

**Mag. A, Ort1;
Verfahren nach der Tiroler Bauordnung 2011 – Beschwerde**

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Dr. Maximilian Aicher über die Beschwerde der Dr. B und des DI Dr. C, vertreten durch Rechtsanwalt DI Mag. D, Adresse1, 6020 Innsbruck, gegen den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ort1 vom 19.02.2014, ZI ****/**-***.A*/**-***-****-**, betreffend die Erteilung einer Baubewilligung für den Abbruch und den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Bauplatz 272/7 GB Ort1 -Stadt, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung,

zu Recht erkannt:

1. Gemäß § 28 VwGVG wird die Beschwerde als **unbegründet abgewiesen**.
2. Gegen dieses Erkenntnis 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 außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist

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

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

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt und Beschwerdevorbringen:

1)

Über Antrag der Mag. A erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Ort1 mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 19.02.2014 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Bauplatz 272/7 GB Ort1 -Stadt nach Maßgabe der vorgelegten Einreichunterlagen sowie unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen.

Im Spruchpunkt IV. des angefochtenen Bescheides wurden die Einwendungen ua der nunmehrigen Beschwerdeführer betreffend die Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen und betreffend das Fehlen eines Bebauungsplanes als unbegründet abgewiesen.

Zur Begründung seiner Entscheidung führte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Ort1 zusammengefasst aus, dass das durchgeführte Ermittlungsverfahren samt der am 21.08.2013 vorgenommenen Bauverhandlung an Ort und Stelle erbracht habe, dass das beantragte Bauprojekt den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften entspreche und daher kein Zurück- oder Abweisungsgrund erkennbar sei.

Zu den Einwendungen der nunmehrigen Beschwerdeführer wurde von der belangten Behörde dargelegt, dass die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO 2011 entgegen dem Vorbringen der Nachbarn durch das geplante Bauvorhaben eingehalten würden, was sich zweifelsfrei aus dem hochbautechnischen Sachverständigengutachten ergebe.

Das geplante Müllhaus sei im Mindestabstandsbereich zulässig, ebenso der Besucherparkplatz als Stellplatz gemäß § 6 Abs 3 lit d TBO 2011 und die vorgesehenen Stützmauern gemäß Abs 3 lit c des angeführten Paragraphens. Es werde entgegen der Auffassung der Nachbarn auch nicht mehr als die Hälfte der gesamten Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze durch oberirdische bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs 3 lit a und lit b TBO 2011 verbaut.

Der Besucherparkplatz liege ca 1 m bis 1,5 m unter dem angrenzenden Gelände und sei dieser Stellplatz dreiseitig von Betonmauern umgeben, die dazu dienen, das Erdreich der angrenzenden Gartenflächen zu stützen, es handle sich sohin um zulässige Stützmauern im Sinn des § 6 Abs 3 lit c TBO 2011. Der TBO 2011 sei auch nicht zu entnehmen, dass ein Stellplatz eine bloß befestigte Fläche darstellen könne, zu deren Errichtung keine Geländeänderungen vorgenommen werden dürften.

Es treffe auch nicht zu, dass die Regelungen des § 6 Abs 3 TBO 2011 für im Mindestabstandsbereich zulässige bauliche Anlagen nicht mehr gelten würden, wenn diese mit baulichen Anlagen außerhalb des Mindestabstandsbereiches zusammenhängend errichtet worden wären.

In Ansehung des bemängelten Fehlens eines Bebauungsplanes sei festzuhalten, dass ein entsprechendes raumordnungsfachliches Gutachten darüber vorliege, dass im Gegenstandsfall die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung bzw weiteren Bebauung des Bauplatzes nicht erforderlich sei. Entgegen der Meinung der Nachbarn berücksichtige sohin das Gutachten auch die Fragestellung, ob mit dem geplanten Projekt eine geordnete Bebauung des gegenständlichen Grundstückes trotz Fehlens eines Bebauungsplanes gewährleistet sei. Diesem Gutachten sei auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden.

2)

Gegen diesen Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ort1 vom 19.02.2014 richtet sich die vorliegende Beschwerde der Dr. B und des DI Dr. C, womit beantragt wurde, dem eingereichten Bauvorhaben die baurechtliche Genehmigung zu verweigern, in eventu den bekämpften Bescheid aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung samt Neudurchführung und Ergänzung des Ermittlungsverfahrens an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

Die Beschwerdeführer brachten dabei in ihrem Rechtsmittel zusammengefasst vor, dass ihr Recht auf Parteiengehör verletzt worden sei, dies dadurch, dass die Stellungnahme des hochbautechnischen Sachverständigen vom 17.02.2014, die auch dem angefochtenen Bescheid zugrunde liege, ihnen erst im Zuge der Bescheiderlassung bekannt geworden sei. Dieser Mangel könne nicht durch Wiedergabe des Ergebnisses dieser Beweisaufnahme in der Bescheidbegründung saniert werden, zumal der Rechtsschutz der Beschwerdeführer solcherart ungesetzlich verkürzt werde.

Der Gebäudeteil „Müll- und Kinderwagenraum“ verletze die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO 2011. Die Lösung der Rechtsfrage, ob ein Bauvorhaben den Abstandsbestimmungen genüge, könne entgegen der Argumentation der belangten Behörde nicht einem Sachverständigen überlassen werden.

Die vorgesehene Höhe des Gebäudesteiles „Müll- und Kinderwagenraum“ übersteige die gesetzliche Maximalhöhe von 2,80 m entsprechend der Bestimmung des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011. Die belangte Behörde sei in der angefochtenen Entscheidung jegliche Begründung dafür schuldig geblieben, warum die von ihrem Sachverständigen herangezogene Berechnungsweise der Höhe dieses Gebäudeteiles, die zum Ergebnis geführt habe, dass die gesetzliche Maximalhöhe eingehalten werde, dem Gesetz entspreche.

Die diesbezüglich maßgebliche Rechtsfrage sei auch unzutreffend gelöst worden, da die Höhe der nördlichen Außenwand dieses Bauteiles über dem angrenzenden Urgelände 4,12 m messe, sohin über dem gesetzlichen Höchstmaß von 2,80 m liege. Nicht maßgeblich sei dabei

die Wandhöhe in der Schnittebene zwischen Außenwand und Mindestabstandsbereichsgrenze, zumal das Gesetz keinerlei Einschränkungen in Bezug auf die Lage des höchsten Punktes des in die Mindestabstandsfläche ragenden Bauteiles mache.

Der hier thematisierte Bauteil sei als selbstständiger Aufbau und nicht als Teil des Tiefgaragen-Zufahrtsbauwerks anzusehen. Die dem Grundstück der Nachbarn zugekehrte Außenmauer sei auch kein Bestandteil der Dachhaut.

Der geplante Besucherparkplatz gelte nicht als Stellplatz im Sinn der Tiroler Bauordnung, da es sich dabei nicht um eine bloß befestigte Fläche handle, wie sie § 6 Abs 3 lit d TBO 2011 im Auge habe, sondern wegen der auf drei Seiten umschließenden Mauern um ein raumbildendes Bauwerk, wobei aufgrund des direkten Anschließens dieser Mauern an das Untergeschoß des Gebäudes der Besucherparkplatz als Gebäudeteil anzusehen sei, weshalb auch das einen TBO-Stellplatz auszeichnende Tatbestandselement „*außerhalb von Gebäuden*“ nicht erfüllt sei.

