

AA, X;

Verfahren nach der Tiroler Bauordnung 2011 – Beschwerde

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Mag. Gerald Schaber über die Beschwerde des AA, vertreten durch Frau Rechtsanwältin1, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X, Adresse1, vom 17.10.2016, Zahl ***, betreffend die Versagung der Baubewilligung für der Anbau an ein Zweifamilienhaus auf dem Gst Nr *1 KG X, den

B E S C H L U S S

gefasst:

1. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der angefochtene Bescheid wird **aufgehoben** und die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG an den Bürgermeister der Gemeinde X **zurückverwiesen**.
2. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist

direkt bei diesem, die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Entscheidungsgründe

I. Vorverfahren, Beschwerde, mündliche Verhandlung:

Mit Eingabe vom 07.06.2016 (eingelangt im Gemeindeamt X am 13.07.2016) beantragte der nunmehrige Beschwerdeführer beim Bürgermeister der Gemeinde X die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für den Um- und Zubau des Zweifamilienhauses auf Gst Nr *1 KG X.

Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens zur Frage des Vorliegens einer dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechenden, rechtlich gesicherten Verbindung des Baugrundstückes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche wies der Bürgermeister der Gemeinde X mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 17.10.2016 das Bauansuchen des Beschwerdeführers ab, dies auf der Rechtsgrundlage des § 27 Abs 4 lit b TBO 2011 wegen mangelnder Bauplatzeignung.

Zur Begründung ihrer (versagenden) Entscheidung führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, dass die Zufahrt zum Bestandsobjekt auf Gst Nr *1 KG X die Inanspruchnahme einer 6 m² großen Teilfläche des im Eigentum des BB stehenden Gst Nr *2 KG X erfordere. Unstrittig sei, dass für das Bestandsgebäude ein ersessenes Geh- und Fahrrecht über die vorangeführte Teilfläche des Gst Nr *2 bestehe. Durch den vorgesehenen Zubau an das Bestandsgebäude werde die Dienstbarkeit unzulässig erweitert und liege damit keine rechtlich und tatsächlich gesicherte Zufahrt zum durch den beantragten Zubau vergrößerten Bestandsgebäude auf Gst Nr *1 vor.

Gegen diesen abweislichen Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 17.10.2016 richtet sich die vorliegende Beschwerde des AA, mit welcher die Abänderung des angefochtenen Bescheides im Sinne einer Antragstattgebung in eventu die Behebung des Bescheides und Zurückverweisung zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die belangte Behörde begehrt werden.

Zur Begründung seines Rechtsmittels brachte der Beschwerdeführer zusammengefasst vor, dass eine Rechtswidrigkeit des Bescheides schon wegen Unzuständigkeit der belangten Behörde vorliege und selbst für den Fall, dass die inhaltliche Prüfung der Zufahrtsituation durch die belangte Behörde zulässig sein sollte, das erstinstanzliche Verfahren jedenfalls mangelhaft geblieben sei.

Die belangte Behörde gehe davon aus, dass der Bauplatz grundsätzlich durch ein ersessenes Dienstbarkeitsrecht über das Gst Nr *2 über eine rechtlich gesicherte Verbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfüge. Nachdem eine etwaige unzulässige Erweiterung der Dienstbarkeit nicht Gegenstand eines anhängigen Verfahrens vor dem zuständigen Gericht sei, liege nicht eine von der belangten Behörde zu prüfende Vorfrage, sondern lediglich eine unbeachtliche privatrechtliche Einrede des BB zur „mangelnden Zufahrt“ vor, welche auf den Zivilrechtsweg zu verweisen gewesen wäre. Unabhängig davon werde das dienende Grundstück durch den Zubau nicht erheblich schwerer belastet.

II. Sachverhalt:

Der Bauwerber AA ist Eigentümer des Baugrundstückes Gst Nr *1 KG X mit einer Fläche von 926 m². Ursprünglich hatte das Gst Nr *1 ein Flächenausmaß von 618 m² [in Folge kurz: Gst Nr *1 (alt)]. Das nunmehrige Flächenausmaß des Gst Nr *1 resultiert aus der Zuschreibung einer 275 m² großen Teilfläche des nördlich an das Baugrundstück angrenzenden Gst Nr *3.

