

Dr. AA u.a., Z;

Fremdgrundbenützung – Beschwerde des Verpflichteten BB

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol hat durch seinen Richter Mag. Hannes Piccolroaz über die Beschwerde des BB, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. CC, Adresse 1, Z, gegen den Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 04.04.2017, ZI ****, nach öffentlicher mündlicher Verhandlung,

zu Recht erkannt:

1. Gemäß § 28 VwGGV wird die Beschwerde mit der Maßgabe als **unbegründet abgewiesen**, als Spruchpunkt 2. durch die Wortfolge „und Aufbringen von Bruchasphalt sowie Herstellung eines Bauzaunes entlang der Baustellenzufahrt“ ergänzt wird. Weiters wird der Spruch wie folgt ergänzt:

„5. Entfernung des Sockelmauerwerkes in Stahlbeton einschließlich Maschendrahtzaun im Übergangsbereich von der Ystraße zum projektierten Zufahrtsweg auf Gst **** in einer Breite von 5,0 m gemäß Abb 3 der Ausführungen des Ing. DD in der Stellungnahme vom 26.06.2017 sowie Entfernung des Maschendrahtzaunes an der Grundgrenze zwischen Gst **** und der Liegenschaft der Antragsteller in einer Länge von 14,0 m sowie Wiederherstellung der genannten Einfriedungen nach Abschluss der Bauarbeiten.“

2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine **ordentliche Revision** an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG **unzulässig**.

Rechtsmittelbelehrung

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.

Sie haben 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 kann.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang, Beschwerdevorbringen:

Mit Eingabe vom 09.09.2016 haben Herr EE, Herr FF und Herr Dr. AA, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. AA, beim Stadtmagistrat Z um die Feststellung der Zulässigkeit der vorübergehenden Inanspruchnahme des Gst *****, KG X, für die Herstellung einer Baustellenzufahrt für die Dauer der Errichtung der Wohnanlage Adresse 2, jedenfalls aber für 18 Monate ab Rechtskraft der Entscheidung gemäß § 36 TBO 2011 angesucht.

Nach Einholung von hochbautechnischen Stellungnahmen des hochbautechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde sowie nach Ergänzungen des Projektes durch die Antragsteller wurde mit dem nunmehr bekämpften Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 04.04.2017, ZI *****, die vorübergehende Benutzung des Nachbargrundstückes Gst *****, KG X, gemäß § 36 Abs 3 TBO 2011 in der Form ausgesprochen, dass Herr BB als Eigentümer des Grundstückes ***** verpflichtet wird, die vorübergehende Benutzung seines Grundstückes zugunsten der Ausführung des mit Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 05.03.2013, ZI *****, bestätigt mit Bescheid des Stadtsenates vom 19.09.2013, ZI *****, bewilligten Bauvorhabens im Anwesen Adresse 2 für die Dauer von 18 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides in folgendem Ausmaß zu dulden:

1. Nutzung des Gst *****, KG X, im Rahmen einer Fahrtrasse in einer Breite von 5 m und einer Längsausdehnung von 45 m gemäß Planurkunde Beilage 10
2. Abtragung des Unterbodens und Herstellung einer Bauzufahrt durch Einbringung eines Frostkoffers
3. Herstellung des vorherigen Zustandes nach Beendigung der Bauarbeiten

4. Überfahren des Luftraumes des Gst *****, KG X, durch die während der Bauzeit auf der Liegenschaft der Antragsteller befindliche Krananlage, dies ohne Lasten

Begründend wurde dazu im Wesentlichen zusammengefasst festgehalten, dass im Zuge des Ermittlungsverfahrens mehrere Stellungnahmen des Amtssachverständigen der Bau- und Feuerpolizei, DI GG, eingeholt worden seien, welcher zusammenfassend zu dem Ergebnis komme, dass das oben genannte Bauvorhaben nicht ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund verwirklicht werden könne und die Vorteile aus der Fremdgrundbenützung nicht in einem krassen Missverhältnis zu den damit verbundenen Nachteilen stehen. Die Bauarbeiten zur Verwirklichung des Bauvorhabens könne ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund nicht durchgeführt werden. Es bestünden mehrere Zufahrtsmöglichkeiten zum gegenständlichen Bauplatz, welche alle die Inanspruchnahme von Fremdgrund voraussetzen würden. Die Hofzufahrt zu den Häusern Adresse 5 und Adresse 6, über welche die Erschließung des Neubauprojektes erfolge und sohin eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens bestehen würde, sei aufgrund ihrer Abmessungen für gängige LKW`s nicht befahrbar und scheide daher als Baustellenzufahrt aus. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestünden über das Anwesen Adresse 4 sowie Adresse 3. Die Zufahrt zum Anwesen Adresse 4 weise straßenseitig eine Breite von lediglich 2,58 m auf und befinde sich der Haupteingang zum fünfstöckigen Mehrparteienhaus im Bereich dieser Zufahrt. Weiters befänden sich nördlich dieser Zufahrt fünf dem Haus Adresse 4 zugeordnete Stellplätze. Hinsichtlich der Zufahrt Adresse 3 sei festzuhalten, dass auch diese aufgrund ihrer Abmessungen für Lastkraftwagen nicht geeignet erscheine und würde ebenfalls ein Hauszugang, das Bestehen von Parkplätzen sowie eines Kinderspielplatzes zu Nutzungskonflikten führen. Die gegenständlich beantragte Zufahrt über das Grundstück *****, KG X, erscheine aufgrund ihrer Abmessungen jedenfalls geeignet. Der betroffene Teil stelle derzeit eine Wiese dar und werde für die Gras- bzw Heuernte landwirtschaftlich genutzt. Die Beeinträchtigung für den betroffenen Grundstückseigentümer bestehe sohin darin, dass der betroffene Grundstücksteil über den beantragten Zeitraum von 1 ½ Jahren nicht dieser Nutzung zugeführt werden könne. Das betroffene Grundstück weise eine Fläche von 16.904 m² auf, der betroffene Grundstücksteil eine Fläche von 225 m² - sohin 1,33 % der Gesamtfläche. Das auf der Liegenschaft befindliche Wohngebäude befinde sich im nördlichen Bereich der Liegenschaft und sohin mindestens 100 m von der geplanten Zufahrt entfernt. Das Wohngebäude werde von Norden her erschlossen und werde die Zufahrt zum Wohngebäude daher durch die gegenständlich beantragte Fremdgrundbenützung nicht erschwert. Die vorgelegten Berechnungen der zu erwartenden Mehrkosten hätten in der Stellungnahme des Amtssachverständigen der Bau- und Feuerpolizei Eingang gefunden. Dieser führe nach mehreren Nachreichungen bzw detaillierteren Angaben seitens des Antragstellers aus, dass die Kostenschätzungen nachvollziehbar und plausibel seien. Sämtliche Alternativvarianten seien ebenfalls nur mit Fremdgrundbenützung möglich und würden die dargestellten Varianten (Aufstellen von Hebeanlagen am öffentlichen Gut und Transport der Materialien über fremde Gebäude), wie der Aussage des Amtssachverständigen der Bau- und Feuerpolizei entnommen werden könne, sehr ungewöhnliche Arten der Bauabwicklung darstellen, welche jedenfalls mit Mehrkosten verbunden seien. Dasselbe habe auch für die vorgeschlagenen Varianten (Förderband, etc) zu gelten. Zusammenfassend sei daher noch einmal festzuhalten, dass eine Ausführung des Bauvorhabens ohne irgendeine Art der Fremdgrundbenützung nicht

