

# TE Lvwg Erkenntnis 2024/10/3 LVwG- 2024/31/0536-7

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.10.2024

## Entscheidungsdatum

03.10.2024

## Index

L82007 Bauordnung Tirol

## Norm

BauO Tir 2022 §14

BauO Tir 2022 §15

BauO Tir 2022 §16

AVG §69

1. AVG § 69 heute
2. AVG § 69 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
3. AVG § 69 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
4. AVG § 69 gültig von 01.01.1999 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
5. AVG § 69 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seinen Richter Mag. Hengl über die Beschwerde der AA und des BB, beide wohnhaft in Adresse 1, \*\*\*\* Z, vertreten durch RA CC, Brixner Straße 2, 6020 Innsbruck, gegen den Kostenbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 4.1.2024, \*\*\*, wegen der Vorschreibung einer Verwaltungsabgabe und von Barauslagen für die Tätigkeit eines nichtamtlichen Sachverständigen in Zusammenhang mit einer Grundstücksvereinigung,

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 bekämpften Kostenbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 4.1.2024, \*\*\*, wurde AA und BB (im weiteren kurz „Beschwerdeführer“ genannt) für die Vornahme einer Grundstücksvereinigung der Grundstücke \*\*1 und \*\*2, beide KG \*\*\*\*\*, eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von Euro 70,- (TP 8) sowie Barauslagen für die Tätigkeit

eines Sachverständigen für Raumordnung in Zusammenhang mit der Erstellung eines Gutachtens nach § 16 TBO in der Höhe von Euro 746,40, sohin insgesamt Euro 816,40, vorgeschrieben. Mit dem bekämpften Kostenbescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 4.1.2024, \*\*\*, wurde AA und BB (im weiteren kurz „Beschwerdeführer“ genannt) für die Vornahme einer Grundstücksvereinigung der Grundstücke \*\*1 und \*\*2, beide KG \*\*\*\*\*, eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von Euro 70,- (TP 8) sowie Barauslagen für die Tätigkeit eines Sachverständigen für Raumordnung in Zusammenhang mit der Erstellung eines Gutachtens nach Paragraph 16, TBO in der Höhe von Euro 746,40, sohin insgesamt Euro 816,40, vorgeschrieben.

Begründend wurde darin ausgeführt, dass im Sinne des§ 76 AVG die Partei, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat, für die Barauslagen, die der Behörde bei einer Amtshandlung erwachsen sind, aufzukommen hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen. Begründend wurde darin ausgeführt, dass im Sinne des Paragraph 76, AVG die Partei, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat, für die Barauslagen, die der Behörde bei einer Amtshandlung erwachsen sind, aufzukommen hat. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Im fristgerecht dagegen erhobenen Rechtsmittel brachten die Beschwerdeführer durch ihre ausgewiesene Rechtsvertretung vor, dass der Kostenbescheid lediglich im Umfang der Vorschreibung von Barauslagen in der Höhe von Euro 746,40 angefochten wird.

Ausgeführt wurde weiters, dass die belangte Behörde zu Unrecht den nichtamtlichen Sachverständigen DD bestellt habe und sich dem angefochtenen Bescheid auch nicht entnehmen lasse, ob der nichtamtliche Sachverständige mittels Bescheid bestellt worden sei oder aufgrund welchen Rechtsaktes diese Bestellung erfolgt sei. Den Beschwerdeführern sei hinsichtlich der von ihnen beantragten Vereinigung der Gste \*\*1 und \*\*2, beide KG \*\*\*\*\*, gemäß § 14 Abs 1 TBO 2022 weder eine Information noch ein Bescheid übermittelt worden, woraus sich ergibt, dass im Zusammenhang mit dieser beantragten Änderung der nichtamtliche Sachverständige DD bestellt werde. Ausgeführt wurde weiters, dass die belangte Behörde zu Unrecht den nichtamtlichen Sachverständigen DD bestellt habe und sich dem angefochtenen Bescheid auch nicht entnehmen lasse, ob der nichtamtliche Sachverständige mittels Bescheid bestellt worden sei oder aufgrund welchen Rechtsaktes diese Bestellung erfolgt sei. Den Beschwerdeführern sei hinsichtlich der von ihnen beantragten Vereinigung der Gste \*\*1 und \*\*2, beide KG \*\*\*\*\*, gemäß Paragraph 14, Absatz eins, TBO 2022 weder eine Information noch ein Bescheid übermittelt worden, woraus sich ergibt, dass im Zusammenhang mit dieser beantragten Änderung der nichtamtliche Sachverständige DD bestellt werde.

Zudem lässt sich dem angefochtenen Bescheid nicht entnehmen, ob die Behörde irgendwelche Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen DD mit Bescheid bestimmt habe, weshalb der angefochtene Bescheid jedenfalls mit Rechtswidrigkeit behaftet sei. Zudem werde darauf hingewiesen, dass die Heranziehung nichtamtlicher Sachverständige nur zulässig sei, wenn sie von demjenigen, über dessen Ansuchen das Verfahren eingeleitet wurde, angeregt werde und die daraus entstehenden Kosten einen von dieser Partei bestimmten Betrag voraussichtlich nicht überschreiten. Die Beschwerdeführer haben die Beiziehung eines Sachverständigen nicht angeregt und war durch die Heranziehung eines Sachverständigen auch keine Beschleunigung zu erwarten. Da über das Ansuchen der Beschwerdeführer vom 21.7.2022 erst mit Bescheid der belangten Behörde vom 6.2.2023 entschieden wurde, kann von einer Verfahrensbeschleunigung auch keine Rede sein.

