

Geschäftszeichen:

LVwG-2018/22/1968-7

Ort, Datum:

Innsbruck, 14.02.2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Dr. Triendl über die Beschwerde des Herrn AA, geboren am XX.XX.XXXX, und des Herrn BB, geboren am XX.XX.XXXX, beide wohnhaft in „Adresse 1“, Z, vertreten durch Rechtsanwalt CC, Adresse 2, Y, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 07.08.2018, ***, betreffend eine Abweisung eines Bauansuchens um Bewilligung für den Abbruch der Bestandsobjekte und Neubau eines Doppelwohnhauses mit zwei Nebengebäuden auf Gst **1 EZ *** KG Z nach Durchführung einer öffentlich mündlichen Verhandlung,

zu Recht:

1. Die Beschwerde wird als **unbegründet abgewiesen**.
2. Die **ordentliche Revision** ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG **nicht zulässig**.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

Mit dem Bauansuchen vom 24.05.2018, eingelangt bei der Gemeinde Z am 07.06.2018, beantragten die Bauwerber Herr AA und Herr BB (in weiterer Folge die Beschwerdeführer) die behördliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes samt Nebengebäuden und Nebenanlagen auf Gst **1 EZ *** KG Z, und beantragten weiters die Baubewilligung zur Errichtung eines Doppelwohnhauses mit zwei Nebengebäuden, darunter gemeint sind zwei Garagen, wie auch die Errichtung zweier Stützmauern als Nebenanlagen auf selbigem Grundstück.

Im Rahmen des behördlichen Ermittlungsverfahrens wurde ein Gutachten des Sachverständigen der Wildbach- und Lawinerverbauung, Herrn DI DD (im Folgenden DI DD), vom 04.07.2018, eingeholt. Zusammenfassend kommt der Sachverständige darin zum

Ergebnis, dass die Errichtung eines Doppelwohnhauses eindeutig zu einer Erhöhung der Personenanzahl im gefährdeten Bereich führen würde, woraus sich eine Erhöhung des Gefährdungspotenzials ergäbe. Aus diesem Grund könne dem Bauvorhaben in der lawinenroten Gefahrenzone nicht zugestimmt werden.

Mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 07.08.2018, ***, wurde das eingangs erwähnte Bauansuchen der Beschwerdeführer unter Bezugnahme auf die gutachterlichen Ausführungen im Gutachten DI DD abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid wurde von den rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführern rechtzeitig mit 03.09.2018 Beschwerde erhoben. Darin wurde zusammengefasst vorgebracht, durch fachmännische Planung und Dimensionierung, Baugrubensicherungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen könne das Bauvorhaben realisiert werden, obwohl es sich in einer lawinenroten Gefahrzone befinde (Anm.: diesem Vorbringen entsprechende Projektkonkretisierungen wurde jedoch nie eingebracht – siehe im Übrigen zu allfällig geplanten baulichen Schutzmaßnahmen die Ausführungen DI DD – unten Seite 6).

Im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol erging folgendes, mit 10.9.2018 datiertes, Ersuchen an den hochbautechnischen Amtssachverständigen Bmstr. Ing EE (im Folgenden Ing. EE):

„Sehr geehrter Herr Bmstr. Ing. EE,

*mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 7.8.2018 wurde das Bauansuchen des BB und des AA vom 24.5.2018 (Einlaufstempel Gemeinde Z vom 7.6.2018) für den Abbruch des Bestandsobjektes (alte Hofstelle bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Nebengebäuden und Nebenanlagen) und die Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses mit zwei Nebengebäuden/Garagen im Anwesen „Adresse 1“ auf der Bp. **1 KG Z gemäß § 34 Abs 4 lit b TBO 2018 abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde zusammenfassend aus, dass einem Gutachten des Sachverständigen der Wildbach- und Lawinerverbauung vom 4.7.2018 zu entnehmen sei, dass aufgrund der Erhöhung des Gefährdungspotenzials (Erhöhung der Personenanzahl) dem Bauvorhaben in der lawinenroten Gefahrenzone nicht zugestimmt werden könne.*

*Bezugnehmend auf das heutige Telefonat ergeht folgendes Ersuchen: Es mögen – nach Durchführung eines Lokalaugenscheines (für das Bestandsobjekt existieren keine Baupläne – siehe den Aktenvermerk vom 7.9.2018) – die Nutzflächen des Bestandsobjektes auf der Bp. **1 KG Z jenen des geplanten Neubaus gegenübergestellt werden, wobei insbesondere jene Flächen von rechtlicher Bedeutung sind, die dem Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.“*

In seinem Gutachten vom 3.10.2018 kommt Ing. EE zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Gegenüberstellung der Nutzflächen des Bestandsobjektes mit jenen des geplanten Neubaus eine Erhöhung der Flächen von 84% ergebe. Zudem verdopple sich durch den Neubau die Anzahl der Wohneinheiten, wobei sich die Anzahl der Aufenthaltsräume um 50% erhöhen würde.