Die den Besucherparkplatz umschließenden Mauern seien auch keine Stützmauern im Sinn der Tiroler Bauordnung, sondern eindeutig Außenmauern, maßgeblich sei hier der Gesamteindruck der Schaffung eines schachtähnlichen Bauwerks.

Der Besucherparkplatz sei daher eine oberirdische bauliche Anlage und werde daher durch die vorgesehene Gesamtbebauung im Mindestabstandsbereich § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 zu folge der Verbauung von mehr als der Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze verletzt, dies bei Miteinberechnung des Besucherparkplatzes.

Der Besucherparkplatz sei im Mindestabstandsbereich zudem deshalb unzulässig, da dadurch ein schachtähnliches Bauwerk geschaffen werde, das im Hinblick auf den Nachbarschutz vor Immissionen im Sinn des § 6 Abs 3 lit e TBO 2011 zu würdigen sei, sei doch die Öffnung offensichtlich geeignet, Immissionen im Mindestabstandsbereich an die Oberfläche zu bringen und daher einem Luftschacht der Tiefgarage gleichzuhalten, was im Mindestabstandsbereich verboten sei.

Die belangte Behörde nehme zu Unrecht den Standpunkt ein, dass das von ihr eingeholte raumordnungsfachliche Gutachten zur Beantwortung der Frage ausreiche, ob eine geordnete Bebauung des Bauplatzes trotz Fehlens eines Bebauungsplanes gewährleistet sei.

Ausgehend von der unstrittigen Anwendbarkeit des § 55 Abs 1 TROG 2006 hätten die Beschwerdeführer das Fehlen eines Bebauungsplanes im durchgeführten Bauverfahren bemängelt.

Das von der belangten Behörde verwertete raumordnungsfachliche Gutachten beschäftige sich ausschließlich mit der Genehmigungsfähigkeit des konkreten Bauvorhabens im Sinn des § 55 Abs 3 TROG 2006, wogegen die Frage, ob für den Bauplatz die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung entbehrlich sei, offen geblieben sei, dazu gäbe es weder Ermittlungsergebnisse noch Tatsachenfeststellungen. Das Gutachten beurteile ausschließlich das Bauvorhaben, nicht jedoch den Bauplatz.

3)

Am 16.09.2014 wurde in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Rechtsmittelverhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol durchgeführt, in deren Rahmen der dem Beschwerdeverfahren beigezogene baufachliche Sachverständige sein Gutachten zur Einhaltung der Abstandsvorschriften sowie zur Verbauung der Mindestabstandsflächen des Bauplatzes zur Nachbarparzelle der Beschwerdeführer darlegte.

Im Zuge der Erörterung dieses Gutachtens wurde den Beschwerdeführern die Gelegenheit geboten, Fragen an den Sachverständigen zu stellen.

Gleichfalls konnten sie ihre Rechtsstandpunkte zur beschwerdegegenständlichen Bausache darlegen, wobei sie ihre bisherige Beschwerdeargumentation bekräftigten.

II. Rechtsslage und Erwägungen:

A) Parteistellung der Beschwerdeführer:

Im vorliegenden Beschwerdefall wurde über Antrag der Mag. A ein Bauverfahren auf der Grundlage der Tiroler Bauordnung 2011, LGBl Nr 57/2011, letztmalig geändert durch das Gesetz LGBl Nr 130/2013, durchgeführt.

Die Frage, welchen Personen in einem Bauverfahren Parteistellung zukommt, wird in § 26 TBO 2011 geregelt. Diese Gesetzesbestimmung lautet wie folgt:

„§ 26

Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

a) die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und

b) deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,

- b) der Bestimmungen über den Brandschutz,
 - c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
 - d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
 - e) der Abstandsbestimmungen des § 6,
 - f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.
- (4) Die übrigen Nachbarn sind berechtigt, die Nichteinhaltung der im Abs. 3 lit. a und b genannten Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.
- (5)..."

Die Beschwerdeführer Dr. B sowie DI Dr. C sind Miteigentümer der Liegenschaft in EZ *** GB Ort1 -Stadt mit dem darin vorgetragenen Grundstück 272/12, wobei dieses Grundstück unmittelbar an den Bauplatz 272/7 GB Ort1 -Stadt angrenzt, sodass die beiden Beschwerdeführer Nachbarn gemäß § 26 Abs 3 TBO 2011 in Ansehung des verfahrensgegenständlichen Bauprojekts sind.

Demgemäß kommt den beiden Beschwerdeführern die Berechtigung nach § 26 Abs 3 TBO 2011 zu, die Nichteinhaltung der bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß § 26 Abs 3 lit a bis lit f TBO 2011 geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist dabei das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl etwa die VwGH-Erkenntnisse vom 25.02.2010, ZI 2009/06/0234, und vom 20.09.2012, ZI 2012/06/0073).

B) zu den einzelnen Beschwerdevorbringen:

Vor dem Hintergrund der vorhergehenden Ausführungen zu den Nachbarschaftsrechten der Beschwerdeführer und mit Blick auf den Prüfungsumfang des Landesverwaltungsgerichts Tirol, welcher nach § 27 VwGVG auf das Beschwerdevorbringen beschränkt ist, ergibt sich nunmehr zu den einzelnen Beschwerdepunkten der Rechtsmittelwerber Folgendes:

1)

In der Beschwerde wird vorgetragen, dass das Recht der Beschwerdeführer auf Parteiengehör durch die belangte Behörde verletzt worden sei, weil die hochbautechnische

Stellungnahme des Sachverständigen der Verwaltungsbehörde vom 17.02.2014 ihnen erst durch die Zustellung des angefochtenen Bescheides bekannt geworden sei.

Nach dem Ausweis der vorliegenden Aktenunterlagen wurde tatsächlich die von der belangten Behörde vom hochbautechnischen Amtssachverständigen ergänzend eingeholte Stellungnahme vom 17.02.2014 nicht mehr dem Parteiengehör vor Erlassung der angefochtenen Entscheidung unterzogen, doch ist entgegen der Beschwerdeargumentation diesbezüglich insofern eine Heilung dieses Verfahrensfehlers eingetreten, als in der Begründung des bekämpften Bescheides des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ort1 diese Fachstellungnahme vom 17.02.2014 vollständig wiedergegeben worden ist und die Beschwerdeführer somit die Gelegenheit hatten, in ihrem Rechtsmittel sowie weiters in der mündlichen Rechtsmittelverhandlung am 16.09.2014 ihre Argumente in Bezug auf diese Fachstellungnahme vom 17.02.2014 vorzutragen (vgl dazu etwa die beiden VwGH-Erkenntnisse vom 27.04.2012, ZI 2011/02/0324, und vom 20.12.2011, ZI 2011/23/0187, zum Fall eines Berufungsverfahrens, welche Judikatur nach Auffassung des erkennenden Gerichts durchaus auf Beschwerdeverfahren vor den Landesverwaltungsgerichten übertragen werden kann).

Bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 16.09.2014 wurden das verfahrensgegenständliche Bauverfahren und die dazu vorliegenden Aktenunterlagen durchgegangen und hatten die Beschwerdeführer die Gelegenheit, sich dazu zu äußern.

