

Geschäftszeichen:

LVwG-2020/32/2423-5

Ort, Datum:

Innsbruck, 21.12.2020

Das Landesverwaltungsgericht Tirol fasst durch seinen Richter Ing. Mag. Peinstingl über die Beschwerde der die AA GmbH, vertreten durch die Rechtsanwälte BB und CC, Adresse 1, **** Z, gegen den Bescheid des Stadtmagistrates der Stadt Z vom 15.09.2020, Zahl ***, betreffend eine Angelegenheit nach der Tiroler Bauordnung 2018 den

B E S C H L U S S

1. Der Beschwerde wird **insofern Folge gegeben**, wonach der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Stadtmagistrat der Stadt Z **zurückverwiesen wird**.
2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG **nicht zulässig**.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit dem Antrag vom 15.04.2020, eingegangen bei der belangten Behörde am 20.04.2020, hat die AA GmbH, vertreten durch DD KG, Adresse 2, **** Y, die Änderung der Grenze des Grundstücks **1 KG X beantragt.

Mit dem Bescheid des Stadtmagistrates der Stadt Z vom 15.09.2020, ***, wurde dieser Antrag abgewiesen.

Dagegen hat die zwischenzeitlich anwaltlich vertretene Antragstellerin Beschwerde an das Landesverwaltungsrecht Tirol erhoben.

In dieser Beschwerde ist wie folgt ausgeführt:

„Die Beschwerdeführerin erhebt innerhalb offener Frist

BESCHWERDE

gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Z vom 15.09.2020, ***, mit welchem die Bewilligung einer Grenzänderung im Sinne des Lageplans des Planverfassers DD KG vom 29.04.2020, ***, betreffend die GST **1 und GST **2, beide KG X, abgewiesen wurde. Die Beschwerdeführerin ficht den Bescheid, der ihr am 23.09.2020 zugestellt wurde, zur Gänze an und macht als Beschwerdegründe Rechtswidrigkeit des Verfahrens und inhaltliche Rechtswidrigkeit des Bescheides geltend.

Die belangte Behörde argumentiert, dass sich die Grundstücke der Beschwerdeführerin im Freiland befinden würden. Gemäß § 16 Abs 1 lit c ÖROK 2.0 sei im Planungsbereich, in dem sich die Grundstücke befinden, eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Weil ein Bebauungsplan nicht erlassen worden wäre, sei die Bewilligung nach § 14 Abs 1 TBO nicht zu erteilen.

Obwohl die belangte Behörde die Gesetzeslage zutreffen zitiert, übersieht sie § 16 Abs 2 TBO 2018.

Liegen die in § 16 Abs 1 TBO 2018 angeführten Voraussetzungen zur Erteilung einer Bewilligung nach § 14 Abs 1 TBO 2018 nicht vor, ist zur Erteilung der Bewilligung nach § 14 Abs 1 TBO 2018 zu prüfen, ob die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen

- a) einer gesonderten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere unter Bedachtnahme auf die möglichen künftigen Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwiderläuft
- b) eine zweckentsprechende bodensparende Bebauung des betreffenden Grundstückes gewährleistet ist und
- c) einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

In Verkennung der Rechtslage hat die belangte Behörde die oben festgelegten Kriterien nicht geprüft, sodass sie zu Unrecht das Ansuchen der Beschwerdeführerin abgewiesen hat.

Die Ausführungen des Amtssachverständigen sind nach Ansicht der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang verfehlt, weil auch er nichts Relevantes im Sinne des § 16 Abs 2 Tiroler Raumordnung ausführt.

Die Beschwerdeführerin stellt somit nachstehende

BESCHWERDEANTRÄGE

Das Landesverwaltungsgericht in Tirol wolle dieser Beschwerde Folge geben und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass die beantragte Bewilligung erteilt wird.

In Eventu wird beantragt, die Entscheidung der belangten Behörde aufzuheben und die neuerliche Entscheidung in dieser Rechtssache anzuordnen."

Aufgrund des vorliegenden Postrückscheines betreffend die Übernahme des abweisenden Bescheides und der sich daraus abzuleitenden Verspätung des Rechtsmittels wurden seitens des Landesverwaltungsgerichts Tirol Ermittlungen bei der EE AG durchgeführt und in diesem Zusammenhang das Parteiengehör mit der Beschwerdeführerin und der belangten Behörde durchgeführt.

Die belangte Behörde teilte mit, hierzu keine Stellungnahme abzugeben; seitens der Beschwerdeführerin erging keine Stellungnahme.

II. Sachverhalt:

Mit dem Antrag vom 15.04.2020, eingegangen bei der belangten Behörde am 20.04.2020, hat die AA GmbH, vertreten durch DD KG, Adresse 2, **** Y, die Änderung der Grenze des Grundstücks **1 KG X beantragt (Grundstücksteilung).

