

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/4/25 96/06/0037

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.04.1996

## Index

L37157 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Tirol;

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol;

L82007 Bauordnung Tirol;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §52;

AVG §58 Abs2;

BauO Tir 1989 §31;

BauO Tir 1989 §4 Abs1;

BauO Tir 1989 §4 Abs2;

ROG Tir 1994 §115 Abs2 lit a;

ROG Tir 1994 §115 Abs2 lit b;

ROG Tir 1994 §115 Abs2;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde der Gemeinde Seefeld, vertreten durch Dr. R. Rechtsanwalt in I, gegen den Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 27. November 1995, Zl. Ve1-550-2365/1-1, betreffend Versagung einer Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: E in N), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Tirol Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Ansuchen vom 3. Jänner 1994 beantragte der Mitbeteiligte die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage auf der GP 381/1, KG X. Über dieses Ansuchen wurde am 7. Juli 1994 eine mündliche Verhandlung durchgeführt. In dieser stellte der Sachverständige für Hochbaufragen fest, daß das Flächenausmaß des Bauplatzes 1.075 m<sup>2</sup> betrage, das Ausmaß der überbauten Fläche 284,47 m<sup>2</sup> und der umbaute

Raum 2.072,81 m<sup>3</sup>. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolge über den Gemeindeweg GP 605, wobei dieser Weg 2,2 m breit sei. Für eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung sei diese Wegbreite nicht ausreichend. Die Wasserversorgung müsse durch Anschluß an die Gemeindeleitung erfolgen, da derzeit in diesem Bereich keine Wasserversorgung vorhanden sei. Das Gleiche betreffe auch die Abwasserbeseitigung in die Gemeindekanalisation, da diese ebenfalls in diesem Bereich noch nicht vorhanden sei. Abschließend stellte der Hochbausachverständige fest, daß für die geplante Baumaßnahme die verkehrsmäßige Erschließung gemäß § 4 der Tiroler Bauordnung fehle, außerdem seien die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung derzeit nicht gegeben. Die Baumaßnahme entspreche hinsichtlich der grundsätzlichen Lage des Grundstückes im "ursprünglichen Aufschließungsgebiet" nicht der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Seefeld und somit auch nicht dem § 115 TROG 1994. Der Vertreter des Mitbeteiligten führte dazu aus, die Zufahrt sei über Gst. 605, öffentliches Gut, sichergestellt. Im Hinblick auf öffentliches Gut und den Umstand, daß nach den Übergangsbestimmungen Bauland vorliege, sei von der Gemeinde eine Zufahrt, die eine ordnungsgemäße verkehrstechnische Verbindung darstelle, zu errichten. Ebenso sei auf öffentlichem Gut Kanal und Wasser zu verlegen. Eine Zufahrt über öffentliches Gut in der Breite von 2,2 m sei ausreichend.

Mit Schreiben vom 18. Juli 1994 forderte der Bürgermeister den Mitbeteiligten auf, folgende Nachweise zu erbringen:

