

Geschäftszeichen:

LVwG-2024/48/1356-10

Ort, Datum:

Innsbruck, 29.07.2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol erkennt durch seine Richterin Dr.ⁱⁿ Müller über die Beschwerden von

1. AA,
2. BB,
3. CC,
4. DD,
5. EE,
6. FF,
7. GG,
8. JJ,
9. KK,
10. LL,
11. MM,
12. NN,
13. OO,
14. PP,
15. QQ,
16. RR,
17. SS und
18. TT
alle vertreten durch RA UU,
19. VV
20. WW
21. XX
22. YY
23. ZZ, vertreten durch RA AAA
24. BBB
25. CCC, vertreten durch RA DDD,
26. EEE
27. FFF
28. GGG

29. JJJ

30. KKK, vertreten durch RA AAA

gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Z vom 13.02.2024, ZI MagIbk/486/BW-BV-BA/5/5, betreffend eine Angelegenheit nach der TBO 2022,

zu Recht:

1. Die Beschwerde der 30. Beschwerdeführerin Frau KKK wird als verspätet **zurückgewiesen**

Den übrigen Beschwerden wird **Folge gegeben** und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Spruch zu lauten hat:

„Der **Antrag der LLL vom 17.05.2023** laut dem Einreichplan vom 12.05.2023, eingebracht am 17.05.2023, dem Lageplan vom 01.06.2023, GZ ***, eingereicht am 09.06.2023, sowie abgeändert mit den Einreichplänen datiert vom 12.05.2023, Plan Nr *** bis ***, eingebracht am 16.10.2023, 6 Brandschutzkonzeptpläne vom 13.09.2023, eingebracht am 16.10.2023, Plan Sicherungsmaßnahmen Baueinreichung, Plan Nr BG01 vom 14.03.2023, eingebracht am 24.05.2023, zur Erteilung der Baubewilligung für den Neu- und Umbau des Bürohauses mit Wohn- und Verkaufsflächen auf Gst Nr .**1 Z, mit der Adresse Adresse 1, **** Z, wird gemäß § 34 Abs 4 lit f Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) idgF **abgewiesen**.

2. Gegen diese Entscheidung ist eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **nicht zulässig**.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

1. Mit Antrag vom 17.05.2023 beantragte die Bauwerberin als Eigentümerin des Grundstückes. **1 Z, die Erteilung der Baubewilligung für den Neu- und Umbau des Bürohauses mit Wohn- und Verkaufsflächen im Anwesen Adresse 1, **** Z. Geplant war ein neuer Gebäudeteil angrenzend des im Westen und im Norden an den Bestand anschließenden Neubau mit insgesamt 6 oberirdischen Geschoßen. An den Bestand schließt die MMM-Garage an, die sich im Westen und Norden als Bestand darstellt.

Der Abbruch des westlichen und nördlichen Gebäudeteils wurde mit der Anzeige zur ZI *** vom 04.05.2023 zur Kenntnis genommen. Auf dem Grundstück Gst Nr **2, KG Z, wird in der Tiefgarage pro Geschoß eine Öffnung zur neuen Garage hergestellt.

Im Erdgeschoß sowie im ersten und zweiten Obergeschoß werden tragende Wände sowie Zwischenwände abgebrochen und teilweise durch Säulen ersetzt. Gemäß § 34 Abs 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2022 iVm §§ 21 Abs 1 und 23 Abs 2 SOG 2021 wurde die beantragte Baubewilligung unter der aufschiebenden Bedingung der wasserrechtlichen Bewilligung im

Verfahren ***, nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter den nachfolgenden Auflagen erteilt:

„B E S C H E I D

Mit Antrag vom 17.05.2023 wurde von der LLL, vertreten durch NNN, um Erteilung der Baubewilligung für den Neu- und Umbau des Bürohauses mit Wohn- und Verkaufsflächen im Anwesen Adresse 2 Gst.**3 Z) angesucht.

BAUBESCHREIBUNG

Allgemeines:

Auf dem Grundstück Bp. .**4, KG Z, welches sich an der Ecke Adresse 1 und MMMplatz befindet, soll laut den eingereichten Planunterlagen und der Baubeschreibung anstelle des abzubrechenden Gebäudes ein neues Gebäude anschließend an den Bestand errichtet werden. Das Bestandsgebäude wird auf die Höhe des neuen Gebäudes aufgestockt und das Gesamtgebäude weist künftig in Summe 6 oberirdische Geschoße auf. Der neue Gebäudeteil grenzt im Westen und im Norden an den Bestand an und wird mit einer zweistöckigen Tiefgarage versehen die über die anschließende MMM-Garage erschlossen wird. Im Erdgeschoß befinden sich Geschäftsflächen, im ersten bis vierten Obergeschoß Büroräumlichkeiten und im Dachgeschoß zwei Wohnungen mit vorgelagerten Terrassen.

Abbruch:

Der Abbruch des westlichen und nördlichen Gebäudeteiles wurde mit Bauanzeige ZI. *** vom 04.05.2023 zur Kenntnis genommen. Die Bewilligung für den Abbruch nach dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz liegt ebenfalls bereits vor. Auf dem Grundstück Gp. **2 KG Z wird in der Tiefgarage pro Geschoß eine Öffnung zur neuen Garage hergestellt. Im Erdgeschoß sowie im ersten und zweiten Obergeschoß werden tragende Wände sowie Zwischenwände abgebrochen und teilweise durch Säulen ersetzt.

Erschließung:

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Hauptzugang von der Museumsstraße wo sich das zentrale Treppenhaus sowie eine Aufzugsanlage über alle Geschoße befindet. Die Tiefgarage wird verkehrsmäßig über die bestehende nördliche anschließende Tiefgarage auf der Gp. **2 KG Z geschoßweise erschlossen.

Geschoßeinteilung:

2. Untergeschoß:

Im zweiten Untergeschoß befindet sich eine Tiefgaragenebene mit 11 Stellplätzen, der zentrale Erschließungskern sowie der Haustechnikraum.

1. Untergeschoß:

Im ersten Untergeschoß befindet sich eine Tiefgaragenebene mit 11 Stellplätzen, der zentrale Erschließungskern, ein Fahrradabstellraum, ein Elektroraum sowie der Müllraum. Im Bestandsgebäude befindet sich ein Erschließungsgang, ein Lager sowie eine Vinothek.

Erdgeschoß:

Im Erdgeschoß befindet sich der Haupteingang von der Museumstraße in das zentrale Stiegenhaus. Es entstehen Geschäftsflächen in unterschiedlichen Größen, die einerseits an das Stiegenhaus angeschlossen sind, aber auch Ausgänge direkt auf die angrenzenden Verkehrsflächen aufweisen. Im Bestandstrakt werden in den bestehenden Geschäftsflächen Wände abgebrochen und es wird eine Verbindung zu neuen Geschäftsflächen im Norden geschaffen. Richtung Norden befindet sich ein zentraler Innenhof.

1. Obergeschoß:

Im ersten Obergeschoß wird beim Bestandstrakt die nördliche Außenwand abgebrochen und das Gebäude nach Norden hin erweitert. Es entstehen dadurch neue Büroflächen mit einer anschließenden Terrasse Richtung Norden. Im neu gebauten Gebäudeteil Richtung Westen entstehen Einzelbüros in verschiedenen Größen sowie eine zentrale Büro-Mittelzone mit WC-Einheiten. Nördlich anschließend vom Stiegenhaus befindet sich eine Terrasse.

2. Obergeschoß:

Im zweiten Obergeschoß wird der Bestandstrakt ebenso nach Norden mit Büroflächen und einer Terrasse erweitert. Im neuen Gebäudeteil entstehen Büroflächen mit einer zentralen Büro-Mittelzone und WC-Bereich. Nördlich anschließend vom Stiegenhaus befindet sich eine Terrasse.

3. Obergeschoß:

Im dritten Obergeschoß bleibt beim östlichen Gebäudeteil nur die Außenwand Richtung Süden erhalten. Es entsteht eine große Bürofläche mit WC-Einheit Richtung Osten und eine Bürofläche Richtung Westen mit einer WC-Einheit die jeweils vom Stiegenhaus separat erreichbar sind. Richtung Norden befindet sich beim Stiegenhaus und beim östlichen Gebäudeteil jeweils eine Terrasse.

4. Obergeschoß:

Das vierte Obergeschoß ist zur Gänze ein Neubau mit einer zusammenhängenden Büroeinheit und zwei WC-Einheiten. Richtung Norden befinden sich wieder vorgelagerte Terrassen.

Dachgeschoß:

Im Dachgeschoß befinden sich zwei Wohnungen wovon eine nach Westen und eine nach Osten hin orientiert ist. Die westliche Wohnung weist einen Wohn- und Kochbereich, drei Zimmer, ein Bad und ein WC auf und die östliche Wohnung eine Küche, einen Wohnbereich, vier Zimmer, einen Abstellraum, zwei Bäder sowie ein WC auf. Die Terrassen sind jeweils nach Norden und Süden sowie nach Westen vorgelagert.

[...]

Statik und Baugrubensicherung:

Im Hinblick auf die Bauausführung wird auf den beiliegenden technischen Bericht der OOO verwiesen. Zur Herstellung der Untergeschoße ist die Unterfangung der Nachbargebäude und die Sicherung der Baugrube erforderlich. Die Unterfangung erfolgt mittels Düsenstrahlverfahren in Kombination mit Rückverankerungen und die Baugrubensicherung zur Straße erfolgt mittels einer rückverankerten Mikropfahlwand. Auf die gesonderte Stellungnahme der Bau- und Feuerpolizei zur Baugrubensicherung wird hingewiesen.

[...]

SITUIERUNG UND ABSTÄNDE:

Laut Stellungnahme der Stadtplanung ist auf dem Grundstück die besondere Bauweise festgelegt. Die festgelegten Baufluchtlinien und Straßenfluchtlinien werden durch Fassadengestaltende Bauteile überragt.

Die Grundstücksgrenzen zur Gp. **5 und Gp. **6 beide KG Z werden durch 25 cm Fassadengestaltende Bauteile überragt und erfordern die Zustimmung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke.

Die Abstandsbestimmungen gemäß § 5 und § 6 der Tiroler Bauordnung 2022 sind somit eingehalten.

BRANDSCHUTZ / FLUCHTWEG:

Den Einreichunterlagen liegt ein Brandschutzkonzept bzw. eine gutachterliche Stellungnahme von der PPP bei. Diese gutachterliche Stellungnahme bildet einen wesentlichen Bestandteil der Einreichunterlagen.

Einordnung des Gebäudes nach OIB-Richtlinien:

Das geplante Objekt wird nach den OIB Richtlinien, Ausgabe 2019 beurteilt.

Das Bürogebäude mit Teilwohnnutzung wird nach der OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz“ beurteilt und in die Gebäudeklasse 5 eingestuft.

Die Tiefgarage wird nach der OIB-Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ beurteilt.