Die Großeltern des Beschwerdeführers haben in den 50-er Jahren auf dem Gst Nr *1 (alt) ein Wohnhaus errichtet (der bezughabende Baubescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X ist mit 28.02.1953 - Zl: ** - datiert), welches vom Vater des Beschwerdeführers, Herrn EE, Ende der 70-er Jahre um einen Zubau erweitert wurde und neben einer 2013 errichteten Garage (zuvor bestand eine kleinere Garage aus dem Jahr 1969) den heutigen Baubestand auf Gst Nr *3 bildet.

Im Zeitraum zwischen ca 1957 und ca 1994 wurden in diesem Wohnhaus Zimmer an Gäste vermietet. Anfänglich waren es zwei Doppelzimmer, die ausschließlich im Sommer an Gäste vermietet werden, ab ca 1970 erfolgte aufgrund der zwischenzeitlich eingebauten Zentralheizung eine Vermietung auch im Winter. Ab diesem Zeitpunkt wurde im Sommer auch noch ein drittes Zimmer, welches in der übrigen Zeit von den Großeltern des Beschwerdeführers bewohnt wurde, vermietet. Zeitweise wurde auch ein weiterer kleiner Raum im Wohnhaus, in welchem sich zwei Betten befanden, an Gäste vermietet. Bei Vollaustattung waren alle vier vorhin beschriebenen Zimmer vermietet und somit bis zu acht Gäste im Haus untergebracht. Ca 1977 erfolgte ein Zubau, bestehend aus zwei weiteren Doppelzimmern, in welchen ab diesem Zeitpunkt die Eltern des Beschwerdeführers wohnten. 1977 ist der Großvater, 1996 die Großmutter des Beschwerdeführers verstorben. Die Zahl der vermieteten Zimmer reduzierte sich nach dem Tod des Großvaters bis zur endgültigen Aufgabe der Privatzimmervermietung ca 1995 stetig, was auch am steigenden Eigenbedarf an Wohnraum – 1982 kam der Bruder und 1987 der Beschwerdeführer auf die Welt – lag. Zwischen 1982 und 1996, dem Tod der Großmutter des Beschwerdeführer, lebten somit drei Generationen unter einem Dach, in der übrigen Zeit seit Bestehen des Wohnhauses jedenfalls immer zwei Generationen.

Die Gäste sind ausnahmslos mit dem eigenen PKW angereist. Bei Vollbelegung kam es vor, dass bis zu vier Gäste-PKW zum Haus zufuhren, wobei die Zufahrtssituation zum Haus, so wie sie sich heute darstellt, schon damals – zum Zeitpunkt der Zimmervermietung - so

bestanden hat. Die Auslastung der Gästebetten war im Sommer besser als im Winter. Auch im Herbst bzw im Frühjahr waren Gästebetten belegt.

Während die Großeltern des Beschwerdeführers noch kein eigenes Auto besaßen, erwarb der Vater des Beschwerdeführers erstmals 1969 einen PKW, welcher in der im gleichen Jahr vom Vater des Beschwerdeführers auf Gst Nr *1 alt errichteten Garage untergebracht war. Im Jahr 2013 wurde eine größere Garage auf Gst Nr *1 alt errichtet, was vor allem darin begründet lag, dass sowohl der Bruder des Beschwerdeführers als auch dieser selbst über einen jeweils eigenes PKW verfügten. In der neu errichteten Garage haben drei Fahrzeuge Platz.

2015 hat der Vater des Beschwerdeführers das Gst Nr *1 (alt) an seinen Sohn, den Beschwerdeführer, übergeben. 2016 erfolgte die Grundstücksvereinigung mit einer Teilfläche des Gst Nr *3.