möglich sei. Die Voraussetzung nach § 36 Abs 1 lit a TBO 2011 sei sohin bereits erfüllt, da die unverhältnismäßig hohen Mehrkosten aufgrund des Wortlautes „oder“ nicht mehr zum Tragen kämen. Deshalb sei auch aus dem Verweis auf die einschlägige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach von einer unverhältnismäßig hohen Steigerung ab einer Kostenerhöhung von 50 % zu sprechen sei, nichts zu gewinnen. Durch die relativ geringfügige Fläche von 225 m² (1,33 % der Gesamtfläche) sei ein geringer Teil des Grundstückes betroffen, sodass unter Berücksichtigung der für die Bauwerber offensichtlichen Vorteile jedenfalls nicht von einem krassen Missverhältnis auszugehen sei. Im Verhältnis zu den denkmöglichen Alternativen, welche andere Grundstückseigentümer betreffen würden, führe eine Interessensabwägung jedenfalls zu dem Schluss, dass die Beeinträchtigung für Herrn BB jedenfalls als geringer einzustufen sei. Ungeachtet dessen, dass die alternativen Zufahrten teilweise technisch schon nicht geeignet wären, würde eine Baustellenzufahrt jedenfalls zu Beeinträchtigungen der in diesen Bereichen befindlichen Hauszugängen sowie Stellplätzen führen und müssten teilweise auch bauliche Anlagen entfernt werden. Hinsichtlich alternativer Baumethoden (Förderbänder, Pumpen, etc), bei welcher am öffentlichen Gut eine Art Lager eingerichtet werden würde, sei unabhängig davon, dass es für die Bauausführung selbst wesentlich aufwendiger und kostspieliger wäre, festzuhalten, dass durch das Durchführen von Abbruch- und Baumaterialien über die betroffenen Grundstücke jedenfalls auch mit ähnlichen Beeinträchtigungen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze zu rechnen wäre, wie bei einer direkten Benützung der Zufahrt. Auch ein Überschwenken der betroffenen Grundstücke mit den Baumaterialien und sonstigen Lasten würde aufgrund der Gefährdung durch herabfallende Gegenstände ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Bei der Verwendung von Baukränen sei eine nachteilige Auswirkung auf Nachbargrundstücke dann nicht zu erwarten, wenn vorgeschrieben werde, dass in den Luftraum nur mit dem Ausleger, nicht aber mit den Hublasten eingeschwenkt werden dürfe. Mit dem Einschwenken in den Luftraum werde zwar in den eigentumsrechtlichen Herrschaftsbereich der Nachbarn vorübergehend eingegriffen, jedoch würde objektiv kein in die Abwägungen der Verhältnismäßigkeit einzubeziehendes andeutungsweise erkennbares Interesse der Nachbarn berührt werden. In diesem Fall seien Mehrkosten, die durch andere technische Verfahren entstünden, jedenfalls als unverhältnismäßig anzusehen. Antragsgegenständlich sei auch im gegenständlichen Verfahren ein Überschwenken nur mit dem Ausleger und nicht mit Hublasten.

In der fristgerecht eingebrachten Beschwerde bringt der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer im Wesentlichen zusammengefasst vor, dass eine Prüfung, ob die angesetzten Mehrkosten überhaupt richtig, schlüssig und nachvollziehbar seien, nicht erfolgt sei. Es würde alternative Möglichkeiten geben, die Baumaterialien zur Baustelle zu transportieren und daher eine Inanspruchnahme des Grundstückes des Beschwerdeführers überhaupt nicht notwendig sein.

Aus dem Sachverhalt sei zu entnehmen, dass einmal die Möglichkeit der Zufahrt zur Baustelle über die Adresse 4 und eine weitere Möglichkeit über die Zufahrt Adresse 3 bestehe. Die belangte Behörde hätte zum Ergebnis kommen müssen, dass bereits zwei Zufahrten bestünden, mit denen die Baustelle erreicht werden könne und daher Material zu- und abtransportiert werden könne. Die rechtliche Beurteilung, dass die Durchführung des Bauvorhabens nur möglich sei, wenn das Grundstück des Beschwerdeführers in Anspruch

genommen werden könne, widerspreche daher den Feststellungen der belangten Behörde. Die belangte Behörde führe aus, dass bei der Zufahrt Adresse 4 Nutzungskonflikte bestünden, während ihr die Zufahrt Adresse 3 als nicht geeignet erscheine. Die belangte Behörde habe überhaupt kein Beweisverfahren dazu aufgenommen, ob diese Nutzungskonflikte derart ortsunüblich im Vergleich mit anderen Zufahrten seien. Aus der Begründung des bekämpften Bescheides lasse sich nicht ableiten, in welcher Breite die Zufahrt nun tatsächlich beantragt worden sei, ob in einer Breite von 4 m, wie im Antrag oder in einer Breite von 5 m, wie in der ergänzenden Urkundenvorlage. Die belangte Behörde habe sich mit der Stellungnahme des Beschwerdeführers, gerade im Hinblick auf die Interessensabwägung, nicht befasst und damit auch den bekämpften Bescheid mit einem wesentlichen Verfahrensmangel belastet. Wenn nämlich die belangte Behörde Beweis dazu aufgenommen hätte, ob Rekultivierungsmaßnahmen aufgrund dieser massiven Baustellenzufahrt überhaupt möglich seien und eine Einzäunung nicht berücksichtigt worden sei, wäre sie zum Ergebnis gekommen, dass hier ein krasses Missverhältnis bestehe und daher der Antrag auf Inanspruchnahme des Grundstückes des Beschwerdeführers abzuweisen sei.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurde nachstehendes hochbautechnisches Gutachten des Amtssachverständigen des Landesverwaltungsgerichtes eingeholt:

2. Alternativprüfung:

Dazu darf vorab festgehalten werden, dass von meiner Seite am Freitag, den 23.06.2017 ein Lokalaugenschein vor Ort vorgenommen wurde.

Aufgrund dieses vorgenommenen Ortsaugenscheines darf festgehalten werden, dass von meiner Seite die im Ermittlungsverfahren eingeholten Stellungnahmen des Amtssachverständigen der Bau- und Feuerpolizei, DI GG, für mich klar nachvollziehbar und plausibel sind.

*Dies vor allem im Hinblick darauf, dass die Bauarbeiten zur Verwirklichung des mit Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 05.03.2013, Zl. ****, bestätigt mit Bescheid des Stadtsenates vom 19.09.2013, Zl. ****, bewilligten Bauvorhabens ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund nicht durchgeführt werden können.*

*Dies begründet sich auf die vorherrschende ungünstige Lage des durch das angesprochene Bauvorhaben betroffene Grundstück ****/2, welches drei seitig (nordwest-, südwest- und südostseitig) von einer dichten Bebauung umschlossen ist.*

*Lediglich an der Nordostseite befindet sich im Anschluss an das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück ein derzeit unbebautes Grundstück (Grundstück ****).*



Abb. 1: Auszug aus dem TIRIS mit der vorherrschenden örtlichen Situation

*Die gegenständlich beantragte Zufahrt über das Grundstück ****, KG X, mit einer Breite von 4,0 m und 45,0 m erscheint auch aus meiner Sicht aufgrund ihrer Abmessungen nicht nur geeignet für die vorgesehene Nutzung als Zu- und Abfahrt für Baufahrzeuge, sondern ist für die technische Umsetzung des Bauvorhabens auch als aus wirtschaftlicher Sicht als günstigste Lösung anzusehen. Dies vor allem auch unter dem Aspekt, dass nur so, dass Bauvorhaben in einem entsprechend projektiertem Zeitraum von 1 ½ Jahren umgesetzt werden kann.*

*Darüber hinaus darf auch erwähnt werden, dass laut ständiger Judikatur eine nachteilige Auswirkung auf Nachbargrundstücke durch Baukräne dann nicht zu erwarten sind, wenn in den Luftraum nur mit dem Ausleger, nicht aber mit den Hublasten eingeschwenkt wird. Diese Forderung würde durch den vorliegenden Antrag und vorgesehenen Aufstellungsort des Kranes erfüllt, da das Grundstück ****, KG X, nur vom Ausleger des Kranes ohne Last überfahren würde.*

Bei allen anderen möglichen Aufstellungsorten eines Kranes müssten Lufträume angrenzender Grundstücke aufgrund der vorherrschenden beengten Situation und Grundstückskonfigurierung mit Lasten überfahren werden, wodurch entsprechende zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Schutzgerüste) getroffen werden müssten um eine Gefährdung von Personen ausschließen zu können.