Die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen und dessen Beauftragung im Sinn des§ 52 Abs 1 AVG sei jedenfalls nur dann zulässig, wenn die Aufnahme eines Beweises durch den Sachverständigen notwendig ist und hiefür kein amtlicher Sachverständiger zur Verfügung steht. Die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen und dessen Beauftragung im Sinn des Paragraph 52, Absatz eins, AVG sei jedenfalls nur dann zulässig, wenn die Aufnahme eines Beweises durch den Sachverständigen notwendig ist und hiefür kein amtlicher Sachverständiger zur Verfügung steht.

Gegenständlich ergibt sich aus dem Verfahren der belangten Behörde, dass der nichtamtliche Sachverständige DD keine maßgeblichen Tatfragen beantwortet hat, sondern sich lediglich mit Rechtsfragen beschäftigt hat, welche zudem vom Sachverständigen unrichtig beantwortet wurden. Dem Bewilligungsbescheid der belangten Behörde vom 6.2.2023 kann entnommen werden, dass die belangte Behörde sämtliche relevanten Tatfragen selbst beantworten konnte und auch selbst beantwortet hat.

Die vom nichtamtlichen Sachverständigen DD unrichtig beantwortete Rechtsfrage wurde im Bewilligungsbescheid vom

6.2.2023 nicht übernommen. Sämtliche für die Grundstücksänderung relevanten Tatfragen über die Situierung der von der Grundstücksänderung betroffenen Grundstücke, die Größe der betroffenen Grundstücke, die Flächenwidmung der von der Grenzänderung betroffenen Grundstücke und der Erschließung der von der Grenzänderung betroffenen Grundstücke konnte die belangte Behörde selbst erheben und war dafür ein Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen DD keinesfalls erforderlich. Dem Gutachten des Sachverständigen DD vom 19.9.2022 lasse sich zusammengefasst entnehmen, dass die Bewilligung zur Vereinigung der beantragten Grundstücke zu bewilligen ist, allerdings aufgrund der Bestimmung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des § 55 TROG 2006 einen Bebauungsplan voraussetze. Die vom nichtamtlichen Sachverständigen DD unrichtig beantwortete Rechtsfrage wurde im Bewilligungsbescheid vom 6.2.2023 nicht übernommen. Sämtliche für die Grundstücksänderung relevanten Tatfragen über die Situierung der von der Grundstücksänderung betroffenen Grundstücke, die Größe der betroffenen Grundstücke, die Flächenwidmung der von der Grenzänderung betroffenen Grundstücke und der Erschließung der von der Grenzänderung betroffenen Grundstücke konnte die belangte Behörde selbst erheben und war dafür ein Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen DD keinesfalls erforderlich. Dem Gutachten des Sachverständigen DD vom 19.9.2022 lasse sich zusammengefasst entnehmen, dass die Bewilligung zur Vereinigung der beantragten Grundstücke zu bewilligen ist, allerdings aufgrund der Bestimmung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Paragraph 55, TROG 2006 einen Bebauungsplan voraussetze.

Die belangte Behörde führe im Bescheid vom 6.2.2023 zu Punkt 7. auf Seite 8 zutreffend aus, dass darüberhinausgehende Überlegungen, insbesondere solcher, die die Erlassung eines Bebauungsplanes für das zusammengelegte Grundstück betreffen, zwar inhaltlich durchaus zutreffend sind, allerdings der Sache nach Voraussetzung eines möglichen künftigen Bauverfahrens und nicht der Grundstückszusammenlegung als einer solchen sind. Vor diesem Hintergrund ist das gegenständliche Gutachten mit einem wesentlichen Mangel behaftet und begründen völlig unbrauchbare Gutachten überhaupt keinen Gebührenanspruch.

Abschließend wurde in diesem Rechtsmittel der Antrag gestellt, den Akt der belangten Behörde betreffend die Grenzänderung einzuholen und die Beschwerdeführer einzuvernehmen, dies zum Beweis dafür, dass der nichtamtliche Sachverständige DD nicht ordnungsgemäß zum nichtamtlichen Sachverständigen bestellt wurde, die Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen DD nicht mit Bescheid festgestellt wurden und die Aufnahme eines Beweises durch einen Sachverständigen zur Beantwortung maßgeblicher Tatfragen nicht notwendig gewesen sei und hiernach den bekämpften Bescheid ersatzlos zu beheben, in eventu die Rechtssache zur Verfahrensergänzung an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Im ergänzenden Ermittlungsverfahren wurde seitens des gefertigten Gerichtes zunächst eine Stellungnahme der Abteilung \*\*\* eingeholt, in welchem um Mitteilung ersucht wurde, ob eine Überwälzung von Gutachtenskosten im Sinn des § 16 Abs 2 TROG 2022 als Barauslagen auf den Antragsteller aus Sicht der Fachabteilung möglich ist oder es sich diesbezüglich um Kosten handelt, die allenfalls als Reflexwirkung der Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung in Erscheinung treten und somit als Planungsaufwand der Gemeinde. Im ergänzenden Ermittlungsverfahren wurde seitens des gefertigten Gerichtes zunächst eine Stellungnahme der Abteilung \*\*\* eingeholt, in welchem um Mitteilung ersucht wurde, ob eine Überwälzung von Gutachtenskosten im Sinn des Paragraph 16, Absatz 2, TROG 2022 als Barauslagen auf den Antragsteller aus Sicht der Fachabteilung möglich ist oder es sich diesbezüglich um Kosten handelt, die allenfalls als Reflexwirkung der Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung in Erscheinung treten und somit als Planungsaufwand der Gemeinde.