Das von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang zur Untermauerung ihres Beschwerdevorbringens ins Treffen geführte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes in Wien vom 26.09.2013, ZI 2010/11/0163, kann nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Tirol hier nicht erfolgreich geltend gemacht werden, zumal sich diese Entscheidung mit der Verletzung des Parteiengehörs in Ansehung eines von der Rechtsmittelinstanz eingeholten Ergänzungsgutachtens befasst, nicht aber mit der Verletzung des Parteiengehörs durch die Erstinstanz, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

Die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes in Wien in der in Rede stehenden Entscheidung vom 26.09.2013 sind daher nach Meinung des erkennenden Gerichts für die Verletzung des Parteiengehörs in der vorliegenden Beschwerdesache nicht heranziehbar und ist damit für die Beschwerdeführer nichts zu gewinnen.

2)

Die Beschwerdeführer machen in ihrem Rechtsmittelschriftsatz vom 17.03.2014 eine Verletzung der Abstandsbestimmungen des § 6 TBO 2011 durch den Gebäudeteil „Müll- und Kinderwagenraum“ geltend, im konkreten führen sie diesbezüglich aus, dass die Bestimmung des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 mit einer höchstzulässigen mittleren Wandhöhe von 2,80 m nicht eingehalten werde.

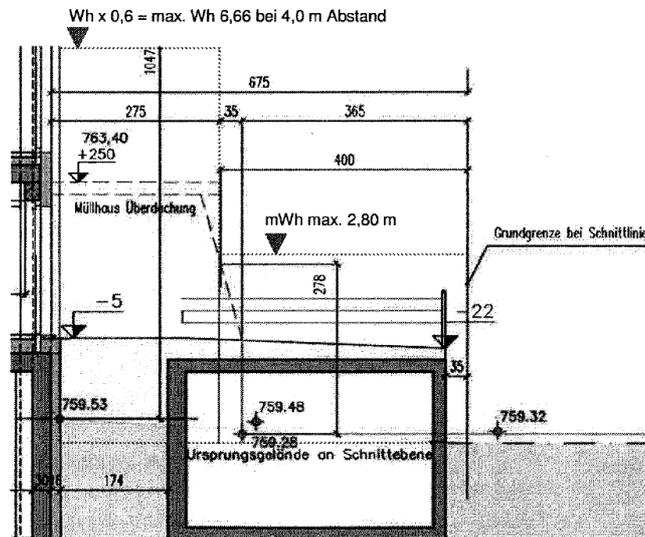
Mit dieser Fragestellung wurde vom erkennenden Gericht auf Ebene des Beschwerdeverfahrens ein baufachlicher Sachverständiger befasst. Dieser hat in seinem schriftlichen Gutachten vom 15.05.2014, welches er bei der mündlichen

Rechtsmittelverhandlung am 16.09.2014 erläuterte, zum „Müll- und Kinderwagenraum“ und zur Einhaltung der Abstandsbestimmungen der TBO 2011 Folgendes ausgeführt:

„Dazu darf von ha. Seite ausgeführt werden, dass wie aus den Einreichunterlagen (insbesondere Grundriss Erdgeschoss sowie Schnitt A-A) ersichtlich, im Mindestabstandsbereich von 4,00 m zu Gst. 272/12 ein überdachter parallel zur Grundstücksgrenze führender und überwiegend umschlossener Einfahrtsbereich zur Tiefgarage im Untergeschoss (Gebäude gem. § 2 Abs. 2 TBO 2011) mit einem darauf befindlichen Müllagerraum im Ausmaß von 3,70 m x 3,10 m, errichtet werden soll. Neben dem Raum zur Aufstellung von Müllcontainern bzw. zur Lagerung von Müll, soll in diesem Objekt noch ein Raum zum Abstellen von Kinderwägen eingerichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass sich nur ein geringer Teil des „Müllhauses“ innerhalb des Mindestabstandsbereiches von 4,00 m befindet (hier ragen lediglich 35 cm der nordseitigen Außenwand in die relevanten 4,00 m).

Dies ist insofern von Relevanz, da für jenen Bereich des Objektes, welcher nicht innerhalb des Mindestabstandes von 4,00 m liegt, für die Berechnung des zulässigen Abstandes zur betreffenden Grundstücksgrenze der Faktor des 0,6fachen des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt (Gebäudehöhe) und dem Geländeniveau darunter, anzusetzen ist.

Die nachstehende zeichentechnische Darstellung soll zur grundsätzlichen Klarstellung der vorgenannten Aussagen dienen:



Gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 3 lit. a der TBO 2011 dürfen bauliche Anlagen, die dem Schutz von Sachen und Tieren dienen, in den Mindestabstandsflächen von 4,00 m (da das gegenständliche Grundstück als Wohngebiet ausgewiesen ist) dann errichtet werden, wenn deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m nicht übersteigt. Überdies dürfen sie in den Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen aufweisen, einschließlich der Zufahrten.

Die mittlere Wandhöhe ist gemäß § 2 Abs.11 TBO 2011 dabei der Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren

Wandfläche mit der Dachhaut, wobei Höhenunterschiede, die sich aus der Neigung einer Dachfläche bzw. des anschließenden Geländes ergeben, bis insgesamt höchstens 3 m gemittelt werden. Übersteigt die Neigung einer Dachfläche den Winkel von 45°, so ist dieser Schnitt unter der Annahme zu ermitteln, dass die Dachneigung 45° beträgt, wobei vom höchsten Punkt jener Dachfläche auszugehen ist, deren Neigung den Winkel von 45° übersteigt. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt.

Aufgrund der ausgewiesenen Raumnutzung (Mülllagerraum inkl. Raum zum Abstellen von Kinderwägen) entspricht die gegenständliche oberirdische bauliche Anlage sohin diesen Kriterien nach der TBO 2011. Des Weiteren sind keine Fangmündungen innerhalb der Mindestabstandsflächen in den dem Genehmigungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ort1 vom 19.02.2014, ZI. ****/**_***.*/**, BAU-****_**, zugrundeliegenden Plänen ersichtlich."

Bei der Verhandlung vor dem erkennenden Gericht am 16.09.2014 erklärte der Sachverständige zu den von ihm durchgeführten Berechnungen der mittleren Wandhöhe der nordseitigen Außenwand des „Müll- und Kinderwagenraumes“ wie folgt:

„Die mittlere Wandhöhe des Müll- und Kinderwagenraumes, welche Raumnutzung aus meiner fachlichen Sicht nach der Tiroler Bauordnung im Mindestabstandsbereich von 4 m zulässig ist (der gegenständliche Raum ragt ca 35 cm in den Mindestabstandsbereich hinein), zumal nach den vorgelegten Einreichunterlagen auch keine Fangmündungen im Mindestabstandsbereich vorgesehen wurden, habe ich auf zwei Weisen rechnungsweise überprüft.

In einem Fall habe ich auf der Grundlage einer Einzelbetrachtung – ausgehend von den Werten im Lageplan nach § 24 TBO und aufgrund der sonstigen Einreichunterlagen – unter Berücksichtigung der schrägen Einfahrtsüberdachung unter Zugrundelegung

- *der absoluten Referenzhöhe des Geländes im nordwestlichen Eckbereich,*
- *der absoluten Referenzhöhe des Geländes im nordöstlichen Eckbereich und*
- *der absoluten Höhe des Schnittpunktes der Außenwand im 4 m-Bereich*

unter weiterer Berücksichtigung des Müll- und Kinderwagenraumes in diesem Bereich das Ergebnis errechnet, dass die mittlere Wandhöhe des Bauteiles „Müll- und Kinderwagenraum“ 2,63 m beträgt, sohin ist die mittlere Wandhöhe unter dem gesetzlichen Höchstwert von 2,80 m gelegen.