Auch die Einbeziehung der derzeit vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten zum gegenständlichen Bauplatz (Adresse 3 und Adresse 4), Setzen die Inanspruchnahme von Fremdgrund voraus, da diese über Fremdgrund führen.

Im Zusammenhang mit diesen angesprochenen Zufahrten darf auch ausgeführt werden, dass diese aufgrund der vorherrschenden Lichtraumprofile, örtlichen Verhältnisse und Wegbreiten von Baufahrzeugen (z.B. Betonmischwägen - mit und ohne Pumpe, LKW's - mit und ohne Ladekran, udgl.) nicht genutzt werden können.

Dies begründet sich auf dem Umstand, dass das bestehende Gebäude Adresse 2 durch eine Hofdurchfahrt der Häuser Adresse 5 und Adresse 6 erschlossen wird. Die Einfahrt weist eine

Breite von 2,19m und eine lichte Höhe von 2,31m auf. Als Baustellenzufahrt zur Errichtung des Neubaus wird diese Einfahrt als nicht geeignet beurteilt. Südlich des zu bebauenden Grundstückes befindet sich die Liegenschaft Adresse 4 mit einer Zufahrt bis an die Grundgrenze des Bauplatzes. Diese Erschließung ist ebenfalls begrenzt mit einer minimalen Breite von 2,58m . Zusätzlich bestehen Stellplätze und der Haupteingang zum Gebäude im Einfahrtsbereich. Diese Trasse wird als Baustelleneinfahrt ebenfalls als nicht geeignet beurteilt. Auch zur alternativen Hofeinfahrt über das Objekt Adresse 3 wird ausgeführt, dass die Einfahrt für Lastkraftwagen (Höhenbegrenzung 2,50 m) nicht geeignet ist. Weiters bestehen Erschwernisse durch den Hauszugang, Parkplätzen im Hofbereich und die erforderliche Verlegung eines hier vorhandenen Spielplatzes.

Eine Nutzung der vorhandenen Zufahrten mittels Kleinfahrzeugen (z.B. Pritschenwagen) ist zwar möglich, führt allerdings wie bereits angesprochen zu Nutzungskonflikten in Bezug auf die vorhandenen Hauszugänge, Parkplätzen sowie Kinderspielplatz.

Nachstehende Abbildungen 2 zeigen die gängigsten Abmessungen von Baufahrzeugen und sollen zur Untermauerung der Aussagen in Bezug auf die nicht Eignung der angesprochenen Alternativzufahrten dienen.

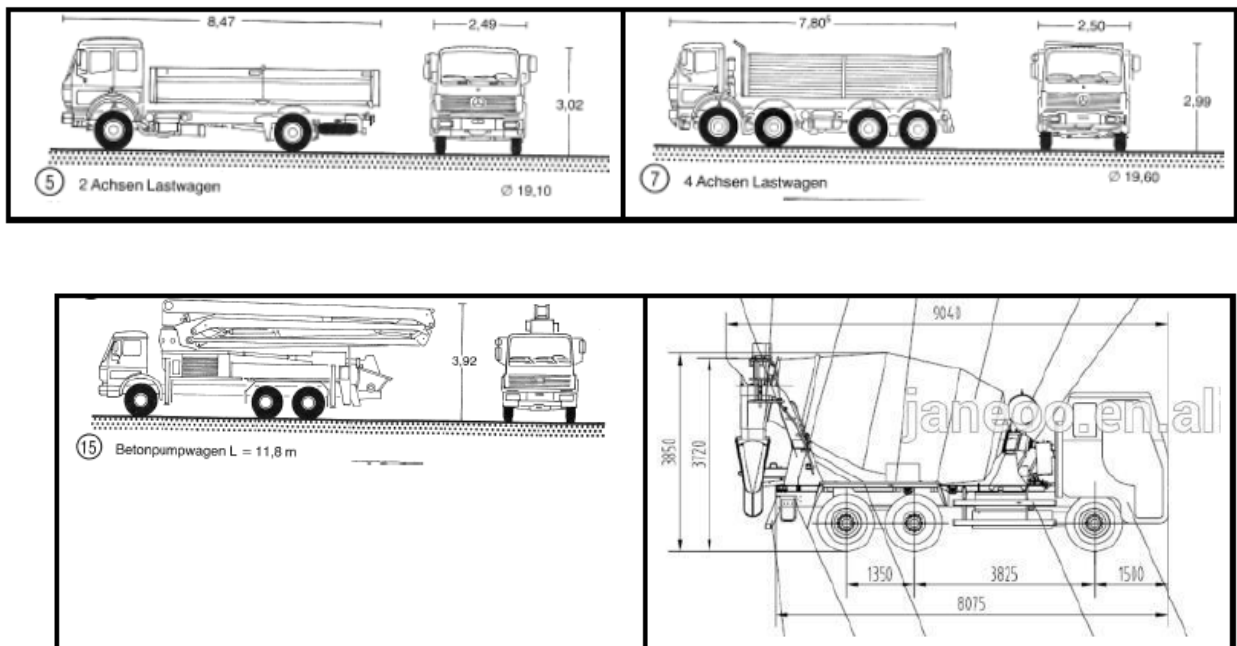


Abb. 2: Darstellung verschiedener Fahrzeugabmessungen

Die Mehrkosten ohne Fremdgrundbenützung des Grundstückes **** werden laut den vorliegenden Antragsunterlagen durch zwei Kalkulationen betragsmäßig geschätzt. Herr JJ, Firma KK berechnet Mehrkosten der Rohbauarbeiten von ca. 224.855 € zusammengefasst. Die Ausbaurbeiten werden von Herr DI LL geschätzt mit einer Summe von 75.000€. Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtsumme der Mehrkosten von 353.826€ Brutto.

Diese Kosten berücksichtigen eine alternative Baumethode, bei der Transporte von und zu der Baustelle hauptsächlich mit einem Turmdrehkran abgewickelt werden. Erforderlich wäre dafür allerdings ein Hebegerät mit großer Auslegerlänge und hoher Traglast, da die entlang der Straße vorhandenen Bauwerke 5 Geschoße aufweisen und

darüber hinaus die Dachneigungen und Dachaufbauten (z.B. Antennentragwerke) zu berücksichtigen sind.

Um denselben Radius abdecken zu können wie vom derzeit projektierten Standort des Kranes aus (südöstlicher Eckbereich des Grundstückes *****/2), müsste die Auslegerlänge des erforderlichen Turmdrehkranes mindestens 70 m betragen.

Der Standort müsste dabei auf einer nicht genauer definierten Fläche im Bereich der Y- oder Xerstraße eingerichtet werden.

Hohe Lasten vor allem das Abbruchmaterial und der Aushub müssten über die Gebäude der Y- oder der Xerstraße gehoben und anschließend mit LKWs abtransportiert werden. Diese Art der Bauabwicklung ist sehr ungewöhnlich und jedenfalls mit Mehrkosten (durch den Einsatz eines größeren Kranes, Erstellung von Schutzgerüsten, udgl.) verbunden.

Technisch erscheint diese Variante auch aus meiner Sicht zwar machbar und stellt eine Alternativlösung dar, allerdings müsste dafür ebenfalls Fremdgrund in Anspruch genommen werden, durch den Kranausleger und das Überfahren fremder Grundstücke mit schwebenden Lasten, sowie Aufstellung des Turmdrehkranes.

Eine weitere Alternativvariante würde aus meiner Sicht die Beibehaltung des vorgesehenen Kranstandortes im südöstlichen Eckbereich des Grundstückes *****/2 darstellen, wobei in diesem Fall allerdings ebenfalls die Auslegerlänge vergrößert werden müsste um eine Übernahme von Lasten im Bereich der Ystraße zu ermöglichen.

Diese Variante Bedarf allerdings auch den Einsatz eines Mobilkranes um die einzelnen Kranteile auf den geplanten Standort transportieren bzw. nach Abschluss abtransportieren zu können. Auch in dieser Variante müsste allerdings Fremdgrund mit schwebenden Lasten überfahren werden, wodurch auch hier entsprechende zusätzliche Vorkehrungen (z.B. Schutzgerüste) aufgestellt werden müssten.

