreibung und Einhaltung der in diesem Gutachten angeführten Nebenbestimmungen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben erhoben.

Mit Schreiben der Baubehörde vom 30.10.2017 wurde unter anderem auch AA (in der Folge: Beschwerdeführer) Gelegenheit zur Akteneinsicht und Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Vom nunmehrigen Beschwerdeführer wurde dazu die schriftliche Stellungnahme vom 12.12.2017 eingebracht. Darin wird insbesondere zusammengefasst ausgeführt, dass das gegenständliche Bauvorhaben nicht dem derzeitigen Bebauungsplan entspreche und er somit keineswegs mit diesem Bauvorhaben einverstanden ist, da die Gebäudehöhe zu seiner Grundstücksgrenze sowie die Fensteröffnungen und die Vordachsituation nochmals zu besprechen seien.

In weiterer Folge wurde mit dem gegenständlich bekämpften Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018, ZI *****, dem beantragten Bauvorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk der Baubehörde versehenen Einreichplänen von Bmstr. DI EE vom 06.09.2017, mit den Plannummern *****, *****, ***** und *****, die Baubewilligung unter der Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Dagegen brachte der nunmehrige Beschwerdeführer durch seinen Rechtsvertreter fristgerecht die Beschwerde vom 13.02.2018 ein und wird darin zusammengefasst Folgendes vorgebracht:

Im vorliegenden Fall liege ein Bebauungsplan mit der Nummer X **/X* vor und sei zunächst zu überprüfen, ob der entsprechende Kundmachungsvermerk vorliegt und dieser Bebauungsplan damit formell in Kraft getreten ist. Weiters sei von einem hochbautechnischen Sachverständigen zu prüfen, ob dieser Bebauungsplan der baurechtlichen Überprüfung der Zulässigkeit der hier vorliegenden baulichen Anlage zugrunde gelegt werden könne. Wenn dies der Fall sein sollte, werde allerdings zu überprüfen sein, wie eine Firsthöhe bei einer fehlenden Firstrichtung zu einer ausreichend sicheren rechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit führe. Die im Verfahren bereits getätigten schriftlichen Einwendungen würden die Gebäudesituierung, die Situierung des Vordaches, die Situierung der Fenster sowie die Nichtübereinstimmung mit dem Bebauungsplan betreffen. Im vorliegenden Fall sei ein Vordach geplant, das über die Grundstücksgrenze rage, dh den Luftraum der Liegenschaft des Beschwerdeführers betreffe. Diese Einwendung müsse nicht gesondert erstattet werden, weil sie unmittelbar aus dem Eigentumsrecht erfließe. Insoweit also das Vordach über die Grundstücksgrenze errichtet werde, sei der lapidare Hinweis in der nur schwer erkennbaren Begründung des angefochtenen Bescheides wonach das Vordach nicht weiter auf die Liegenschaft des Einschreiters rage, als schon bisher, in öffentlicher rechtlicher Hinsicht wirkungslos. Im Sinne der §§ 3, 4, 6, 26, 27 TBO dürfe eine Baubewilligung sich lediglich auf den Bauplatz, nicht aber auf eine Überschreitung der Bauplatzgrenzen beziehen. Insoweit sei die vorliegende Baubewilligung also von vornherein rechtswidrig, ohne dass es eines gesonderten Parteivorbringens dazu bedürfe, da nicht über die Grenzen des Bauplatzes gebaut werden dürfe. Hinsichtlich der geltend gemachten Nichtübereinstimmung mit dem Bebauungsplan wurde insbesondere ausgeführt, dass hinsichtlich der Bauhöhe, der Bauweise und der darüber hinausgehende in § 26 Abs 3 TBO genannten rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen, zu denen den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht eingeräumt sei, sich der Nachbar zeitgerecht geäußert habe. Aus der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes ergebe sich, dass das gegenständliche Bauvorhaben hinsichtlich der Bauhöhe, der Bauweise, der dort festgelegten Traufenhöhe – ohne Festlegung einer Traufenrichtung – unzulässig sei. Dies sei auch mit dem Vorbringen, das der Nachbar bereits erhoben habe, übereinstimmend. Auch dazu würden Befund und Gutachten fehlen. Ob im vorliegenden Fall dem Verfahren ein bestellter, nicht amtlicher Sachverständiger beigezogen worden sei, der Befund und Gutachten im Sinne der gesetzlichen Bestimmung erstattet habe, werde zu überprüfen sein, da der Bescheid diesbezüglich eine ausreichende Begründung, die auch entsprechende Tatsachenfeststellungen und Befundgrundlagen beinhalte, nicht habe. Zudem sei amtswegig zu prüfen, ob gegenständlich eine Präklusion vorliege. Sollte zur Gänze keine Präklusion eingetreten sein, werde auch ausdrücklich geltend gemacht, dass die bauliche Anlage zur Folge von Überschreitung der gesetzlichen Mindestabstände und wegen Nichteinhaltung des Brandschutzes insbesondere in Bezug auf die Liegenschaft des Einschreiters unzulässig sei.