In der Stellungnahme des EE, Abteilung \*\*\*, vom 14.5.2024, wurde ausgeführt, dass für eine Überwälzung der Gutachtenskosten auf den Antragsteller zu prüfen sei, ob die Erstellung eines ortsplannerischen Gutachtens im Sinne des § 14 Abs 1 TROG 2022 erforderlich gewesen sei. Diese Erforderlichkeit könnte gegebenenfalls von den Amtssachverständigen der Abteilung \*\*\* bzw des Sachgebietes geprüft werden. In der Stellungnahme des EE, Abteilung \*\*\*, vom 14.5.2024, wurde ausgeführt, dass für eine Überwälzung der Gutachtenskosten auf den Antragsteller zu prüfen sei, ob die Erstellung eines ortsplannerischen Gutachtens im Sinne des Paragraph 14, Absatz eins, TROG 2022 erforderlich gewesen sei. Diese Erforderlichkeit könnte gegebenenfalls von den Amtssachverständigen der Abteilung \*\*\* bzw des Sachgebietes geprüft werden.

Sollte sich herausstellen, dass das ortsplannerische Gutachten erforderlich gewesen sei, müsste wiederum geprüft werden, ob der Inhalt des Gutachtens angemessen ist, oder ob das Gutachten über die erforderlichen Erhebungen hinausgeht und die Kosten dadurch erhöht wurden. Dies könnte wiederum von den oben genannten

Amtssachverständigen geprüft werden. Sollte sich das Gutachten als erforderlich und vom Inhalt angemessen erweisen, spricht aus Sicht der Fachabteilung nichts gegen eine Überwälzung der Kosten.

Mit weiterem Schreiben des gefertigten Gerichts vom 26.6.2024 wurde die Abteilung \*\*\* mit den in der Rechtsauskunft der Abteilung \*\*\* vom 14.5.2024 angeführten offenen Fragen konfrontiert und um Beantwortung aus raumordnungsfachlicher Sicht gebeten, insbesondere inwiefern sich die Prüfung der in § 16 Abs 2 lit a bis c TBO 2022 angeführten Kriterien durch ein ortsplannerisches Gutachten als erforderlich erweist, inwiefern diese Kriterien auch von Amtssachverständigen der Abteilung \*\*\* bzw des Sachgebiets geprüft werden und inwiefern sich die seitens des nichtamtlichen Sachverständigen verzeichneten Kosten unter Zugrundelegung jener Kriterien, deren Prüfung durch einen Ortsplaner erforderlich ist, als angemessen oder allenfalls als überhöht erweist. Mit weiterem Schreiben des gefertigten Gerichts vom 26.6.2024 wurde die Abteilung \*\*\* mit den in der Rechtsauskunft der Abteilung \*\*\* vom 14.5.2024 angeführten offenen Fragen konfrontiert und um Beantwortung aus raumordnungsfachlicher Sicht gebeten, insbesondere inwiefern sich die Prüfung der in Paragraph 16, Absatz 2, Litera a bis c TBO 2022 angeführten Kriterien durch ein ortsplannerisches Gutachten als erforderlich erweist, inwiefern diese Kriterien auch von Amtssachverständigen der Abteilung \*\*\* bzw des Sachgebiets geprüft werden und inwiefern sich die seitens des nichtamtlichen Sachverständigen verzeichneten Kosten unter Zugrundelegung jener Kriterien, deren Prüfung durch einen Ortsplaner erforderlich ist, als angemessen oder allenfalls als überhöht erweist.

Mit konzertierter Stellungnahme der Abteilung \*\*\* (FF) und der Abteilung \*\*\* (GG) vom 13.8.2024, \*\*\*, wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die gegenständlich zu beantwortenden Fragen nicht ausschließlich baurechtliche Aspekte im engeren Sinn, von denen angenommen werden könne, dass das diesbezügliche Knowhow in jedem Bauamt jedenfalls in Grundzügen vorhanden sei, umfasse, sondern teilweise in das Fachgebiet der Raumplanung/Raumordnung fallen, worin zweifellos ein Argument dafür gesehen werden kann, eine speziell für dieses Fachgebiet befugte Sachverständigenperson zu Rate zu ziehen, um mit der gebotenen Sicherheit das rechtlich korrekte Verfahrensergebnis zu erreichen.

Ausgeführt wurde weiters, dass eine Rückfrage beim Sachgebiet ergeben hat, dass eine Gutachtenserstellung durch das Sachgebiet jedenfalls bei einer Grundstücksvereinigung nicht vorstellbar sei, zumal dies auf Gemeindeebene mangels Kapazitäten sowie auch aus möglichen Befangenheitsgründen (Wertungsfrage – mögliche Wiederbefassung vor dem Landesverwaltungsgericht) nicht gangbar sei.

Hinsichtlich der Befassung derartiger Gutachten von Amtssachverständigen des Fachbereichs wurde darauf hingewiesen, dass die Kerntätigkeit der Amtssachverständigen in der Erstellung von raumordnungsfachlichen Gutachten zu kommunalen Planungsakten für die Aufsichtsbehörde besteht. In diesen Verfahren haben die Gemeinden Parteistellung. Es stellt sich deshalb die Frage der Opportunität einer parallelen Gutachtertätigkeit im Auftrag einer Gemeinde. Im Sinne dieser Ausführung scheint es deshalb ausgesprochen naheliegend und zweckdienlich, wenn sich Gemeinden in Fällen wie vorliegend ihrer raumplanerischen Dienstleister bedienen.

Hinsichtlich der seitens des nichtamtlichen Sachverständigen in Rechnung gestellten Kosten für die Erstellung eines Gutachtens wurde ausgeführt, dass sich der in Rechnung gestellte Zeitaufwand von 5,5 Stunden für die mit der gebotenen Sorgfalt unternommene Gesamtbearbeitung (Befund an Aufnahme bis Reinschrift, Gutachten, Rechnungsstellung und Versand) als hinreichend plausibel und angemessen erweist.