Brandabschnitte:

Das gegenständliche Objekt ist ein Teilabbruch sowie Neubau und Aufstockung eines bestehenden Gebäudes und wird wie der Bestand umlaufend an die Grundstücksgrenze angebaut. Im Osten und Norden an der Grundstücksgrenze werden Brandabschnittsbildende Wände mit der Qualifikation REI 90 und A2 ausgeführt. Der neue nordöstliche Gebäudeteil springt ab dem ersten Obergeschoß mehr als 2,0 Meter zurück und wird somit ab dem ersten Obergeschoß nicht mehr als Brandabschnittswand ausgeführt. Das Treppenhaus wird durch Trennbauteile begrenzt und gem. Tabelle 2b der OIB-Richtlinie 2 mit automatischer Brandmeldeanlage und Rauchabzugseinrichtung ausgeführt. In den unterirdischen Geschoßen werden jede Tiefgaragenebene, der Haustechnikraum und die Kellerräume im Bestand als eigene Brandabschnitte ausgeführt. Im Erdgeschoß wird zwischen Bestandsgebäude sowie dem Neubau eine Brandabschnittstrennung ausgeführt. Der Neubaubereich vom ersten bis zum dritten Obergeschoß sowie das gesamte vierte Obergeschoß bildet einen zusammenhängenden Brandabschnitt. Der Bestandstrakt bildet vom ersten bis zum dritten Obergeschoß einen eigenen Brandabschnitt. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoß bilden einen zusammenhängenden Brandabschnitt und sind durch Trennbauteile getrennt.

Abweichung zur aktuellen OIB-Richtlinie 2:

Gemäß Tabelle 2b der OIB-Richtlinie 2 müssen Wände von Treppenhäusern in der Gebäudeklasse 5 in der Qualifikation REI 90 und A2 und Türen in der Qualifikation E 30-C S₂₀₀ bzw. EI2 30-C S_{2q0} ausgeführt werden. Die Türen der Treppenhäuser sind in den unterirdischen Geschoßen mit umgebenden Glasflächen der Klassifizierung EI 30 geplant was eine Abweichung zur Tabelle 2b der OIB-Richtlinie 2 darstellt. Die geplante Ausführung ist hinsichtlich des Feuerwiderstandes als gleichwertig zu einem doppelflügeligen

Portal der Klassifizierung EI2 30-C S₂₀₀ zu sehen, die in diesem Bereich in diesem Ausmaß zulässig wären. Die Erreichung des Schutzzieles, die Sicherung des Treppenhauses vor Feuer und Rauch ist daher gleichwertig gegeben.

Die Fassade an der nördlichen Grundgrenze wird in der Klassifizierung EI 90 und A2 errichtet. Um ein einheitliches Erscheinungsbild mit den restlichen Fassaden des Gebäudes zu ermöglichen werden abweichend zur OIB-Richtlinie 2 die Fenster aus Holz in der Klassifizierung EI 90 hergestellt.

Brandmeldeanlage:

Im Objekt wird eine Brandmeldeanlage mit dem Schutzzumfang „Einrichtungsschutz“ und interner Alarmierung errichtet. Der Schutzbereich umfasst die Bereiche Treppenhaus, Verkaufsflächen im Erdgeschoß sowie die beiden Untergeschoße.

Rauchabzugseinrichtungen:

In den oberirdischen Geschoßen erfolgt die Rauchableitung über manuell öffnere Fenster bzw. den Eingangstüren im Erdgeschoß. Die unterirdischen Räume erhalten zur Rauchableitung Öffnungen bis zu einer Netto-Grundfläche von 400m² im Ausmaß von 0,5m² beziehungsweise ab einer Netto-Grundfläche von 400m² im Ausmaß von 1m². Die Garage erhält eine natürliche Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung gem. OIB RL 2.2 Tabelle 2. Die Zuluftöffnungen im Ausmaß von mind. 0,5% der Bodenfläche sind bodennah, die Abluftöffnungen im Ausmaß von mind. 0,5% der Bodenfläche sind deckennah situiert. Das Treppenhaus wird an oberster Stelle mit einer automatischen Rauchabzugseinrichtung mit einem geometrisch freien Querschnitt von mind. 1,0 m² ausgestattet. Die Auslösung erfolgt automatisch durch die Brandmeldeanlage bzw. über eine manuelle Auslösung im Erdgeschoss und im obersten Geschoss.

Lüftung der Tiefgarage:

Das erste Untergeschoß wird mit einer natürlichen Zu- und Abluft ausgestattet. Das zweite Untergeschoß der Tiefgarage wird mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet, die einen 0,5-fachen Luftwechsel gewährleistet. Zusätzlich wird dieses Geschoß mit einer adäquaten Messeinrichtung ausgestattet, die bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 60 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Viertelstunde Maßnahmen zur Reduktion der CO-Konzentration einleiten und bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 150 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Minute Alarmsignale auslösen.

Baustoffe und Bauteile:

Bei planmäßiger Ausführung der Bauteile, gemäß der eingereichten Baubeschreibung, den angegebenen Bauteilaufbauten im Energieausweis und im Bauteilkatalog, werden die gesetzlichen Anforderungen an das Brandverhalten der Bauprodukte sowie die Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen laut OIB Richtlinie 2 eingehalten.

Flucht- und Rettungswege:

Das Treppenhaus wird gem. Tabelle 2b der OIB Richtlinie 2 ausgeführt und bildet den einzigen Fluchtweg. Die maximale Fluchtweglänge von 40 m bis zu diesem Treppenhaus werden in allen Geschoßen eingehalten.

Das vorliegende Brandschutzkonzept ist schlüssig und nachvollziehbar. Bei Umsetzung der in diesem Brandschutzkonzept vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich des baulichen, anlagentechnischen, organisatorischen und abwehrenden Brandschutzes, bestehen aus Sicht des hochbau- und brandschutztechnischen Amtssachverständigen keine Einwände.

Blitzschutzanlage:

Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE ÖNORM EN 62305-3 ausgerüstet.

Sicherheitsbeleuchtung:

Das Objekt wird mit einer Sicherheitsbeleuchtung „eingeschränkt auf Fluchtwege gem. OIB-Richtlinie 2, Tabelle 6 ausgestattet.

Stellplätze und Fahrradabstellflächen:

• Stellplätze

Für das Bauvorhaben sind gemäß der Zer Stellplatzrichtlinie im zentralen Hauptsiedlungsgebiet 38 Stellplätze erforderlich. 22 Stellplätze sind in der Garage vorgesehen und anrechenbar. 16 Stellplätze werden in der anschließenden MMMgarage angemietet bzw. stehen im Eigentum des Bauwerbers. In der neuen Tiefgarage werden keine barrierefreien Stellplätze geschaffen, von daher müssen von den angemieteten Stellplätzen zwei barrierefrei ausgestaltet sein.

• Elektromobilität

Von den Stellplätzen muss einer mit einem elektrischen Ladepunkt ausgestattet sein, und 8 Stellplätze mit einer Leitungsinfrastruktur.

• Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

Für das Bauvorhaben sind gemäß der Zer Fahrradstellplatzverordnung 2014 Fahrradabstellflächen von 115,5 m² (23,1 m² davon überdacht) erforderlich. Vorgesehen sind 55,3 m² in einem Fahrradraum mit Doppelparkanlage wodurch eine Abstellmöglichkeit von 60 Fahrrädern besteht. Weitere Fahrradabstellflächen werden im 1. Untergeschoss der Tiefgarage am Nachbargrundstück nachgewiesen. Flächen mit Abstellmöglichkeiten für 15 Fahrräder werden am Nachbargrundstück nachgewiesen. Unter Berücksichtigung des verbleibenden Bestandes werden damit Flächen mit Abstellmöglichkeiten für eine ausreichende Anzahl von Fahrrädern geschaffen.

Für das vorliegende Bauvorhaben werden bei Nachweis der angemieteten Stellplätze (inkl. barrierefreie Stellplätze) und Fahrradabstellflächen die geprüften Anforderungen im Sinne des §8 und §9 TBO in der derzeit gültigen Fassung eingehalten. Die geprüften Anforderungen im Sinne des §11 TBO in der derzeit gültigen Fassung werden bei dementsprechenden Ausgestaltung des Fahrradraumes eingehalten.

[...]

SPRUCH

Der Stadtmagistrat der Stadtgemeinde Z als zuständige Baubehörde gemäß § 63 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022 - TBO 2022, LGBl. Nr 44/2022, i.d.g.F., und gemäß § 39 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 - SOG 2021, LGBl. Nr 124/2020, i.d.g.F., entscheidet wie folgt:

[...]"

I.

Gemäß § 34 Abs. 6 und 7 Tiroler Bauordnung 2022 - TBO 2022, i.d.g.F., iVm §§ 21 Abs. 1 und 23 Abs. 2 Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz 2021 - SOG 2021, LGBl. Nr 124/2020., wird die beantragte Baubewilligung unter der aufschiebenden Bedingung der wasserrechtlichen Bewilligung im Verfahren ***, nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgenden Auflagen erteilt:

Bau- und Feuerpolizei / Hochbau- und Brandschutz:

1. Die Ausführung der Baumaßnahmen hat von einer dazu befugten Baufirma zu erfolgen. Auf Verlangen ist der Behörde eine statische Berechnung der Arbeiten vorzulegen.
2. Die im Brandschutzkonzept angeführten Erfordernisse hinsichtlich der brandschutztechnischen Bauwerksausstattung (Feuerwiderstandsdauer der Bauteile, Abschlüsse, Feuerschutztüren, Brandrauchentlüftung, Notausgänge, Brandabschnitte, usw.) bilden einen wesentlichen Bestandteil der Baubewilligung. Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist durch eine hierzu befugte Person oder akkreditierte Stelle, zu bestätigen.
3. Für das Bauvorhaben sind die allgemeinen Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen der Gebäudeklasse 5 gemäß OIB-Richtlinie 2 Tabelle 1b einzuhalten.
4. Im Hinblick auf die Ausbildung der Verglasungen wird auf die OIB-Richtlinie 4 hingewiesen, wonach Ganzglastüren bis auf eine Höhe von mind. 1,50 m, sowie Glaswände entlang begehbbarer Flächen bis auf eine Höhe von mind. 1,00 m aus geeignetem Sicherheitsglas herzustellen sind. Glastüren und Glasflächen in allgemein zugänglichen Bereichen sind mit optischen Markierungen sichtbar zu machen.
5. Schächte und Kanäle, die Brandabschnitte durchbrechen, sind entweder brandbeständig auszuführen oder mit Brandschutzklappen auszustatten.
6. Bei jeder Fahrschachttüre des Aufzuges ist gut sichtbar und in dauerhafter Ausführung ein Hinweiszeichen gern. ÖNORM F 2030 mit folgendem Text anzubringen: "Aufzug im Brandfall nicht benutzen"!
7. Auf die Anforderungen an Bauwerkszugänge, Gänge und Treppen entsprechend dem Punkt 3.1 der OIB-Richtlinie 4, insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende rutschhemmende Oberfläche wird hingewiesen. Dabei sind die empfohlenen R-Werte in Abhängigkeit des Einsatzbereiches, entsprechend den „Erläuternden Bemerkungen“ zu dieser Richtlinie, zu berücksichtigen.
8. Geländer und Brüstungen sind entsprechend den Bestimmungen des § 26 der technischen Bauvorschriften auszuführen, im Hinblick auf die Detailausbildung wird auf die OIB - Richtlinie 4 (Pkt. 4) hingewiesen. Verglasungen mit absturzsichernder Funktion müssen aus geeignetem Verbundsicherheitsglas bestehen.
9. In den Wohnungen muss in Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen) sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mind. ein Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
10. Die Feuerschutztore in der Tiefgarage sind über Rauchmelder anzusteuern, sodass das Schließen der Türen im Brand- oder Verrauchungsfall gewährleistet ist.
11. Bei Fluchttüren in Brandschutzstoren ist eine maximale Schwellenhöhen von 3,0cm zulässig.
12. Das zweite Untergeschoß der Tiefgarage ist mit einer automatischen CO-Überwachungsanlage auszustatten, die bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 60 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Viertelstunde Maßnahmen zur Reduktion der CO-Konzentration einleiten und bei Überschreiten einer CO-Konzentration von 150 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Minute Alarmsignale auslöst.
13. Der Müllraum muss entsprechend der OIB-Richtlinie 3, Pkt. 4.2 be- und entlüftet sein.
14. Alle Stockwerke sind deutlich und dauerhaft zu kennzeichnen.
15. Alle technischen Räume sind deutlich und dauerhaft zu kennzeichnen.
16. Der Personenaufzug darf erst nach Ausstellung eines Prüfzeugnisses, durch einen Aufzugsprüfer, in Betrieb genommen werden.