Bei der zweiten Berechnung der mittleren Wandhöhe über die Flächen, wie die Berechnung auch vom Techniker der belangten Behörde vorgenommen wurde, gelangte ich ebenso zum Ergebnis, dass die mittlere Wandhöhe des Bauteiles „Müll- und Kinderwagenraum“ unter dem gesetzlichen Höchstwert von 2,80 m gelegen ist.

Beide von mir angewandten Berechnungsmethoden sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben durchaus gängig und werden von den Sachverständigen angewandt. Im vorliegenden Fall führen auch beide Berechnungsmethoden zum selben Ergebnis, nämlich

einer mittleren Wandhöhe des Bauteiles „Müll- und Kinderwagenraum“ unter dem gesetzlichen Höchstwert von 2,80 m.

Nach Durchsicht der schriftlichen Fachstellungnahme vom 15.05.2014 stellte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer an den Sachverständigen die Frage, ob er bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe des verfahrensgegenständlichen Müll- und Kinderwagenabstellraumes bei den zwei von ihm angewandten Berechnungsmethoden jeweils darauf abgestellt hat, dass in der Schnittfläche des 4 m-Mindestabstandsbereiches durch die nordseitige Außenwand dieses Raumes die maßgebliche Höhe für die Berechnung gelegen ist, dazu erklärte der Sachverständige, dass er bei beiden von ihm durchgeführten Berechnungsmethoden auf die Höhenlage exakt in dieser Schnittfläche des 4 m-Abstandsbereiches durch diese nordseitige Außenwand abgestellt hat. Er führte dazu aus, dass innerhalb des 4 m-Mindestabstandsbereiches keine Bauteile über 2,80 m hoch sein dürfen, außerhalb des 4 m-Mindestabstandsbereiches dürfen Bauteile jedoch höher sein, an der 4 m-Abstandslinie entlang dürfen Bauteile eine Höhe von 6,66 m aufweisen. Daher wurde der außerhalb des 4 m-Abstandsbereiches gelegene Teil des Müll- und Kinderwagenabstellraumes bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe nicht berücksichtigt bzw. in Anschlag gebracht, da für diesen Teil andere Abstandsvorschriften und Höhenvorschriften gelten.

Über Frage durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer erklärte der Sachverständige, dass die nordseitige Außenwand des Müll- und Kinderwagenabstellraumes die Höhe von 2,80 m zwar übersteigt, dies aber nicht im 4 m-Abstandsbereich. Wie bereits aufgezeigt, ragt in den Mindestabstandsbereich lediglich ein Bereich von 0,35 m dieses Raumes in den Mindestabstandsbereich hinein.

Über weitere Frage durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer führte der Sachverständige aus, dass er bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe die in den Einreichunterlagen ausgewiesenen absoluten Höhenangaben bei der Berechnung herangezogen hat.

Über weitere Frage durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer erklärte der Sachverständige, dass auf Seite 6 seines schriftlichen Gutachtens vom 15.05.2014 ein kleiner Übertragungsfehler dahingehend gegeben ist, dass statt des Wertes 761,75 richtigerweise der Wert von 761,78 heranzuziehen ist, woraus sich geringfügig eine Erhöhung der errechneten mittleren Wandhöhe von 2,63 m ergibt. Diese Erhöhung ist allerdings geringfügig und ist eine Überschreitung des gesetzlich vorgesehenen Höchstmaßes von 2,80 m jedenfalls ausgeschlossen. Die vorhandene Reserve von 17 cm wird durch diesen geringfügigen Fehler jedenfalls nicht beansprucht."

Vor dem Hintergrund der vorangeführten Ausführungen des dem Beschwerdeverfahren beigezogenen baufachlichen Sachverständigen ist für das erkennende Gericht klargestellt, dass der Bauteil „Müll- und Kinderwagenraum“ die Abstandsbestimmungen des § 6 TBO 2011 nicht verletzt.

Die Richtigkeit der vom Sachverständigen durchgeführten Berechnungen über die mittlere Wandhöhe der nordseitigen Außenwand des Müll- und Kinderwagenabstellraumes wird von

den Beschwerdeführern allein dahingehend in Zweifel gezogen, als sie vermeinen, dass nicht die Wandhöhe dieses Raumes in der Schnittebene der Mindestabstandsbereichsgrenze durch diese Außenwand – wie vom Sachverständigen seinen Berechnungen zugrunde gelegt – maßgeblich sei, sondern die (außerhalb des Mindestabstandsbereiches gelegenen) höchsten Punkte dieser Außenwand. Ansonsten wird die Richtigkeit der Berechnungen des Sachverständigen nicht bezweifelt, ebenso wenig wird in Frage gestellt, dass die vorgesehene Raumnutzung im Mindestabstandsbereich zulässig ist.

Zum Beschwerdevorbringen, dass nicht die Wandhöhe in der Schnittebene zwischen Außenwand und Mindestabstandsbereichsgrenze gegenständlich maßgeblich sei, ist vom Landesverwaltungsgericht Tirol zunächst festzuhalten, dass die Vorschriften der Tiroler Bauordnung 2011 einem Bauwerber grundsätzlich nicht vorgeben, dass er jede Außenwand lotrecht ausführen muss, vielmehr ist für ihn auch die Freiheit gegeben, Außenwände nicht lotrecht – sohin schief – zu errichten, wovon die Bauwerberin im Gegenstandsfall in Ansehung des Bauteiles „Müll- und Kinderwagenraum“ auch Gebrauch gemacht hat.

Die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 schließen es auch nicht aus, einen im Mindestabstandsbereich zulässigen Raum so zu situieren, dass dieser Raum zum Teil auch außerhalb des Mindestabstandsbereiches gelegen ist, wie dies auch beim projektgemäß vorgesehenen „Müll- und Kinderwagenraum“ der Fall ist.

Für diese Annahme spricht schon der Gesetzeswortlaut der Bestimmung des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 selbst, wenn dort davon die Rede ist, dass bauliche Anlagen oder Bauteile in die Mindestabstandsflächen „ragen“ dürfen, dies unter den in der Rechtsvorschrift näher angeführten Voraussetzungen.

Selbstverständlich sind bei einer derartigen Planung jedenfalls die Vorschriften für die bauliche Gestaltung von Anlagen im Mindestabstandsbereich (für jenen Teil der baulichen Anlage, der in den Mindestabstandsbereich ragt) sowie die außerhalb des Mindestabstandsbereiches geltenden Bauvorschriften (in Bezug auf jenen Teil der baulichen Anlage, der außerhalb des Mindestabstandsbereiches gelegen ist) einzuhalten.

In diesem Sinn ist es nach Überzeugung des Landesverwaltungsgerichts Tirol rechtlich zulässig, einen im Mindestabstandsbereich rechtlich erlaubten Raum, etwa eine Garage, so zu konzipieren, dass die Außenwände dieser Garage in den Mindestabstandsflächen lediglich eine mittlere Höhe von 2,80 m aufweisen, während die Wandhöhen unmittelbar außerhalb des Mindestabstandsbereiches auf bis zu 6,66 m ansteigen können.