Hinsichtlich der Qualifikation des Hinweises des nichtamtlichen Sachverständigen auf das Erfordernis eines Bebauungsplanes wurde ausgeführt, dass dieser Hinweis als Manuduktion des raumordnungsfachlichen Sachverständigen qualifiziert werden kann, dies dahingehend, fallbezogen auf bau- und raumordnungsrechtlich anzuwendende Bestimmungen hinzuweisen, sodass aufgrund von Versäumnissen zustande kommende gesetzwidrige Behördenakte proaktiv verhindert werden können.

Als „Kollateralinformation“ sei allerdings nicht davon auszugehen, dass diese Zusatzinformation mit zusätzlichem Aufwand verbunden ist oder zusätzliche Kosten verursacht.

Die eingeholten Stellungnahmen der Abteilung \*\*\* vom 14.5.2024 und deren konzertierte Stellungnahme mit der Abteilung \*\*\* vom 13.8.2024 wurden den Verfahrensparteien mit Schreiben des gefertigten Gerichts vom 14.8.2024 zur Kenntnis und allfälligen Stellungnahme bis längstens 4.9.2024 übermittelt.

Seitens der Verfahrensparteien langten schriftliche Stellungnahmen ein, wobei seitens der Rechtsvertretung der

belangten Behörde abschließend beantragt wurde, der Beschwerde keine Folge zu geben, wohingegen die Rechtsvertretung der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 16.9.2024 den Antrag wiederholte, den angefochtenen Bescheid hinsichtlich der vorgeschriebenen Barauslagen ersatzlos zu beheben, in eventu eine mündliche Verhandlung durchzuführen und zur Erörterung und Beurteilung der in den Schreiben vom 14.5.2024 und 13.8.2024 unbeantworteten Fragen die zuständigen Sachbearbeiter als Amtssachverständige zur nächsten mündlichen Verhandlung zu laden.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 4 VwGVG trotz entsprechender Anträge der Beschwerdeführer entfallen, zumal gegenständlich vorrangig Rechtsfragen eines hinreichend geklärten Sachverhaltes zu klären waren und seitens der Beschwerdeführer in der ergänzenden Stellungnahme vom 16.9.2024 keine Fragestellungen an die Verfasser der Stellungnahmen vom 14.5.2024 und 13.8.2024 aufgezeigt wurde, deren Beantwortung die Durchführung einer mündlichen Verhandlung in deren Anwesenheit gebieten würde. Vor diesem Hintergrund war davon auszugehen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6 Abs 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, noch Artikel 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG trotz entsprechender Anträge der Beschwerdeführer entfallen, zumal gegenständlich vorrangig Rechtsfragen eines hinreichend geklärten Sachverhaltes zu klären waren und seitens der Beschwerdeführer in der ergänzenden Stellungnahme vom 16.9.2024 keine Fragestellungen an die Verfasser der Stellungnahmen vom 14.5.2024 und 13.8.2024 aufgezeigt wurde, deren Beantwortung die Durchführung einer mündlichen Verhandlung in deren Anwesenheit gebieten würde. Vor diesem Hintergrund war davon auszugehen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6 Absatz eins, der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, noch Artikel 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

## II. Sachverhalt:

Aktenkundig ist, dass die nunmehrigen Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21.7.2022, eingelangt bei der belangten Behörde am 25.7.2022, gemäß § 14 TBO 2022 den Antrag gestellt haben, die Vereinigung der Grundstücke \*\*1 und \*\*2, beide KG \*\*\*\*\*, zum nunmehrigen Gst \*\*2 durchzuführen. Aktenkundig ist, dass die nunmehrigen Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21.7.2022, eingelangt bei der belangten Behörde am 25.7.2022, gemäß Paragraph 14, TBO 2022 den Antrag gestellt haben, die Vereinigung der Grundstücke \*\*1 und \*\*2, beide KG \*\*\*\*\*, zum nunmehrigen Gst \*\*2 durchzuführen.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 27.7.2022 wurde DD gemäß § 52 Abs 2 AVG zum nichtamtlichen Sachverständigen für Raumplanung im Zusammenhang mit der beantragten Grundstücksvereinigung gemäß § 14 bis 16 TBO 2022 um Erstellung eines Gutachtens ersucht. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 27.7.2022 wurde DD gemäß Paragraph 52, Absatz 2, AVG zum nichtamtlichen Sachverständigen für Raumplanung im Zusammenhang mit der beantragten Grundstücksvereinigung gemäß Paragraph 14 bis 16 TBO 2022 um Erstellung eines Gutachtens ersucht.

Mit Gutachten des nichtamtlichen raumordnungsfachlichen Sachverständigen DD vom 19.9.2022 wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die geplante Grundteilung (Grundstücksvereinigung) den Anforderungen gemäß § 16 Abs 2 TBO 2022 entspricht, allerdings aufgrund der Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des § 55 TROG 2006 einen Bebauungsplan voraussetzt. Mit Gutachten des nichtamtlichen raumordnungsfachlichen Sachverständigen DD vom 19.9.2022 wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die geplante Grundteilung (Grundstücksvereinigung) den Anforderungen gemäß Paragraph 16, Absatz 2, TBO 2022 entspricht, allerdings aufgrund der Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Paragraph 55, TROG 2006 einen Bebauungsplan voraussetzt.

Mit Honorarnote des nichtamtlichen raumordnungsfachliche Sachverständigen DD vom 19.9.2022 wurden die Kosten für die Erstellung dieses Gutachtens aufgeschlüsselt und eine Rechnungssumme von Euro 746,40 ausgewiesen.

Mit Schreiben der belangten Behörde vom 19.9.2022 wurde der Rechtsvertretung der Beschwerdeführer das Gutachten des nichtamtlichen Sachverständigen vom 19.9.2022 zur Kenntnis gebracht und eine Frist von einem Monat zur Erstattung einer Stellungnahme eingeräumt.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 20.9.2022 wurden die Kosten des nichtamtlichen Sachverständigen mit Euro 746,40 bestimmt.