17. Bei jeder Fahrschachttüre des Aufzuges ist gut sichtbar und in dauerhafter Ausführung ein Hinweiszeichen gem. ÖNORM F 2030 mit folgendem Text anzubringen: "Aufzug im Brandfall nicht benutzen"!
18. Bei Nichtwohngebäuden ist zumindest ein Ladepunkt für Elektrofahrzeuge zu errichten und für mindestens jede angefangene fünfte Abstellmöglichkeit die Leitungsinfrastruktur für die nachträgliche Errichtung von Ladepunkten herzustellen.
19. Im Hinblick auf die Anforderungen der Barrierefreiheit wird auf die Bestimmungen des § 29 der Technischen Bauvorschriften hingewiesen.
20. Zum Schutz von Einsatzkräften bestehen Sicherheitsanforderungen an die technische Ausführung der Photovoltaikanlage. Die genaue Ausbildung ist mit der Berufsfeuerwehr Z abzustimmen. Auf die ÖVE-Richtlinie R11-1 PV-Anlagen - Zusätzliche Sicherheitsanforderungen Teil 1: Anforderungen zum Schutz von Einsatzkräften bzw. den Einbau eines Feuerwehrschaltes wird hingewiesen.
21. Im Hinblick auf die geforderten Schalldämmmaße von Bauteilen wird auf die Bestimmungen der OIB-Richtlinie 5 hingewiesen. Auf Verlangen ist der Behörde ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen.
22. Vor Bezug des Objektes sind mit dem Feuerwehrkommando die notwendigen Handfeuerlöscher, deren Type und Anbringungsort festzulegen.
23. Während der Bauzeit ist eine genügende Anzahl von Löscheräten bereitzuhalten.
24. Die anfallenden Abbruchmaterialien sind entsprechend dem Abfallwirtschaftsgesetz und der Recycling-Baustoffverordnung zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
25. Die Abbrucharbeiten sind durch ein befugtes Abbruchunternehmen so durchzuführen, dass eine Staubbelastung vermieden wird. Erforderlichenfalls sind Bewässerungsmaßnahmen vorzusehen.

Bau- und Feuerpolizei / Baugrubensicherung:

26. Die Baugrube ist entsprechend den Einreichunterlagen herzustellen. Die Überwachung der Arbeiten, hat durch einen geotechnisch sachkundigen Fachmann zu erfolgen. Die entsprechenden Projektunterlagen und Protokolle sind auf der Baustelle aufzulegen und nach Aufforderung der Behörde zu übermitteln.
27. Aufgrund der Unterfangungsmaßnahmen ist eine baubegleitende Überwachung und Dokumentation durch einen Bauverantwortlichen, geotechnisch sachkundigen Fachmann, vorzusehen. Der Bauverantwortliche ist der Behörde vor Baubeginn bekannt zu geben.
28. Vor und während der Bauarbeiten sind Verformungsmessungen an den angrenzenden Objekten, Häusern und der Baugrubensicherung nach Vorgabe des Bauverantwortlichen durchzuführen.
29. Bei Überschreitung der Verformungstoleranzen und bei sonstigen ungewöhnlichen Verformungen an den angrenzenden Objekten oder der Baugrube ist die Behörde umgehend zu verständigen.
30. Die Tiefenlage der Baugrube ist entsprechend dem Baubescheid bzw. den beiliegenden Plänen durch einen Ziviltechniker für Geodäsie zu bestätigen.

Straßenverwaltung:

31. Die Baugrubensicherung und Stützbauwerke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach den Verkehrslasten lt. ÖNORM EN 1991-2 LM 1+2 (inkl. Nationalem Anwendungsdokument) zu bemessen.

Stadt- und Ortsbildschutz:

32. Im Dachgeschoß sind an der West- und Nordfassade keine Markisen zulässig. Auf der Südseite des Gebäudes sind zwei Markisen nur über den Bereichen der tieferen Terrassenflächen zulässig.

II. Bestellung eines Bauverantwortlichen:

a) Statik:

Aufgrund der Komplexität der Baumaßnahmen ist eine baubegleitende Überwachung und Dokumentation durch einen Bauverantwortlichen auf dem Gebiet der Statik vorzusehen. Der Bauverantwortliche ist gemäß § 39 Tiroler Bauordnung 2022 zu bestellen und der Behörde spätestens mit der Baubeginnmeldung namhaft zu machen.

b) Geotechnik:

Aufgrund der Unterfangungsmaßnahmen ist eine baubegleitende Überwachung und Dokumentation durch einen Bauverantwortlichen, geotechnisch sachkundigen Fachmann, vorzusehen. Der Bauverantwortliche ist gemäß § 39 Tiroler Bauordnung 2022 zu bestellen und der Behörde spätestens mit der Baubeginnmeldung namhaft zu machen.

III. Stellplätze:

Gemäß § 8 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr 44/2022, i.d.g.F., wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben 38 Stellplätze erforderlich sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr 44/2022, i.d.g.F., sind davon zwei Stellplätze behindertengerecht auszugestalten.

22 Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet, 16 Stellplätze werden in der angrenzenden MMMgarage bzw. dort im Freien nachgewiesen.

• Elektromobilität

Von den Stellplätzen muss einer mit einem elektrischen Ladepunkt ausgestattet sein, und acht Stellplätze mit einer Leitungsinfrastruktur.

IV. Stellflächen für Fahrräder

Gemäß § 11 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 2022 wird festgelegt, dass für dieses Bauvorhaben eine Stellfläche für Fahrräder in der Größe von 115,5 m² (23,1m² davon überdacht) erforderlich ist. 55,3m² werden in einem Fahrradraum mit Doppelparkanlage, wodurch eine Abstellmöglichkeit von 60 Fahrrädern besteht, errichtet. Weitere Fahrradabstellflächen (für 15 Fahrräder) werden im ersten Untergeschoss der Tiefgarage am Nachbargrundstück nachgewiesen.

[...]"

2. Die Nachbarn wurden weder von dem Bauvorhaben informiert noch zu einer Bauverhandlung geladen. Eine Bauverhandlung fand auch nicht statt, da auf die Durchführung eine Bauverhandlung verzichtet worden sei. Der Bescheid wurde der Grundeigentümerin und den Baurechtsberechtigten des Gst Nr **2, KG Z, zunächst nicht übermittelt. Erst nach der Bescheidübermittlung wurde der Behörde bekannt gegeben, dass sämtliche Baurechtsberechtigten übergangene Parteien und bislang nicht als Partei dem Verfahren zugezogen wurden seien. Die Antragsunterlagen hatten die Nachbarn nicht ausgewiesen. Es erfolgte in weiterer Folge die Zustellung des Baubescheides mit der Zustellverfügung vom 27.02.2024 an alle Baurechtsberechtigten.

Dies ergibt sich folgender Aktenvermerk vom 27.02.2024, in dem die Sachbearbeiterin der belangten Behörde auch die dadurch entstandenen Fragen aufgrund der Parteistellung der Baurechtsberechtigten anführt:

„AKTENVERMERK:

Am 27.02.2027 werde ich telefonisch kontaktiert von Herrn QQQ, Prokurist der RRR.

Er möchte sich erkundigen, zum Bauvorhaben Adresse 1 und gibt an, dass die Nachbarn von einer Baubewilligung nichts wissen bzw. im Bauverfahren nicht beteiligt waren. Daraufhin erläutert er, dass auf dem angrenzenden Grundstück, durch dessen Tiefgarage die Bauwerberin ihre eigene, auf dem Baugrundstück geplante (und bewilligte Tiefgarage) erschließen möchte, ein Baurecht begründet ist. Baurechtsberechtigt sei eine Einlagezahl und dahinter stehe wiederum eine Wohnungseigentumsgemeinschaft.

Dieser Umstand wurde daraufhin überprüft. Er entspricht den Tatsachen.

Die Baurechtsberechtigten sind derzeit übergangene Parteien. Die Zustellung des Baubescheides wird daher mit Zustellverfügung vom 27.02.2024 noch an alle Baurechtsberechtigten verfügt.

Herr QQQ gibt an, NNN, Geschäftsführer der Bauwerberin, habe bereits vor geraumer Zeit immer wieder versucht, die Zustimmung aller Eigentümer dieser Wohnungseigentumsgemeinschaft für die Durchfahrt durch diese Tiefgarage zu seiner eigenen Tiefgarage (in Adresse 1) zu erhalten, sei aber am Widerstand vieler Miteigentümer gescheitert.

Unklar bzw. rechtlich nicht abschließend geklärt ist, ob die fehlende Zustimmung Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit hat bzw. gehabt hätte.

Das Baugrundstück grenzt an zwei Seiten an öffentliches Gut an. Von diesen beiden Seiten kann daher zum Baugrundstück zugefahren werden. Eine rechtlich gesicherte Verbindung iSd § 3 Abs. 1 TBO mit einer öffentlichen Verkehrsfläche „liegt zweifellos dann vor, wenn das Grundstück unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt“ (Weber/Rath-Kathrein, TBO - Tiroler Bauordnung, § 3 Rz 6). Aufgrund dieses Umstandes wurde das Bestehen einer rechtlich gesicherten Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche als gegeben angesehen.

Für die Baugrubensicherung auf dem Nachbargrundstück sowie eine Zufahrt von der dortigen Tiefgarage in die gegenständlich geplante Tiefgarage wurde eine Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers akzeptiert (es wurde keine diesbezügliche grundbücherliche Eintragung eines Servituts gefordert). Es ist derzeit noch unklar, ob das Zufahrtsrecht verbüchert hätte werden müssen oder ob dies nur noch zivilrechtliche Belange betrifft, zumal eine der Bauordnung geforderte Zufahrt durch das Angrenzen an das öffentliche Gut gegeben ist. Welche Rolle die Baurechtsberechtigten dabei spielen, ist ebenso unklar. Ob die Baurechtsberechtigten überhaupt eine Zufahrtsdienstbarkeit (welche verbüchert werden kann) begründen könnten, ist nicht klar, wird aber angezweifelt. Ob diese für eine Baubewilligung zur Zufahrt zustimmen hätten müssen oder ob dies wiederum zivilrechtlich zu klären ist, steht ebenso nicht fest.