Eine Gegenüberstellung des umbauten Raumes gemäß ÖNORM B 1800 vor und nach dem beantragten Zu- bzw Umbau ergibt, dass der Bestand 1.299,13 m³ umbauten Raumes umfasst, welcher nunmehr durch den geplanten Zubau um 590,45 m³ erweitert werden soll – das sind 31, 25 % der Bestandskubatur.

Das Gst Nr *1 ist über einen asphaltierten Weg, welcher von der B 176 kommend über die Gste Nr *2 (Eigentümer BB), *3 (Eigentümer CC und DD) und *3 (Eigengrund des Beschwerdeführers) verläuft, wegmäßig erschlossen. Dieser Weg hat auf den Gste *3 und *1 eine Breite von ca 2,80 m und mündet dieser – im Bereich des Gst Nr *2 bereits wesentlich verbreitert ausgebildet – trichterförmig in der B **.

Über den auf Gst Nr *2 befindlichen Teil des asphaltierten Weges verläuft auch die ausschließliche Zufahrt zu drei weiteren Wohnhäusern auf Bp .**, Gst Nr *4 und Bp .**.

Zu Gunsten des Gst Nr *1 besteht über das Gst Nr *3 die verbücherte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens und über das Gst Nr. *2 ein ersessenes nicht verbüchertes Geh- und Fahrrecht.

III. Beweiswürdigung:

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in die vorgelegten Bauakten und den Akt des Landesverwaltungsgerichtes zu LVwG-2016/42/2798 sowie Einschau in das „TIRIS Maps 2.0“. Am 23.05.2017 wurde vom Landesverwaltungsgericht Tirol die beantragte öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung durchgeführt, in deren Rahmen die Zeugen EE, FF und GG einvernommen wurden. Den Verfahrensparteien wurde dabei die Möglichkeit geboten, an die einvernommenen Zeugen Fragen zu richten. Ebenso konnten sie ihre Verfahrensstandpunkte argumentativ ausführen. Dabei bekräftigten sie im Wesentlichen ihre bisherigen Standpunkte. In dieser Verhandlung legte der Beschwerdeführer zum Beweis der erfolgten Privatzimmervermietung Gästebuchblätter sowie ein „Gästebuch“ mit Eintragungen von Gästen. Zur Beschwerdeverhandlung am 23.05.2017 war auch Herr BB als Zeuge geladen. Herr BB teilte dem Gericht mit Schreiben vom 13.05.2017 mit, dass er

gesundheitlich nicht in der Lage ist, vor Gericht zu erscheinen. Er hat in einem mit 20.08.2016 datierten Schreiben an die belangte Behörde einer Erweiterung des Wegservitutes nicht zugestimmt, aber in diesem Schreiben in keiner Weise ausgeführt, worin eine unzulässige Ausweitung des Wegservitutes bei Verwirklichung des beantragten Zubaus liegen könnte.

In der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht am 12.06.2017 wurde das Beschwerdeverfahren ohne Aufnahme weiterer Beweise geschlossen.

Die Sachverhaltsfeststellungen zum Baugeschehen und der Nutzung des Wohnhauses auf dem Gst Nr *1 (alt) seit dessen Errichtung in den 50-er Jahren beruhen auf den vorgelegten erstinstanzlichen Bauakten und den Angaben der Zeugen EE, FF; GG in der Beschwerdeverhandlung am 23.05.2017. Alle drei Zeugen hinterließen vor Gericht einen überaus glaubwürdigen Eindruck. Dies gilt insbesondere auch für deren Aussagen zum Ausmaß der stattgefundenen Privatzimmervermietung. Zudem wurden die Anzahl der vermieteten Gästebetten und deren Auslastung mittels vom Beschwerdeführer auszugsweiser gelegter Gästebuchblätter unter Beweis gestellt. Der bei der Einvernahme anwesende Vertreter der belangten Behörde ist diesen Aussagen inhaltlich nicht entgegengetreten.