Mit Stellungnahme der Rechtsvertretung der Beschwerdeführer vom 17.10.2022 wurde ausgeführt, dass der Sachverständige zwar zum zutreffenden Ergebnis gelange, dass die geplante Vereinigung der Gste \*\*1 und \*\*2 den Anforderungen gemäß § 16 Abs 2 TBO 2022 entspreche, aufgrund einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung der nichtamtliche Sachverständige jedoch zur unzutreffenden Auffassung gelange, dass aufgrund der Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des § 55 TROG 2006 die geplante Grundteilung einen Bebauungsplan voraussetze. Mit Stellungnahme der Rechtsvertretung der Beschwerdeführer vom 17.10.2022 wurde ausgeführt, dass der Sachverständige zwar zum zutreffenden Ergebnis gelange, dass die geplante Vereinigung der Gste \*\*1 und \*\*2 den Anforderungen gemäß Paragraph 16, Absatz 2, TBO 2022 entspreche, aufgrund einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung der nichtamtliche Sachverständige jedoch zur unzutreffenden Auffassung gelange, dass aufgrund der Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Paragraph 55, TROG 2006 die geplante Grundteilung einen Bebauungsplan voraussetze.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 6.2.2023 wurde die Vereinigung der Grundstücke \*\*1 und \*\*2 zum nunmehrigen Grundstück \*\*2, sämtliche KG \*\*\*\*\*, gemäß § 14 bis 16 TBO bewilligt. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Z vom 6.2.2023 wurde die Vereinigung der Grundstücke \*\*1 und \*\*2 zum nunmehrigen Grundstück \*\*2, sämtliche KG \*\*\*\*\*, gemäß Paragraph 14 bis 16 TBO bewilligt.

Hingewiesen wurde im Befund dieses Bescheides, Ziffer 2., weiters auch darauf, dass für die beantragten Grundstücke nach den bestehenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan zu erlassen ist und auch keine textliche Festlegung nach § 31b Abs 2 TROG 2022 besteht. Hingewiesen wurde im Befund dieses Bescheides, Ziffer 2., weiters auch darauf, dass für die beantragten Grundstücke nach den bestehenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan zu erlassen ist und auch keine textliche Festlegung nach Paragraph 31 b, Absatz 2, TROG 2022 besteht.

In der Begründung dieses Bescheides wurde unter Punkt 7. darauf hingewiesen, dass die Überlegungen des nichtamtlichen Sachverständigen, die die Erlassung eines Bebauungsplanes für das „zusammengelegte Grundstück“ betreffen, inhaltlich zwar durchaus zutreffend seien, allerdings Sache eines möglichen künftigen Bauverfahrens und nicht der Grundstückszusammenlegung als solchen sei.

Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid wurden neben einer unbekämpft gebliebenen Vorschreibung einer Verwaltungsabgabe in der Höhe von Euro 70,- die von der Gemeinde Z mit Bescheid vom 20.9.2022 verzeichneten Barauslagen des nichtamtlichen Sachverständigen DD in der Höhe von Euro 746,40 in ebendieser Höhe auf die Beschwerdeführer überwältzt.

### III. Beweiswürdigung:

Die vorgenannten Feststellungen ergeben sich aus den im Akt einliegenden Unterlagen, insbesondere aus dem Antrag um Grundstücksvereinigung vom 21.7.2022, eingelangt bei der belangten Behörde am 25.7.2022 samt Beilagen (Ordnungszahlen 1 und 2), den Bescheid der belangten Behörde über die Bestellung des nichtamtlichen Sachverständigen DD samt Gutachtensauftrag vom 27.7.2022 (Ordnungszahl 4), das ortsplannerische Gutachten des DD vom 19.9.2022 (OZ 6) samt Honorarnote vom 19.9.2022 (OZ 7) sowie dem Bescheid der belangten Behörde vom 20.9.2022 über die Festsetzung der Gebühren des nichtamtlichen Sachverständigen vom 20.9.2022 (OZ 8) und schließlich den Bescheid über die Bewilligung der beantragten Grundstücksvereinigung der belangten Behörde vom 6.2.2023 (OZ 11).

### IV. Rechtliche Grundlagen:

Im Gegenstandsfall sind folgende Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022, LGBl Nr 44/2022 idF LGBl Nr 85/2023 (TBO 2022), von Relevanz: Im Gegenstandsfall sind folgende Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2022, Landesgesetzblatt Nr 44 aus 2022, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 85 aus 2023, (TBO 2022), von Relevanz:

„§ 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 2022 festgelegten Bereiche liegen, b) von Grundstücken, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept nach Paragraph 31, Absatz eins, Litera d und e des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 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. bedürfen der Bewilligung der Behörde. Dies gilt auch für Grundstücke, die nur zum Teil eine Widmung nach Litera a, aufweisen oder in einem der in der Litera 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 (2) Der Bewilligung nach Absatz eins, 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 b) von unbebauten Grundstücken im Rahmen der Paragraphen 13 und 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 3 aus 1930,, zuletzt geändert durch das Gesetz Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 190 aus 2013,, und

c) im Zusammenhang mit dem Bau öffentlicher Straßen und öffentlicher Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie im Zusammenhang mit Grundstücksbereinigungen für das öffentliche Wassergut.