Die Einrichtung eines Zwischenlagers und Zulieferung der Baumaterialien mittels Kleinfahrzeugen sowie Einbringen des Betons über Förderleitungen (z.B. über Schläuche oder Förderbänder), so wie im Beschwerdevorbringen unter anderem vorgebracht, erscheint aus meiner Sicht für die Errichtung eines derartigen Objektes mit insgesamt 5 Geschoßen und 7 Wohneinheiten, als technisch kaum machbare und wirtschaftlich unrentable Lösung.

Dadurch wären wesentlich höhere Baukosten durch den zu erwartenden Aufwand (z.B. mehrfacher Einsatz von Personal und Fahrzeugen, längere Pumpwege und Einsatz von stärkeren Pumpen) anzusetzen. Überdies würde dies zu einem größeren Verkehrsaufkommen und Einschränkungen in den Zufahrtsbereichen führen, was wiederum zu Nutzungskonflikten mit den Bewohnern der umliegenden Häuser und Nutzern der Parkflächen in den Innenhöfen führen würde. Darüber hinaus würde dies nach meiner Auffassung dazu führen, dass das gegenständliche Bauvorhaben nicht innerhalb des beabsichtigten Bauzeitrahmens von 1 ½ Jahren abgewickelt werden könnte.

Die Antragsunterlagen enthalten nach meiner Auffassung daher auch eine entsprechende wirtschaftlich und technisch vertretbare Alternativlösung (Einsatz eines Turmdrehkranes im Bereich der Xer Straße bzw. Ystraße), mit einer plausiblen und nachvollziehbaren Kostenschätzung.

So auch die zu erwartenden Kosten für die für die Benützung des Grundstückes **** als Zufahrt notwendigen Maßnahmen (Errichtung Zufahrtsweg, Wiederherstellung und Wertentgang für 1 ½ Jahre). Aus dieser Kostenschätzung ergibt sich:

Zusammenstellung Kostenvergleich mit Benützung des Grundstückes Gst. ****

- Baukosten	1.453.720 €	
- Errichtung und Wiederherstellung Zufahrt	16.902 €	
- Wertentgang für 1,5 Jahre	<u>338 €</u>	
	1.470.960 €	100%

Ohne Benützung des Grundstückes Gst. ****

- Baukosten	1.453.720 €	
- Mehrkosten	<u>353.826 €</u>	
	1.807.546 €	123%

Insgesamt entstehen somit Mehrkosten von 23% oder anders ausgedrückt steigen die Kosten ca. um ein Viertel. Die Mehrkosten sind im Verhältnis zu den Gesamtkosten hoch, wobei ab ungefähr einer Erhöhung von 50% jedenfalls von einer unverhältnismäßigen Steigerung gesprochen werden kann.

Dieses Verhältnis wird in den gegenständlichen Fall nicht erreicht. Im Verhältnis zum Wertentgang des betroffenen Eigentümers des Grundstückes **** sind die Mehrkosten demgegenüber allerdings deutlich unverhältnismäßig hoch.

Im Zusammenhang mit der vorgenommenen Kostenermittlung für die Benützung des Grundstückes Gst. **** wäre aus meiner Sicht allerdings noch zu klären, ob darin die Entfernung des Sockelmauerwerkes in Beton inkl. den darauf aufgesetzten Maschendrahtzaun im Übergangsbereich von der Ystraße zum projektierten Zufahrtsweg (Siehe Abbildung 3) und die Wiederherstellung nach Abschluss der Bauarbeiten mit berücksichtigt wurde, da dies aus der Kostenaufstellung nicht klar erkennbar ist.

Dies vor allem auch im Hinblick darauf ob die dafür erforderlichen Maßnahmen nicht eventuell in den Bescheid für die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstückes **** mit aufgenommen werden müssten, wenn sich diese Teile auf dem angesprochenen Grundstück befinden.

Die genaue Lage konnte von meiner Seite aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen derzeit nicht genau abgeleitet werden.



Abb. 3: Sockelmauerwerk in Stahlbeton inkl. Maschendrahtzaun im Übergangsbereich von der [REDACTED] zum projektierten Zufahrtsweg auf Grundstück [REDACTED]

Beurteilung

*Aufgrund der im Befund angeführten Feststellungen, darf somit Zusammenfassend festgehalten werden, dass im Zuge der Ausarbeitung der Antragsunterlagen für die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstückes **** eine alternative Baumethode untersucht wurde, bei der Transporte von und zu der Baustelle hauptsächlich mit einem Turmdrehkran abgewickelt werden. Diese erscheint auch von meiner Seite, aus technischer Sicht und für die Realisierung des auf dem Grundstück ****/2 projektierten Bauvorhabens (ohne Inanspruchnahme des Grundstückes ****) als denkbar mögliche Variante.*

*Erforderlich wäre dafür allerdings ein Hebegerät mit großer Auslegerlänge und hoher Traglast, da die entlang der Straße (Xer Straße sowie Ystraße) vorhandenen Bauwerke 5 Geschoße aufweisen und darüber hinaus die Dachneigungen und Dachaufbauten (z.B. Antennentragwerke) zu berücksichtigen sind. Um denselben Radius abdecken zu können wie vom derzeit projektierten Standort des Kranes aus (südöstlicher Eckbereich des Grundstückes ****/2), müsste die Auslegerlänge des erforderlichen Turmdrehkranes mindestens 70 m betragen.*

Hohe Lasten vor allem das Abbruchmaterial und der Aushub müssten über die Gebäude der Y- oder der Xerstraße gehoben und anschließend mit LKWs abtransportiert werden. Diese Art der Bauabwicklung ist sehr ungewöhnlich und jedenfalls mit Mehrkosten (durch den Einsatz eines größeren Kranes, Erstellung von Schutzgerüsten, udgl.) verbunden.

*Eine weitere Alternativvariante würde aus meiner Sicht die Beibehaltung des vorgesehenen Kranstandortes im südöstlichen Eckbereich des Grundstückes ****/2 darstellen, wobei in diesem Fall allerdings ebenfalls die Auslegerlänge vergrößert werden müsste um eine*

Übernahme von Lasten im Bereich der Ystraße zu ermöglichen. Diese Variante Bedarf allerdings auch den Einsatz eines Mobilkranes um die einzelnen Kranteile auf den geplanten Standort transportieren bzw. nach Abschluss abtransportieren zu können. Auch in dieser Variante müsste allerdings Fremdgrund mit schwebenden Lasten überfahren werden, wodurch auch hier entsprechende zusätzliche Vorkehrungen (z.B Schutzgerüste) aufgestellt werden müssten.

*Die im Rahmen der Antragsstellung für die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstückes **** ausgearbeiteten Kostenschätzungen können grundsätzlich als plausibel und nachvollziehbar betrachtet werden.*

*Ohne eine mögliche Benützung des Grundstückes Gst. **** entstehen demnach Mehrkosten von 23% oder anders ausgedrückt steigen die Kosten ca. um ein Viertel. Die Mehrkosten sind im Verhältnis zu den Gesamtkosten somit als hoch zu betrachten, wobei ab ungefähr einer Erhöhung von 50% jedenfalls von einer unverhältnismäßigen Steigerung gesprochen werden kann.*

*Dieses Verhältnis wird in den gegenständlichen Fall nicht erreicht. Im Verhältnis zum Wertentgang des betroffenen Eigentümers des Grundstückes **** sind die Mehrkosten demgegenüber allerdings deutlich unverhältnismäßig hoch.*

*Im Zusammenhang mit der vorgenommenen Kostenermittlung für die Benützung des Grundstückes Gst. **** wäre aus meiner Sicht allerdings noch zu klären, ob darin die Entfernung des Sockelmauerwerkes in Beton inkl. den darauf aufgesetzten Maschendrahtzaun im Übergangsbereich von der Ystraße zum projektierten Zufahrtsweg (Siehe Abbildung 3) und die Wiederherstellung nach Abschluss der Bauarbeiten mit berücksichtigt wurde, da dies aus der Kostenaufstellung nicht klar erkennbar ist.*