Abschließend wurde daher beantragt der Beschwerde Folge zu geben und das Bauansuchen ab- bzw zurückzuweisen,

in eventu den bekämpften Bescheid aufzuheben und die Rechtssache an die Baubehörde zurückzuverweisen, sowie eine mündliche Verhandlung durchzuführen und im Zuge des Verfahrens die entsprechenden Erhebungen vorzunehmen und zugleich das Parteiengehör zu wahren.

Weiters wurde mit näheren Ausführungen beantragt der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 19.03.2018, ZI *****, wurde der gegenständlichen Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde der Verordnungsakt des für den gegenständlichen Bereich erlassenen allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes mit der Planungsbezeichnung „X **/X* Dorf * - FF“ eingeholt und am 10.09.2018 eine öffentliche mündliche Verhandlung am Landesverwaltungsgericht Tirol im Beisein der beiden Bauwerber, des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers, des Vertreters der belangten Behörde sowie des vom Landesverwaltungsgericht Tirol beigezogenen hochbautechnischen Sachverständigen durchgeführt.

Dabei führte der hochbautechnische Sachverständige insbesondere zusammengefasst Folgendes aus:

Für die gegenständliche Bauparzelle .542 KG Z liegt ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan mit der Planungsbezeichnung „X **/X* Dorf * - FF“ vor. Aus diesem Bebauungsplan ergibt sich, dass eine traufseitige Wandhöhe mit 1.393 m festgelegt wurde. Darüber hinaus wurde ein höchster Gebäudepunkt mit 1.395 m festgelegt. Der Vergleich mit den vorliegenden Planunterlagen zeigt, dass eine traufseitige Wandhöhe von exakt 1.393 m sowie ein höchster Gebäudepunkt mit einer absoluten Höhe von 1.395 m eingehalten wird. Der höchste Gebäudepunkt wird lediglich durch einen vorgesehenen Fang überschritten, welcher aufgrund seiner baulichen Abmessungen sowie aufgrund seines Verhältnisses zur Gesamtdachfläche als untergeordneter Bauteil betrachtet werden kann. Aufgrund dieses Umstandes darf dieser gegenständliche Fang auch die zulässige höchste Gebäudehöhe überschreiten.

Weiters führte der hochbautechnische Sachverständige zusammengefasst aus, dass im geltenden Bebauungsplan zwischen dem Baugrundstück und dem unmittelbar angrenzenden Grundstück des Beschwerdeführers keine Festlegung durch eine Baugrenzlinie besteht. Gegenüber dem angrenzenden Nachbargrundstück **2 KG Z gilt die besondere Bauweise, da in diesem Bereich ein Zusammenbauen zwischen den beiden Objekten auf Bauparzelle **1 und Bauparzelle **2 erfolgt. Unter Bezugnahme auf die Plandarstellung Südostansicht der Einreichpläne führte der Sachverständige hinsichtlich der Situierung des Vordaches aus, dass dieses, so wie in den Planunterlagen auch eingetragen, die vorhandene Grundstücksgrenze zu Bauparzelle **2 überschreitet. Dieses Hineinragen in die Nachbarparzelle Bauparzelle **2 umfasst nur die Vordachkonstruktion.

Im weiteren wurde den Bauwerbern mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 19.09.2018 Gelegenheit gegeben, dass Bauvorhaben im Bereich des, die Grundgrenze des Beschwerdeführers überragenden, Vordaches abzuändern.

Mit Schreiben vom 24.10.2018, beim Landesverwaltungsgericht eingelangt am 25.10.2018, wurden von den Bauwerbern Änderungspläne von Bmstr. DI EE vom 16.10.2018 eingebracht.

Dazu teilte der hochbautechnische Sachverständige mit, dass nicht nur im Bereich des Vordaches eine Änderung vorgenommen wurden sondern darüber hinaus noch weitere.

Mit Email des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 09.11.2018 wurde den Bauwerbern daher aufgetragen alle nunmehr beantragten Änderungen konkret anzuführen und diese auch in sämtlichen relevanten Plandarstellungen kenntlich zu machen.