§ 15 Paragraph 15,

Verfahren

(1) Um die Erteilung der Bewilligung nach § 14 Abs. 1 haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke schriftlich anzusuchen. § 29a gilt sinngemäß. Den Eigentümern sind Personen gleichzuhalten, die einen Rechtstitel nachweisen, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentums am jeweiligen Grundstück geeignet ist. (1) Um die Erteilung der Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke schriftlich anzusuchen. Paragraph 29 a, gilt sinngemäß. Den Eigentümern sind Personen gleichzuhalten, die einen Rechtstitel nachweisen, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentums am jeweiligen Grundstück geeignet ist.

(2) Dem Ansuchen sind die zur Beurteilung der Zulässigkeit der beabsichtigten Änderung der Grundstücksgrenzen erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Jedenfalls sind anzuschließen:

a) eine planliche Darstellung des betreffenden Grundstückes oder der betreffenden Grundstücke im Maßstab 1:1000 oder größer bei physischer Einbringung in zweifacher Ausfertigung;

b) gegebenenfalls ein Nachweis nach Abs. 1 zweiter Satz b) gegebenenfalls ein Nachweis nach Absatz eins, zweiter Satz.

(3) Die Pläne nach Abs. 2 lit. a müssen von einer nach § 1 Abs. 1 oder 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes befugten Person oder Stelle erstellt sein. Im Fall der Vereinigung von ganzen Grundstücken genügt ein Auszug aus der Katastralmappe des Vermessungsamtes. (3) Die Pläne nach Absatz 2, Litera a, müssen von einer nach Paragraph eins, Absatz eins, oder 2 des Liegenschaftsteilungsgesetzes befugten Person oder Stelle erstellt sein. Im Fall der Vereinigung von ganzen Grundstücken genügt ein Auszug aus der Katastralmappe des Vermessungsamtes.

(4) Besteht auf dem betreffenden Grundstück bzw. den betreffenden Grundstücken eine bauliche Anlage, die baurechtlich in die Zuständigkeit einer anderen Behörde fällt, oder besteht für ein entsprechendes Bauvorhaben eine rechtskräftige Baubewilligung oder eine Bauanzeige, aufgrund deren es ausgeführt werden darf, so ist die in Bausachen zuständige Behörde vor der Erteilung der Bewilligung nach § 14 Abs. 1 zu hören. (4) Besteht auf dem betreffenden Grundstück bzw. den betreffenden Grundstücken eine bauliche Anlage, die baurechtlich in die

Zuständigkeit einer anderen Behörde fällt, oder besteht für ein entsprechendes Bauvorhaben eine rechtskräftige Baubewilligung oder eine Bauanzeige, aufgrund deren es ausgeführt werden darf, so ist die in Bausachen zuständige Behörde vor der Erteilung der Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, zu hören.

§ 16 Paragraph 16,

Bewilligung

(1) Die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 darf bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, nur dann erteilt werden, 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. (1) Die Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, darf bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, nur dann erteilt werden, 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) Bestehen bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan nach § 54 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 zu erlassen ist, weder ein Bebauungsplan noch textliche Festlegungen nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, so ist die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 zu erteilen, wenn die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen (2) Bestehen bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan nach Paragraph 54, Absatz 2, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 zu erlassen ist, weder ein Bebauungsplan noch textliche Festlegungen nach Paragraph 31 b, Absatz 2, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, so ist die Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, 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.

(3) Bestehen bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan nach § 54 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 zu erlassen ist, textliche Festlegungen nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, so ist die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 zu erteilen, wenn die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen (3) Bestehen bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften kein Bebauungsplan nach Paragraph 54, Absatz 2, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 zu erlassen ist, textliche Festlegungen nach Paragraph 31 b, Absatz 2, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, so ist die Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, zu erteilen, wenn die vorgesehene Änderung der Grundstücksgrenzen

a) eine diesen Festlegungen entsprechende Bebauung der Grundstücke bzw. die damit festgelegte verkehrsmäßige Erschließung nicht verhindert oder erschwert und

b) im Übrigen, soweit solche Festlegungen nicht bestehen, den Anforderungen nach Abs. 2 lit. a, b und c entspricht. b) im Übrigen, soweit solche Festlegungen nicht bestehen, den Anforderungen nach Absatz 2, Litera a., b und c entspricht.



(4) In den Fällen der Abs. 1, 2 und 3 darf durch die Änderung der Grundstücksgrenzen nur ein Bauplatz geschaffen werden. Die Bewilligung einer Grundstücksänderung ist unzulässig, wenn dadurch ein Bauplatz mit zahlenmäßig unterschiedlichen Baudichten der gleichen Art entsteht.(4) In den Fällen der Absatz eins,, 2 und 3 darf durch die Änderung der Grundstücksgrenzen nur ein Bauplatz geschaffen werden. Die Bewilligung einer Grundstücksänderung ist unzulässig, wenn dadurch ein Bauplatz mit zahlenmäßig unterschiedlichen Baudichten der gleichen Art entsteht.

(5) Für bebaute Grundstücke oder für Grundstücke, für die eine rechtskräftige Baubewilligung oder eine Bauanzeige, aufgrund deren ein Bauvorhaben ausgeführt werden darf, vorliegt, darf die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 für Teilungen oder Abschreibungen weiters nur erteilt werden, wenn(5) Für bebaute Grundstücke oder für Grundstücke, für die eine rechtskräftige Baubewilligung oder eine Bauanzeige, aufgrund deren ein Bauvorhaben ausgeführt werden darf, vorliegt, darf die Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, für Teilungen oder Abschreibungen weiters nur erteilt werden, wenn

a) die bestehende bzw. die bewilligte oder aufgrund einer Bauanzeige zulässige bauliche Anlage auch nach der vorgesehenen Änderung der Grundstücksgrenzen innerhalb der Grenzen des Bauplatzes liegt,

b) die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 1, 3, 4 und 7 erfüllt sind und b) die Voraussetzungen nach Paragraph 6, Absatz eins,, 3, 4 und 7 erfüllt sind und

c) den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird.