Für einen solchen Fall eines vorgerückten bzw zurückgesetzten Gebäudeteiles hat der Verwaltungsgerichtshof in Wien bereits in einer Entscheidung vom 02.07.1998, ZI 97/06/0068, klargestellt, dass bei der Berechnung des gesetzlich gebotenen Abstandes die diesem Gebäudeteil zuzuordnende, der Nachbargrundgrenze zugekehrte Wand maßgeblich ist.

Nach Meinung des erkennenden Gerichts kommt der vom Verwaltungsgerichtshof in Wien behandelte Fall eines vorgerückten bzw zurückgesetzten Gebäudeteiles der im vorliegenden

Beschwerdefall gegebenen Situation einer nicht lotrechten, sondern schiefen Außenwand sehr nahe, wenn auch die beiden Konstellationen nicht völlig verglichen werden können.

Jedenfalls lässt sich die von den Beschwerdeführern vertretene Rechtsauffassung, wonach die außerhalb des Mindestabstandsbereiches von 4 m gelegene Oberkante der nordseitigen Außenwand des Müll- und Kinderwagenabstellraumes zur Berechnung der mittleren Wandhöhe im Sinn der (nur für den Mindestabstandsbereich geltenden) Rechtsvorschrift des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 heranzuziehen sei, mit der bezughabenden Rechtsvorschrift nicht in Einklang bringen. Nach Überzeugung des Landesverwaltungsgerichts Tirol können die gesetzlichen Regelungen des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 nur im Mindestabstandsbereich Geltung beanspruchen, weshalb es nicht möglich ist, Wandteile, die außerhalb des Mindestabstandsbereiches gelegen sind, bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe miteinzubeziehen, wie dies die Beschwerdeführer anstreben.

Nach Dafürhalten des erkennenden Gerichts hat daher der dem Beschwerdeverfahren beigezogene baufachliche Sachverständige völlig zu Recht seinen Berechnungen die Wandhöhe in der Schnittfläche des 4 m-Abstandsbereiches durch die nordseitige Außenwand des Müll- und Kinderwagenabstellraumes zugrunde gelegt.

Die gegenteilige Meinung der Beschwerdeführer würde zum Ergebnis führen, dass die Rechtsvorschrift des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 auch für Bauteile außerhalb des Mindestabstandsbereiches Geltung beanspruchen würde, obwohl diese Bestimmung nach dem diesbezüglich klaren Gesetzeswortlaut nur für den Mindestabstandsbereich anzuwenden ist.

Auch aus dem Blickwinkel des mit der in Rede stehenden Rechtsvorschrift des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 intendierten Nachbarschutzes ist eine andere Betrachtungsweise nicht geboten. Mit der in Rede stehenden Gesetzesbestimmung wird im Nachbarschaftsinteresse bezweckt, dass im Mindestabstandsbereich nur oberirdische bauliche Anlagen mit einer bestimmten Höhe entstehen können, sodass etwa ein bestimmter Lichteinfall für die Nachbarn gewährleistet ist. Zudem sollen im Mindestabstandsbereich nicht den Nachbarn belastende Nutzungen von baulichen Anlagen stattfinden.

Der streitverfangene Müll- und Kinderwagenabstellraum ist zufolge seiner Zweckbestimmung im Mindestabstandsbereich rechtlich zulässig, was von den Beschwerdeführern gar nicht bestritten wird. Außerdem ragt jener Teil dieses Raumes, der im Mindestabstandsbereich situiert ist, in keinem Punkt über eine Höhe von 2,80 m über Geländeniveau vor Bauführung. Schließlich ist auch nicht vorgesehen, den streitverfangenen Müll- und Kinderwagenabstellraum im Mindestabstandsbereich mit einer Fangmündung auszustatten.

Somit ist nicht erkennbar, auf welche Weise die Beschwerdeführer durch die vorgesehene Bauführung in ihren sich aus der Bestimmung des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 ergebenden Nachbarschaftsrechten verletzt sein könnten.

Was das Beschwerdevorbringen anbelangt, das Gesetz mache keinerlei Einschränkungen in Bezug auf die Lage des höchsten Punktes des in die Mindestabstandsfläche ragenden Bauteiles, so sind die Beschwerdeführer seitens des erkennenden Gerichts darauf zu verweisen, dass die Vorschrift des § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 insgesamt nur für den Mindestabstandsbereich Geltung beanspruchen kann, nicht aber außerhalb, wo in Bezug auf

die zulässigen Höhen baulicher Anlagen andere Vorschriften der Tiroler Bauordnung 2011 greifen.

Schließlich kann hier von keinem absurden Ergebnis gesprochen werden, wenn in entsprechender Entfernung von der Grundgrenze – sohin außerhalb des Mindestabstandsbereiches – höhere Bauführungen rechtlich zulässig sind.

Insgesamt vermag das sich auf den Müll- und Kinderwagenraum beziehende Beschwerdevorbringen das vorliegende Rechtsmittel nicht zum Erfolg zu führen.

3)

Bezüglich des im Mindestabstandsbereich geplanten Besucherparkplatzes bemängeln die Beschwerdeführer, dass unter Berücksichtigung der übrigen, im Mindestabstandsbereich zur nördlichen Bauplatzgrenze vorgesehenen Bebauung damit die Vorschrift des § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 verletzt werde, wonach nicht mehr wie die Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit baulichen Anlagen nach § 6 Abs 3 lit a sowie lit b TBO 2011 verbaut werden dürfe.

Auch zu dieser Fragestellung erfolgte auf Beschwerdeebene eine Befassung eines baufachlichen Sachverständigen. Zum Besucherparkplatz hat der beigezogene Sachverständige in seinem schriftlichen Gutachten vom 15.05.2014, das er anlässlich der mündlichen Rechtsmittelverhandlung am 16.09.2014 mündlich erläuterte, im Wesentlichen Folgendes dargelegt:

*„Diesbezüglich darf von ha. Seite angemerkt werden, dass wie aus dem Plan für die Abstandsregelberechnung mit der Plannummer ****_A_***_**_Abstand_B ersichtlich, das Niveau dieser Abstellfläche für den Besucherparkplatz aufgrund der Geländetopographie und der Zufahrtssituation zu diesem Stellplatz auf 757,40m.ü.A. und somit um ca. 1 m bis 1,5 m unter dem angrenzenden Gelände (vergleiche Geländehöhen 758,47 m.ü.A., 758,92m.ü.A usw.) liegt. Dieser vorherrschende Höhenunterschied wird durch Stützmauern überwunden. Südseitig wird vom Stellplatzniveau eine Freitreppe aus Natursteinen bis auf Geländeniveau geführt. Eine Überdeckung des Stellplatzes ist grundsätzlich nicht gegeben. Lediglich im nordwestlichen Eckbereich ist eine Teilüberdachung gegeben, da an der Ostseite vom Gelände eine Freitreppe auf Erdgeschossniveau geführt werden soll, welche in die schräge Einfahrtsüberdachung einbindet.“*

Bei der mündlichen Verhandlung am 16.09.2014 gab der Sachverständige über Befragen zum Besucherparkplatz Folgendes zu Protokoll:

„Wie bereits aufgezeigt, habe ich mich auch mit der Frage beschäftigt, in welchem Ausmaß die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen dem Bauplatz 272/7 GB Ort1 -Stadt und der Nachbarparzelle 272/12 GB Ort1 -Stadt durch das vorgesehene Bauvorhaben in Anspruch genommen wird bzw in welchem Ausmaß eine Verbauung vorgesehen ist.