Daraufhin wurden von den Bauwerbern das Schreiben vom 09.11.2018, beim Landesverwaltungsgericht eingelangt am 12.11.2018, eingebracht, in dem die nunmehr beantragten Änderungen angeführt sind und wurden dazu auch ergänzende Plandarstellungen von Bmstr. DI EE vom 16.10.2018 eingebracht.

Zu diesen beantragten Änderungen hat der hochbautechnische Sachverständige das schriftliche Gutachten vom 14.11.2018, ZI *****, erstattet und wird darin insbesondere Folgendes zusammengefasst ausgeführt:

Die im Dachgeschoss im südwestlichen Bereich ursprünglich projektierte und bewilligte Vordachkonstruktion, die über die Bauplatzgrenze des Gst **1 KG Z in das Grundstück des Beschwerdeführers (Gst **2 KG Z) ragt, kommt nicht mehr zur Ausführung. Hier wird die vorgesehene Dachkonstruktion in der Form ausgebildet, dass diese nunmehr bündig zur

Grundstücksgrenze (analog zur südwestseitigen Außenwand) zu

Gst **2 KG Z abschließt. Sohın ragt auch kein Bauteil mehr in das Grundstück des Beschwerdeführers (Gst **2 KG Z).

Weiters soll das an der Nordwestseite vorgesehene Fensterelement im Bereich des Treppenhauses von 80/120 cm auf 90/210 cm vergrößert werden. Die Vergrößerung selbst stellt aus fachtechnischer Sicht prinzipiell kein Problem dar, allerdings sollte diese Verglasung ursprünglich als Fixverglasung in der Qualifikation EI30 erstellt werden. Aus den nunmehr vorliegenden Änderungsunterlagen zeigt sich, dass dieses Element nicht mehr als Fenster, sondern als Tür ausgebildet werden soll. Dies zeigt sich aufgrund der vorgesehenen Abmessungen und dem Umstand, dass dieses Element nunmehr bis auf Podest Niveau geführt werden soll. Zudem zeigt sich dies, da im Grundrissplan des Dachgeschosses eine entsprechende Aufgehrichtung zeichentechnisch dargestellt wurde und sich der Hinweis Geländer an der betreffenden Außenwand (blau eingetragen) wiederfindet. Diese Ausführung widerspricht dem Auflagepunkt 3. des dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 angeschlossenen brandschutztechnischen Gutachtens der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, Zahl *****, welches einen integrierten Bestandteil dieses genannten Bescheides bildet. Gemäß dieses Auflagepunktes 3. des Gutachtens der Tiroler Landesstelle vom 20.10.2017 sind Fenster/Türöffnungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 3,0 m im Bereich der nordwest- bzw. südwestseitigen Außenwände zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit feuerwiderstandsfähigen Verglasungen EI30 fix zu verschließen. Da das an der Nordwestseite vorgesehene Fensterelement im Bereich des Treppenhauses innerhalb von 3,0 m zum Nachbargrundstück **2 KG Z des Beschwerdeführers zu liegen kommt, müssen die in Auflagepunkt 3. vorgeschriebenen Anforderungen erfüllt sein, was aufgrund der nunmehr vorgesehenen Öffenbarkeit, derzeit als nicht gegeben zu betrachten ist. Die übrigen nunmehr beantragten Änderungen (Ausführung der Balkone, Fassadenverkleidung, teilweise Abänderung der Fenster) haben grundsätzlich auf das Grundstück des Beschwerdeführers (Gst **2 KG Z) keine zusätzlichen Auswirkungen.

Mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 19.11.2018 wurde allen Parteien des Beschwerdeverfahrens dieses Gutachten zur Kenntnis übermittelt und den Bauwerbern - hinsichtlich des Fensterelements im Bereich des Treppenhauses - wiederum Gelegenheit zur Änderung gegeben und darauf hingewiesen, dass die Pläne dreifach und zudem vom Planer und den Bauwerbern unterschrieben einzubringen sind.

Mit Schreiben der Bauwerber vom 21.11.2018, beim Landesverwaltungsgericht eingelangt am 22.11.2018, wurden die nunmehr antragsgegenständlichen Änderungspläne von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****, eingebracht, jedoch nur einfach.

In diesem Schreiben ist ua auch ausgeführt, dass laut Planer das Fensterelement an der Nordwestseite im Treppenhaus nunmehr auf die ursprüngliche Größe geändert wurde.

Mit Schreiben vom 26.11.2018, beim Landesverwaltungsgericht eingelangt am 27.11.2018, brachten die Bauwerber zwei weitere Plansätze der Änderungspläne von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****, ein.