Besteht auf dem betreffenden Grundstück jedoch eine bauliche Anlage, die aufgrund früherer bau- oder raumordnungsrechtlicher Vorschriften einen geringeren Abstand zu den angrenzenden Grundstücken aufweist, so darf die Bewilligung auch erteilt werden, wenn dieser Abstand durch die Teilung oder Abschreibung nicht verringert und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird.

(6) Die Bewilligung nach § 14 Abs. 1 tritt außer Kraft, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft die grundbücherliche Durchführung der Änderung der Grundstücksgrenzen beantragt wird.(6) Die Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, tritt außer Kraft, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft die grundbücherliche Durchführung der Änderung der Grundstücksgrenzen beantragt wird.

(7) Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung nach § 14 Abs. 1 ist dem Planverfasser eine Ausfertigung der Bewilligung samt Rechtskraftbestätigung zu übersenden.(7) Nach dem Eintritt der Rechtskraft der Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, ist dem Planverfasser eine Ausfertigung der Bewilligung samt Rechtskraftbestätigung zu übersenden.

(8) In den Fällen des § 15 Abs. 4 ist der in Bausachen zuständigen Behörde eine Ausfertigung der Entscheidung, mit der über die Erteilung der Bewilligung nach § 14 Abs. 1 entschieden wird, zu übersenden.“(8) In den Fällen des Paragraph 15, Absatz 4, ist der in Bausachen zuständigen Behörde eine Ausfertigung der Entscheidung, mit der über die Erteilung der Bewilligung nach Paragraph 14, Absatz eins, entschieden wird, zu übersenden.“

Darüber hinaus sind folgende Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl Nr 43/2022 idF LGBl Nr 85/2023 (TROG 2022), von Relevanz:Darüber hinaus sind folgende Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, Landesgesetzblatt Nr 43 aus 2022, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 85 aus 2023, (TROG 2022), von Relevanz:

„§ 31b

**Bebauungsplanpflicht, Bebauungsregeln**

(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jene Gebiete und Grundflächen festzulegen, für die Bebauungspläne zu erlassen sind (§ 54 Abs. 2 und 3). Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen ist jedenfalls für größere, im Wesentlichen noch unbebaute Gebiete und Grundflächen sowie für sonstige Gebiete und Grundflächen vorzusehen, bei denen dies im Hinblick auf die bestehende Grundstücksordnung oder den Stand der Erschließung oder Bebauung zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren) geordneten und Boden sparenden Bebauung erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn die Erlassung von Bebauungsplänen aufgrund der Größe der Gemeinde, der Siedlungs- und der Grundstücksstrukturen oder der aktuellen und der in absehbarer Zeit zu erwartenden Bautätigkeit zur Gewährleistung dieser Zielsetzungen nicht erforderlich ist. Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen kann auch hinsichtlich jener Gebiete und Grundflächen vorgesehen werden, bei denen dies zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren)

geordneten und Boden sparenden Bebauung, insbesondere zur Verwirklichung verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen, zweckmäßig ist.(1) Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jene Gebiete und Grundflächen festzulegen, für die Bebauungspläne zu erlassen sind (Paragraph 54, Absatz 2 und 3). Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen ist jedenfalls für größere, im Wesentlichen noch unbebaute Gebiete und Grundflächen sowie für sonstige Gebiete und Grundflächen vorzusehen, bei denen dies im Hinblick auf die bestehende Grundstücksordnung oder den Stand der Erschließung oder Bebauung zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren) geordneten und Boden sparenden Bebauung erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn die Erlassung von Bebauungsplänen aufgrund der Größe der Gemeinde, der Siedlungs- und der Grundstücksstrukturen oder der aktuellen und der in absehbarer Zeit zu erwartenden Bautätigkeit zur Gewährleistung dieser Zielsetzungen nicht erforderlich ist. Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen kann auch hinsichtlich jener Gebiete und Grundflächen vorgesehen werden, bei denen dies zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren) geordneten und Boden sparenden Bebauung, insbesondere zur Verwirklichung verdichteter Bauformen einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen, zweckmäßig ist.

(2) Im örtlichen Raumordnungskonzept können ferner für Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über die Fahrbahnbreiten und hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, die Mindest- und Höchstnutzflächen, die Mindest- und Höchstbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften und dergleichen sowie textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen getroffen werden. Mit der Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen hinsichtlich der vom jeweiligen Bebauungsplan umfassten Gebiete bzw. Grundflächen außer Kraft.

§ 54 Paragraph 54,

#### Bebauungspläne

(1) In den Bebauungsplänen sind unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung festzulegen. Die Bebauungspläne mit Ausnahme der ergänzenden Bebauungspläne (Abs. 9) sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen.(1) In den Bebauungsplänen sind unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung festzulegen. Die Bebauungspläne mit Ausnahme der ergänzenden Bebauungspläne (Absatz 9,) sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen.

(2) Bebauungspläne sind für die nach § 31b Abs. 1 erster Satz im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Gebiete und Grundflächen zu erlassen, sobald(2) Bebauungspläne sind für die nach Paragraph 31 b, Absatz eins, erster Satz im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Gebiete und Grundflächen zu erlassen, sobald

a) diese Gebiete bzw. Grundflächen als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind und

b) die Gemeinde finanziell in der Lage ist, die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Gebiete bzw. Grundflächen mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vorzunehmen.

(3) Für die im örtlichen Raumordnungskonzept nach § 31b Abs. 1 festgelegten Gebiete können Bebauungspläne auch dann erlassen werden, wenn diese noch nicht als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind.(3) Für die im örtlichen Raumordnungskonzept nach Paragraph 31 b, Absatz eins, festgelegten Gebiete können Bebauungspläne auch dann erlassen werden, wenn diese noch nicht als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind.