Dazu ist festzuhalten, dass ich die Länge der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit 39 m feststellen konnte. Nach den Vorschriften der Tiroler Bauordnung darf daher eine Länge von

19,50 m ohne Zustimmung der Nachbarn vom gegenständlichen Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

Im Gegenstandsfall sind jedenfalls das Flugdach und die schräge Einfahrtsüberdachung zur Tiefgarage bei der vorzunehmenden Berechnung zu berücksichtigen, diese beiden Bauteile weisen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Länge von zusammen 16,97 m auf. Damit ist die höchstzulässige Verbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen dem Bauplatz und der Nachbarparzelle um 2,53 m unterschritten.

Entscheidend ist im Gegenstandsfall, ob auch der Bauteil „Besucherparkplatz“ in die Betrachtung miteinzubeziehen ist. Entscheidend ist daher, ob dieser Bauteil „Besucherparkplatz“ als bauliche Anlagen nach § 6 Abs 3 lit a Tiroler Bauordnung zu qualifizieren ist, was letztlich einer rechtlichen Beurteilung anheimgestellt ist. Wird der Besucherparkplatz nicht bei den oberirdischen Anlagen nach § 6 Abs 3 lit a TBO entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Verbauung berücksichtigt, so wird – wie bereits aufgezeigt – nicht mehr als die Hälfte dieser gemeinsamen Grundstücksgrenze verbaut. Würde man den Parkplatz hinzuzählen, wäre eine Überschreitung der Hälftegrenze gegeben.

Zum gegenständlichen Besucherparkplatz ist aus fachlicher Sicht festzuhalten, dass das Niveau dieses Parkplatzes aufgrund der Geländetopographie und der Zufahrtssituation zu diesem Stellplatz um ca 1 m bis 1,5 m unter dem angrenzenden Gelände liegt. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes ist daher die Errichtung einer Stützmauer erforderlich, wie sie auch in den Einreichunterlagen vorgesehen ist. Die Mauer wird nach den vorliegenden Projektunterlagen über das Gelände hochgezogen, sodass auch von einer Einfriedung gesprochen werden kann. Die vorgesehenen Umgebungsmauern des Besucherparkplatzes haben daher zweierlei Funktion, einmal als Stützmauern und einmal als Einfriedungsmauern. Der gegenständliche Besucherparkplatz wird nach dem Bauplan nicht überdeckt ausgeführt, lediglich im nordwestlichen Eckbereich ist eine Teilüberdachung gegeben, da hier eine Freitreppe geplant ist.

Aufgrund der fehlenden Überdeckung des Besucherparkplatzes fällt dieser meiner fachlichen Meinung nach nicht unter die Begriffsbestimmungen eines Gebäudes nach der Tiroler Bauordnung 2011. Die Höhe der vorgesehenen Mauern um den Besucherparkplatz überschreitet nicht das zulässige Ausmaß von 2 m. Meiner fachlichen Meinung nach ist der gegenständliche Besucherparkplatz nicht als bauliche Anlage nach § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 bei der Berechnung der Verbauung der gemeinsamen Grundstücksgrenze miteinzubeziehen.

Über Frage durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer erklärte der Sachverständige, dass Kellerwände auch Stützfunktion erfüllen.

Über weitere Frage durch den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, ob in Ansehung des Besucherparkplatzes von einem „schachtartigen“ Bauwerk gesprochen werden könne, erklärte der Sachverständige, dass er diesen Ausdruck nicht verwenden würde.

Über weitere Frage durch den Rechtsvertreter der beiden Beschwerdeführer führte der Sachverständige aus, dass es grundsätzlich bei seiner fachlichen Beurteilung keinen

Unterschied macht, ob der Besucherparkplatz nun etwas unterhalb des Geländeniveaus gelegen ist oder auf gleicher Ebene wie das Gelände."

Mit Blick auf diese fachlichen Ausführungen des beigezogenen Sachverständigen zum Besucherparkplatz ist klargestellt, dass eine Verletzung der Rechtsvorschrift des § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 durch Verbauung von mehr als der Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen dem Bauplatz und der Nachbarparzelle 272/12 GB Ort1 -Stadt dann nicht gegeben ist, wenn der Besucherparkplatz nicht bei den oberirdischen baulichen Anlagen nach § 6 Abs 3 lit a TBO 2011 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze als Verbauung zu berücksichtigen ist.

Dieser Beurteilung sind die Beschwerdeführer auch nicht entgegengetreten, sie vermeinen allerdings, dass der Besucherparkplatz bei der Verbauung entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze entsprechend der Bestimmung des § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 miteinzubeziehen ist.

Entscheidend ist sohin in der vorliegenden Rechtssache, ob der Besucherparkplatz als Stellplatz gemäß § 6 Abs 3 lit d TBO 2011 und die den Besucherparkplatz umgebenden Mauern als Stütz- bzw Einfriedungsmauern gemäß § 6 Abs 3 lit c TBO 2011 zu qualifizieren sind oder als oberirdische bauliche Anlagen nach § 6 Abs 3 lit a oder lit b TBO 2011, zumal nur für letztere die eine Verbauung (der gemeinsamen Grundstücksgrenze) einschränkende Bestimmung des § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 gilt.

In Übereinstimmung mit den Beschwerdeführern ist mit Blick auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes in Wien vom 28.02.2008, ZI 2004/06/0028, in Ansehung des unterhalb des Geländes vor Bauführung zu liegen kommenden Besucherparkplatzes davon auszugehen, dass dieser eine oberirdische bauliche Anlage darstellt.

Allerdings kann der Auffassung der Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, der geplante Besucherparkplatz gelte nicht als Stellplatz im Sinn der Tiroler Bauordnung 2011. So ist zunächst der projektierte Besucherparkplatz entgegen den Beschwerdeausführungen außerhalb eines Gebäudes gelegen, zumal die dafür erforderliche Überdeckung gemäß § 2 Abs 2 TBO 2011 nach den Ausführungen des beigezogenen baufachlichen Sachverständigen und nach dem Ausweis der vorliegenden Einreichunterlagen fehlt, mag auch in einem Eckbereich eine bei der hier vorzunehmenden Betrachtung des Bauteiles „Besucherparkplatz“ im Sinn der Bestimmung des § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 nicht ausschlaggebende Teilüberdachung gegeben sein.

Demzufolge ist das einen TBO-Stellplatz auszeichnende Tatbestandselement „*außerhalb von Gebäuden*“ beim verfahrensgegenständlichen Besucherparkplatz sehr wohl – dies entgegen der Annahme der Beschwerdeführer in ihrem Rechtsmittelschriftsatz – erfüllt.