Dass zugunsten des Gst Nr *1 (alt) ein ersessenes Geh- und Fahrrecht über das Gst Nr *2 besteht, ergibt sich zwanglos aus dem in den vorgelegten Bauakten befindlichen Schreiben des Herrn BB - Eigentümer des dienenden Gst Nr *2 - vom 20.08.2016 und ist somit unstrittig.

Die Sachverhaltsfeststellungen zur Ausgestaltung des Zufahrtsweges (Wegverlauf, Breite) und zur verkehrsmäßigen Erschließung weiterer Wohnhäuser entlang der B ** ergeben sich aus einer Einschau in das „TIRIS Maps 2.0“. In den vorgelegten Bauakten findet sich dazu ein Orthofoto.

IV. Rechtslage:

Die belangte Behörde hat ihren (die beantragte Baugenehmigung versagenden) Bescheid auf die Bestimmungen des § 27 Abs 4 lit b Tiroler Bauordnung 2011, LGBl Nr 57/2011, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl Nr 32/2017, gestützt. Danach ist ein Bauansuchen ua abzuweisen, wenn der Bauplatz für die vorgesehene Bebauung nicht geeignet ist (§ 3 TBO 2011).

§ 3 Abs 1 TBO 2011 hat folgenden Wortlaut:

*„§ 3
Bauplatzeignung*

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, die sich nach ihrer Widmung, Lage, Form, Größe und Bodenbeschaffenheit für die vorgesehene Bebauung eignen und die eine dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende, rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche haben.“

Gemäß § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

V. Erwägungen:

Die belangte Behörde ist in dem in Prüfung stehenden Fall davon ausgegangen, dass für das Baugrundstück keine rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche besteht und es daher an der Bauplatzzeichnung mangelt.

Diese Rechtsansicht wird vom Landesverwaltungsgericht nach Durchführung des Beschwerdeverfahrens nicht geteilt.

Unstrittig ist im vorliegenden Fall, dass das Baugrundstück Nr *1 (neu) ausschließlich über einen über die die Gste Nr *2 und *3 verlaufenden Weg an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen ist.

Aus Sicht der belangten Behörde besteht hinsichtlich der Benützung des Gst Nr *2 zwar ein ersessenes außerbücherliches Recht auf Gehen und Fahren zugunsten des derzeitigen Baubestandes auf Gst *1 (alt), durch den verfahrensgegenständlichen Zubau komme es jedoch zu einer „unzulässigen Servitutserweiterung“, sodass nicht mehr von einer rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit über das Gst Nr *2 ausgegangen werden könne.

Vorweg ist entgegen der Rechtsansicht des Beschwerdeführers auszuführen, dass das Bestehen einer rechtlich gesicherten, der vorgesehenen Bebauung entsprechenden Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche bei einem baurechtlich zu bewilligenden Zubau erneut - als eine von mehreren Bewilligungsvoraussetzungen - zu prüfen ist. Nach dem Wortlaut (arg „*dem vorgesehenen Verwendungszweck entsprechende*“) ist dabei auf den Einzelfall und insbesondere auf den konkret vorgesehenen Verwendungszweck und das damit verbundene Verkehrsaufkommen abzustellen.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (siehe VwGH vom 19.12.1996, 96/06/0223; VwGH vom 13. Dezember 1990, 89/06/0018) könne es keinem Zweifel unterliegen, dass auch eine ersessene Dienstbarkeit grundsätzlich als eine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit in Betracht kommt.

Vorliegend steht außer Streit, dass der bestehende Baubestand auf Gst Nr *1 (alt) unter anderem wegen eines ersessenen Geh- und Fahrrechtes über das Gst Nr *2 über eine rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit zur öffentlichen Verkehrsfläche verfügt. Bei dieser Dienstbarkeit handelt es sich um eine sogenannte ungemessene Dienstbarkeit. Eine gemessene Dienstbarkeit liegt vor, wenn ihr Inhalt durch den Titel unzweifelhaft umschrieben

ist; eine ungemessene Dienstbarkeit hingegen dann, wenn das Ausmaß und der Umfang der dem Berechtigten zustehenden Befugnisse im Titel nicht eindeutig begrenzt sind (OGH 10Ob27/11k)

Vorweg ist auszuführen, dass nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofes Auslegungen der Grenzen von Dienstbarkeiten, die von der konkreten Lage und lokalen Besonderheit der betroffenen Örtlichkeiten abhängen, an Hand des Einzelfalles zu beurteilen sind (vgl zB OGH 2Ob280/00s). Dies gilt auch für die Grenzen einer noch zulässigen Erweiterung (vgl etwa OGH 10Ob16/15g).

