

**Bauverfahren nach der TBO 2011 - diverse Änderungen beim Objekt (Wohnhaus und Frühstückspension) auf Gp. xxxx/x KG X, Baubewilligung, Beschwerde des Nachbarn A B**

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Franz Triendl über die Beschwerde des Herrn A B, Adresse, PLZ Ort, v.d. Rechtsanwalt Dr. F K, Adresse, PLZ Ort, gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde X vom 20.11.2013, Zl. 123/xyzBE betreffend diverse Änderungen beim Objekt (Wohnhaus und Frühstückspension) auf Gp. xxxx/x KG X

### zu Recht erkannt

- I. Gemäß § 28 Abs 1 und 2 VwGVG wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass es im Spruch zu lauten hat:  
„Der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 29.10.2013, Zl. 123/xyz wird ersatzlos aufgehoben.“
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

## **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof, Judenplatz 11, 1010 Wien, erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht einzubringen.

Die Beschwerde bzw die außerordentliche Revision ist durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw eine bevollmächtigte Rechtsanwältin einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

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

### **I. Vorbemerkungen**

Nach Art 151 Abs 51 Z 8 B-VG wurden mit 1. Jänner 2014 zahlreiche Verwaltungsbehörden aufgelöst. Die Zuständigkeit zur Weiterführung der mit Ablauf des 31. Dezember 2013 bei diesen Behörden anhängigen Verfahren **sowie der bei den Aufsichtsbehörden anhängigen Verfahren über Vorstellungen (Art 119a Abs 5 B-VG)** geht auf die Verwaltungsgerichte über. Die Vorstellung vom 4.12.2013 gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde X vom 20.11.2013, Zl. 123/xyzBE, ist sohin als Beschwerde im Sinne des Art 130 Abs 1 Z 1 B-VG bzw § 7 VwGVG anzusehen und vom Landesverwaltungsgericht Tirol zu erledigen.

### **II. Verfahrensgang**

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 10.4.2012, Zl. 123/xyz wurde die Baubewilligung für die Errichtung einer „Wohn- und Frühstückspension“ in O auf der Gp. xxxx/x KG X erteilt. Die dagegen vom rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeindevorstandes der Gemeinde X vom 18.6.2012, Zl. 123/xyzBE abgewiesen.

In weiterer Folge langte bei der Gemeinde X am 30.7.2013 eine mit 29.7.2013 datierte Eingabe folgenden Inhaltes ein:

*„ An  
Gemeinde X  
Baubehörde 1. Instanz  
z. Hd. Bürgermeister M Z*

*Tekturplan: BV Wohn- und Frühstückspension B O  
GP xxxx/x EZ xx KG X  
Adresse, PLZ Ort  
Bauherr: M B*

*Kurze Übersicht über Veränderungen im Tekturplan gegenüber Einreichplan:*

*Erdgeschoss:*

*- Kleinere Veränderungen im Bereich Raumaufteilung: Aussenmasse lt. Einreichung*

*1. Obergeschoss:*

*- Nutzungsänderung Wohnung Privat zu Gästeapartment*

*- Ostseite Anbau Erker, wie im 2. Obergeschoss*

*- Kleinere Veränderungen im Bereich Raumaufteilung*

*2. Obergeschoss:*

*- kleinere Veränderungen im Bereich Raumaufteilung*

*- Aussenmasse lt. Einreichung*

*Dachgeschoss:*

*- Kleine Erweiterung im Bereich Süd „Saunabereich“*

*- Kleine Veränderungen im Bereich Raumaufteilung*

*+ Solaranlage*

*Hochachtungsvoll*

*M B"*

Dieser Eingabe war eine mit „Tekturplan“ titulierte Planparie mit dem Datum 27.7.2013 angeschlossen. Nach Durchführung eines „vereinfachten Genehmigungsverfahrens“ (so der Bürgermeister der Gemeinde X im Schreiben vom 26.9.2013) erteilte der Bürgermeister mit Bescheid vom 29.10.2013, Zl. 123/xyz die Baubewilligung für diverse Änderungen beim Wohn- bzw der Frühstückspension auf Gp. xxxx/x KG X. Der dagegen erhobenen Berufung des Beschwerdeführers wurde mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge gegeben.

### III. Erwägungen

Die TBO 2011 unterscheidet bei den Verfahrensbestimmungen drei Kategorien von Bauvorhaben (§ 21 TBO 2011): Bewilligungspflichtige und anzeigepflichtige Bauvorhaben und solche Baumaßnahmen, die weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen. Sowohl bewilligungs- als auch anzeigepflichtige Bauvorhaben sind bei der Baubehörde in Form eines Bauansuchens (§ 22 TBO 2011) bzw einer Bauanzeige (§ 23 TBO 2011), mithin in Form eines schriftlichen Antrages einzubringen. Beide Bauverfahren sind sohin sog. antragsbedürftige Verwaltungsakte. Es wäre daher der Baubehörde nicht erlaubt, ohne einen derartigen Antrag etwa eine Baubewilligung zu erteilen (vgl die Nachweise bei *Schwaighofer*, Tiroler Baurecht (2003), § 21 RZ 1). Ein derartiger Antrag hat einen eindeutigen (verbalen) Inhalt aufzuweisen, der als solcher – unabhängig von den weiteren einem derartigen Ansuchen anzuschließenden und dieses detaillierenden Unterlagen und Plänen – **Art** und **Umfang** der beantragten Bewilligung **eindeutig erkennen** lässt (vgl etwa VwGH 27.11.1990, 90/04/0185; 15.9.1992, 92/04/0025). Art und Umfang des Ansuchens sind nämlich entscheidend für den Umfang der behördlichen Entscheidungsbefugnis, zumal die „Sache“ über die eine Behörde im Bauverfahren zu entscheiden hat, durch das Ansuchen/die Anzeige bestimmt wird (vgl *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht<sup>6</sup> (2008) 89f und 195, sowie die vergleichbare reichhaltige Judikatur des VwGH zum gewerblichen Betriebsanlagenrecht in