Die den Besucherparkplatz umschließenden Mauern erfüllen nach den überzeugenden Darlegungen des beigezogenen Sachverständigen zweierlei Funktion, einmal als Stützmauern und einmal als Einfriedungsmauern. Aufgrund der Geländetopographie und der Zufahrtssituation zum streitverfangenen Besucherparkplatz liegt das Niveau dieses Parkplatzes um ca 1 m bis 1,5 m unter dem angrenzenden Gelände, weshalb zur Überwindung des Höhenunterschiedes die Errichtung einer Stützmauer erforderlich ist, wobei nach den Einreichunterlagen die Mauern über Gelände hochgezogen werden, sodass

bezüglich der über Gelände befindlichen Mauerteile eine Einfriedung gegeben ist. Solcherart sind die geplanten Umgebungsmauern unzweifelhaft der gesetzlichen Bestimmung des § 6 Abs 3 lit c TBO 2011 zu unterstellen, wobei sie nach den Darlegungen des befassten Sachverständigen die diesbezüglich erlaubte Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Insgesamt liegen folglich in Bezug auf den streitverfangenen Bauteil „Besucherparkplatz“ einerseits ein Stellplatz gemäß § 6 Abs 3 lit d TBO 2011 sowie andererseits diesen umschließende Stütz- und Einfriedungsmauern gemäß § 6 Abs 3 lit c TBO 2011 vor.

Warum die den Besucherparkplatz umschließenden Mauern keine Stützfunktion erfüllen sollten, wenn der Besucherparkplatz doch ca 1 m bis 1,5 m unter dem angrenzenden Gelände zu liegen kommt, wird von den Beschwerdeführern nicht näher dargetan und ist daher ihre Beschwerdebehauptung, es würden keine Stützmauern im Sinn der Tiroler Bauordnung vorliegen, nicht überzeugend.

Insoweit die Beschwerdeführer monieren, schon allein zufolge des direkten Anschlusses des Besucherparkplatzes an das Untergeschoß des auf dem Bauplatz geplanten Gebäudes könne dieser nicht „außerhalb von Gebäuden“ gelegen sein, sind die Rechtsmittelwerber darauf hinzuweisen, dass die Anbindung eines Bauteiles an ein Gebäude zweifelsfrei nicht ausschließt, dass der Bauteil außerhalb des Gebäudes befindlich ist, wie dies etwa bei Außentritten, im Freien befindlichen Terrassen etc unbestreitbar auf der Hand liegt.

Was die Argumentation der Beschwerdeführer anbelangt, aufgrund der dreiseitigen Mauerumschließung des Besucherparkplatzes sei ein raumbildendes Bauwerk gegeben, welches nicht § 6 Abs 3 lit d TBO 2011 unterstellt werden könne, ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass einer dreiseitigen Mauerumschließung ohne Überdeckung kein raumbildender Charakter zukommt, wird doch der Begriff des „Raumes“ in der Tiroler Bauordnung vom Gesetzgeber nur in dem Sinn verwendet, dass ein solcher sich innerhalb von Gebäuden befindet (vgl dazu etwa § 2 Abs 3, § 2 Abs 8 oder § 12 TBO 2011), weshalb für einen Raum eine Überdeckung begriffsnotwendig ist, was sich aus der Legaldefinition des Begriffes Gebäude in § 2 Abs 2 TBO 2011 ableiten lässt (vgl in diesem Sinn auch die beiden Erkenntnisse des VwGH vom 05.12.2000, ZI 99/06/0204, und vom 19.12.1995, ZI 93/05/0143).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ist daher der streitverfangene Besucherparkplatz als „*außerhalb eines Gebäudes gelegen*“ zu bewerten, sodass die Stellplatzdefinition entsprechend der Bestimmung des § 2 Abs 14 TBO 2011 für den verfahrensgegenständlichen Besucherparkplatz sehr wohl zutrifft und infolgedessen nicht ausgeschlossen ist, den Parkplatz der Bestimmung des § 6 Abs 3 lit d TBO 2011 zu unterstellen.

Mangels Vorliegens eines raumbildenden Bauwerks sind die den strittigen Besucherparkplatz umschließenden Mauern nicht als Außenmauern zu qualifizieren, wie dies die Beschwerdeführer vermeinen. Nach den überzeugenden Ausführungen des beigezogenen Sachverständigen kommt den in Rede stehenden Umschließungsmauern sehr wohl Stützfunktion gegen das anstehende Erdreich zu, befindet sich doch der Besucherparkplatz

ca 1 m bis 1,5 unter dem angrenzenden Gelände, zudem erfüllen die Mauern – insoweit diese über Gelände hochgezogen werden sollen – den Zweck einer Einfriedung des Besucherparkplatzes und wohl auch einer Absturzsicherung.

Demnach kann auf diese Mauern – wie bereits dargelegt – die Bestimmung des § 6 Abs 3 lit c TBO 2011 angewandt werden.

Nachdem sohin der streitverfangene Besucherparkplatz mit den umschließenden Mauern den Bestimmungen des § 6 Abs 3 lit c sowie lit d TBO 2011 zu unterstellen ist, demgemäß nicht als Verbauung entsprechend der Bestimmung des § 6 Abs 6 dritter Satz TBO 2011 schlagend wird, tritt die von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verbauung von mehr als der Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne ihre Zustimmung nicht ein, wie dies auch vom beigezogenen Sachverständigen nachvollziehbar dargelegt wurde.

Die diesbezüglich gerügte Rechtsverletzung der Beschwerdeführer ist nicht gegeben und vermag daher das gegenteilige Beschwerdevorbringen die beantragte Abweisung des Bauansuchens bzw die beantragte Bescheidbehebung nicht zu tragen.

4)

Unter Hinweis auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes in Wien vom 28.02.2008, ZI 2004/06/0028, haben die Beschwerdeführer Immissionsschutz in Bezug auf den im Mindestabstandsbereich geplanten Besucherparkplatz geltend gemacht.

Mit Blick auf die Widmung des Bauplatzes als „*Bauland – Wohngebiet*“ und mit Bedachtnahme auf den Umstand, dass auf dem Bauplatz projektgemäß mehr als die behördlich vorgeschriebenen Pflichtstellplätze (siehe die Vorschreibungspunkte III.12. sowie III.13. des angefochtenen Bescheides) geschaffen werden, hätten die Beschwerdeführer die vom Besucherparkplatz erwartbar ausgehenden Immissionen grundsätzlich zum Thema des Bauverfahrens machen können (vgl dazu die Entscheidung des VwGH vom 01.04.2008, ZI 2008/06/0009).

Die belangte Behörde hat am 21.08.2013 eine mündliche Bauverhandlung an Ort und Stelle durchgeführt, wobei sie in der diesbezüglichen Kundmachung darauf hingewiesen hat, dass Einwendungen gegen das Vorhaben spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung vorgebracht werden müssen, andernfalls die Nachbarn ihre Stellung als Partei verlieren.

Die Beschwerdeführerin Dr. B hat an der gegenständlichen Verhandlung persönlich teilgenommen und waren beide Beschwerdeführer bei dieser Verhandlung durch ihren Anwalt vertreten; sie haben auch Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht, allerdings haben sie bei dieser Verhandlung keinen Immissionsschutz bezüglich des Besucherparkplatzes geltend gemacht.

Folglich sind die Beschwerdeführer in Bezug auf die Geltendmachung eines Immissionsschutzes betreffend den streitverfangenen Besucherparkplatz als präkludiert anzusehen.

Sie sind nicht berechtigt, erstmals in der Beschwerde Immissionsschutz in Ansehung des Besucherparkplatzes anzusprechen.