Aus dem Schreiben des Herrn BB vom 20.08.2016 an die belangte Behörde geht eindeutig hervor, dass ein ersessenes Geh- und Fahrrecht für den „*derzeitigen baulichen Bestand (Wohnhaus)*“ besteht. Der derzeitige bauliche Bestand stellt sich als Zweifamilienwohnhaus mit einer Gesamtkubatur von 1.299,13 m³ dar.

Nach den Feststellungen dient der über das Grundstück Nr *2 des Herrn BB führende Weg seit mehr als 60 Jahren der Familie des Beschwerdeführers, um anfänglich zu Fuß und später mit Pkws zu ihrer Liegenschaft Gst Nr *1 (alt) und dem darauf errichteten Wohnhaus zu gelangen. Zudem vermietete die Familie des Beschwerdeführers über einen Zeitraum von mehr als 35 Jahren (ca zwischen 1957 und 1994) Zimmer im Rahmen der Privatzimmervermietung an Feriengäste, die allesamt mit eigenem Pkw anreisen und bis vor das Haus auf Gst Nr *1 (alt) zufuhren. Über den unter anderem über das Gst Nr *2 verlaufenden Weg fuhren über 30 Jahre lang auch Fremdgäste zum darauf errichteten (und erweiterten) Wohnhaus zu, sodass beim Umfang des ersessenen Fahrrechtes auch die Gästefahrbewegungen zu berücksichtigen sind. Derzeit erfolgt keine Privatzimmervermietung.

Vorliegend ist das Zufahrtsrecht zum Gst Nr *1 – und damit auch über das Gst Nr *2 – insofern einer neuen Beurteilung zu unterziehen, als die Wohnkubatur des Bestandswohnhauses durch den beantragten Zubau um ca 1/3 vergrößert wird und zu diesem Zweck auch das herrschende Grundstück um eine Teilfläche des Gst Nr *3 im Ausmaß von 275 m² vergrößert wurde.

Das Landesverwaltungsgericht kann im Zubau und einem damit etwaig verbunden höheren Verkehrsaufkommen keine Erweiterung des ersessenen Servitutsrechtes erkennen. Die künftig aus Anlass des Zubaus zu erwartenden Fahrbewegungen werden sich im Wesentlichen im Rahmen der schon bisherigen Übung (Stichwort: Privatzimmervermietung) bewegen. Die von der belangten Behörde argumentativ für die Annahme einer höheren Verkehrsfrequenz ins Treffen geführten – aus Anlass des Zubaus gesetzlich vorzuschreibenden – zusätzlichen zwei Stellplätze, decken aus Sicht des Gerichtes nur einen schon bisher bestandenen Bedarf an Abstellplätzen (Stichwort: Privatzimmervermietung) ab. Die zusätzlich vorzuschreibenden Stellplätze berücksichtigen technisch und statistisch gesehen den heutigen Motorisierungsgrad und den Bedarf an Gästestellplätzen, für die Annahme einer höheren Verkehrsfrequenz sind sie jedoch nur ein Indiz, welches vorliegend aus Sicht des Gerichtes, wie noch auszuführen sein wird, nicht schlagend wird.