Aufbauend auf dieses hochbautechnische Gutachten erging mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 5.10.2019 folgender Gutachtensauftrag an DI DD:

„Sehr geehrter Herr DI DD,

*mit dem angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 7.8.2018 wurde das Bauansuchen des BB und des AA vom 24.5.2018 (Einlaufstempel Gemeinde Z vom 7.6.2018) für den Abbruch des Bestandsobjektes (alte Hofstelle bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Nebengebäuden und Nebenanlagen) und die Neuerrichtung eines Doppelwohnhauses mit zwei Nebengebäuden/Garagen im Anwesen „Adresse 1“ auf der Bp. **1 KG Z gemäß § 34 Abs 4 lit b TBO 2018 abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde zusammenfassend aus, dass einem Gutachten des Sachverständigen der Wildbauch- und Lawinerverbauung vom 4.7.2018 zu entnehmen sei, dass aufgrund der Erhöhung des Gefährdungspotenzials (Erhöhung der Personenanzahl) dem Bauvorhaben im der lawinenroten Gefahrenzone nicht zugestimmt werden könne.*

In der gegenständlichen Beschwerdeangelegenheit ergeht nunmehr das Ersuchen um Erstellung von Befund und Gutachten zur Frage, ob aus do. fachlicher Sicht mit einer Gefährdung von Menschen gerechnet werden muss. Auf die seitens des Landesverwaltungsgerichts Tirol veranlassten Erhebungen durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen (siehe Stellungnahme vom 3.10.2018) wird hingewiesen. Gutachten bzw. fachliche Äußerungen in der Vergangenheit können herangezogen werden, sie wären jedoch nachvollziehbar in das gegenständliche Gutachten einzuarbeiten.“

Dieser Gutachtensauftrag mündete im Gutachten DI DD vom 14.11.2019 (eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Tirol am 3.12.2018), in dem folgende fachlichen Schlüsse gezogen wurden: Das gegenständliche Bauvorhaben liege laut ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Z innerhalb der lawinenroten Gefahrenzone der „FF-Lawine“ und es handle sich daher beim gegenständlichen Bereich des Bauplatzes um einen Standort mit sehr hoher Lawinengefährdung. Durch die Errichtung eines Doppelwohnhauses, wie im Bauansuchen beantragt, komme es zudem zu einer deutlichen Erhöhung des Bestandwertes in der lawinenroten Gefahrenzone und somit zu einer Erhöhung der Dringlichkeit einer Verbauung. Zudem wurde, bezugnehmend auf die Frage der Gefährdung von Personen und den Ausführungen im Gutachten Ing. EE festgehalten, dass sowohl im Bereich des gegenständlichen Bauvorhabens als auch im Umfeld desselben, mit einer massiven Gefährdung von Personen durch die „FF-Lawine“ zu rechnen sei. Zusammengefasst könne daher aufgrund der Lage des Bauplatzes innerhalb einer lawinenroten Gefahrenzone der Errichtung eines Doppelwohnhauses nicht zugestimmt werden.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol am 24.01.2019 wurde das Gutachten DI DD von diesem erörtert. Zudem wurde den Anwesenden die Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen und Fragen zu stellen.

II. Rechtslage:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018), LGBl 2018/28 (WV), lauten wie folgt:

„§ 3 Bauplatzeignung

[...]

(2) Auf Grundstücken, die einer Gefährdung durch Lawinen, Hochwasser, Wildbäche, Steinschlag, Erdbeben oder andere gravitative Naturgefahren ausgesetzt sind, sind der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, ein im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck ausreichender Schutz vor Naturgefahren gewährleistet ist. Soweit aktuelle Gefahrenzonenpläne vorhanden sind, ist bei der Beurteilung der Gefahrensituation darauf Bedacht zu nehmen.

[...]“

§ 34 Baubewilligung

[...]