Zu den nunmehr beantragten Änderungen erstattete der hochbautechnische Sachverständige das schriftliche Gutachten vom 03.12.2018, ZI *****, und führte darin - jeweils mit näheren fachkundigen Ausführungen - im Wesentlichen zusammengefasst Folgendes aus:

Bei den am 27.11.2018 eingebrachten Unterlagen, handelt es sich um zwei zusätzliche Gleichstücke der Pläne vom 20.11.2018.

Weiters wurde ausgeführt, dass das Bauvorhaben zum Abbruch und Neuerrichtung des Dachgeschosses beim bestehenden Haus „G“ auf dem Gst **1 KG Z, in der nunmehr beantragten Form, den Vorgaben des von der Gemeinde Z erlassenen und in Rechtskraft getretenen Bebauungsplanes „X **/X* Dorf * FF“ entspricht. Die im Dachgeschoss im südwestlichen Bereich ursprünglich projektierte Vordachkonstruktion, welche mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 genehmigt wurde, und über die Bauplatzgrenze des Gst **1 KG Z in das Grundstück des Beschwerdeführers Gst **2 KG Z ragte, kommt nicht mehr zur Ausführung. Hier wird die vorgesehene Dachkonstruktion in der Form ausgebildet, dass diese nunmehr bündig zur Grundstücksgrenze (analog zur südwestseitigen Außenwand) zu Grundstück **2 KG Z abschließt. Sohın ragt auch kein Bauteil mehr in das Grundstück des Beschwerdeführers Gst **2 KG Z. Die übrigen sich aus den Änderungsunterlagen ergebenden baulichen Änderungen (Ausführung der Balkone, Fassadenverkleidung, teilweise Abänderung der Fenster), gegenüber den mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 genehmigten Plänen, haben auf das Grundstück des

Beschwerdeführers Gst **2 KG Z keine zusätzlichen Auswirkungen. Dies wird vor allem dadurch begründet, dass durch die nunmehr geplante Änderung des an der Nordwestseite vorgesehenen Fensterelementes im Bereich des Treppenhauses (Höhenreduzierung, Fixverglasung und Ausführung in EI30) dem Auflagepunkt 3., des dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 angeschlossenen brandschutztechnischen Gutachtens der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, Zahl *****, entsprochen wird, wodurch auf das Nachbargrundstück **2 KG Z des Beschwerdeführers keine Auswirkungen (eventueller Brandüberschlag) zu erwarten sind. Sohni liegt auch kein Widerspruch zum brandschutztechnischen Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, Zahl *****, wie ursprünglich in meinem Gutachten vom 14.11.2018 festgestellt, mehr vor.

Dieses Gutachten wurde allen Parteien des Beschwerdeverfahrens mit der Ladung zur Verhandlung übermittelt und wurde dann am 19.12.2018 die Verhandlung am Landesverwaltungsgericht Tirol vom 10.09.2018 im Beisein der Bauwerberin, des Rechtsvertreters des Beschwerdeführer und des beigezogenen hochbautechnischen Sachverständigen fortgesetzt.

Dabei wurde vom hochbautechnischen Sachverständigen das schriftliche Gutachten vom 03.12.2018, ZI *****, erstattet und den Parteien auch Gelegenheit zur Fragestellung gegeben und wurden abschließend keine Bedenken mehr vorgebracht.

Ergänzend zum schriftlichen Gutachten führte der Sachverständigen auch mit näheren Ausführungen unter Bezugnahme auf die konkreten Plandarstellungen aus, dass aufgrund der nunmehrigen Ausbildung der Dachkonstruktion auch sichergestellt ist, dass keine Niederschlagswässer, welche auf der Dachfläche anfallen, auf das Gst **2 KG Z des Beschwerdeführers abgeleitet werden.

Außerdem stellte die Bauwerberin – aufgrund ihrer Ausführungen im Schreiben vom 21.11.2018 - auch im Namen ihres Mannes als weiteren Bauwerber ausdrücklich klar, dass die Änderungen in der Form der eingebrachten Plänen von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****, beantragt werden.

II. Beweiswürdigung:

Der entscheidungsrelevante Sachverhalt ergibt sich aus dem von der belangten Behörde vorgelegten verwaltungsbehördlichen Bauakt sowie den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten Gutachten des vom Landesverwaltungsgericht Tirol beigezogenen hochbautechnischen Sachverständigen vom 14.11.2018, ZI *****, und vom 03.12.2018, ZI *****, sowie dessen Ausführungen im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am Landesverwaltungsgericht Tirol vom 10.09.2018 die am 19.12.2018 fortgesetzt wurde.