*Grabler/Stolzlechner/Wendl*, Kommentar zur Gewerbeordnung 1994<sup>3</sup> (2011) § 77 Rz 4). Auch im Hinblick auf die den Nachbarn (im Baubewilligungsverfahren) nach § 26 Abs 3 TBO 2011 eingeräumte Berechtigung zur Erhebung von Einwendungen muss ein Antrag einen unmissverständlichen verbalen Inhalt aufweisen.

Bloße Beilagen, wie Pläne oder Listen, lassen mangels eines entsprechenden verbalen Inhalts Gegenstand und Umfang eines Antrages nicht erkennen (VwGH 15.9.1992, 92/04/0025). Die Bedeutung des klaren Inhaltes eines Ansuchens/Antrages liegt auch im Lichte der Judikatur des VwGH zum Verbot des „Umdeutens“ eines Antrages (etwa die eigenmächtige Interpretation der Behörde einer Bauanzeige als Ansuchen um die Erteilung einer Baubewilligung) auf der Hand (vgl VwGH 13.9.1979, 1901/79; 15.9.1992, 92/04/0113 uva). Der Baubehörde ist es daher auch nicht erlaubt, etwa je nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens einen eindeutigen Antrag (etwa eine Bauanzeige) selbst als Bauansuchen umzudeuten.

Im vorliegenden Fall liegt – wie oben erwähnt – lediglich ein mit 29.7.2013 datiertes Schreiben des Herrn M B vor. Diesem Schreiben kann nicht im Ansatz entnommen werden, ob er damit nun eine Baubewilligung anstrebt, ob dieses Schreiben allenfalls eine Bauanzeige nach § 23 TBO 2011 sein soll oder ob es überhaupt nur eine Mitteilung an den Bürgermeister als Baubehörde dahingehend ist, den beigelegten „Tekturplan“ auf seine „Bewilligungsfähigkeit“ hin einer (Vor)Prüfung zu unterziehen. Auch aus dem beigelegten „Tekturplan“ vom 27.7.2013 ergibt sich dazu nichts Näheres. Die Interpretation der Baubehörde, dass diese Eingabe ein Bauansuchen im Sinne des § 22 TBO 2011 sein soll, findet sohin weder in der Eingabe vom 29.7.2013 noch im beigelegten Tekturplan ihre Bestätigung (weilers auch nicht der Umstand, dass lt. Behörde auch ein Herr B E um die Baubewilligung angesucht hat). Die Behörde hat sohin aufgrund eines bloßen Schreibens, dem nicht entnommen werden kann, was denn nun der Einbringer damit anstrebt, eine Baubewilligung erteilt. Sie hat daher in einem grundsätzlich antragsbedürftigen Verwaltungsverfahren ohne einen diesbezüglichen Antrag eine behördliche Entscheidung getroffen. In dieser Fallkonstellation ist von einer mangelnden Zuständigkeit der Behörde auszugehen. Eine Behörde, welche einen antragsbedürftigen Bescheid erlässt, obwohl kein diesbezüglicher Antrag der Partei vorliegt, verletzt nämlich auf einfachgesetzlicher Ebene das Recht auf Einhaltung der Zuständigkeitsordnung (vgl VwGH 16. 11. 1983, 83/01/0243; 9. 7. 1985, 83/07/022725; 23.2.1996, 93/17/0200), auf Verfassungsebene das Recht auf das Verfahren vor dem gesetzlichen Richter (vgl VfGH 20. 6. 1964, Slg. Nr. 4730, 19. 3 1968, Slg. Nr. 5685).

Nach § 27 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht unabhängig vom Beschwerdevorbringen die Unzuständigkeit der Behörde aufzugreifen. Damit erübrigt sich ein näheres Eingehen auf die vorliegende Beschwerde und war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Aus prozessökonomischen Gründen wird jedoch an dieser Stelle angemerkt, dass der „Tekturplan“ vom 27.7.2013 nicht der Planunterlagenverordnung 1998, LGBl 90 idF LGBl 2007/94 entspricht. Insbesondere die näheren Bestimmungen des § 5 Abs 5 Planunterlagenverordnung („*Farbig darzustellen sind*“) werden nicht eingehalten. So sind nach dieser Bestimmung bestehende bauliche Anlagen (wie etwa ein bewilligter Bestand)

grau, geplante bauliche Anlagen (etwa geplante Änderungen im Vergleich zu einem bewilligten Bestand) rot und abzubrechende bauliche Anlagen gelb darzustellen. Dies ist gerade bei Tekturplanungen deshalb erforderlich, um die geplanten Änderungen klar und deutlich vom bewilligten Bestand abzuheben und so eine eindeutige Beurteilung zu ermöglichen.

#### IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des 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. Auf die in der Begründung zitierten Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes wird verwiesen.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Franz Triendl  
(Richter)