(4) Das Bauansuchen ist weiters abzuweisen, wenn

[...]

b) der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung nicht geeignet ist (§ 3) oder [...]“

III. Rechtliche Erwägungen:

Die zentrale Rechtsfrage im vorliegenden Beschwerdefall ist allein jene, ob das beantragte Bauvorhaben im Sinne des § 3 Abs 2 iVm § 34 Abs 4 lit b TBO 2018 bewilligungsfähig ist oder nicht. Dazu hat das umfangreiche gerichtliche Ermittlungsverfahren die Annahme der belangten Behörde bestätigt, dass dies nicht der Fall ist. Im Einzelnen ist auszuführen wie folgt:

Einleitend ist zu § 3 Abs 2 TBO 2018 festzuhalten, dass Zweck der Bestimmung des § 3 Abs 2 TBO 2018 jener ist, Voraussetzungen festzulegen, unter denen auf Grundstücken, die durch Naturgefahren bedroht sind, Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden errichtet werden dürfen (vgl. etwa die diesbezüglichen Erläuternden Bemerkungen zu LGBl 1998/15). § 3 Abs 2 TBO 2018 normiert kein absolutes Bauverbot, welches Bauvorhaben, die durch jedwede Naturgefahren bedroht sind, grundsätzlich nicht ermöglicht. Vielmehr handelt es sich bei dieser gesetzlichen Regelung um ein relatives Bauverbot, welches für die Beantwortung der Frage der Baugrundeignung darauf abstellt, ob unter gewissen Voraussetzungen Neu-, Zu- und Umbauten, trotz möglicher Naturgefahren in diesem Gebiet, umgesetzt werden können.

Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist jener, den Einzelfall und dessen konkrete Umstände zu betrachten, um im Anschluss die Frage abklären zu können, ob durch gewisse Vorkehrungen bzw Bedingungen das geplante Bauvorhaben mit den damit verbundenen Gegebenheiten im konkreten Fall überhaupt realisiert werden könnte, sodass ein ausreichender Schutz vor Naturgefahren als gegeben erachtet werden kann. Folglich ist auch entscheidend, dass das Baugesuch im Hinblick auf die Frage der Eignung des Baugrundstücks nicht abstrakt zu betrachten ist. Die Frage der Geeignetheit des Bauplatzes muss daher unter Miteinbeziehung aller möglichen Faktoren, welche das Gefahrenpotenzial im konkreten Fall erhöhen oder auch vermindern würden, abgeklärt werden. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, ob durch technische oder auch organisatorische Maßnahmen die Naturgefahr beherrscht werden kann. Es ist jedoch auch zu prüfen, ob die Bauführung selbst eine Gefahrenerhöhung bewirkt (vgl. Müller in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), *Tiroler Bauordnung* (2014) § 3 RZ 7 uHa die Rspr. des VwGH, *Schwaighofer*, *Tiroler Baurecht* (2003) § 3 RZ 23).

Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer um behördliche Bewilligung zum Abbruch des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes samt Nebengebäuden und Nebenanlagen und zum Neubau eines Doppelwohnhauses mit zwei Nebengebäuden – Garagen – und Nebenanlagen – Stützmauern – auf Gst **1 EZ *** KG Z angesucht.

Für das erkennende Gericht steht im Lichte der obigen Ausführungen unzweifelhaft fest, dass auch eine Gefahrenerhöhung auf ein und demselben Bauplatz zu einer Abweisung des Bauansuchens führen kann und widerspricht insofern den weitwendigen Ausführungen des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer in seinen Schlussbemerkungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol (siehe dazu unten). Im gegenständlichen Fall befindet sich auf dem Bauplatz ein als konsentiert anzusehendes Bestandsobjekt (ein jahrhundertalter Bauernhof). Für das Landesverwaltungsgericht Tirol ist es als geradezu notorisch anzusehen, dass bei einer baulichen Veränderung dieses Bestandsobjektes, insbesondere naturgemäß bei einer baulichen Erweiterung dieser Aspekt bei der Beurteilung der Gefahrenlage miteinzubeziehen ist. Dem stehen auch die Ausführungen des DI DD, dass seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung gegen eine bloße Sanierung des Bestandsobjektes grundsätzlich keine Einwände bestehen, nicht entgegen, konnte DI DD in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol (siehe Verhandlungsniederschrift Seite 4) doch nachvollziehbar und schlüssig darlegen, dass die bloße Sanierung des Bestandsobjektes, was die Gefährdungslage betrifft, eine Verbesserung insofern darstellt, als dann die Bausubstanz (durch zeitgemäße Sanierungsmaßnahmen) verbessert und so der Schutz für Menschen sogar erhöht wird. Überdies sei das Bestandsobjekt (im Gegensatz etwa zum geplanten Neubau, der abseits der Hangkante zu liegen kommt), was die Abwehr einer Gefahr durch Lawinen betrifft, sehr günstig gebaut (u.a. weist es eine sog. „Ebenhöhe“ auf).