Daraus hat sich – wie im Folgenden im Detail dargetan – ergeben, dass die von den Bauwerbern beantragten Änderungen in der Form der eingebrachten Pläne von

Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****, genehmigungsfähig sind, und der Beschwerdeführer dadurch nicht in seinen Rechten verletzt ist.

Durch diese Änderungen in Bereich der Dachkonstruktion, wodurch nunmehr kein Bauteil mehr in das Gst **2 KG Z des Bauwerbers ragt, der Ausführung der Balkone, der Fassadenverkleidung, und der teilweisen Abänderung der Fenster wird iSd § 13 Abs 8 AVG weder die Sache ihrem Wesen nach geändert noch die sachliche und örtliche Zuständigkeit berührt.

Weiters wurde im verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Verordnungsakt des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf * - FF“ eingeholt, aus dem sich ergibt, dass dieser Bebauungsplan gemäß der damals geltenden Bestimmung des § 67 Abs 1 TROG 2001 vom 30.05.2005 bis 14.06.2005 kundgemacht wurde und am 20.09.2005, ZI *****, von der Aufsichtsbehörde positiv verordnungsgeprüft wurde.

III. Rechtslage:

Gegenständlich sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften entscheidungsrelevant:

Tiroler Bauordnung 2011, LGBl Nr 57/2011 idF LGBl Nr 129/2017 wiederverlautbart als Tiroler Bauordnung 2018, LGBl Nr 28/2018:

§ 33

Parteien

(vormals inhaltsgleich: § 26 TBO 2011)

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

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

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) 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:

a)

der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,

b)

der Bestimmungen über den Brandschutz,

c)

der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,

d)

der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,

e)

der Abstandsbestimmungen des § 6,

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.

(...)"

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, in der hier maßgeblichen Fassung :

„Anbringen

§ 13

(...)

(8) Der verfahrenseinleitende Antrag kann in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens (§ 39 Abs. 3) geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden.“

IV. Erwägungen:

1. Hinsichtlich der Prüfbefugnis im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist zunächst auszuführen, dass das Verwaltungsgericht gemäß § 27 VwGVG, soweit nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben ist, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4 VwGVG) zu überprüfen hat und sohin der

Prüfumfang aufgrund einer Nachbarbeschwerde in einem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich auf das Beschwerdevorbringen, soweit diesbezüglich auch ein Mitspracherecht besteht, beschränkt ist.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt. Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben (vgl. VwGH 01.04.2008, ZI. 2007/06/0304; VwGH 31.01.2008, ZI 2007/06/0152 uva).

Der Nachbar ist daher in seinem Vorbringen grundsätzlich auf die Geltendmachung der Verletzung von subjektiv - öffentlichen Rechten beschränkt.

Im baubehördlichen Verfahren kann der Nachbar daher nicht die Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen aufwerfen, die nur dem öffentlichen Interesse dienen, da es ihm verwehrt ist, inhaltlich über den Themenkreis hinauszugehen, in dem er zur Mitwirkung berechtigt war.

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, und 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, sind berechtigt, die Nichteinhaltung der in § 33 Abs 3 lit a bis f TBO 2018 (vormals inhaltsgleich: § 26 Abs 3 lit a bis f TBO 2011) normierten bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

Im gegenständlichen Fall ist der Beschwerdeführer Eigentümer des Gst **2 KG Z, das unmittelbar an den verfahrensgegenständlichen Bauplatz (Gst **1 KG Z) angrenzt und dessen Grenzen zudem zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlagen, die Gegenstand des Bauvorhabens sind, liegen.

Daraus ergibt sich daher, dass der Beschwerdeführer im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich berechtigt war die Nichteinhaltung der in § 33 Abs 3 lit a bis f TBO 2018 (vormals inhaltsgleich: § 26 Abs 3 lit a bis f TBO 2011) normierten Nachbarrechte geltend zu machen, soweit diese auch seinem Schutz dienen.

2. Soweit in der Beschwerde zusammengefasst vorgebracht wurde, dass amtswegig zu prüfen sei, ob gegenständlich eine Präklusion des Beschwerdeführers gegeben ist, ist dazu auszuführen, dass im gegenständlichen Bauverfahren von der Baubehörde keine Bauverhandlung durchgeführt wurde und daher bereits aus diesem Grund keine Präklusionsfolgen nach § 42 Abs 1 AVG gegeben sein können.

3. Soweit in der Beschwerde weiters vorgebracht wurde, dass zunächst zu überprüfen sei, ob für den Bebauungsplan mit der Nummer X **/X* der entsprechende Kundmachungsvermerk vorliegt und dieser Bebauungsplan damit formell in Kraft getreten ist, ist dazu auszuführen, dass im verwaltungsgerichtlichen Verfahren der Verordnungsakt des für den gegenständlichen Bereich erlassenen allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplans mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf * – FF“ eingeholt wurde.