*Dies vor allem auch im Hinblick darauf ob die dafür erforderlichen Maßnahmen nicht eventuell in den Bescheid für die vorübergehende Inanspruchnahme des Grundstückes **** mit aufgenommen werden müssten, wenn sich diese Teile ebenfalls auf dem angesprochenen Grundstück befinden."*

Mit ergänzendem Antrag vom 07.07.2017 wurde seitens der Antragsteller der Antrag auf Fremdgrundinanspruchnahme dahingehend ausgedehnt, dass zusätzlich die Entfernung des Sockelmauerwerkes in Stahlbeton einschließlich Maschendrahtzaun im Übergangsbereich von der Ystraße zum projektierten Zufahrtsweg auf Gst **** in einer Breite von 5 m gemäß Abbildung 3 der Ausführungen des Ing. DD in der Stellungnahme vom 26.06.2017 und gemäß Beilage ./12 (Ergänzung zu Beilage ./10) sowie zusätzlich die Entfernung des Maschendrahtzaunes an der Grundgrenze zwischen Gst **** und der Liegenschaft der Antragsteller in einer Längsausdehnung von 14 m gemäß Planbeilage ./12 (rot eingezeichnet) begehrt werde. Die Entfernung des vorangeführten Sockelmauerwerkes einschließlich Zaun und des Maschendrahtzaunes habe in die bisherige Kostenermittlung nicht Eingang gefunden. Die Entfernung dieser Teile verursache Kosten in Höhe von netto Euro 1.640,00 und seien für die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes weitere Kosten in der Höhe von netto Euro 4.040,00 erforderlich. Im Detail werde auf die Kostenschätzung des DI LL verwiesen, welche diesem Antrag beigefügt wurde.

Beweis wurde aufgenommen durch Einsichtnahme in den Akt der belangten Behörde sowie aufgrund der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25.07.2017 vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol, in welcher das Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen Ing. DD näher erläutert wurde.

Danach steht folgender entscheidungswesentliche Sachverhalt als erwiesen fest:

Die Antragsteller sind Miteigentümer der Gste *****/2 und *****/6, KG X. Mit Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 05.03.2013, ZI *****, bestätigt mit Bescheid des Stadtsenates vom 19.09.2013, ZI *****, wurde den Antragstellern die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines 5-geschossigen Gebäudes mit 7 Wohnungen erteilt. Zugunsten des Gst *****/2 ist im Grundbuch die Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst *****/1 und ***** eingetragen. Eine weitere rechtlich gesicherte Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche besteht zugunsten des Bauplatzes Gst *****/2, KG X, nicht. Die Bauarbeiten zur Verwirklichung des mit Bescheid des Stadtmagistrates Z vom 05.03.2013, ZI *****, bestätigt mit Bescheid des Stadtsenates vom 19.09.2013, ZI *****, bewilligten Bauvorhabens können ohne Inanspruchnahme von Fremdgrund nicht durchgeführt werden. Das Gst *****/2 ist drei seitig (nordwest-, südwest- und südostseitig) von einer dichten Bebauung umschlossen. Lediglich an der Nordostseite befindet sich im Anschluss an das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück ein derzeit unbebautes Grundstück (Gst *****).

Die Hofdurchfahrt der Häuser Adresse 5 und Adresse 6, weist eine Breite von 2,19 m und eine lichte Höhe von 2,31 m auf. Als Baustellenzufahrt zur Errichtung des Neubaus wird diese Einfahrt vom hochbautechnischen Amtssachverständigen als nicht geeignet beurteilt. Südlich des zu bebauenden Grundstückes befindet sich die Liegenschaft Adresse 4 mit einer Zufahrt bis an die Grundgrenze des Bauplatzes. Diese Erschließung ist ebenfalls begrenzt mit einer minimalen (gemeint: maximalen!) Breite von 2,58 m. Zusätzlich bestehen Stellplätze und der Haupteingang zum Gebäude im Einfahrtsbereich. Diese Trasse wird als Baustelleneinfahrt vom hochbautechnischen Amtssachverständigen ebenfalls als nicht geeignet beurteilt. Auch die alternative Hofeinfahrt über das Objekt Adresse 3 wird vom hochbautechnischen Amtssachverständigen als nicht geeignet beurteilt, da diese über eine Höhenbegrenzung von 2,50 m verfügt. Weiters bestehen Erschwernisse durch den Hauszugang, Parkplätze im Hofbereich und die erforderliche Verlegung eines hier vorhandenen Spielplatzes.

Eine Nutzung der vorhandenen Zufahrten (ebenfalls über Fremdgrund) mittels Kleinfahrzeugen (z.B. Pritschenwagen) ist zwar möglich, führt allerdings zu Nutzungskonflikten in Bezug auf die vorhandenen Hauszugänge, Parkplätze sowie Kinderspielplatz.

Die Mehrkosten ohne Fremdgrundbenützung des Gst ***** werden hinsichtlich der Rohbauarbeiten ca Euro 224.855 betragen und hinsichtlich der Ausbauarbeiten Euro 75.000, sodass sich insgesamt eine Gesamtsumme der Mehrkosten von Euro 353.826 brutto ergibt.

Diese Kosten berücksichtigen eine alternative Baumethode, bei der Transporte von und zur Baustelle hauptsächlich mit einem Turmdrehkran abgewickelt werden. Erforderlich wäre dafür allerdings ein Hebegerät mit großer Auslegerlänge und hoher Traglast, da die entlang der

Straße vorhandenen Bauwerke 5 Geschoße aufweisen und darüber hinaus die Dachneigungen und Dachaufbauten (z.B. Antennentragwerke) zu berücksichtigen sind. Um denselben Radius abdecken zu können, wie vom derzeit projektierten Standort des Kranes aus (südöstlicher Eckbereich des Gst *****/2), müsste die Auslegerlänge des erforderlichen Turmdrehkranes mindestens 70 m betragen.

Der Standort müsste dabei auf einer nicht genauer definierten Fläche im Bereich der Y- oder Xerstraße eingerichtet werden. Hohe Lasten, vor allem das Abbruchmaterial und der Aushub müssten über die Gebäude der Y- oder der Xerstraße gehoben und anschließend mit LKWs abtransportiert werden. Technisch erscheint diese Variante machbar und stellt eine Alternativlösung dar, allerdings müsste dafür ebenfalls Fremdgrund in Anspruch genommen werden, dies durch den Kranausleger und das Überfahren fremder Grundstücke mit schwebenden Lasten, sowie Aufstellung des Turmdrehkranes.

Eine weitere Alternativvariante würde die Beibehaltung des vorgesehenen Kranstandortes im südöstlichen Eckbereich des Gst *****/2 darstellen, wobei in diesem Fall allerdings ebenfalls die Auslegerlänge vergrößert werden müsste, um eine Übernahme von Lasten im Bereich der Ystraße zu ermöglichen. Diese Variante bedarf allerdings auch des Einsatzes eines Mobilkranes, um die einzelnen Kranteile auf den geplanten Standort zu transportieren bzw nach Abschluss abtransportieren zu können. Auch in dieser Variante müsste Fremdgrund mit schwebenden Lasten überfahren werden, wodurch auch hier entsprechende zusätzliche Vorkehrungen (z.B. Schutzgerüste) aufgestellt werden müssten.

Die Einrichtung eines Zwischenlagers und Zulieferung der Baumaterialien mittels Kleinfahrzeugen, sowie Einbringen des Betons über Förderleitungen (zB über Schläuche oder Förderbänder), erscheint aus hochbautechnischer Sicht für die Errichtung eines derartigen Objektes mit insgesamt 5 Geschoßen und 7 Wohneinheiten, als technisch kaum machbare und wirtschaftlich unrentable Lösung. Dadurch wären wesentlich höhere Baukosten durch den zu erwartenden Aufwand (zB mehrfacher Einsatz von Personal und Fahrzeugen, längere Pumpwege und Einsatz von stärkeren Pumpen) anzusetzen. Überdies würde dies zu einem größeren Verkehrsaufkommen und Einschränkungen in den Zufahrtbereichen führen.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Gst *****, KG X, mit einer Fläche von 16.904 m². Das Grundstück wird landwirtschaftlich als Wiese für die Futtermittelproduktion verwendet und wird ca viermal pro Jahr gemäht.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aufgrund nachstehender Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen ergeben sich aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind insofern auch unstrittig. Die grundbücherlich sichergestellte Zufahrt zum Bauplatz ergibt sich ebenfalls aus den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen in Verbindung mit den Feststellungen der beiden hochbautechnischen Sachverständigen, insbesondere die festgestellte Einfahrtsbreite von 2,19 m. In Verbindung mit den gängigen Abmessungen von Baufahrzeugen mit einer durchschnittlichen Breite von 2,50 m ist es schlüssig und nachvollziehbar, dass diese Zufahrt für die Benützung durch LKWs nicht geeignet ist.