Selbst für den Fall, dass der beantragte Zubau eine höhere Verkehrsfrequenz nach sich ziehen sollte, kann in diesem „Mehr“ keine unzulässige Ausdehnung des ersessenen Wegservitutes erkannt werden. Bei einer „ungemessenen“ Dienstbarkeit, deren Art und Umfang - wie hier - durch den Erwerbstitel nicht eindeutig bestimmt ist, sind - im Rahmen der ursprünglichen oder vorhersehbaren Art ihrer Ausübung - die jeweiligen Bedürfnisse des Berechtigten für den Rechtsumfang maßgeblich. Der Umfang der mit dem Dienstbarkeitsrecht verbundenen Befugnisse ergibt sich dabei bei ersessenen Servituten aus der Nutzung zu Beginn der Ersitzungszeit, sofern nicht ein erweitertes Recht ebenfalls bereits ersessen wurde. Der Umfang eines ersessenen Wegeservitutes richtet sich wiederum nach der Kulturgattung und Bewirtschaftungsart des herrschenden Grundstückes (EvBl. 1963/83; OGH 5Ob709/81).

Die Ausübungsschranken folgen aus dem ursprünglichen Bestand und der ursprünglichen Benützungart, wobei eine unzulässige Erweiterung der Dienstbarkeit in einer erheblich schwereren Belastung des dienenden Guts zu erblicken ist (OGH 10b262/97d; SZ 60/160; SZ 55/125; SZ 54/154).

Diese erheblich schwerere Belastung des dienenden Guts liegt gegenständlich aufgrund der Besonderheit des vorliegenden (Einzel-)falles nicht vor:

Der vom Beschwerdeführer im Rahmen des ersessenen Servitutsrechtes in Anspruch genommene Teil des Gst Nr *2 hat ein Ausmaß von lediglich ca 6 m². Diese Fläche wiederum ist Teil eines in diesem Bereich bereits wesentlich verbreiterten asphaltierten Weges, mit welchem die Wohnhäuser auf Bp .**, Gst Nr *4 und Bp ** erschlossen sind. Die vom Beschwerdeführer beanspruchte Teilfläche des Gst Nr *2 wird also nicht nur von diesem und seiner Familie, sondern von weiteren Personen als ausschließliche Zufahrt zu ihren Wohnhäusern genutzt. Eine etwaige verkehrsmäßige Mehrbelastung dieses Teiles des bestehenden Zufahrtsweges (zu mehreren Wohnhäusern) durch die Errichtung des beantragten Zubaus fällt daher in Relation zur schon bestehenden Belastung des dienenden Gutes nicht ins Gewicht. Von einer absehbaren erheblich schwereren Belastung des dienenden Gutes durch den Zubau und dem damit möglicherweise verbundenen höherem Verkehrsaufkommen ist daher vorliegend aus Sicht des Gerichtes nicht auszugehen.

Gegen eine erheblich schwerere Belastung spricht auch der Umstand, dass die Beschaffenheit des Zufahrtsweges (etwa dessen Breite und/oder Befestigung), auch im Bereich des Gst Nr *2, durch den Zubau nicht geändert werden muss; die Mehrbelastung also ausschließlich in einer etwaigen geringfügig stärkeren Verkehrsfrequenz zu liegen kommt.

Der in § 46 AVG festgelegte Grundsatz der Unbeschränktheit und der Gleichwertigkeit der Beweismittel, wonach als Beweismittel alles in Betracht kommt, was zur Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes geeignet und nach der Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist, wird durch § 3 Abs 1 TBO 2011 nicht eingeschränkt. Die Fülle der im vorliegenden Verwaltungsverfahren vorgelegten Unterlagen und getätigten Zeugenaussagen war zur Feststellung einer nahezu unveränderten Belastung des dienenden Grundstückes auch nach Errichtung des Zubaus für das Gericht ausreichend.

Nach Gegenüberstellung des Altbestandes und des geplanten Bauprojekts steht für das Landesverwaltungsgericht Tirol somit fest, dass der geplante Zubau und die damit einhergehenden Veränderungen und Belastungen jedenfalls zu keiner unzulässigen Ausweitung der bestehenden Wegedienstbarkeit im Bereich des Gst Nr *2 führt. Die - unstrittig - für den Altbestand bestehende Wegedienstbarkeit wird nicht unzulässigerweise erweitert und hat dies zur Folge, dass eine rechtlich gesicherte Verbindung im Sinne des § 3 Abs 1 TBO 2011 mit dem öffentlichen (Straßen)gut gegenständlich vorliegt.