(4) Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen nach Abs. 2 besteht nicht für bereits bebaute Grundstücke, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bereits besteht und die Erlassung von Bebauungsplänen zur Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung derselben nicht erforderlich ist. Ein Grundstück gilt nur dann als bebaut, wenn sich darauf ein Gebäude mit zumindest einem Aufenthaltsraum befindet.(4) Die Verpflichtung zur

Erlassung von Bebauungsplänen nach Absatz 2, besteht nicht für bereits bebaute Grundstücke, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bereits besteht und die Erlassung von Bebauungsplänen zur Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung derselben nicht erforderlich ist. Ein Grundstück gilt nur dann als bebaut, wenn sich darauf ein Gebäude mit zumindest einem Aufenthaltsraum befindet.

(5) Bebauungspläne sind unter der Voraussetzung nach Abs. 2 lit. b weiters für jene Grundflächen zu erlassen, die als Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe, Sonderflächen für Handelsbetriebe oder Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind oder auf denen Gebäude, deren höchster Punkt mehr als 20 m über dem anschließenden Gelände liegt, errichtet werden sollen. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen.(5) Bebauungspläne sind unter der Voraussetzung nach Absatz 2, Litera b, weiters für jene Grundflächen zu erlassen, die als Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe, Sonderflächen für Handelsbetriebe oder Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind oder auf denen Gebäude, deren höchster Punkt mehr als 20 m über dem anschließenden Gelände liegt, errichtet werden sollen. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen.

(6) Bebauungspläne können unbeschadet des Abs. 3 für Gebiete und Grundflächen im Freiland erlassen werden, wenn dies insbesondere im Zusammenhang mit Bauvorhaben nach den §§ 42, 42a und 42b im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung der betreffenden Freilandbereiche gelegen ist. Dabei ist auf den Gebäudebestand und auf dessen zulässige Erweiterungen, auf die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Größe der Gebäude und deren Größenverhältnisse zueinander, Bedacht zu nehmen. Die Erlassung entsprechender Bebauungspläne ist jedenfalls zulässig, wenn dies zur Gewährleistung der Einhaltung der Bestimmungen der §§ 42, 42a und 42b erforderlich scheint.(6) Bebauungspläne können unbeschadet des Absatz 3, für Gebiete und Grundflächen im Freiland erlassen werden, wenn dies insbesondere im Zusammenhang mit Bauvorhaben nach den Paragraphen 42,, 42a und 42b im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung der betreffenden Freilandbereiche gelegen ist. Dabei ist auf den Gebäudebestand und auf dessen zulässige Erweiterungen, auf die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Größe der Gebäude und deren Größenverhältnisse zueinander, Bedacht zu nehmen. Die Erlassung entsprechender Bebauungspläne ist jedenfalls zulässig, wenn dies zur Gewährleistung der Einhaltung der Bestimmungen der Paragraphen 42,, 42a und 42b erforderlich scheint.

(7) Bebauungspläne können unter der Voraussetzung nach Abs. 2 lit. b weiters für sonstige Gebiete oder Grundflächen erlassen werden, die als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind.(7) Bebauungspläne können unter der Voraussetzung nach Absatz 2, Litera b, weiters für sonstige Gebiete oder Grundflächen erlassen werden, die als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind.

(8) Für Gebiete oder Grundflächen, die aufgrund der Lage, Form oder Größe der einzelnen Grundstücke insgesamt einer geordneten und Boden sparenden Bebauung entsprechend den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht zugänglich sind, darf ein Bebauungsplan nicht erlassen werden.

(9) Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise (§ 60 Abs. 4) ist zusätzlich zum Bebauungsplan ein ergänzender Bebauungsplan zu erlassen.“(9) Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise (Paragraph 60, Absatz 4,) ist zusätzlich zum Bebauungsplan ein ergänzender Bebauungsplan zu erlassen.“

#### V. Rechtliche Erwägungen:

1. Zunächst ist dem beschwerdegegenständlichen Vorwurf, wonach keine rechtswirksame Bestellung des nichtamtlichen Sachverständigen DD vorgenommen wurde, zu entgegnen, dass dieser mittels Bescheid der belangten Behörde vom 27.7.2022 für den Gegenstandsfall beauftragt und als nichtamtlicher Sachverständiger für Raumplanung mit Erstellung eines Gutachtens beauftragt wurde.

Die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen ist ein Bescheid, der nur über dessen verfahrensrechtliche Rechtstellung abspricht, die verfahrensrechtliche Rechtstellung der Parteien des Verwaltungsverfahrens aber nicht berührt. Er ergeht daher nur gegenüber dem Sachverständigen, nicht aber gegenüber den Parteien des Verwaltungsverfahrens (vgl VwGH 12.3.1991, 91/07/0017). Die Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen ist ein Bescheid, der nur über dessen verfahrensrechtliche Rechtstellung abspricht, die verfahrensrechtliche Rechtstellung

der Parteien des Verwaltungsverfahrens aber nicht berührt. Er ergeht daher nur gegenüber dem Sachverständigen, nicht aber gegenüber den Parteien des Verwaltungsverfahrens vergleiche VwGH 12.3.1991, 91/07/0017).

2. Bei Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen hat die Behörde aufzuzeigen, dass Amtssachverständige nicht zur Verfügung standen oder die Besonderheit des Falles die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen geboten (vgl. VwGH 12.5.1992, 91/08/0139) .2. Bei Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen hat die Behörde aufzuzeigen, dass Amtssachverständige nicht zur Verfügung standen oder die Besonderheit des Falles die Heranziehung eines nichtamtlichen Sachverständigen geboten vergleiche VwGH 12.5.1992, 91/08/0139&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=False&SucheNachTe">

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