Es ist aber anzunehmen, dass eine rechtlich gesicherte Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche jedenfalls gegeben ist, wodurch die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung vorgelegen hat. Auch ist anzunehmen, dass die Bauwerberin, vertr. d. Herrn NNN, zwar jedenfalls die Zustimmung der Eigentümer der Nachbargarage (die Baurechtsberechtigten) benötigen wird, um sein Projekt umzusetzen, jedoch diese Zustimmung keine Bewilligungsvoraussetzung im Bauverfahren war.

Im Falle einer Beschwerde wäre eine solche daher (vorbehaltlich anderer Ermittlungsergebnisse) zurückzuweisen und auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Zu berücksichtigen wäre allenfalls noch die Frage, ob der gesamte Stellplatznachweis erbracht ist, wenn durch die Baurechtsberechtigten keine Zustimmung zur Zufahrt gegeben wird. Scheitert eine unterirdische Verbindung, entfällt der Stellplatznachweis (und 2 unterirdische Geschoße wären so nicht umsetzbar).

Z, 27.02.2024

vvv e.h."

3. Daraufhin ergriffen dementsprechend die Beschwerdeführer die Beschwerde und beantragten auch zum Teil die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung.

Die Beschwerdeführer 1. bis 18. brachten mit Schriftsatz vom 26.03.2024 durch ihre ausgewiesene Rechtsvertretung Beschwerde ein. Die Beschwerdeführer seien alle Mit- und Wohnungseigentümer der EZ **7 Z, bestehend aus dem Baurecht bis 2094-12-21 an Gst **2 in EZ **8 Z, das unmittelbar an dem Bauplatzgrundstück .**4 angrenzt. Alle Beschwerdeführer seien daher Nachbarn im Sinne des § 33 Abs 2 letzter Satz TBO 2022 und stünde die Parteistellung zu.

Geltend gemacht wurde die teilweise Nichtigkeit und die Rechtswidrigkeit des Inhalts des bekämpften Bescheides sowie unrichtige rechtliche Beurteilung. Es habe keine mündliche Verhandlung stattgefunden, da die Behörde laut Bescheidbegründung der Ansicht gewesen sei, dass alle Nachbarn im Sinne der Tiroler Bauordnung zu Maßnahmen des gegenständlichen Projektes die Zustimmung erteilen müssten. Die Beschwerdeführer seien jedoch als Bauberechtigte am Gst **2, KG Z übergegangen und seien erstmals durch Zustellung des angefochtenen Bescheides auf das Bauverfahren aufmerksam gemacht worden. Sie hätten keinerlei Möglichkeit gehabt, gegen das Bauprojekt Einwände zu erstatten und könnten somit auch nicht präkludiert sein.

Die für das Bauvorhaben geplante Tiefgarage sei derart geplant, dass zu diesen beiden Ebenen durch das Gst **2, KG Z bestehende Tiefgarage zugefahren werde. Eine andere Zufahrt zu den beiden Tiefgaragenebenen gebe es nicht. Eine Dienstbarkeit zur Sicherung dieser Zufahrt gebe es nicht. Die Bauberechtigten haben lediglich eine Zustimmungserklärung der MMMprovinz vom Heiligen SSS „als Liegenschaftseigentümer des Gst **2, KG Z“ vorgelegt.

Die Tiefgarage, durch die die Zufahrt erfolgen solle, stehe jedoch nicht im Eigentum der „MMM Provinz vom Heiligen SSS“, sondern im Baurechts-Wohnungseigentum, die Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführer seien zu unterschiedlichen Anteilen Mit- und Wohnungseigentümer dieser Baurechtseinlage. Die Beschwerdeführer seien nicht gehört worden und stelle dies einen wesentlichen Verfahrensmangel dar. Ohne ihre Zustimmung können der Abbruch auf Gst **2 nicht vorgenommen werden und sei sohin eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu der Tiefgarage nicht vorhanden.

Es gebe Brandschutzbedenken und auch sei es unzulässig die erhöhten Lärm- und NOX-Immissionswerte an der unterirdischen Grundstücksgrenze aufgrund des zu erwartenden Verkehrs, so dass eine Abweisung des Bauverfahrens richtigerweise vorzunehmen gewesen wäre. Der Bescheid ist sohin zu beheben und das Bauverfahren zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Des Weiteren sei das Verfahren mangelhaft geblieben, da kein lärmschutztechnisches Gutachten eingeholt worden sei.

Die im Kerngebiet zu erwartenden Lärm- und Immissionsgrenzen sein an der unterirdischen Grundgrenze überschritten, sodass eine Abweisung des Bauvorhabens vorzunehmen sei. Es bestehe keine rechtlich gesicherte Zufahrt und bestehe auch keine Dienstbarkeit. Es werde ausdrücklich der Emissionsschutz als Einwendung im Sinn des § 33 Abs 3 lit a TBO eingewendet und werde auch die Einholung eines verkehrstechnischen Gutachtens gerügt, da die Ein- und Ausfahrt der bestehenden Tiefgarage in der Angerzellgasse derart ist, dass diese nicht ordnungsgemäß dimensioniert sei.

Schließlich wurde die Einwendung des Brandschutzes im Sinne des § 33 Abs 3 lit b TBO 2022 gerügt, da die zu errichtende Tiefgarage im ersten UG als auch im zweiten UG nicht ausreichend von der bestehenden Tiefgarage auf Gst **2 abgegrenzt sei.

Die Beschwerdeführerin Nr 19 brachte mit E-Mail vom 28.03.2024 Beschwerde ein und führte aus, dass sie als Nachbar nicht involviert gewesen sei. Es hätte eine Bauverhandlung durchgeführt werden müssen, zu der die Beschwerdeführerin als Partei neben den weiteren Nachbarn zu laden gewesen wäre. Aufgrund der Tiefgarage des Projektes, die über eine auf Fremdgrund liegende Tiefgarage erschlossen werden solle, sei jedenfalls eine Verhandlung durchzuführen gewesen. Eine Zustimmung der Nachbarn sei bisher nicht erteilt worden.

Die Beschwerdeführerin Nr 20 brachte mit Schriftsatz vom 22.03.2024 die Beschwerde gegen die Baubewilligung ein und beantragte auch die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Das Bauvorhaben berühre nicht nur das Gst .**4, sondern auch das Gst **2. Die Außenwand der MMM Tiefgarage auf Gst **2 soll zur neuen Tiefgarage im Neubau auf den Bauplatz geöffnet und die Fahrwege der Tiefgarage auf Gst **2 samt ihrer Ein- und Ausfahrt von den Fahrzeugen benutzt werden, um die neu zu bauende Tiefgarage auf dem Bauplatz zu erreichen. Die Herstellung dieser Verbindung befinde sich auf Gst **2 und sei im Plan durch die gelbe Einfärbung der eingezeichneten Wand der MMM-Garage eingezeichnet. Dies sei die einzige Zufahrt zur Tiefgarage des Bauvorhabens. Die Berechtigung zur Benützung der Tiefgarage sei jedoch Voraussetzung für die Baubehörde, wie dies auch im Aktenvermerk vom 27.02.2024 festgehalten wurde. Es dürfe nach § 3 Abs 1 TBO bauliche Anlagen nur auf einem Grundstück errichtet werden, wenn es eine für den vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende rechtlich gesicherte Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche habe. Dies sei jedoch nicht der Fall. Es fehle auch an Brandschutzmaßnahmen. Es liege keine Zustimmung zur Benützung der Garage als Zufahrt für die Tiefgarage vor. Eine rechtlich gesicherte Verbindung der Tiefgarage mit der öffentlichen Verkehrsfläche liege daher nicht vor. Die Konsenswerberin habe die Gesamtproblematik durch eigene Fehler verschuldet, indem in den Einreichunterlagen die Baurechtseigentümer nicht entsprechend § 33 TBO 2022 bekanntgegeben worden seien und trotz Hinweis auf das Baurechtswohnungseigentum keine Lösungsversuche mit allen

Miteigentümern der Garage gefunden worden sei. Deshalb wurde auch die aufschiebende Wirkung beantragt.

Der Beschwerdeführer Nr 21 brachte mit Schreiben vom 22.03.2024 die Beschwerde ein und beantragte ebenso die aufschiebende Wirkung. Er führte ebenso aus, dass die Zufahrt ausschließlich über das GSt **2 erfolgen solle und sohin die Tiefgarage keine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche habe. Eine Zustimmung für die Nutzung des GSt **2 liege jedoch nicht vor. Die Einreichunterlagen für das Bauvorhaben enthalten keine Maßnahmen auf GSt **2 und seien damit auch unvollständig. Im Brandschutzkonzept werde verwiesen, dass in der MMM-Garage ein zweiter Fluchtweg aus der Tiefgarage gegeben sein müsse. Es müsse daher gemeinsam mit dem GSt **2 eine entsprechende Brandschutzrechtliche Beurteilung vorgenommen werden. Es reiche jedenfalls eine Erklärung des MMM Ordens nicht aus, sondern müssten vielmehr die Baurechtswohnungseigentümer des GSt **2 zustimmen. Da die Baueinreichung aufgrund der nicht vollständigen Unterlagen unvollständig geblieben sei und auch die Behörde nicht einmal hingewiesen worden sei, dass die Baurechtsberechtigten auf GSt **2 einzubinden gewesen seien, sei vom Bauvorhaben keine Bauverhandlung durchgeführt und die Miteigentümer der MMM-Garage hätten sohin auch die Rechte nicht geltend machen können. Eine Berechtigung zur Benützung des MMM-Garage wurde von der Bauwerberin nicht nachgewiesen.

In diesem Zusammenhang sei auch abzuklären, ob und in welchem Umfang die Verbindung der bisherigen Genehmigung der MMM-Garage Auswirkungen habe und ob weitere Sicherheitsvorschriften und Brandschutzbestimmungen für die gegenständliche Garage ausreichend seien. Insbesondere sei auf die bisherige Genehmigung der MMM-Garage Bezug zu nehmen, und diese zu beurteilen. Es werde auch darauf verwiesen, dass die aufschiebende Bedingung nicht eingehalten werde und bereits mit den Bauarbeiten begonnen worden sei, bevor die Bedingungen erfüllt worden seien. Es sei zu Wassereintritten im Zuge des Baus gekommen. Es werde sohin beantragt, auch die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Mit E-Mail vom 21.03.2024 brachte der Beschwerdeführer Nr 22 Beschwerde ein und beanstandete, dass er nie über das Bauvorhaben informiert worden sei und keine Bauverhandlung durchgeführt worden sei. Aufgrund der Komplexität sei dies jedenfalls erforderlich gewesen. Darüber hinaus soll über eine in Fremdgrund liegende Tiefgarage die zweistöckige Tiefgarage des Projektes erschlossen werden, sodass jedenfalls eine Verhandlung zwingend erforderlich gewesen wäre. Das Argument, dass ohnehin die Nachbarn hier Zustimmung erteilen müssten, reiche nicht aus. Die Erschließung über die MMM-Garage sei von den Baurechtseigentümern nicht genehmigt worden und liege eine derartige Zustimmung nicht vor.