Daraus folgt, dass auch dieses Vorbringen nicht geeignet ist, ihre Beschwerde zum Erfolg zu führen.

5)

Die Beschwerdeführer kritisieren weiters, dass das von der belangten Behörde eingeholte raumordnungsfachliche Gutachten nicht ausreichend sei, die entscheidende Frage zu beantworten, ob eine geordnete Bebauung des Bauplatzes trotz Fehlens eines Bebauungsplanes gewährleistet sei, dies im Rahmen des ihnen zukommenden Nachbarschaftsrechtes im Bauverfahren, das Fehlen eines Bebauungsplanes bei einem Grundstück geltend zu machen, für das nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In diesem Zusammenhang ist zwischen der belangten Behörde und den Beschwerdeführern unstrittig, dass (zufolge § 118 Abs 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011) im Gegenstandsfall noch § 55 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 anzuwenden ist. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung steht auch für das erkennende Gericht außer Zweifel.

Demnach besteht für bereits bebaute Grundstücke – wie im vorliegenden Beschwerdefall eines gegeben ist – die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes dann nicht, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bereits besteht und die Erlassung von Bebauungsplänen zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung bzw weiteren Bebauung derselben nicht erforderlich ist.

Die Beschwerdeführer vermeinen nun, dass das von der belangten Behörde zu dieser Fragestellung eingeholte raumordnungsfachliche Gutachten vom 20.12.2013 zur Beurteilung der Frage nicht geeignet sei, ob eine geordnete Bebauung des Bauplatzes trotz Fehlens eines Bebauungsplanes gewährleistet sei, da der Gutachter ausschließlich das konkrete Bauvorhaben im Sinn des § 55 Abs 3 TROG 2006 beurteilt habe, nicht jedoch die grundstücksbezogenen Voraussetzungen des § 55 Abs 1 lit b TROG 2006.

Dieser Ansicht der Beschwerdeführer vermag das erkennende Gericht nicht zu folgen, wozu Folgendes auszuführen ist:

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer beschäftigt sich das vorliegende raumordnungsfachliche Gutachten nicht nur mit der Fragestellung des § 55 Abs 3 TROG 2006, sondern geht auch auf die Fragestellung des § 55 Abs 1 lit b TROG 2006 ein. Bereits im Befundteil des strittigen Gutachtens stellt der Sachverständige fest, dass der verfahrensgegenständliche Bauplatz mit einem Wohnhaus bebaut ist und im Siedlungsgebiet des Stadtzentrums (von Ort1) gelegen ist. Weiters trifft der Sachverständige die Feststellungen, dass die verkehrsmäßige Erschließung über das direkt an den Bauplatz angrenzende öffentliche Gut „Z-gasse“ erfolgt und die infrastrukturellen Einrichtungen, wie Wasser, Abwasserkanal und Strom, auf dem Bauplatz vorhanden sind, wobei bereits ein

entsprechender Anschluss- und Entsorgungsvertrag mit den Stadtwerken Ort1 abgeschlossen ist.

Alle diese Feststellungen betreffen die Voraussetzungen des Ausnahmetatbestandes des § 55 Abs 1 lit b TROG 2006, sodass die Beschwerdeausführungen nicht zutreffend sind, dass weder Ermittlungsergebnisse noch Tatsachenfeststellungen zur entscheidenden Fragestellung des § 55 Abs 1 TROG 2006 vorliegen würden, ob eine geordnete Bebauung des Bauplatzes trotz Fehlens eines Bebauungsplanes gewährleistet sei.

Im Weiteren nimmt der Sachverständige des von der belangten Behörde verwerteten raumordnungsfachlichen Gutachtens eine Betrachtung des räumlichen Umfeldes des Bauplatzes sowie der in diesem Umfeld vorhandenen Bebauung vor. Auch dies ist entgegen der augenscheinlichen Auffassung der Beschwerdeführer zur Beantwortung der Fragestellung, ob der Ausnahmefall des § 55 Abs 1 lit b TROG 2006 gegeben ist, erforderlich, was sich selbstredend daraus ergibt, dass die Beantwortung einer raumplanungsfachlichen Fragestellung die Betrachtung des Raumes, in dem ein bestimmter Bauplatz gelegen ist, voraussetzt.

Die vorliegend interessierende Fragestellung ist auch im Raumordnungsgesetz geregelt und erfordert gerade „Raumordnung“ einen Blick über ein konkretes zur Verbauung anstehendes Grundstück hinaus, wobei die Lage eines Bauplatzes im Verbund mit bereits verbauten Grundflächen maßgeblichen Einfluss bei der Beantwortung der Frage hat, ob die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung erforderlich ist (vgl dazu auch Schwaighofer, Tiroler Raumordnungsrecht, Seite 319, zu § 55 TROG 2006).

Dementsprechend kann es nicht als verfehlt angesehen werden, wenn der raumordnungsfachliche Gutachter eine Raumbetrachtung im Gegenstandsfall durchgeführt hat.

Somit war der raumordnungsfachliche Sachverständige auch in der Lage, die von ihm vorgenommene Schlussfolgerung zu ziehen, dass die Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung bzw weiteren Bebauung des Bauplatzes im vorliegenden Fall nicht erforderlich ist. Diese gutachterliche Schlussfolgerung konnte die belangte Behörde ohne Bedenken ihrer Entscheidung zugrunde legen und kam sie solcherart auch zum zutreffenden Ergebnis, dass in Ansehung des verfahrensgegenständlichen Bauplatzes nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht.

Der gegenteilige Beschwerdeeinwand erweist sich folglich als unberechtigt.

III. Zusammenfassung:

Der in Beschwerde gezogene Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ort1 vom 19.02.2014 betreffend den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses und den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage auf dem Bauplatz 272/7 GB Ort1 -Stadt wurde rechtskonform erlassen.

Die dagegen vorgetragene Beschwerdeausführung erweisen sich als nicht berechtigt, so tritt etwa weder eine Verletzung der Abstandsvorschriften durch das Bauprojekt ein, noch wird mehr als die Hälfte der gemeinsamen Grundstücksgrenze unzulässigerweise verbaut.

In Ansehung des tatsächlich verletzten Parteienghört (hinsichtlich der ergänzenden hochbautechnischen Stellungnahme vom 17.02.2014) kann von einer Heilung dieses Verfahrensmangels ausgegangen werden.

In Bezug auf den geltend gemachten Immissionsschutz ist Präklusion gegeben.

Schließlich ist entgegen den Beschwerdedarlegungen keine Notwendigkeit aufgrund der anzuwendenden raumordnungsrechtlichen Vorschriften anzunehmen, für den Bauplatz einen Bebauungsplan zu erlassen.

Demgemäß erweist sich die vorliegende Beschwerde als unberechtigt und war sie daher als unbegründet abzuweisen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Die in der gegenständlichen Beschwerdesache zu lösenden Rechtsfragen konnten anhand der in der vorliegenden Beschwerdeentscheidung zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes in Wien einwandfrei einer Beantwortung zugeführt werden. Eine außerhalb dieser Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes liegende Rechtsfrage ist im Gegenstandsfall nicht hervorgekommen.

Das erkennende Gericht hat sich auch an die aufgezeigte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gehalten.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Dr. Maximilian Aicher
(Richter)