Nachweis einer rechtlich gesicherten und technisch möglichen Zufahrt im Sinne des § 4 TBO, den Nachweis eines rechtlich gesicherten Anschlusses an das bestehende, öffentliche Wasserleitungs- und Kanalnetz sowie andere Berechnungen. Zur Vorlage der entsprechenden Unterlagen wurde eine Frist von einem Monat eingeräumt. Nach einem Fristverlängerungsgesuch brachte der Vertreter des Mitbeteiligten vor, bei dem Grundstück Nr. 605 handle es sich um öffentliches Gut, dies bedeute, daß, jedenfalls rechtlich gesehen, eine Zufahrt zum Grundstück des Bauwerbers entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze vorliege. Nach den Bestimmungen des § 4 TBO müsse nur eine entsprechende rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche vorliegen. Aufgrund des Umstandes, daß die Liegenschaft zur Gänze über öffentliches Gut erreichbar sei, bestehe selbstverständlich eine rechtlich gesicherte Verbindung. Im Hinblick auf den Umstand, daß es sich um ein Zweifamilienwohnhaus handle, sei diese Verbindung auch als "entsprechend" zu beurteilen, da hier nur ein sehr geringes Fahraufkommen bestehen werde. Die Liegenschaft sei im Flächenwidmungsplan als "Bauland" gewidmet. Der Bauwerber könne den Nachweis erbringen, daß die gesamte Westseite an öffentliches Gut angrenze. Im Sinne des § 16 TBO sei die Gemeinde verpflichtet, entsprechende Versorgungsleitungen in öffentliches Gut zu legen. Nur am Rande sei erwähnt, daß in den neuen Plänen ausdrücklich eine biologische Kleinkläranlage vorgesehen sei, sodaß an sich, wenn die Gemeinde Kosten sparen möchte, ein direkter Anschluß an das öffentliche Kanalnetz nicht erfolgen müßte. In der Folge wurden weitere Pläne vorgelegt. Der Hochbausachverständige führte in einer Stellungnahme vom 14. November 1994 aus, es sei festgehalten worden, daß die Breite des Weges derzeit 2,2 m betrage. Die verkehrsmäßige Erschließung entspreche mit dieser Breite jedoch nicht den ortsüblichen Gegebenheiten, da auch der bestehende Bebauungsplan eine zukünftige Straßenbreite von 6 m vorsehe. Somit sei aber die verkehrsmäßige Erschließung derzeit nicht in vollem Umfang gemäß § 4 TBO sichergestellt. Auch auf eine zweckmäßige Erschließung des betreffenden Gebietes sei gemäß § 115 Abs. 2 lit. b TROG 1994 unter Berücksichtigung einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes Bedacht zu nehmen. Diese geordnete Gesamterschließung sei jedoch noch nicht gegeben, da für diesen Bereich des ursprünglichen Aufschließungsgebietes ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan noch nicht bestehe. Das Gleiche gelte für die Abwasserversorgung und Abwasserbeseitigung durch die Gemeinde. Diese seien ebenfalls nicht vorhanden, wobei die zukünftige Entwicklung noch nicht beurteilt werden könne. Nach Vorhalt dieser Stellungnahme an den Mitbeteiligten, der sich dazu ablehnend äußerte, versagte der Bürgermeister der beschwerdeführenden Gemeinde mit Bescheid vom 20. März 1995 die beantragte Baubewilligung. Zur Begründung wurde im wesentlichen ausgeführt, es fehle die verkehrsmäßige Erschließung, weiters stehe das Bauvorhaben mit der Bestimmung des § 115 TROG 1994 im Widerspruch. Das gegenständliche Baugrundstück liege nicht etwa innerhalb der geschlossenen Ortschaft, sondern am Ortsrande, wobei sich das auf dem Baugrundstück vorgesehene Gebäude von den dahinter liegenden Gebäuden erheblich absetzen würde. Die Lage des Grundstückes entspreche nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 115 Abs. 2 lit. a TROG 1994.

Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung des Mitbeteiligten hat der Gemeindevorstand der beschwerdeführenden Gemeinde mit Bescheid vom 11. August 1995 abgewiesen. Aufgrund der gegen diesen Bescheid

erhobenen Vorstellung des Mitbeteiligten hat die belangte Behörde mit Bescheid vom 27. November 1995 den Bescheid des Gemeindevorstandes wegen Verletzung von Rechten des Mitbeteiligten behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Gemeindevorstand der beschwerdeführenden Gemeinde verwiesen. Die Aufhebung wurde damit begründet, daß die Übergangsbestimmung des § 115 Abs. 1 TROG 1994 auf zum 1. Jänner 1994 gewidmetes Bauland anzuwenden sei. Die gegenständliche Grundparzelle sei nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1994 nach unbestrittenem Akteninhalt als Fremdenverkehrsgebiet - Aufschließungsgebiet gewidmet gewesen. Bei der Festlegung eines Aufschließungsgebietes nach dem Raumordnungsgesetz 1984 handle es sich hingegen um keine Widmungsart, vielmehr lediglich um eine Kennzeichnung, mit der innerhalb des Baulandes Grundflächen belegt werden konnten. Für die Zulässigkeit des Bauprojektes sei jedoch die Bestimmung des § 115 Abs. 2 TROG 1994 zu beachten. Die Feststellung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die in dieser Bestimmung normierten Interessen sei, da es sich um raumordnerische Fachfragen handle, durch die Einholung eines Raumordnungsgutachtens abzuklären.