Mit Schreiben vom 02.04.2024 brachte der Beschwerdeführer Nr 23 Beschwerde samt Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ein und monierte ebenso, dass die beantragte Baubewilligung für die Museumstraße 18 erfolgte, die gar nicht im Eigentum der Bauwerberin sei und auf GSt .**3 Z nicht existiere. Die Grundstücksadresse sei sohin im Baubescheid sogar falsch. Es sei sohin der eigentliche Entscheidungsinhalt nicht richtig. Es sei sohin auch nicht klar, was Gegenstand des Verfahrens gewesen sei.

Im Übrigen sei auch der Spruch derart mangelhaft, dass nicht klar sei, was Inhalt des Verfahrens sei, da im Spruch nur die Passage zu finden sei „nach Maßgabe der einen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Pläne und Projektunterlagen unter folgenden Auflagen“. Diese Pläne und Projektunterlagen als Bestandteil dieses Bescheides seien jedoch nicht einsehbar. Es sei sohin nicht klar, was bewilligt worden sei und in welcher Form. Es müsste jedoch exakt bestimmbar sein, was dementsprechend beschlossen worden sei.

Es sei auch keine Zustimmung der Nachbarn für den Entfall einer mündlichen Verhandlung erteilt worden, wie dies im Bescheid auf Seite 28 fälschlich festgehalten wird. Der Nachbar sei Baurechtsberechtigter des Nachbargrundstückes Gst **2 in EZ **8 Z direkt angrenzend an die Liegenschaft und habe jedenfalls keine Zustimmung erteilt. Auch erlangte er vom Bauvorhaben erst durch Zustellung des angefochtenen Baubescheides Kenntnis. Die Zustimmung der Tiroler MMM Ordensprovinz als Eigentümerin des Gst **2, EZ **8 Z sei jedenfalls nicht ausreichend für den Entfall einer Bauverhandlung.

Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass, sofern überhaupt eine Zustimmung der Tiroler MMM Ordensprovinz vorliege, die kirchenrechtlichen Vorschriften für eine wirksame Vertretung der Ordensprovinz nicht eingehalten worden sei und eine derartige Zustimmung daher unwirksam sei. Jedenfalls ersetze sie auch nicht die mangelnde Zustimmung der Baurechtsberechtigten, wie dies der Beschwerdeführer sei. Es wäre daher jedenfalls unter Beachtung der Ladungs- und Verständigungsfristen eine mündliche Bauverhandlung anzuberaumen gewesen. Es fehle an der Zustimmung zur Fremdgrundinanspruchnahme für die Durchbrüche in die Tiefgarage und Benützung der Tiefgarage zur Anbindung der Tiefgarage des Bauvorhabens. Es liege auch dementsprechend gemäß § 43 Abs 4 TBO keine Zustimmung vor. Es sei auch auf eine derartige Zustimmung nicht hingewirkt worden.

Moniert wurde auch, dass das Ermittlungsverfahren hinsichtlich des Durchbruches mangelhaft geblieben sei. So sei auf Baubescheidseite 1 festgehalten: *„Auf dem Grundstück GP **2 KG Z wird in der Tiefgarage pro Geschoss eine Öffnung zur neuen Garage hergestellt“*, während auf Bescheidseite 16 festgehalten wird: *„Die Tiefgarage wird verkehrsmäßig über die bestehende nördliche anschließende Tiefgarage auf der GP **2 KG Z geschossweise erschlossen“*. Dagegen wird auf Bescheidseite 19 festgehalten: *„Das erste Untergeschoss wird mit einer natürlichen Zu- und Abluft ausgestattet.“*

Das zweite Untergeschoss der Tiefgarage wird mit einer mechanischen Lüftung ausgestattet, die einen 0,5-fachen Luftwechsel gewährleistet. Zusätzlich wird dieses Geschoss mit einer adäquaten Messeinrichtung ausgestattet, die bei Überschreiten einer CO₂-Konzentration von 60 ppm über einen Zeitraum von mehr als einer Viertelstunde Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Konzentration einleiten und bei Überschreiten einer CO₂ Konzentration von 150 ppm über den Zeitraum von mehr als 1 Minute Alarmsignale auslösen.“

Dass eine Öffnung zur „neuen Garage“ auf dem Bauplatz von der Garage des Nachbargrundstückes, dessen Baurechtsberechtigte der Beschwerdeführer ist, komme, davon habe der Beschwerdeführer erstmals mit Zustellung des Bescheides Kenntnis erlangt. Die Zustimmung hätte er jedenfalls nicht erteilt. Im Sinne des § 37 AVG hätte der wahre Sachverhalt ermittelt werden müssen, dies amtswegig. Das Ermittlungsverfahren sei derart mangelhaft geblieben, dass der Sachverhalt nicht ausreichend festgestellt worden sei.

Insbesondere sei auch die Zer Stellplatzrichtlinie nicht eingehalten worden, da die Bauwerberin weder Baurechtsnehmerin noch Eigentümerin eines Stellplatzes in der MMM-Garage auf dem Gst **2 sei. Es könne sohin nicht wie auf Seite 20 des Bescheides festgehalten werde, 22 Stellplätze vorgesehen werden und anrechenbar sein, während 16 in der anschließenden MMM-Garage angemietet bzw im Eigentum des Bauwerbers stünden. Dies sei nicht richtig.

Im Übrigen werden Einwände hinsichtlich des Brandschutzes erhoben, da laut Bescheidseite 19 ein Durchbruch zur MMM-Garage geschaffen werde, wofür keinerlei Berechtigung bestehe und aus brandschutztechnischen Erwägungen der Durchbruch zur MMM-Garage für das Gst **2 nicht berücksichtigt werde. Die Brandschutzbestimmungen für das Gst **2 können nicht von der Bauwerberin zu Lasten des Gst **2 in Frage gestellt und gefährdet werden, ohne entsprechende Einbindung. Insbesondere auch die Bedingungen hinsichtlich der CO₂-Konzentration und die Gefahr von Bränden aufgrund des Durchbruches führen dazu, dass eine separate Beurteilung des Bauvorhabens nicht zulässig ist. Es müsse daher die Garage in seiner Gesamtheit betrachtet werden, da aufgrund der beabsichtigten Mauerdurchbrüche ein einheitliches Bauvorhaben vorliege. Diesbezüglich liege aber kein brandschutztechnisches Gutachten und keine brandschutztechnische Beurteilung vor.

In dieser Hinsicht seien die Planunterlagen auch unvollständig und nicht vorgelegt worden. Insbesondere werde auch monierte, dass der Immissionsschutz aufgrund der Flächenwidmung kein Gebiet im Sinn des § 40 Abs 3 TROG nicht eingehalten werde. Es komme zu einer übermäßigen Abnutzung der MMM-Garage und sei dies aufgrund der Emissionen nicht zumutbar. Es komme zu übermäßigen Fahrbewegungen auf die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt zu und müssten die Emissionen geprüft werden. Die Fahrbewegungen führten zu unzulässigen Immissionen. Es möge dementsprechend ein immissionstechnisches Sachverständigengutachten eingeholt werden.

Durch den Durchbruch der Garage werde insbesondere die Mindestabstände im Sinn des § 6 TBO unterschritten und liege davor die Zustimmung des Beschwerdeführers nicht vor. Auch sonst käme es zu Beeinträchtigung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte des Beschwerdeführers, da es sich nicht um eine Publikumsgarage handle, sondern vielmehr aufgrund der beschränkten Größe ausschließlich für Dauerparker zur Verfügung stehe. Diesbezüglich sei die MMM-Garage auch nicht geeignet, für das Bauvorhaben als Zufahrt und entsprechende Stellplatzmöglichkeit zur Verfügung zu stehen. Auch hinsichtlich der statischen Sicherheit der MMM-Garage werden Einwände und Bedenken vorgebracht und werde die Einholung eines Gutachtens aus dem Bereich der Statik beantragt.

Auf Seite 16 des Bescheides werde festgehalten, dass die Tiefgarage verkehrsmäßig über die bestehende nördlich anschließende Tiefgarage geschoßmäßig erschlossen werden, wofür jedoch keine Vereinbarung vorliege. Es liege daher keine rechtlich gesicherte Zufahrt vor. Schließlich wurde beantragt, die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Mit Schreiben vom 22.03.2024 brachte die Beschwerdeführerin Nr 24 Beschwerde ein und monierte ebenfalls, dass sie bisher nicht eingebunden gewesen sei und sohin auch keinerlei Einwände erheben konnte, da keine Bauverhandlung durchgeführt worden sei. Es hätte auch eine Beweissicherung durchgeführt werden müssen und eventuelle notwendige Änderungen

der Verkehrs- und Brandschutzsicherheit der MMM-Garage gemacht werden müssen. Eine Veränderung des Baurechtsgegenstandes, der nicht Gegenstand des Bauvorhabens sei, sondern vielmehr des Nachbargrundstückes können nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümer sowie der Baurechtsberechtigten erfolgen. Dies sei jedoch nicht erfolgt. Es habe weder eine Information stattgefunden noch liege eine Zustimmung der Miteigentümer vor. Es fehle daher eine wesentliche Voraussetzung für die Genehmigung der Errichtung und des Nachweises der vorgeschriebenen Stellplätze und der rechtlich gesicherten Zufahrt.

Die Beschwerdeführerin Nr 25 brachte mit Schriftsatz vom 22.03.2024 Beschwerde ein und monierte die Nichtigkeit und Rechtswidrigkeit des Bescheides. Die Baurechtsnehmer seien im Sinn des § 33 TBO Partei und hätten daher eingebunden werden müssen. Baurechtsnehmer haben eine absolut geschützte Rechtsposition und könnten nicht einfach übergangen werden. Eine Zustimmung der Baurechtsnehmer zum vorliegenden Vorhaben liege nicht vor. Auch sei im Übrigen zu klären, ob die Zustimmung einer Ordinariatsklausel bedurfte, sofern man überhaupt von einer zulässigen Zustimmung der Baurechtsgeberin ausgehe. Jedenfalls sei die Zustimmung der Baurechtsnehmer für die Baumaßnahme erforderlich und liege jedoch nicht vor. Diese Zustimmung müsse liquide sein und sei daher das Bauvorhaben nicht zulässig, da keine liquide Zustimmung vorliege. Im Übrigen sei es unzulässig, unterirdische Verbindung mehrerer Bauvorhaben vorzunehmen, wenn nicht ein Bebauungsplan dies anordne. Es widerspreche sohin dem aktuellen Bebauungsplan, eine unterirdische Verbindung zur MMM-Garage vorzunehmen. Es stellt sich auch die Frage, ob diesbezüglich ein positives SOG-Gutachten vorliege. Es sei auch rechtswidrig, dass als Hinweis eine rechtlich gesicherte Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen sei und der Abstand der baulichen Anlagen von den Verkehrsflächen nicht den § 5 Abs 3 und 4 TBO entspreche, da diese widersprüchlich seien und die Bewilligung daher gar nicht erteilt hätte werden dürfen.

Aufgrund der aktuellen Bautätigkeit wäre bereits die Außenwand freigelegt und käme es zu aktuellen Gefährdungen und liege eine Beweissicherung nicht vor. Auch eine statische Berechnung liege nicht vor. Es läge keine Beurteilung der Auswirkungen der Zufahrten durch den Bestand auf den Brandschutz vor. Mangels Zustimmung sei daher demensprechend das Bauvorhaben abzuweisen. Des Weiteren wurde die aufschiebende Wirkung beantragt.