Das Grundstück liegt derzeit im Freiland (Plan **-**) und auch innerhalb des festgelegten Bereiches im Sinn des § 31 Abs 1 lit d TROG 2016, wie sich aus dem Gutachten des im behördlichen Verfahren beigezogenen Amtssachverständigen für Raumplanung vom 27.04.2020 ergibt.

Laut der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes der Stadt Z (in der Folge ÖROKO 2.0 genannt) ist ein Teil des Grundstückes hinkünftig als Wohngebiet vorgesehen. Der Rest soll im Freiland verbleiben. Die beantragte Grundstücksteilung soll an dieser zukünftigen Widmungsgrenze erfolgen.

Der angefochtene Bescheid ist der nunmehrigen Beschwerdeführerin am 28.09.2020 tatsächlich zugekommen.

III. Beweiswürdigung:

Die vorgenannten Sachverhaltsfeststellungen lassen sich unzweifelhaft anhand der bezüglichen, dem behördlichen und verwaltungsgerichtlichen Akt einliegenden Schriftstücke sowie nach der Einsichtnahme in die planlichen Unterlagen des ÖROKO 2.0 auf der Internetseite der Stadt Z treffen.

Die Durchführung der mündlichen Verhandlung konnte in Anbetracht des ohnehin unstrittigen Sachverhaltes unterbleiben und war diese auch nicht beantragt.

IV. Rechtslage:

Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl Nr 28/2018 (§ 14 idF LGBl Nr 109/2019):

„§ 14

Änderung von Grundstücksgrenzen

- (1) Die Teilung, die Vereinigung und jede sonstige Änderung von*
- a) als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundstücken und*
 - b) von Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31 Abs. 1 lit. d und e des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 festgelegten Bereiche liegen,*

bedürfen der Bewilligung der Behörde. Dies gilt auch für Grundstücke, die nur zum Teil eine Widmung nach lit. a aufweisen oder in einem der in der lit. b genannten Bereiche liegen, wenn die Änderung auch den betreffenden Teil des Grundstückes betrifft.

- (2) Der Bewilligung nach Abs. 1 bedürfen nicht Änderungen von Grundstücksgrenzen*

- a) im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens, eines Zusammenlegungsverfahrens oder eines Flurbereinigungsverfahrens,*
- b) von unbebauten Grundstücken im Rahmen der §§ 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, BGBl. Nr. 3/1930, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 190/2013, und*
- c) im Zusammenhang mit dem Bau öffentlicher Straßen und öffentlicher Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie im Zusammenhang mit Grundstücksbereinigungen für das öffentliche Wassergut."*

§ 16

Bewilligung

(1) Die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 ist bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, zu erteilen, wenn ein Bebauungsplan, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise weiters ein ergänzender Bebauungsplan, besteht und wenn die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen eine dem Bebauungsplan bzw. dem ergänzenden Bebauungsplan entsprechende Bebauung der Grundstücke sowie die darin festgelegte verkehrsmäßige Erschließung nicht verhindert oder erschwert. Bei sonstigen Grundstücken, für die ein Bebauungsplan besteht, ist die Bewilligung zu erteilen, wenn die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung der Grundstücke sowie die darin festgelegte verkehrsmäßige Erschließung nicht verhindert oder erschwert.

(2) In allen übrigen Fällen ist die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 zu erteilen, wenn die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen

- a) einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere unter Bedachtnahme auf die möglichen künftigen Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwiderläuft,*
- b) eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung des betreffenden Grundstückes gewährleistet und*

c) einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

(...)"

Im Übrigen wird auf die Internetseite des Bundeskanzleramtes ris.bka.gv.at verwiesen.

V. Erwägungen:

Vorab ist festzuhalten, dass bei der Zustellung des angefochtenen Bescheides Mängel aufgetreten sind. In diesem Zusammenhang wurden - wie bereits ausgeführt - seitens des Landesverwaltungsgerichts Tirol Erhebungen bei der EE AG durchgeführt und diesbezüglich das Parteiengehör gewahrt. Im Ergebnis ist der Zustellvorgang dahingehend zu beurteilen, wonach Heilung im Sinn des § 7 Zustellgesetz eingetreten ist, da der Bescheid am 28.09.2020 der nunmehrigen Beschwerdeführerin tatsächlich zugekommen ist. Die Beschwerde ist in Ansehung dieser Zustellung rechtzeitig.

Nach § 16 Abs 1 lit c ÖROKO 2.0 besteht für Bereiche, in denen durch eine ÖROKO-Festlegung eine erhebliche Vergrößerung eines vorhandenen (gewidmeten) Bauplatzes oder ein neuer Bauplatz (bisher Freilandwidmung) entsteht, eine Bebauungsplanpflicht. Durch die vorgesehene Grundstücksteilung und bei Umsetzung der Wohngebietswidmung im Sinn des ÖROKO 2.0 entsteht ein neuer Bauplatz iSd § 2 Abs 12 TBO 2018, weshalb eine Bebauungsplanpflicht gegeben ist. Diese wird in der Beschwerde auch nicht bestritten.