Daraus hat sich ergeben, dass dieser allgemeine und ergänzende Bebauungsplan gemäß der damals geltenden Bestimmung des § 67 Abs 1 TROG 2001 vom 30.05.2005 bis 14.06.2005 kundgemacht wurde und von der Aufsichtsbehörde am 20.09.2005, ZI *****, positiv ordnungsgeprüft wurde.

Zusammengefasst ergibt sich damit, dass der allgemeine und ergänzende Bebauungsplan mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf * – FF“ in Geltung ist und sich auch keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplan ergeben haben.

4. Soweit in der Beschwerde weiters vorgebracht wurde, dass zu überprüfen sei, wie eine Firsthöhe bei einer fehlenden Firstrichtung zu einer ausreichend sicheren rechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens führe, kann zunächst angemerkt werden, dass die Festlegung einer Firstrichtung nicht zu den zwingenden Inhalten eines Bebauungsplanes gehörte und eine solche Festlegung auch für die weiteren möglichen Höhenfestlegungen nicht erforderlich ist.

5. Im Übrigen ist hinsichtlich des Vorbringens des Beschwerdeführers betreffend die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf * – FF“

zunächst auszuführen, dass in der Stellungnahme des von der belangten Behörde bestellten nichtamtlichen hochbautechnischen Sachverständigen vom 22.10.2017 lediglich ohne nähere Ausführungen ausgeführt wird, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes und die Abstände nach § 6 TBO eingehalten würden.

Dem Beschwerdeführer kommt gemäß nunmehr § 33 Abs 3 lit c TBO 2018 grundsätzlich ein Mitspracherecht zu folgenden Festlegungen eines Bebauungsplanes zu: Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe.

Im Hinblick auf die Höhenfestlegungen hat der vom Landesverwaltungsgericht Tirol beigezogene hochbautechnische Sachverständige im Rahmen der Verhandlung am 10.09.2018 zusammengefasst Folgendes ausgeführt:

Im allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf *-FF“ ist eine traufseitige Wandhöhe mit 1.393 m und ein höchster Gebäudepunkt mit 1.395 m festgelegt. Der Vergleich mit den vorliegenden Planunterlagen zeigt, dass eine traufseitige Wandhöhe von exakt 1.393 m sowie ein höchster Gebäudepunkt mit einer absoluten Höhe von 1.395 m eingehalten wird. Der höchste Gebäudepunkt wird lediglich durch einen vorgesehenen Fang überschritten, welcher aufgrund seiner baulichen Abmessungen sowie aufgrund seines Verhältnisses zur Gesamtdachfläche als untergeordneter Bauteil betrachtet werden kann. Aufgrund dieses Umstandes darf dieser gegenständliche Fang auch die zulässige höchste Gebäudehöhe überschreiten.

Zur Frage des Rechtsvertreters des Beschwerdeführers, wie es sein kann, dass auf dem Grundstück des Beschwerdeführers die Höhenangabe 1.394,73 m festgelegt ist und der Höhenbezugspunkt auf dem Grundstück der Bauwerber mit 1.395 m festgelegt ist, führte der hochbautechnische Sachverständige ergänzend zusammengefasst aus, dass sich zwischen den angesprochenen Punkten eine Höhendifferenz von 27 cm ergibt und sich der angesprochene Höhenpunkt 1.394,73 m zwischen der vorgesehenen Dachkonstruktion auf der Bauparzelle **1 KG Z und dem geplanten Bauvorhaben befindet. Aufgrund dieser Umstände sind die angegebenen Höhen aus seiner fachlicher Sicht plausibel und für die gesamte Dachkonstruktion als ausreichend zu betrachten.

Hinsichtlich der Ausführungen des hochbautechnischen Sachverständigen zur Einhaltung der Höhenfestlegungen des allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf *-FF“ wurden im Rahmen dieser Verhandlung und auch im weiteren Verfahren keine Einwände mehr vorgebracht.

6. Weiters führte der hochbautechnische Sachverständige im Rahmen der Verhandlung am 10.09.2018 zusammengefasst aus, dass im geltenden Bebauungsplan zwischen dem Baugrundstück und dem unmittelbar angrenzenden Grundstück des Beschwerdeführers keine Baugrenzlinie festgelegt ist.