Mit Schreiben vom 18.03.2024 brachte der Beschwerdeführer Nr 6 den als Beschwerde zu wertenden „Einspruch“ gegen den Baubescheid ein und monierte, dass keine Bauverhandlung mit den Baurechtsnehmern der MMM-Garage durchgeführt worden sei und bisher nicht geklärt worden sei, was ein Durchfahrtsrecht bzw die Abgeltung der erhöhten Betriebskosten betreffe.

Mit Schreiben vom 07.03.2024 brachte der Beschwerdeführer Nr 27 Beschwerde ein. Aus dem Baubescheid gehe hervor, dass der vorgesehen neue Gebäudeteil im Westen und im Norden an den Bestand angrenze und mit der zweistöckigen Tiefgarage der MMM-Garage erschlossen werde. Eine eigene Zufahrt für den vorgesehenen Neubau über die Museumstraße oder den MMMplatz sei nicht möglich und tatsächlich auch nicht geplant, sodass die Erschließung ausschließlich über die vorhandene MMM-Garage angesucht worden sei. Obwohl der Vertreter der Bauwerberin langjähriger und erfahrener Rechtsanwalt sei, habe er die Zustimmung des Beschwerdeführers für die Durchfahrt durch die MMM-Garage nicht eingeholt und habe er

niemals diesbezüglich vor Baubeginn Kontakt aufgenommen. Es bedürfe jedoch der Einwilligung, die er nicht erteilt habe und zu der er sie auch nicht gebe, zumal aufgrund der Verbindungen durch die MMM-Garage eine gröbliche Benachteiligung erfolge und schwere Einflüsse auf die Bausubstanz dieser Garage genommen werden. Es gebe auch keine rechtliche Vereinbarung oder Dienstbarkeitsvereinbarung in irgendeiner Art für die Benützung, Haftung oder sonstige rechtliche Probleme. Eine fremde dauerhafte Benützung und Inanspruchnahme von fremden Eigentum für den Bauwerber werde jedenfalls nicht genehmigt. Es folge im Übrigen ein Wertverlust der Garage.

Die Baumaßnahmen seien bereits im Gange und sei es am 06.03.2024 zu einem großen Wasserschaden gekommen. Es liege daher Gefahr in Verzug vor, sodass die aufschiebende Wirkung beantragt werde. Es sei bisher der Beschwerdeführer völlig übergangen worden.

Mit Schreiben vom 07.03.2024 brachte der Beschwerdeführer Nr 28 Beschwerde ein mit dem Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung und brachte inhaltlich gleich wie Beschwerdeführer Nr 27 vor.

Mit Schreiben vom 11.03.2024 brachte der Beschwerdeführer Nr 29 Beschwerde ein. Verbunden mit dem Antrag auf aufschiebende Wirkung und brachte gleichermaßen vor wie Beschwerdeführer Nr 27.

Mit Schreiben vom 16.04.2024 brachte die Beschwerdeführerin Nr 30 Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäß § 71 Abs 1 Z 1 AVG und die Beschwerde samt Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ein. Die Beschwerdeführerin habe aufgrund einer Verständigung durch die bestellte Hausverwaltung am 02.04.2024 erst Kenntnis vom Bauvorhaben erhalten, dass dieser offensichtlich in der Zwischenzeit zugestellt worden sei. Daraufhin habe sie unverzüglich den Mitarbeiter des Beschwerdeführervertreters kontaktiert. Sie habe nie einen Baubescheid zugestellt bekommen. Aufgrund der Auskunft der Behörde sei der Bescheid am 05.03.2024 hinterlegt worden und dieser am 07.03.2024 behoben, sodass die Frist bereits abgelaufen sei. Die Beschwerdeführerin könne sich die aktenkundige Zustellung nicht erklären, auch habe sie den Bescheid bisher nicht erhalten. Die Beschwerdeführerin habe den gegenständlichen Bescheid am 05.03.2024 zwar abgeholt, jedoch verlegt. Sie sei eine verlässliche und rechtstreue Antragstellerin, trotz des fortgeschrittenen Alters von 86 Jahren. Es handle sich um ein unvorhergesehenes Ereignis bzw unabwendbares Ereignis und wurde gleichzeitig auch Beschwerde erhoben.

4. Im Vorlageschreiben der belangten Behörde vom 15.05.2024 wurden die Beschwerden vorgelegt mit der Bemerkung, dass davon auszugehen sein, dass mit einer Beschwerdeentscheidung nicht das Auslagen gefunden würde und dementsprechend das Landesverwaltungsgericht entscheiden möge.

Mit Bescheid vom 15.05.2024, ZI ***, wurde die nicht bereits zurückgezogenen Anträge auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand der 30. Beschwerdeführerin wurde mit Bescheid vom 15.05.2024 zu ZI *** „als unzulässig abgewiesen“.

5. Mit Schreiben des nunmehrigen ausgewiesenen Bauwerbervertreters vom 04.06.2024 wurde der Antrag auf Akteneinsicht und Einholung einer Stellungnahme zu den Beschwerden begehrt.

Mit Schreiben vom 04.06.2024 wurde der Bauwerberin eine Stellungnahme Möglichkeit von zwei Wochen eingeräumt, ebenfalls der belangten Behörde.

Mit Schreiben vom 13.06.2024 langte eine Stellungnahme der Beschwerdeführerin Nr 5 ein, in dem vorgebracht wurde, dass die Beschwerde dahingehend ergänzt wird, dass es nicht Aufgabe der Mediation sei, öffentlich-rechtliche Fragen zu klären und dies vielmehr Gegenstand des Bauverfahrens sei. Öffentlich-rechtliche Fragen seien in der Mediation noch nicht besprochen worden. Eine Baurechts-WEG MMM-Garage sei nicht rechtsfähig und habe in einem Bauverfahren nichts zu suchen. Es werde auf das Zustimmungserfordernis gemäß § 29 Abs 2 TBO hingewiesen. Es liege keine liquide Zustimmung für die Bauführung, insbesondere einen Durchbruch für die Erreichung der Tiefgarage über die bebaute Liegenschaft vor. Dies bedürfe einer baurechtlichen Befassung und könne auch nicht verglichen werden. Es müsse daher die Bauangelegenheit zurückverwiesen werden und entsprechend abgeklärt werden. Auch diese Stellungnahme wurde der Bauwerberin zur Kenntnis übermittelt.

Am 18.06.2024 wurde seitens des früheren Vertreters der Bauwerberin in Substitution für den nunmehrigen Bauwerbervertreter Akteneinsicht genommen. Daraufhin wurde der Antrag auf Fristerstattung mit Schreiben vom 19.06.2024 seitens des nunmehr ausgewiesenen Bauwerbervertreters eingebracht, da er in Teil 1 des Behördenaktes von insgesamt 340 Seiten erst bei der Akteneinsicht Kenntnis erlangt habe. Der Bauwerberin müsse die Gelegenheit geboten werden, bei der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken und alle zur Sache gehörigen Gesichtspunkte vorzubringen und unter Beweis zu stellen. Es bedeute eine entsprechende angemessene Vorbereitungsfrist. Die zweiwöchige Frist reiche daher nicht aus. Hingewiesen werde auch, dass zwischen der Bauwerberin und den beschwerdeführenden Parteien ein Mediationsverfahren eingeleitet worden sei, das noch nicht beendet worden sei. Die Zustimmung der Grundeigentümerin der Nachbarsliegenschaft sowie ein zwischen der Bauwerberin und der Grundeigentümerin abgeschlossener Dienstbarkeitsvertrag liege vor und sei im baubehördlichen Verfahren vorgelegt worden. Ein öffentliches Interesse an der raschen Umsetzung des Bauvorhabens aufgrund des abgeschlossenen Projektversicherungsvertrages liege vor. Die Bauwerberin habe bereits ein neues Bauansuchen für den Fall eingebracht, dass keine vertragliche Einigung mit den Baurechts-Wohnungseigentümern zu Stande komme. Der Baufortschritt des in Umsetzung definierten Bauprojekt stelle bereits jetzt sicher, dass in die subjektiv-öffentliche Rechte der Baurechtsberechtigten nicht eingegriffen werde und keine Gefährdung drohe. Eine bauliche Verbindung zur benachbarten Tiefgarage werde nicht hergestellt. Es wurde vom Landesverwaltungsgericht die Frist bis zum 12.07.2024 erstreckt.

Mit Schreiben vom 01.07.2024 erstattete die belangte Behörde Stellung und wurde auf das Vorlageschreiben vom 15.05.2024 verwiesen und den Aktenvermerk der Sachbearbeiterin vom 27.02.2024. Es sei seitens der Bauwerberin ein Anrainerverzeichnis vorgelegt worden, in welchem zwar die Grundeigentümerin angeführt worden seien, nicht jedoch die Bauberechtigten. Dieser Umstand sei der Behörde bis nach der Bescheiderstellung nicht

bekannt gewesen. Wäre dieser Umstand der Behörde früher bekannt gewesen, hätte diese die Bauberechtigten ins Verfahren miteinbezogen und selbstverständlich eine Bauverhandlung durchgeführt. Es sei sohin sofort die Zustellung des Bescheides veranlasst worden und seien daraufhin die zahlreichen Beschwerden erhoben worden. Aus Sicht der Behörde seien im Verfahren eingeholte Stellungnahmen der Amtssachverständigen schlüssig und nachvollziehbar und reichen die Behauptungen der Beschwerden nicht aus, diese zu entkräften. Es seien keine zulässigen Einwendungen im Sinne des § 33 TBO erhoben worden. Der Vollständigkeit halber werde darauf hingewiesen, dass seitens der Bauwerberin ein komplett neues Bauansuchen eingereicht worden sei, dass unter Weglassung des strittigen Durchbruches geplant sei.

Mit Schreiben vom 08.07.2024 wurde seitens der Beschwerdeführer Nr 20 und 21 eine ergänzende Stellungnahme und Ergänzung der Beschwerde eingebracht. Ausgeführt wurde, dass die Behörde von der Zustimmung der MMMprovinz ausgegangen sei und dieser Umstand der Entscheidung zugrunde gelegen sei. Aufgrund der vorliegenden Mitteilung des Ordinariates der Erzdiözese Y vom 05.07.2024 liege eine diesbezügliche Vereinbarung als auch die Zustimmung zum konkreten Bauvorhaben einer kirchenrechtlichen Genehmigung für ihre Rechtswirksamkeit offensichtlich jedoch nicht vor. Damit sei von einer falschen Entscheidungsvoraussetzung ausgegangen worden und sei daher jedenfalls der Bescheid zu beheben. Es wurde nachfolgendes Schreiben beigefügt:

Herrn

[REDACTED]

[REDACTED] am [REDACTED]
Prot.Nr. [REDACTED]

Betreff: Status Anfrage

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Zu Ihrer Frage bezüglich darf ich Ihnen als einem der Baurechts- und Wohnungseigentümer mitteilen, dass die Vereinbarung zwischen der [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer RA [REDACTED] sowie der Zustimmung zum konkreten Bauvorhaben, noch einer kirchenrechtlichen Genehmigung bedarf.