Begründend wird im Abweisungsbescheid ausgeführt, dass nach § 16 Abs 1 TBO 2018 bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, eine Grenzänderung nur dann bewilligt werden kann, wenn ein Bebauungsplan, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise weiters ein ergänzender Bebauungsplan besteht, ein solcher im gegenständlichen Fall aber nicht vorliege.

Die nunmehrigen Bestimmungen nach § 16 TBO 2018 wurden mit der Novelle zur Tiroler Bauordnung 2001, LGBl Nr 47/2011, neu gefasst (damals § 14). In den erläuternden Bemerkungen findet sich zu Abs 1 und 2 wie folgt (Hervorhebungen durch das Gericht):

„Diese Bestimmung, die die Erteilung der Bewilligung zur Änderung von Grundstücksgrenzen näher regelt, soll gänzlich neu gefasst werden.

Im Rahmen der Abs. 1 und 2 ist den in der erwähnten Raumordnungsgesetz-Novelle vorgesehenen Neuerungen im Bereich der Bebauungsplanung zu entsprechen. Der Abs. 1 regelt die (infolge des Abgehens vom Prinzip einer nur von punktuellen Ausnahmen durchbrochenen allgemeinen Pflicht zur Erlassung von Bebauungsplänen) nunmehr wesentlich eingeschränkteren Fälle, in denen auch künftig Bebauungspläne zu erlassen sind bzw. erlassen werden dürfen. In diesen Fällen ist der entsprechende Bebauungsplan weiterhin Maßstab für die Erteilung der Bewilligung.

Der Abs. 2 regelt den nunmehr wesentlich erweiterten Kreis jener Fälle, in denen ein Bebauungsplan nicht besteht. In diesem Fall erfolgt weiterhin eine Einzelfallbeurteilung anhand der Kriterien der lit. a, b und c, die ihrerseits dem § 55 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 in der Fassung der erwähnten Raumordnungsgesetz-Novelle nachgebildet sind.

...“

§ 16 Abs 1 TBO 2018 stellt somit auf jene Fälle ab, in denen auch künftig Bebauungspläne zu erlassen sind bzw erlassen werden dürfen. Die Bestimmung findet jedoch nur dann Anwendung, wenn ein Bebauungsplan existiert, da nur ein bestehender Bebauungsplan Maßstab für die Erteilung der Bewilligung sein kann.

Abs 2 leg cit ist anzuwenden, wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, und zwar unabhängig davon, ob er erlassen werden müsste oder dürfte. Diesfall ist auf Kriterien abzustellen, wie sie in lit a, b und c leg cit genannt sind.

(vgl auch *Wimmer* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), *Tiroler Bauordnung*² (2019) § 16 Rz 3 ff).

Diese Sichtweise wird dadurch untermauert, dass in § 16 Abs 1 zweiter Satz TBO 2018 die Wendung „sonstige Grundstücke, für die ein Bebauungsplan besteht“ enthalten ist. Damit ist klargestellt, dass sich der erste Satz dieser Bestimmung auf nur Grundstücke beziehen kann, für die ebenfalls ein Bebauungsplan *besteht*.

Gegenständlich ist die Notwendigkeit eines Baubebauungsplanes vorgesehen, er besteht jedoch nicht. Somit liegt kein Fall des § 16 Abs 1 erster Satz TBO 2018 vor, sondern ein übriger Fall nach § 16 Abs 2 leg cit.

Soweit in Entscheidungen des Landesverwaltungsgerichts Tirol erläuternde Bemerkungen anderen Inhalts zitiert werden, ist wie folgt festzuhalten:

Die obigen zitierten erläuternden Bemerkungen finden sich zu „Z. 45 (§ 14)“ und sind unter der Internetseite des Tiroler Landtags zur Gesetzesnovelle abrufbar (<https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/>). In dieser Novelle zur Tiroler Bauordnung 2001, LGBl Nr 48/2011, finden sich die Änderungen zu § 14 unter der Z 45. Diese Punktation stimmt somit mit jener in den erläuternden Bemerkungen überein.

Die belangte Behörde hat keine Ermittlungen dahingehend aufgenommen, inwieweit die Voraussetzungen nach § 16 Abs 2 TBO 2018 vorliegen. Dazu bedarf es der Befassung von Amtssachverständigen, die bei ihren Expertisen auf Grundlagen aufzubauen haben, welche bei der belangten Behörde aufliegen bzw von ihr im Bereich des Stadtmagistrates Z leicht zu beschaffen sind. Es war nach § 28 Abs 3 VwGVG vorzugehen, somit der angefochtene Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zurückzuverweisen.

Bindende rechtliche Beurteilung im Sinn des § 28 Abs 3 letzter Satz VwGVG:

Der gegenständliche Sachverhalt ist nicht nach § 16 Abs 1 TBO 2018 zu beurteilen, sondern nach Abs 2 leg cit.

VI. 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.

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 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
Ing. Mag. Peinstingl
(Richter)