7. Soweit im Zusammenhang mit der Gebäudesituierung weiters geltend gemacht wurde, dass das Vordach in das Grundstück des Beschwerdeführers hineinragt, ist dazu Folgendes auszuführen:

Gegenüber dem angrenzenden Gst **2 KG Z gilt aufgrund der Festlegung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „X **/X* Dorf *-FF“ die besondere Bauweise.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren haben die Bauwerber mit den nunmehr antragsgegenständlichen Änderungsplänen von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern ****, ****, **** und ****, im Dachgeschoss im südwestlichen Bereich die ursprünglich projektierte Vordachkonstruktion, welche mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11. Jänner 2018 genehmigt wurde, und die über die Bauplatzgrenze des Gst **1 KG Z in das Grundstück des Beschwerdeführers (Gst **2 KG Z) ragte, abgeändert.

Der hochbautechnische Sachverständige führte zu dieser nunmehr beantragten Änderung in seinen Gutachten vom 14.11.2018, ZI *****, und vom 03.12.2018, ZI *****, sowie im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung am Landesverwaltungsgericht Tirol am 19.12.2018 zusammengefasst aus, dass die nunmehr beantragte Dachkonstruktion bündig zur Grundstücksgrenze (analog zur südwestseitigen Außenwand) zu Gst **2 KG Z abschließt und damit kein Bauteil mehr in das Grundstück des Beschwerdeführers Gst **2 KG Z ragt.

8. Soweit der Beschwerdeführer auch in Bezug auf den Brandschutz Nachbarrechte geltend macht, ist dazu auszuführen, dass ihm gemäß § 33 Abs 3 lit b TBO 2018 hinsichtlich der Bestimmungen über den Brandschutz ein Mitspracherecht zukommt, soweit diese auch seinem Schutz dienen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits von der Baubehörde das brandschutztechnische Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017 eingeholt wurde. Darin werden bei Vorschreibung und Einhaltung der in diesem Gutachten angeführten Nebenbestimmungen keine Bedenken gegen das

Bauvorhaben erhoben. Diese Nebenbestimmungen wurden auch in den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018, ZI *****, übernommen und damit als Nebenbestimmungen vorgeschrieben (vgl Auflagepunkt 49.).

Hinsichtlich der mit Schreiben vom 24.10.2018 und vom 09.11.2018 von den Bauwerbern eingebrachten Änderungsplänen von Bmstr. DI EE vom 16.10.2018 hat der hochbautechnische Sachverständige in seinem Gutachten vom 14.11.2018, ZI *****, Folgendes ausgeführt:

Das an der Nordwestseite vorgesehene geänderte Fensterelement im Bereich des Treppenhauses wird von 80/120 cm auf 90/210 cm vergrößert. Die Vergrößerung selbst stellt aus fachtechnischer Sicht prinzipiell kein Problem dar, allerdings sollte diese Verglasung ursprünglich als Fixverglasung in der Qualifikation EI30 erstellt werden. Aus den nunmehr vorliegenden Änderungsunterlagen zeigt sich, dass dieses Element nicht mehr als Fenster, sondern als Tür ausgebildet werden soll. Dies zeigt sich aufgrund der vorgesehenen Abmessungen und dem Umstand, dass dieses Element nunmehr bis auf Podest Niveau geführt werden soll. Zudem zeigt sich, dass im Grundrissplan des Dachgeschosses eine entsprechende Aufgehrichtung zeichentechnisch dargestellt wurde und sich der Hinweis „Geländer“ an der betreffenden Außenwand (blau eingetragen) wiederfindet. Diese Ausführung widerspricht dem Auflagepunkt 3. des dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 angeschlossenen brandschutztechnischen Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, Zahl *****, welches einen integrierten Bestandteil dieses Bescheides bildet. Gemäß dieses Auflagepunktes 3. des Gutachtens der Tiroler Landesstelle vom 20.10.2017 sind nämlich Fenster/Türöffnungen innerhalb eines Abstandsbereiches von 3,0 m im Bereich der nordwest- bzw südwestseitigen Außenwände zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit feuerwiderstandsfähigen Verglasungen EI30 fix zu verschließen. Da das an der Nordwestseite vorgesehene Fensterelement im Bereich des Treppenhauses innerhalb von 3,0 m zum Nachbargrundstück **2 KG Z des Beschwerdeführers zu liegen kommt, müssen die in Auflagepunkt 3. vorgeschriebenen Anforderungen erfüllt werden, was aufgrund der vorgesehenen Öffenbarkeit, derzeit als nicht gegeben zu betrachten ist.