Zur Frage, inwiefern sich die Gefahrenlage durch das gegenständliche Bauprojekt im Vergleich zum Bestandsobjekt erhöht hat, holte das Landesverwaltungsgericht Tirol das Gutachten Ing. EE ein. Dem oben wiedergegebenen Gutachtsauftrag ist zu entnehmen, dass für das erkennende Gericht ein wesentlicher Faktor der Gefahrenerhöhung in der Erweiterung des Bestandsobjektes um solche Fläche gesehen wird, die potentiell dem Aufenthalt von

Menschen dienen. Damit ist sichergestellt, dass Anknüpfungspunkt für die Gefahrenerhöhung nicht allein jene Personenanzahl ist, die allenfalls in früheren Zeiten, man denke hier an die oftmals große Anzahl an Kindern gerade im bäuerlichen Bereich, am Hof gelebt hat. Dass sich jene Flächen, die potenziell dem Aufenthalt von Menschen dienen, massiv erhöht haben, ist dem unwidersprochen gebliebenen Gutachten Ing. EE zu entnehmen. Zudem ist nunmehr ein Doppelwohnhaus für zwei Familien geplant. Damit ist schon aus diesem Grunde davon auszugehen, dass das neue Objekt mehr Menschen beherbergen kann, als die alte Hofstelle.

Damit ist jedoch jedenfalls von einer Gefahrenerhöhung durch das gegenständliche Bauprojekt auszugehen. Dieses Argument wird auch vom Sachverständigen DI DD in fachlicher Hinsicht vollinhaltlich geteilt. DI DD hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol klar und unmissverständlich dargelegt (siehe Verhandlungsniederschrift Seite 3f), dass die in § 3 Abs 2 TBO 2018 angesprochenen Schutzmaßnahmen in der gegenständlichen Fallkonstellation kein taugliches Mittel zur Gefahrenabwehr darstellen. Seine diesbezüglichen Äußerungen blieben völlig unwidersprochen und erscheinen schlüssig und gut nachvollziehbar.

Dass vor dem Hintergrund der konkreten Gefahr durch Staub- aber auch Fließ- bzw. Nassschneelawinen „bloß“ organisatorische Vorkehrungen, wie sie § 3 Abs 2 TBO 2018 auch kennt, keinesfalls taugliche Mittel sind, um im gegenständlichen Fall eine Gefahr für Leib und Leben abzuwehren, ist notorisch und wurde selbst von den Beschwerdeführern nicht ins Spiel gebracht. Aus fachlicher Sicht wurden diese von DI DD, der ja – wie oben erwähnt – angesichts der erheblichen, akut auftretenden Lawinengefahr nicht einmal bauliche Schutzmaßnahmen für zweckmäßig hielt, nicht als Möglichkeiten der Gefahrenabwehr angesprochen.

Zu den Argumenten des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer in den Schlussbemerkungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol ist anzumerken, dass dieser nach Ansicht des erkennenden Gerichts die Rechtslage verkennt. Zusammenfassend bringt er vor, nicht die konkret geplante Baulichkeit sei zu betrachten, sondern vielmehr die Grundparzelle als solche. Sei diese also bereits (konsensgemäß) verbaut, würde auch eine Änderung des Bestandes zu keiner Erhöhung der Gefährdung führen. Diese Betrachtungsweise ist unrichtig und verkennt, dass es nach § 3 Abs 2 TBO 2018 stets auf die konkrete Gefahrensituation ankommt, die hier, wie oben eingehend dargelegt, durch den Neubau erheblich erhöht wird. Die von den Beschwerdeführern angezogene Argumentation würde nämlich den fatalen Schluss nach sich ziehen, dass ein einmal, in der Vergangenheit (hier vor hunderten von Jahren) errichtetes Gebäude quasi ein Freibrief für jede Erweiterung, auch wenn diese das x-fache Ausmaß des Bestandes aufweisen würde, wäre. Dieses Verständnis des § 3 Abs 2 TBO 2018 geht sowohl am Wortlaut, dem klar erkennbaren Sinn der Bestimmung als auch den oben zitierten Erläuterungen vorbei.

Zusammenfassend steht sohin fest, dass durch den geplanten Neubau eines Doppelwohnhauses in der lawinenroten Gefahrenzone eine massive Gefahrenerhöhung verbunden ist. Die schlüssigen und gut nachvollziehbaren (und durch einschlägige, fachliche Studien unterstützte) Aussagen des Sachverständigen DI DD konnten nicht ansatzweise auf

gleichem fachlichem Niveau entkräftet werden. Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat nun nicht die geringsten Zweifel, sich seinen Ausführungen vollinhaltlich anzuschließen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die seitens des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer angezogene Argumentation zur Auslegung des Gefahrenbegriffes nach § 3 Abs 2 TBO 2018 (siehe die Schlussbemerkungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol) ist nicht ansatzweise mit der augenscheinlichen gesetzlichen Intentionen in Einklang zu bringen (siehe Begründung Seite 6), sodass hier nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Tirol eine solche Rechtslage gegeben ist, die einer klärenden Interpretation durch den Verwaltungsgerichtshof nicht bedarf.

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
Dr. Triendl
(Richter)