Diese liegt derzeit noch nicht vor.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Mit Schreiben vom 12.07.2024 nahm die Bauwerberin durch ihren Vertreter Stellung, in dem sie die Einwände der Beschwerdeführer über mehrere Seiten zusammenfasste und ausführte, dass es sich offensichtlich um übergangene Parteien handle. Es sei den Beschwerdeführern zuzubilligen, dass sie als Baurechtswohnungseigentümer Nachbarrechte beanspruchen

könnten, die Beschwerden seien jedoch unbegründet, da das Recht gemäß § 33 Abs 8 TBO 2022 kein Recht im Sinne eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes darstelle. Die geltend gemachten Nichtigkeiten würden auch nicht vorliegen und widerspreche der Baubewilligungsbescheid nicht dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan, der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hinsichtlich der Bebauung oder der örtlichen Bauvorschriften. Geltend gemachte Nichtigkeiten im Sinne von Verfahrensfehlern betreffen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte und seien unbeachtlich.

Die teilweise als subjektiv-öffentlich rechtlichen erhobenen Einwände seien nach ständiger Judikatur keine solchen und daher unbeachtlich. Die erhobenen Einwände im Sinne des § 33 Abs 3 lit b TBO 2022 beträfen erkennbar nicht das behördlich belegte Bauprojekt, sondern allfällige bestehende Mängel auf der Nachbarliegenschaft, ebenso wenig werden Feststellungen hinsichtlich des Flächenwidmungsplanes oder Immissionsschutz verletzt. Eine Verletzung des subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes gemäß § 33 Abs 3 lit b TBO 2022 sei schon deshalb ausgeschlossen, weil durch den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Festlegungen getroffen worden seien, durch die das bewilligte Bauvorhaben eingehalten werde. Es seien daher die Beschwerden abzuweisen.

Über Nachfrage des Landesverwaltungsgerichts Tirol bei der Grundeigentümerin, ob eine Zustimmung zur Nutzung des Grundstücks Nr **2, KG Z, und zu den Baumaßnahmen vorliegt, übermittelte die Ordinariatskanzlerin der Erzdiözese Y Frau KR TTT eine Bestätigung ihrer Eingabe mit Schreiben vom 26.07.2024 wie folgt:



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

[Redacted]

Prot.Nr. [Redacted]

Zur Information
an Frau Dr. Gudrun Müller
Landesverwaltungsgericht Tirol

Zu GZ [Redacted]

Per E-Mail

Sehr geehrte Frau Dr. Müller!

Zur Erklärung des aktuellen Status im Bauprojekt der [Redacted], FN [Redacted]
vertreten durch Gf [Redacted] das auf einer Vereinbarung mit der [Redacted]
[Redacted] vertreten durch P. [Redacted] beruht, darf ich folgendes aus
Sicht des Kirchenrechts festhalten:

Die genannte Vereinbarung dient u.a. dem Zugang zur geplanten Tiefgarage des Projekts von [Redacted]
über die Tiefgarage der [Redacted] beides [Redacted]. Die Firma [Redacted] sicherte in **Pkt. II.2**
den [Redacted] zu, sich um eine „allenfalls notwendige Zustimmung durch die Baurechtswohnungs-
eigentümer bzw. deren Gemeinschaft ...“ zu kümmern. **Pkt. IV.1, 2. Absatz** führt korrekterweise an:
„Dieser Vertrag ist in seiner Rechtswirksamkeit durch die notwendige, kirchenaufsichtsbehördliche
Genehmigung aufschiebend bedingt.“

Die vorgelegten Unterlagen und zwischenzeitlich hier eingebrachten schriftlichen und mündlichen Mit-
teilungen zeigen, dass die lt. II.2 notwendige Zustimmung der Baurechtswohnungseigentümer nicht vor-
liegt. Aufgrund der aufschiebenden Bedingung in Pkt. IV.1, 2. Absatz konnte somit auch die Zustimmung
zur Bauführung meines Erachtens nicht wirksam erteilt werden.

Eine kirchenaufsichtsbehördliche Genehmigung seitens der zuständigen [Redacted] kann unter
den gegebenen Umständen **nicht erteilt werden.**

Für das [Redacted]

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]



Erklärungen und Schriftstücke sowie Unterschriften der [Redacted] genießen
im Sinne von c. 483 § 1 CIC ohne zusätzliche Bestätigung öffentlichen Glauben.

[Redacted]
[Redacted]

T [Redacted]
F [Redacted] www.kirchen.net/ordinariat

II. Sachverhalt:

Mit dem gegenständlichen Bauansuchen der Bauwerberin „LLL“ vom 17.05.2023 zum Gst Nr .**1 Z, Adresse 1, **** Z wurde unter anderem die Bewilligung für den Teilabbruch des Büro- und Geschäftshauses Adresse 1 und Neu- und Umbau eines Bürohauses mit Wohn- und Verkaufsflächen beantragt. Auf den bereits bestehenden Tiefgaragengeschoßen UG 1 und UG 2 des Gst Nr **2, KG Z, wird ausdrücklich ein Abbruch (gelb) im Einreichplan und in der Baubeschreibung beantragt und bewilligt, um damit die Erschließung und Verbindung zu der neu zu errichtenden Garage in U1 und UG 2 auf dem Gst Nr .**4, KG Z, zu schaffen. Die Erschließung der beiden Tiefgaragengeschoße auf Gst Nr .**4 soll daher über die nördlich anschließende Tiefgarage auf Gst Nr **2, EZ **8, Z, erfolgen.

Die Erschließung der beiden Tiefgaragengeschoße auf Gst Nr .**4, KG Z, erfolgt ausschließlich über einen Abbruch, Zubau und die Verbindung zur bestehenden Tiefgarage auf Gst Nr **2, KG Z, und ist als daher auch als Zubau auf dem Gst Nr **2, KG Z, bewilligt worden.

Die Beschwerdeführer sind Baurechtsberechtigte des Gst Nr **2, KG 81113 Z, was sich ausdrücklich aus dem öffentlichen Grundbuch zu diesem Grundstück ergibt. Der Baurechtsvertrag ist in EZ **8, KG Z, und die eigene Baurechtseinlage in EZ **7, KG Z, eingetragen. Das Baurecht an Gst **2 in EZ **8, KG Z, ist bis 21.12.2094 daher im Grundbuch öffentlich einsehbar.

Die Bauwerberin beantragte das gegenständliche Bauvorhaben mit den Zubaumaßnahmen und der Zufahrt/Nutzung auf Gst Nr **2, KG 81113, nicht ausdrücklich, jedoch in der Baubeschreibung und im Einreichplan. Ein vollständiger Auszug unter Angabe der Anrainer als Nachbarn, Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten zu involvierenden Parteien von Gst Nr **2 wurde dem Ansuchen nicht beizulegen. Erst nach Erlassung des bekämpften Bescheides ist dies der Behörde bekannt geworden und hat sie daraufhin die Zustellung an die Bauberechtigten vorgenommen, da sie die Angaben der Bauwerberin zu den Anrainern offensichtlich nicht überprüft hat.

Die Beschwerdeführer und Baurechtsberechtigten haben ebenso wenig wie die Grundeigentümerin den gegenständlichen Zubaumaßnahmen samt Verbindung mit dem Baugrundstück und der Nutzung des Gst Nr **2, aber auch zu den Baumaßnahmen am Nachbargrundstück Gst .**4, zugestimmt.

Mit dem bekämpften Bescheid wurde die aus der Baubeschreibung und dem Einreichplan zu entnehmende Öffnung und der Zubau und Verbindung der beiden Tiefgaragenebenen U1 und U2 auf Gst Nr **2, KG Z, und Gst Nr .**4 bewilligt. Die einzige Erschließung des Zubaus auf Gst Nr **2 und .**4 mit dem öffentlichen Gut erfolgt über das Gst Nr **2, obwohl dazu keine Zustimmung der Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten dieser Liegenschaft für den Zubau und die Nutzung der Liegenschaft vorliegt.

Vielmehr wurde von der Bauwerberin nur eine „Zustimmungserklärung“ der Grundeigentümerin „MMMprovinz vom hl. SSS“, datiert vom 20.01.2024, unterfertigt von Pater Provinzial UUU, von der Bauwerberin vorgelegt. Nicht vorgelegt wurde von der Bauwerberin

jedoch der zugrundeliegende Vertrag mit den vereinbarten Bestimmungen für die Gültigkeit der Zustimmung. Die Bedingungen für die Gültigkeit der Zustimmung liegen nicht vor, wie dies von der Grundeigentümerin mit Schreiben vom 26.07.2024 erneut bestätigt wird.

Das Brandschutzkonzept der „PPP“ vom 13.09.2023, eingebracht am 16.10.2023, umfasst nur den gegenständliche Bauplatz Gst Nr .**4, EZ **3, KG Z. Eine gemeinsame Beurteilung des Bauvorhabens unter Einbindung an die erst zu öffnende bauliche Anlage auf dem Gst Nr **2 ist nicht Gegenstand des Verfahrens, obwohl dies mit dem gegenständlichen Bescheid genehmigt wurde und obwohl keine gültige Zustimmung der Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten vorliegt.

Durch die fehlerhaften bzw mangelhaften Unterlagen der Antragstellerin wurde der Behörde nicht mitgeteilt, dass zu dem Nachbarbargrundstück Nr **2, KG Z, Baurechtsberechtigte im Grundbuch eingetragen sind, deren Zustimmung zu der Baumaßnahme nicht vorliegen. Auch wurde der Behörde nicht mitgeteilt, dass die vorgelegte Zustimmungserklärung nicht gültig ist, da die Bedingungen für die Gültigkeit nicht erfüllt sind. Die Zustimmung der Grundeigentümerin liegt vielmehr – entgegen dem Antrag und dem Vorbringen der Antragstellerin und der vorgelegten „Zustimmungserklärung“ nicht vor, wie dies erneut mit Schreiben vom 26.07.2024 bestätigt wurde.

Die konkreten Maßnahmen auf Gst Nr **2 für den Zubau von zwei Tiefgaragenebenen wurden im gegenständlichen Bescheid nur en passant genehmigt, jedoch nicht bau- und insbesondere brandschutztechnisch und statisch beurteilt. Auch die Einhaltung der Abstände zum Gst Nr **2 wurden nicht geprüft, da die Behörde von einer Zustimmung der Grundeigentümerin ausging. Bei einem einheitlichen Bau ist die Frage der Trennbarkeit in einen bewilligungsfähigen und einen nicht bewilligungsfähigen Teil nicht aufzuwerfen (vgl VwGH 25.11.2022, Ra 2021/05/0030, VwGH 18.6.1991, 90/05/0246 betreffend einen Zubau, der teilweise eine vordere Baufluchtlinie überragte). Da das Gst Nr .**4 nur durch den Zubau auf Gst Nr **2 erschlossen werden kann, handelt es sich um einen als Einheit zu beurteilenden Zubau und wäre daher die Zustimmung der Grundeigentümerin und der Baurechtsberechtigten auch des Gst Nr **2 erforderlich.