Die Feststellungen zu den Zufahrtsbreiten der weiteren alternativen Zufahrten zum Bauplatz ergeben sich ebenfalls aus den beiden schlüssigen, nachvollziehbaren und widerspruchsfreien Ausführungen der in den beiden Verfahren beigezogenen hochbautechnischen Amtssachverständigen. Insbesondere konnte das hochbautechnische Gutachten der belangten Behörde durch die Einholung eines weiteren hochbautechnischen Gutachtens im Rahmen des landesverwaltungsgerichtlichen Verfahrens bestätigt werden. Beide Gutachten erweisen sich als schlüssig und nachvollziehbar und konnte der Beschwerdeführer auch im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens diesen beiden Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegentreten, weshalb beide Gutachten der gegenständlichen Entscheidung bedenkenlos zugrunde gelegt werden können.

Die Feststellungen zu den zu erwartenden Kosten ergeben sich aus der Kostenaufstellung der Firma KK vom 24.11.2016, sowie des Architekturbüros LL vom 30.11.2016. Die Mehrkosten betreffend die Kranaufstellung in der Ystraße bzw Xer Straße wurden seitens der Firma KK detailliert aufgeschlüsselt in Erschwernis Abbruch, Entsorgen mit Kranmulden, ohne große Geräte, zusätzlicher Aufwand 25€/m³ Abbruchkubatur, ebenso die Erschwernis des Aushubs mit 25€/m³ als zusätzlichem Aufwand. Die Aufstellung eines Telekrans wurde mit 50h á 250 €/h angenommen. Die Kranaufstellung in Bezug auf erhöhte Baustelleneinrichtung und Miete ausgewiesen. Der gestörte Bauablauf und die Logistik wurden mit 30 Stunden Mehraufwand angenommen, die erhöhten Baustellengemeinkosten bei Verlängerung der Rohbauzeit um 2 Monate sowie die Mehrkosten für die Ausbaugewerke für zusätzliche Hebezeuge mit 150€/h x 2 h/d x 21 d/Mo x 5 Monaten.

Insgesamt erweist sich daher die Kostenaufstellung der Firma KK in Bezug auf den Mehraufwand durch die Aufstellung eines Turmdrehkranes auf öffentlichem Grund als nachvollziehbar, was ebenfalls von den beiden hochbautechnischen Amtssachverständigen bestätigt werden konnte. Die Mehrkosten für die Ausbaugewerke wurden mit ca 10 % der Gesamtkosten der Ausbaugewerke angenommen, sohin mit pauschal Euro 75.000,00 zuzüglich MwSt. Ebenso wurden die Kosten für die Herstellung der Baustellenzufahrt und die Wiederherstellung durch das Architekturbüro LL schlüssig und vollständig ermittelt bzw wurde die Entfernung des bestehenden Zaunes und der Einfriedung entlang der Ystraße im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgereicht und durch den hochbautechnischen Amtssachverständigen des Landesverwaltungsgerichtes überprüft. Die Kosten wurden somit von den einschlägigen Fachfirmen betragsmäßig ermittelt und von beiden hochbautechnischen Amtssachverständigen überprüft und konnten diesbezüglich keine Unzulänglichkeiten festgestellt werden.

Wenn auch der Beschwerdeführer im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens die Vollständigkeit und Schlüssigkeit der Kostenermittlung in Zweifel zieht, so bleibt dennoch festzuhalten, dass die von den Antragstellern beigebrachten Unterlagen von der Firma KK bzw vom Architekturbüro LL erstellt wurden und von zwei hochbautechnischen Amtssachverständigen überprüft und konnten diesbezüglich keine Mängel festgestellt werden. Insbesondere gab der hochbautechnische Amtssachverständige im Rahmen seiner Einvernahme bzw im Rahmen der Erörterung des hochbautechnischen Gutachtens vor dem Landesverwaltungsgericht an, dass er über entsprechende Kenntnisse über notwendige

Gewerke im Rahmen der Bauausführung sowie damit im Zusammenhang stehende Kalkulationskenntnisse verfügt. Selbst wenn er selbst über keine entsprechenden detaillierten Kalkulationspreise verfügt, so konnte er dennoch feststellen, dass die getroffenen Aussagen plausibel und nachvollziehbar sind.

Um eine exakte Kostenschätzung vorzunehmen, wäre es zwar notwendig, zu unterscheiden, welche Arbeitsstunden aufgrund der zusätzlichen Arbeiten bzw Maßnahmen anzusetzen wären. Die Materialkosten würden grundsätzlich für das eigentliche Bauvorhaben ident bleiben. Es würden lediglich Mehrkosten aufgrund der erforderlichen Aufstellung eines größeren Turmdrehkranes, Anbringung von zusätzlichen Schutzgerüsten sowie Absperrungen entstehen. Aufgrund der Anlieferungen und aufgrund der Stehzeiten sowie Umladungen und längere Transportwege würden natürlich auch Einfluss auf den Materialaufwand genommen werden. Nach Meinung des hochbautechnischen Amtssachverständigen würde es zu keiner geänderten Kostenaufstellung als bisher führen, wenn die bereits errechneten Kosten in Arbeits- und Materialkosten aufgesplittet würden. Da sich somit nach Ansicht des hochbautechnischen Amtssachverständigen keine geänderte Beurteilung für die Kostenermittlung ergibt, wenn die errechneten Pauschalbeträge der Firma KK bzw des Architekturbüros LL in Material- und Arbeitsaufwand aufgesplittet würden, konnte diesbezüglich von einer Einholung einer entsprechend aufgeschlüsselten Kostenermittlung, getrennt zwischen Material- und Arbeitsaufwand abgesehen werden.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass aufgrund der Einholung von zwei hochbautechnischen Gutachten sämtliche denkbaren Alternativen in Bezug auf die Fremdgrundbenützung (drei alternative Zufahrten zum Bauplatz sowie die Aufstellung eines Turmdrehkranes auf öffentlichem Grund) geprüft wurden und beide hochbautechnische Amtssachverständige zum Schluss kommen, dass die Inanspruchnahme des Gst ****, KG X, als technisch einfachste und wirtschaftlich günstigste Variante in Betracht kommt.

II. Rechtsgrundlagen:

Im gegenständlichen Fall ist folgende Bestimmung der Tiroler Bauordnung 2011 maßgeblich:

„§ 36 TBO 2011

Vorübergehende Benützung von Nachbargrundstücken

(1) Die Eigentümer der Nachbargrundstücke und die sonst hierüber Verfügungsberechtigten haben das Betreten und Befahren sowie die sonstige vorübergehende Benützung dieser Grundstücke und der darauf befindlichen baulichen Anlagen zum Zweck der Ausführung eines Bauvorhabens, der Durchführung von Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen oder der Behebung von Baugebrechen einschließlich allfälliger Sicherungsarbeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß zu dulden. Diese Verpflichtung umfasst auch die Durchführung von Grabungsarbeiten und die Anbringung von Verankerungen und Stützelementen und dergleichen. Die Benützung hat unter möglicher Schonung der Interessen der Eigentümer der betroffenen Grundstücke und der sonst hierüber Verfügungsberechtigten zu erfolgen.

(2) Die Verpflichtung nach Abs. 1 besteht nur insoweit, als

a) die betreffenden Bauarbeiten auf eine andere Weise nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten durchgeführt werden könnten und

b) bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen die Vorteile aus der Benützung der Grundstücke bzw. der darauf befindlichen baulichen Anlagen nicht in einem krassen Missverhältnis zu den damit verbundenen Nachteilen stehen.