Mit den nunmehr antragsgegenständlichen Änderungsplänen vom Bmstr. DI EE vom 20.11.2018 wurde das Bauvorhaben im Bereich des an der Nordwestseite vorgesehenen Fensterelements im Treppenhauses nochmals abgeändert und führte der hochbautechnische Sachverständige in seinem abschließenden Gutachten vom 03.12.2018, ZI *****, dazu Folgendes aus:

Durch die nunmehr geplante Änderung des an der Nordwestseite vorgesehene Fensterelementes im Bereich des Treppenhauses (Höhenreduzierung, Fixverglasung und Ausführung in EI30) wird dem Auflagepunkt 3. des dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 angeschlossenen brandschutztechnischen Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, Zahl *****, entsprochen, wodurch auf das Nachbargrundstück **2 KG Z des Beschwerdeführers keine Auswirkungen (eventueller Brandüberschlag) zu erwarten sind. Sohin liegt auch kein Widerspruch, wie ursprünglich in meinem Gutachten vom 14.11.2018 festgestellt, zum brandschutztechnischen Gutachten der Tiroler Landesstelle für Brandverhütung vom 20.10.2017, Zahl *****, mehr vor.

Diesen vollständigen und schlüssigen fachkundigen Ausführungen wurde auch vom Beschwerdeführer nicht widersprochen und ist darüber hinaus auch kein weiteres Vorbringen in Bezug auf den Brandschutz erfolgt.

9. Hinsichtlich der weiteren nunmehr beantragten Änderungen (Ausführung der Balkone, Fassadenverkleidung, teilweise Abänderung der Fenster), ergeben sich, wie der hochbautechnische Sachverständige in seinen Gutachten vom 14.11.2018, ZI *****, und vom 03.12.2018, ZI *****, ausgeführt hat, gegenüber den mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018 genehmigten Plänen, keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Grundstück des Beschwerdeführers Gst **2 KG Z.

Auch diesen vollständigen und schlüssigen fachkundigen Ausführungen wurde nicht widersprochen oder ein konkretes Vorbringen erstattet.

10. Abschließend ist hinsichtlich der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommenen Änderungen Folgendes auszuführen:

Gemäß § 13 Abs 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens (§ 39 Abs. 3) geändert werden.

Wenn durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden, kann die Änderung auch im Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht erfolgen.

Wie auch vom hochbautechnischen Sachverständigen in seinem Gutachten vom 14.11.2018, ZI *****, und vom 03.12.2018, ZI *****, ausgeführt, sind von den nunmehr beantragten Änderungen zum einen eine Änderung der Dachkonstruktion zum Grundstück des Beschwerdeführerin hin (Gst **2 KG Z), sodass nunmehr kein Bauteil mehr in das Grundstück des Beschwerdeführers ragt sowie zum anderen weitere Änderungen der Ausführung der Balkone, der Fassadenverkleidung und teilweise eine Abänderungen der Fenster umfasst.

Durch diese Änderungen wurde die Sache nicht ihrem Wesen nach geändert und auch die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt, sodass diese Änderungen gemäß § 13 Abs 8 AVG auch im Beschwerdeverfahren möglich waren und die Entscheidung darüber dem Landesverwaltungsgericht zukommt.

Die Bauwerberin stellte – aufgrund ihrer Ausführungen im Schreiben vom 21.11.2018 - auch im Namen ihres Ehemanns, dem weiteren Bauwerber – im Rahmen der Verhandlung am 19.12.2018 ausdrücklich klar, dass die Änderungen in der Form der eingebrachten Pläne von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern *****, *****, ***** und *****, beantragt wird und daher in dieser Form nunmehr verfahrensgegenständlich sind.

Hinsichtlich dieser Planunterlagen führte der hochbautechnische Sachverständige in seinem schriftliche Gutachten vom 03.12.2018, ZI *****, ua auch aus, dass es sich bei den am 27.11.2018 eingebrachten Unterlagen, um zwei zusätzliche Gleichstücke zu den bereits am 21.11.2018 eingebrachten Planunterlagen von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018 handelt.

Zusammengefasst ergibt sich daher, dass dem Bauvorhaben genehmigt mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 11.01.2018, ZI *****, geändert in der Fassung der Plänen von Bmstr. DI EE vom 20.11.2018, mit den Plannummern *****, *****, ***** und *****, die Baubewilligung zu erteilen war und der Beschwerdeführer dadurch auch nicht in seinen Rechten verletzt ist.

V. 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.

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.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr.in Gstir

(Richterin)

Schlagworte

Nachbarbeschwerde; Projektänderungen im Beschwerdeverfahren

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2018:LVwG.2018.36.0662.15

Zuletzt aktualisiert am

15.01.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at