Der bekämpfte Bescheid wurde der Beschwerdeführerin Nr 30 Frau KKK am 05.03.2024 zur Abholung hinterlegt und von ihr persönlich am 07.03.2024 von der Postfiliale Adresse 3, **** Z, behoben. Die Beschwerde vom 16.04.2024 wurde am 23.04.2024 bei der Behörde eingebracht, sohin nach Ablauf der vierwöchigen Beschwerdefrist.

III. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen waren aus dem Akteninhalt, insbesondere dem öffentlichen Grundbuch unzweifelhaft zu treffen Aus dem Aktenvermerk vom 27.02.2024 wurde von der Behörde festgehalten, dass gegenständlich sämtliche Beschwerdeführer im Bauverfahren nicht involviert waren, sondern erst nach Abschluss und Zustellung des Bescheids an die Bauwerberin vom Bauvorhaben und der Baubewilligung Kenntnis erhalten hat. Es fand keine Verhandlung statt. Sie hatten sohin keinerlei Möglichkeit, sich vom Bauvorhaben rechtzeitig in

Kenntnis zu setzen und wurden auch nicht zu einer Bauverhandlung geladen, die auf jeden Fall notwendig wäre. Die Zustimmungen liegen nachweislich aufgrund der Beschwerden, die dies zum Ausdruck bringen und mangels Rechtswirksamkeit der vorgelegten Zustimmung der Grundeigentümerin nicht vor.

Dass die Bauberechtigten aus dem Grundbuch nicht zu entnehmen wäre, ist nicht zutreffend, vielmehr bestätigt gerade die Einsicht im Grundbuch die verschiedenen Einlagen in EZ **8 und **7. Im Übrigen ist der Vertreter der Bauwerberin Rechtsanwalt und nachweislich und laut eigenem Vorbringen auch selbst Bauberechtigter an Gst Nr **2, KG Z, und hätte daher das Anrainerverzeichnis der Behörde ordnungsgemäß vorlegen müssen. Dass die Zustimmung der Grundeigentümerin noch nicht wirksam ist, ergibt sich aus dem Vertrag der Bauwerberin, den sie der Behörde hätte vorlegen müssen. Dass die Bedingungen für die Gültigkeit der Zustimmung noch nicht eingetreten sind, wird erneut mit E-Mail der Kanzlerin der Erzdiözese Y bestätigt.

Dass mit dem gegenständlichen Bescheid der Zubau der beiden Tiefgaragengeschoße auf Gst Nr **2, KG Z, durch den Abbruch, Zubau und die Verbindung zur neu zu errichtenden Garage auf dem Baugrundstück bewilligt wurde, ergibt sich auch aus den Einreichunterlagen und der Baubeschreibung. Die Bauliegenschaft wird mit der bisherigen Garage verbunden und auf diesem Grundstück die Verbindung zur neuen Garage nach dem Abbruch der bestehenden Mauern im UG 1 und UG 2 geschaffen, wie dies aus der Baubeschreibung und dem Einreichplan eindeutig zu entnehmen ist.

Insbesondere wäre es auch notwendig, das gegenständliche Bauvorhaben, da es nicht nur die Bauliegenschaft .**4, EZ **3, KG Z, betrifft, sämtliche betreffende Liegenschaften, sohin auch die Gst Nr **2, KG Z einzubinden und gemeinsam zu beurteilen. Insbesondere ist Voraussetzung jedoch, dass die Zustimmung zur Baumaßnahme von der Grundeigentümerin und Baurechtsberechtigten vorliegt, was jedoch nicht der Fall ist. Dies wurde erneut mit den Beschwerden zum Ausdruck gebracht.

Aus dem von der Grundeigentümerin vorgelegten Auskunft vom 26.07.2024 war unzweifelhaft, dass die Zustimmung nicht rechtswirksam ist, da die Baurechtsberechtigten nicht zugestimmt haben. Auch eine kirchenrechtliche Genehmigung liegt bis dato nicht vor und fehlt sohin eine weitere Voraussetzung für die Gültigkeit.

Die Hinterlegung zur Beschwerdeführerin Nr 30 ergibt sich nachweislich aus dem Akt und dem Rückschein. Gegenteilige Beweise lagen nicht vor.

IV. Rechtslage:

Die relevante Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) idgF lautet:

„§ 29
Bauansuchen

(1) Um die Erteilung der Baubewilligung ist bei der Behörde schriftlich anzusuchen. Beim Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden ist im Bauansuchen der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben.

(2) Dem Bauansuchen sind die Bauunterlagen (§ 31) bei physischer Einbringung in zweifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Diese haben jedenfalls zu enthalten:

a) bei Neu- und Zubauten den Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Bauplatz oder, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. des Bauberechtigten; für Neu- und Zubauten an Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum besteht, bedarf es des Nachweises des Miteigentums an der Liegenschaft bzw. der Zustimmungserklärung des betreffenden Miteigentümers, nicht jedoch des Nachweises der Zustimmung der übrigen Miteigentümer;

b) soweit im Hinblick auf den vorgesehenen Verwendungszweck von Gebäuden oder die Art sonstiger baulicher Anlagen eine entsprechende Aufschließung des Bauplatzes erforderlich ist, den Nachweis, dass dieser eine entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche hat und eine entsprechende Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung sichergestellt ist;

c) ein Verzeichnis der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke einschließlich der Namen und Adressen der Eigentümer und allfälliger Bauberechtigter;

[...]

Zur Ermittlung oder Überprüfung der Angaben nach lit. a und c ist von der Behörde eine Abfrage im Grundbuch vorzunehmen.

[...]"

V. Rechtliche Erwägungen:

Da die Beschwerdeführerin Nr 30 erst nach dem Ablauf der Beschwerdefrist die Beschwerde einbrachte, der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand mit Bescheid vom 15.05.2024, ***, „als unzulässig abgewiesen“ wurde, war die Beschwerde als verspätet zurückzuweisen.

Nach § 29 Abs 2 lit a TBO 2022 hat bei Neu- und Zubauten – sofern der Bauwerber nicht Eigentümer oder Bauberechtigter des konkreten Bauplatzes ist - bereits das Bauansuchen zwingend die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw des Bauberechtigten zu enthalten.

Der Verfassungsgerichtshof erachtete die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung, wonach bei bestimmten Bauführungen auf fremdem Grund der Bauwerber auf die Beibringung der Zustimmung der Erklärung des Grundeigentümers verpflichtet wurde, auch nicht als verfassungswidrig (vgl VfGH 06.03.1997, VfSlg 14783; ua). Die Bewilligung für ein Bauvorhaben iSd § 29 Abs 2 lit a TBO 2022 darf daher nur mit Zustimmung des Grundeigentümers bzw des Bauberechtigten erteilt werden.

Der liquide Nachweis der Zustimmung des Grundeigentümers zum geplanten Bauvorhaben muss im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde vorliegen. Bis zu dieser Entscheidung steht

dem Grundeigentümer die Möglichkeit offen, die Zustimmung zu widerrufen (VwGH 20.10.2005 2003/06/0113 mwN; 21.09.2000, 99/06/0059).

Liquid ist ein Nachweis dann, wenn ein entsprechender Beleg vorgelegt wird, auf Grund dessen es keinesfalls fraglich sein kann, ob die Zustimmung erteilt wurde. Bedarf es diffiziler Erwägungen über Fortgeltung und Inhalt einer Zustimmungserklärung (etwa im Rahmen einer getroffenen Übereinkunft), dann liegt der vom Gesetz geforderte unzweifelhafte Zustimmungsnachweis nicht vor (vgl VwGH 02.10.2007, 2004/10/0183; VwGH 08.08.2018, Ra 2018/10/0096; uva). Es darf daher nicht strittig sein, ob der Grundeigentümer seine Zustimmung zum konkret beantragten Bauvorhaben erteilt hat oder nicht (vgl VwGH 10.04.2019, Ra 2018/06/0330; VwGH 05.05.2020, Ra 2019/06/0023).

Aus den Feststellungen ist zu entnehmen, dass die Grundeigentümerin und die Baurechtsberechtigten für das Grundstück Nr **2, KG Z, zu den mit dem gegenständlichen Bescheid genehmigten Baumaßnahmen in Form eines Zubaus zu der bestehenden Garage auf Gst Nr **2, KG Z, nicht (rechtsverbindlich) zugestimmt haben. Es lag weder eine Zustimmung vor, noch gab es dazu einen entsprechenden konkreten Antrag zur Gst Nr **2, KG Z, obwohl an diese bestehende Tiefgarage Gst NR **2, KG Z, die gegenständliche Tiefgarage zugebaut und derart verbunden werden soll, dass die Tiefgarage auf Gst Nr **2, KG Z, die einzige Zufahrt ist. Die Erschließung des Zubaus auf der Bauparzelle soll ausschließlich über diese bestehende Garage auf Gst Nr **2, KG Z, erfolgen. Ebenso wenig wurden die so bewilligten Baumaßnahmen auf dem Gst Nr **2, KG Z baurechtlich und die Zubauten mit dem Bestand einheitlich beurteilt. Diese wären im Übrigen im Verbund mit den auf dem Gst Nr .671, KG Z vorgesehenen Baumaßnahmen zu beantragen und gesamthaft zu beurteilen gewesen, da die beiden Grundstücke offensichtlich durch den Zubau verbunden werden sollen.

Mangels Antrag und Zustimmung zu den Baumaßnahmen, die liquide vorliegen muss, auf dem Gst Nr **2, KG Z war ohne weiteres Verfahren den Beschwerden stattzugeben und den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass der gegenständliche Bauantrag abgewiesen wird.

Mit dem bekämpften Bescheid wurden Zubaumaßnahmen auf dem Grundstück Nr **2, KG Z im Verbund mit den Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück ohne Zustimmung der Grundeigentümerin und Baurechtsberechtigten bewilligt. Mit dem in der Baubeschreibung und dem Einreichplan konkludent beantragten und bewilligten Zubau auf dem Baugrundstück zu der bestehenden Tiefgarage auf Gst Nr **2, KG Z, erfolgt auch ein Zubau für diese Tiefgarage, da diese verbunden werden sollen und als einzige Zufahrt und Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche dient.

Zusammengefasst liegt keine Zustimmung des Eigentümers oder der Baurechtsberechtigten des Gst **2 vor, dieses Grundstück für das gegenständliche Bauvorhaben zu nutzen und Baumaßnahmen durchzuführen, auch nicht in der Form, dass dies als Zu- oder Ausfahrt oder Parkplatz für die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung des gegenständlichen Bauvorhabens dient.

Eine Verbesserung gemäß § 13 Abs 3 AVG zur Vorlage der Zustimmungen ist hier nicht erforderlich gewesen, da die Zustimmungen liquide vorliegen hätten müssen, jedoch nicht vorliegen. Die Bauwerberin war auch nicht an den von ihr unterschriebenen Vertrag und die Gültigkeitsanforderungen an die Zustimmung des Grundstückseigentümers Gst Nr **2, KG Z, „zu erinnern“, was der Behörde offensichtlich verschwiegen wurden.

Es konnte daher von der Durchführung einer Verhandlung abgesehen werden, da die Zustimmungen, weder von der Grundeigentümerin noch den Bauberechtigten auf Gst **2, KG Z, für die Baumaßnahmen oder Nutzung ihres Grundstückes vorlag und vorliegt.

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.

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof 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. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, 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.ⁱⁿ Müller, LL.M.
(Richterin)