(3) Der Eigentümer des Nachbargrundstückes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte ist von der beabsichtigten Durchführung der Bauarbeiten außer bei Gefahr im Verzug mindestens zwei Wochen vorher schriftlich zu verständigen. Stimmt der Eigentümer oder der sonst Verfügungsberechtigte der Durchführung der Bauarbeiten nicht ausdrücklich zu, so hat die Behörde auf Antrag des Bauherrn bzw. des Eigentümers der betreffenden baulichen Anlage mit schriftlichem Bescheid über die Zulässigkeit der Durchführung der Bauarbeiten zu entscheiden. Wird diese bejaht, so sind die zulässigen Bauarbeiten und erforderlichenfalls auch die Art ihrer Durchführung im Einzelnen anzuführen. Die Entscheidung hat spätestens innerhalb von sechs Wochen nach dem Einlangen des bezüglichen Ansuchens zu erfolgen. Die Duldungspflicht ist im Weg der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen.

(4) Ergibt sich bereits im Zug des Bauverfahrens, dass zur Ausführung des betreffenden Bauvorhabens voraussichtlich Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück durchgeführt werden müssen, so hat die Behörde möglichst auf die Erteilung der Zustimmung des Eigentümers des betroffenen Grundstückes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten hinzuwirken. Verweigert der Eigentümer oder der sonst Verfügungsberechtigte die Zustimmung, so kann die Behörde auf Antrag des Bauwerbers bereits in der Baubewilligung über die Zulässigkeit der Durchführung der Bauarbeiten entscheiden.

(5) Der Bauherr bzw. der Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage hat innerhalb einer angemessenen Frist nach der Beendigung der Bauarbeiten, zu deren Durchführung die Benützung von Nachbargrundstücken erforderlich war, den früheren Zustand wiederherzustellen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so hat ihm die Behörde auf Antrag des Eigentümers des betroffenen Grundstückes oder des sonst hierüber Verfügungsberechtigten mit schriftlichem Bescheid die zur Wiederherstellung des früheren Zustandes notwendigen Maßnahmen aufzutragen.

(6) Ist dem Eigentümer des Nachbargrundstückes oder dem sonst hierüber Verfügungsberechtigten aufgrund der Durchführung der Bauarbeiten ein Vermögensnachteil entstanden, so hat er gegenüber dem Bauherrn bzw. dem Eigentümer der betreffenden baulichen Anlage Anspruch auf Vergütung. Kommt eine Einigung über die Vergütung nicht innerhalb von drei Monaten nach der Beendigung der Bauarbeiten zustande, so kann der Eigentümer des betroffenen Grundstückes oder der sonst hierüber Verfügungsberechtigte bei sonstigem Verlust des Anspruches innerhalb eines weiteren Jahres die Festsetzung der Vergütung durch die Behörde beantragen. Dabei gilt § 65 des Tiroler Straßengesetzes sinngemäß."

III. Erwägungen:

§ 36 TBO 2011 verpflichtet den Eigentümer bzw den sonst hierüber Verfügungsberechtigten eines Nachbargrundstücks zur Duldung gesetzlich näher definierter Nutzungen seines Grundstückes bzw der darauf befindlichen baulichen Anlagen, dies zur Ausführung eines Bauvorhabens, Durchführung von Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen oder zur Behebung von Baugebrechen einschließlich allfälliger Sicherungsarbeiten. Die Duldungsverpflichtung besteht nur im unbedingt notwendigen Ausmaß und stellt der Gesetzgeber hinsichtlich dieser Duldungsverpflichtung neben der technischen Möglichkeit an sich auf einen Kostenfaktor (Abs 2 lit a) sowie eine Abwägung beidseitiger Interessen (Abs 2 lit b) ab. Eine Rechtsverletzung des Grundeigentümers bzw des hierüber Verfügungsberechtigten unter dem Titel einer auf § 36 TBO 2011 begründeten Duldung von vorübergehender Inanspruchnahme bestünde darin, dass diesen gesetzlichen Vorgaben durch die belangte Behörde in ihrer Entscheidung nicht in gesetzeskonformer Weise Rechnung getragen wurde. Eine derartige Rechtsverletzung muss, um auch greifen zu können, vom Beschwerdeführer entsprechend behauptet werden.

Unstrittig ist im Gegenstandsfall, dass eine einvernehmliche Lösung zwischen den Bauwerbern und dem Nachbarn hinsichtlich der Inanspruchnahme von Fremdgrund nicht zu Stande gekommen ist. Die Behörde hatte daher auf Antrag der Bauwerber mit schriftlichen Bescheid über die Zulässigkeit der Durchführung der Bauarbeiten zu entscheiden (vgl § 36 Abs 3 zweiter Satz TBO 2011).

Der Bauplatz Gst *****/2, KG X, kann nur über Fremdgrund erreicht werden. Diesbezüglich ist ein Geh- und Fahrrecht auf Gst ***** und Gst *****/1, KG X, grundbücherlich sichergestellt. Diese Zufahrt weist eine Breite von lediglich 2,19 m auf und ist daher für die Zufahrt für Baufahrzeuge zu schmal. Die Zufahrt zum Bauplatz über das Gst *****/5 und *****/4, KG X, wird vom hochbautechnischen Amtssachverständigen als nicht geeignet beurteilt, da die Erschließung mit einer maximalen Breite von 2,58 m begrenzt ist. Zusätzlich bestehen Stellplätze und der Haupteingang zum Gebäude im Einfahrtsbereich. Auch die alternative Hofeinfahrt über das Objekt Adresse 3 (Gste *****/6 und *****/7) ist nicht als Baustellenzufahrt geeignet, da eine Höhenbegrenzung von 2,50 m besteht. Die durchschnittliche Höhe von LKWs beträgt ca 3 m. Der Bauplatz Gst *****/2, KG X, ist sohin für Baufahrzeuge über die grundbücherlich sichergestellte und die weiteren bestehenden Zufahrten nicht erreichbar. Lediglich über das Gst ***** des Beschwerdeführers kann eine Baustellenzufahrt für Baufahrzeuge errichtet werden. Eine Nutzung der vorhandenen Zufahrten mittels Kleinfahrzeugen (zB Pritschenwagen) ist zwar möglich, allerdings führt dies nach den beiden übereinstimmenden Aussagen der hochbautechnischen Amtssachverständigen zu Nutzungskonflikten in Bezug auf die vorhandenen Hauszugänge, Parkplätze sowie dem Kinderspielplatz. Dass der Abtransport des Abbruch- und Aushubmaterials durch die bestehende Zufahrt mittels Pritschenwagen möglich wäre, ist zweifellos zu bejahen. Andererseits entspricht es der Lebenserfahrung, dass bei dieser Art der Bauführung wesentliche Mehrkosten im Bezug auf Arbeits- und Zeitaufwand entstehen werden und das Bauvorhaben einen wesentlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Durch den damit zusammenhängenden erhöhten Verkehr im Bereich der Hofeinfahrten und der damit verbundenen Belastung der Liegenschaften und deren Bewohner durch Lärm und

Staub sind Nutzungskonflikte, wie von den beiden hochbautechnischen Amtssachverständigen festgestellt, zweifellos zu erwarten. Zudem ist die Errichtung eines Bauzaunes entlang dieser Zufahrten unmöglich, sodass auch ein gewisses Gefährdungspotential zB für spielende Kinder nicht ausgeschlossen werden kann. Damit erweist sich eine Person als Einweiser erforderlich, was wiederum zu erhöhten Kosten führen wird. Ein Bagger, der für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Aushub für den geplanten Neubau geeignet ist, kann durch die bestehenden Hofeinfahrten ebenfalls nicht zum Bauplatz transportiert werden.