Als wesentlich für die Ablehnung des Baugesuches habe der Gemeindevorstand den Umstand erwogen, daß das beantragte Bauvorhaben eindeutig den Intentionen der Bestimmung des § 115 TROG 1994 widerspreche. Er stütze sich dabei auf die Aussagen des Hochbausachverständigen. Diese Ausführungen seien jedoch nicht geeignet, den Anforderungen, wie sie an ein Raumordnungsgutachten über eine Beurteilung nach § 115 Abs. 2 TROG 1994 gestellt würden, gerecht zu werden. Zum einen seien die Aussagen mangels näherer Begründung und Erläuterung nicht nachvollziehbar, zum anderen widersprächen sie der Thematik des § 115 Abs. 2 TROG 1994. So verneine der Sachverständige den Bestand einer geordneten Gesamterschließung mit dem Argument, daß für dieses im Bereich des ursprünglichen Aufschließungsgebietes ein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan noch nicht bestehe. Die Gesamtentwicklung des Ortes in diesem Gebiet könne daher noch nicht beurteilt werden. Diese Argumentation verkenne jedoch die Tatsache, daß die Bestimmung eben gerade mit jener Absicht erlassen worden sei, um für Grundstücke, für die allgemeine und ergänzende Bebauungspläne noch nicht bestehen, eine Bebauung unter bestimmten Voraussetzungen zu ermöglichen. Würde man entsprechend der Argumentation des Sachverständigen eine Beurteilung eines Bauvorhabens vom Bestehen eines allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes abhängig machen, so bedürfte es keiner Übergangsregelung nach § 115 TROG 1994. Es könne auch nicht Gegenstand einer Beurteilung nach § 115 Abs. 2 lit. b TROG 1994 sein, ob für ein Bauprojekt schon ein Wasser- bzw. Kanalanschluß vorhanden sei oder nicht. Diese Beurteilung könne nur auf § 4 Abs. 2 TBO gestützt werden. Eine Beurteilung nach § 115 Abs. 2 lit. b TROG 1994 könne hingegen nur die Untersuchung umfassen, ob die Bebauung des betreffenden Grundstückes einer zweckmäßigen Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter Bedachtnahme auf eine geordnete Gesamterschließung des Gemeindegebietes entgegenstehe oder nicht. Eine Verhinderung einer Erschließung mit derartigen Einrichtungen, bedingt durch die konkrete Bebauung, werde jedoch vom Sachverständigen nicht einmal ansatzweise behauptet. Zu § 4 Abs. 2 TBO sei festzustellen, daß Gebäude nur auf Grundstücken errichtet werden dürften, wenn eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung rechtlich sichergestellt und technisch möglich sei. Die negative Beurteilung der Baubehörden aus dem Grund, daß der Wasser- und Kanalanschluß in der Natur noch nicht bestehe, könne nicht auf § 4 Abs. 2 TBO gegründet werden. Soweit in der Begutachtung des Sachverständigen auch die geordnete verkehrsmäßige Gesamterschließung nach § 115 Abs. 2 lit. b TROG 1994 mit der Begründung, es bestehe noch kein allgemeiner und ergänzender Bebauungsplan, als nicht gegeben beurteilt worden sei, sei auf die Ausführungen zum Regelungszweck des § 115 Abs. 1 TROG 1994 zu verweisen. Gegenstand eines Gutachtens gemäß § 115 Abs. 2 lit. b TROG 1994 könne neben der Frage einer rechtlichen Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung nur die Beurteilung sein, ob die beabsichtigte Bebauung des betreffenden Grundstückes einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung entgegenstehe. Die Ansicht der Gemeindebehörden, daß der in der Natur bestehende unbefestigte Feldweg dem allgemeinen Verkehrsbedürfnis nicht entsprechen könne und daher dem § 4 TBO widerspreche, verkenne, daß der Regelungsinhalt des § 4 Abs. 1 TBO für Grundstücke, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden sollen, eine dieser Bebauung entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung MIT DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE verlange. Prüfungsmaßstab sei sohin allein die Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Verbindung müsse bestimmte Kriterien erfüllen. Die Eignung der öffentlichen Verkehrsfläche selbst könne nach dieser Bestimmung hingegen nicht geprüft werden und könne daher auch keinen Ablehnungsgrund für ein Bauvorhaben darstellen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und

Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird gerügt, daß von der Aufsichtsbehörde die Bestimmungen des § 4 der Tiroler Bauordnung völlig falsch interpretiert und angewendet worden seien. Es fehle an einer verkehrsmäßigen Erschließung, zudem sei auch die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in keiner Weise rechtlich sichergestellt. Sei aber auch nur ein einziger Abweisungsgrund gegeben, so könnten durch die negative Entscheidung der Baubehörde Rechte des Bauwerbers nicht verletzt werden. Es spiele daher überhaupt keine Rolle, ob das raumordnungsfachliche Gutachten im Hinblick auf die Bestimmung des § 115 Abs. 2 TROG allenfalls ergänzungsbedürftig sei oder nicht.

§ 4 der Tiroler Bauordnung, LGBl. Nr. 33/1989 (TBO), hat folgenden Wortlaut:

"§ 4

Grundstücke für bauliche Anlagen

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die sich nach ihrer Widmung, Lage, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit für die vorgesehene Bebauung eignen und eine dieser Bebauung entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben. Im Freiland mit Ausnahme von Sonderflächen dürfen bauliche Anlagen nicht auf Grundstücken errichtet werden, die durch Hochwasser, Vermurungen, Steinschlag, Erdbeben, Lawinen oder andere Gefahren bedroht sind, es sei denn, daß Maßnahmen zur Abwendung dieser Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie sicher zugänglich sind und daß die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gewährleistet ist.

(2) Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, wenn eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung rechtlich sichergestellt und technisch möglich ist."

Das zu bebauende Grundstück grenzt im Gesamtausmaß von ca. 33 m unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche GP 605 Weg, inneliegend im öffentlichen Gut, Gemeinde Seefeld, EZ 117, an. Wie die belangte Behörde zutreffend festgestellt hat, kann das Kriterium der entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche nur an die erforderliche VERBINDUNG mit eben dieser öffentlichen Verkehrsfläche geknüpft werden. Diese Verbindung liegt hier zweifellos vor, weil das Grundstück unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Eine Beurteilung, ob diese öffentliche Verkehrsfläche selbst in technischer oder anderer Hinsicht geeignet ist, eine Verbindung des zu bebauenden Grundstückes zum übergeordneten Verkehrsnetz herzustellen, hat aufgrund des § 4 Abs. 1 TBO nicht zu erfolgen.

Entgegen der Ansicht der beschwerdeführenden Gemeinde stellt § 4 Abs. 2 TBO nicht darauf ab, ob eine entsprechende Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung tatsächlich vorhanden ist, sondern nur darauf, ob sie rechtlich sichergestellt und technisch möglich ist. Gerade aus dem Hinweis darauf, daß derartige Einrichtungen technisch möglich sein müssen, ergibt sich, daß sie noch nicht in der Natur vorhanden sein müssen.

Zu Recht hat somit die belangte Behörde ausgeführt, daß die Versagung der beantragten Baubewilligung aufgrund des von der beschwerdeführenden Gemeinde angenommenen Widerspruches zu § 4 Abs. 1 und 2 TBO zu Unrecht erfolgte.

Hinsichtlich des weiteren, die Aufhebung tragenden Grundes, nämlich der Ergänzungsbedürftigkeit des raumordnungsrechtlichen Gutachtens im Sinne des § 115 Abs. 2 TROG 1994, enthält die Beschwerde keine Ausführungen. Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Ansicht der Aufsichtsbehörde, wonach die bisher eingeholten Gutachten keine taugliche Entscheidungsgrundlage für die Versagung einer Baubewilligung aufgrund des § 115 Abs. 2 TROG 1994 darstellen, weil aus diesen Gutachten nicht hervorgeht, daß die Bebauung des betreffenden Grundstückes einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung zuwiderlaufe (§ 115 Abs. 2 lit. a TROG 1994) oder 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 entgegenstehe (§ 115 Abs. 2 lit. b leg. cit.).

Da sich die Beschwerde somit als unbegründet erweist, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

#### **Schlagworte**

Begründungspflicht Beweiswürdigung und Beweismittel Allgemein Gutachten rechtliche Beurteilung

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1996060037.X00

#### **Im RIS seit**

20.11.2000

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)