Da die belangte Behörde in der irrigen Meinung, dem antragsgegenständlichen Bauvorhaben stünde der Versagungstatbestand der mangelnden Bauplatzeignung im Sinne des § 3 Abs 1 TBO 2011 entgegen, die weiteren Bewilligungsvoraussetzungen nach den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 nicht näher geprüft hat, fehlen in der vorliegenden Rechtssache ganz wesentliche Ermittlungen, um über das Bauansuchen des Beschwerdeführers entscheiden zu können.

Die in Prüfung stehende Rechtssache ist daher noch nicht entscheidungsreif und sind weitere Ermittlungsschritte zu setzen, die die belangte Behörde aus den aufgezeigten Gründen unterlassen hat. Nach Meinung des erkennenden Verwaltungsgerichts haben die gegenständlich notwendigerweise noch durchzuführenden Ermittlungen ein solches Ausmaß, dass von der gesetzlichen Möglichkeit der Bescheidbehebung und Zurückverweisung der Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Behörde Gebrauch gemacht werden darf. Dabei verkennt das Landesverwaltungsgericht Tirol nicht, dass im Sinne der feststehenden Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes angesichts des in § 28 VwGVG insgesamt verankerten Systems diese Zurückverweisungsmöglichkeit nach § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte darstellt (vgl das VwGH-Erkenntnis vom 26.06.2014, ZI Ro 2014/03/0063). Von der Möglichkeit der Zurückverweisung kann nur bei besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht werden, wenn also die belangte Behörde erforderliche Ermittlungstätigkeiten in entscheidenden Punkten unterlassen hat (siehe dazu das Erkenntnis des VwGH vom 04.08.2015, ZI Ra 2015/06/0039). Ein solcher Fall liegt gegenständlich insofern vor, als die belangte Behörde in der irrigen Annahme, ein Versagungstatbestand stünde dem beantragten Bauvorhaben entgegen, wesentliche Ermittlungen zu entscheidenden Punkten eines Bauverfahrens überhaupt unterlassen hat, nämlich die Einholung einer hochbautechnischen Gutachtens zu den Fragen der Standsicherheit sowie der Nutzungssicherheit des Bauwerkes und zur Einhaltung der gesetzlich geforderten Abstände zu den Nachbarparzellen.

Schließlich spricht im vorliegenden Fall auch der Umstand für die Zurückverweisung der Rechtssache an die belangte Behörde, dass Nachbarn bislang am Verfahren in keiner Weise beteiligt worden sind. Den Nachbarn wäre eine Instanz genommen worden, hätte das Landesverwaltungsgericht Tirol die gegenständlich noch erforderlichen Ermittlungen selbst durchgeführt und erstmals die Nachbarn in das Bauverfahren einbezogen.

Insgesamt liegen daher nach Auffassung des erkennenden Verwaltungsgerichts die Voraussetzungen dafür vor, die in Prüfung stehende Angelegenheit an die belangte Behörde zur Verfahrensergänzung und Neuschöpfung eines Bescheides zurückzuverweisen.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Gemäß § 25a Abs 1 VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art 133 Abs 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.

Im vorliegenden Fall ist die ordentliche Revision unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

Der vorliegenden Entscheidung kommt keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Sie liegt insbesondere nicht auch im Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen, auf zusätzlichen Argumenten gestützten Rechtsprechung. Die Entscheidung betrifft keine aus rechtssystematischen Gründen bedeutsame und auch für die einheitliche Rechtsanwendung wichtige Frage des materiellen oder des formellen Rechts (vgl. etwa VwGH 26.9.1991, 91/09/0144 zum vormaligen § 33a VwGG).

Landesverwaltungsgericht Tirol

Mag. Gerald Schaber
(Richter)