Das Grundstück des Beschwerdeführers wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die gegenständlich beantragte Fremdgrundinanspruchnahme für die Dauer der Bauarbeiten, jedenfalls aber für 18 Monate mit einer Breite von 5 m und einer Länge von 45 m (vgl die Änderung des verfahrenseinleitenden Antrages mit Schriftsatz vom 12.12.2016 an die belangte Behörde) ist für die technische Umsetzung des Bauvorhabens und auch aus wirtschaftlicher Sicht als für die Bauwerber günstigste Lösung anzusehen. Bei der vorzunehmenden Interessensabwägung muss auch die Art des in Anspruch genommenen Grundes, eine lediglich mit Gras bewachsene Fläche, berücksichtigt werden, die erfahrungsgemäß ohne besondere Schwierigkeiten nach den Arbeiten wiederhergestellt werden kann (VwGH 26.04.1990, 87/06/0142).

Projektsgemäß ist weiters die Aufstellung eines Turmkranes auf dem Bauplatz vorgesehen, wobei sich der Ausleger dieses Kranes über dem Nachbargrundstück des Beschwerdeführers bewegt, dies jedoch ohne Last. Nachteilige Auswirkungen auf die Grundstücke der Nachbarn sind nicht zu erwarten, da nach der allgemeinen Lebenserfahrung die landwirtschaftliche Nutzung durch den Beschwerdeführer durch das Überschwenken des Luftraumes ohne Lasten nicht beeinträchtigt wird. Mehrkosten, die durch andere technische Verfahren entstehen, sind diesbezüglich jedenfalls als unverhältnismäßig iSd § 36 Abs 2 TBO anzusehen: Wird doch in einem solchen Fall mit dem Einschwenken in den Luftraum zwar in den eigentumsrechtlichen Herrschaftsbereich der Nachbarn vorübergehend eingegriffen, damit jedoch objektiv kein in die Abwägung der Verhältnismäßigkeit einzubeziehendes, zumindest andeutungsweise erkennbares Interesse der Nachbarn berührt (VwSlg 13.546A/1991).

Maßgebend für die Interessensabwägung ist daher lediglich die in vorübergehende Inanspruchnahme einer Teilfläche von ca 225 m² für die Herstellung einer Zufahrt für Baufahrzeuge. Vergleicht man nun die Gesamtgröße des GSt **** im Ausmaß von 16.904 m² im Verhältnis zu der in Anspruch genommenen Fläche von 225 m², so ergibt dies eine Inanspruchnahme von ca 1,33 % der Gesamtfläche. Der damit verbundene Nutzungsentgang wird entsprechend einer telefonischen Mitteilung eines Mitarbeiters der Landwirtschaftskammer Tirol an den Vertreter der Antragsteller mit Euro 1,00/m² pro Jahr in Ansatz gebracht. Dies würde einer geschätzten Entschädigung von ca Euro 337,50 entsprechen. Ungeachtet dessen, war der Vertreter der Bauwerber im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht erneut bereit, eine Entschädigung in der Höhe von Euro 5.000,00 pauschal an den Beschwerdeführer zu bezahlen. Wenngleich im Rahmen des Verfahrens gemäß § 36 Abs 1 – 3 über die Höhe der Entschädigung nicht abzusprechen ist, so ist dies doch ein eindeutiges Indiz dafür, dass der Wert der in Anspruch genommenen Grundfläche seitens der Landwirtschaftskammer als verhältnismäßig gering

anzusehen ist und daher bei Abwägung der Interessen des Beschwerdeführers mit den Interessen der Bauwerber nicht schwerwiegend ins Gewicht fällt.

Der Beschwerdeführer steht diesbezüglich auf dem Standpunkt, dass eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes aufgrund der Verdichtung des Bodens nicht mehr möglich wäre. Diesbezüglich genügt es jedoch, auf das vorhin zitierte Erkenntnis des VwGH vom 26.04.1990, ZI 87/06/0142, zu verweisen, wonach eine mit Gras bewachsene Fläche erfahrungsgemäß ohne besondere Schwierigkeiten nach den Arbeiten wiederhergestellt werden kann.

Der Beschwerdeführer steht weiters auf dem Standpunkt, dass als alternative Baumethode der Einsatz eines Turmdrehkranes und dessen Aufstellung auf einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Ystraße bzw Xer Straße möglich wäre. Diesbezüglich genügt es, auf die von den Antragstellern vorgelegte Kostenaufstellung und die beiden Gutachten der hochbautechnischen Amtssachverständigen zu verweisen. Diesbezüglich würden den Bauwerbern Mehrkosten in der Höhe von Euro 353.826,00 entstehen. Für die Aufstellung dieses Turmdrehkranes müsste ebenfalls Fremdgrund in Anspruch genommen werden, dies einerseits für die Aufstellung des Turmdrehkranes und andererseits auch für das Überschwenken des Luftraumes von Fremdgrund, dies jedoch immer Lasten. Diesbezüglich ist es offenkundig, dass mit dem Überschwenken des Luftraumes von Nachbargrundstücken, diese mittels Lasten nachteilige Auswirkungen auf die Grundstücke der Nachbarn nicht auszuschließen sind. Dazu hat der hochbautechnische Amtssachverständige im Rahmen der mündlichen Verhandlung festgehalten, dass der Kranausleger mit Lasten jedoch in beiden Fällen (gemeint ist die Aufstellung eines Turmdrehkranes im Bereich der Ystraße oder der Xer Straße) immer über bestehende Wohnhäuser fahren müsste. Die diesbezüglich zu erwartenden Mehrkosten wurden in der Aufstellung der Firma KK (Beilage ./12 der Antragsunterlagen) mit Euro 224.855,05 (exkl. MwSt) angegeben.

Betrachtet man nun die Zusammenstellung der Kosten mit Benützung des Grundstückes **** inklusive der Antragsergänzung der Antragsteller vom 07.07.2017, so ergibt sich an Baukosten Euro 1.453.720,00, Errichtung und Wiederherstellung Zufahrt inklusive Zaun Euro 21.750,00 und Wertentgang für 1 ½ Jahre Euro 338,00, das sind insgesamt Euro 1.475.808,00. Demgegenüber stehen die Kosten ohne Benützung des Grundstückes Gst **** in Höhe von Baukosten Euro 1.453.720,00 und Mehrkosten in Höhe von Euro 353.826,00, das sind gesamt Euro 1.807.546,00. Insgesamt entstehen somit Mehrkosten in der Höhe von ca 22,5 %. Die Mehrkosten in der Höhe von Euro 353.826,00 erweisen sich vor dem Hintergrund der Nachteile für den Beschwerdeführer als unverhältnismäßig hoch. Betrachtet man nicht nur die Mehrkosten für die Aufstellung des Turmdrehkranes auf der Ystraße bzw Xer Straße, sondern auch die damit verbundene Einschränkung des öffentlichen Verkehrs, die mögliche Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer sowie das Überschwenken des Luftraumes mit Lasten, nicht nur der Verkehrsflächen sondern auch über bestehenden Wohnhäusern und setzt man dies in Relation zur Herstellung einer Baustellenzufahrt für Baufahrzeuge auf Gst ****, in einer Breite von 5 m und einer Länge von 45 m so ist diesbezüglich von einem krassen Missverhältnis zu sprechen.

Durch die geplante Baustellenzufahrt auf Gst **** wird lediglich ein als Wiese genutztes Nachbargrundstück in Anspruch genommen, es besteht keinerlei Gefährdung von Fremdgrund durch das Überfahren der Nachbargrundstücke mit Lasten, da projektsgemäß kein Überfahren von fremden Grundstücken mit Lasten vorgesehen ist. Die Inanspruchnahme des Fremdgrundstückes erfolgt lediglich zum Zwecke der Errichtung einer Baustellenzufahrt für Baufahrzeuge und kann die bestehende Wiese nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in ihren ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Bei Abwägung sämtlicher alternativen Zufahrtsmöglichkeiten und der Aufstellung eines Turmdrehkranes auf öffentlichem Grund, erweist sich die beantragte Inanspruchnahme des Gst **** als die technisch sinnvollste, kostengünstigste und risikoärmste aller untersuchten Varianten. Das Gefährdungspotential durch das Herabfallen von Lasten wird bei dieser Variante auf ein Minimum reduziert (es wird kein fremder Luftraum mit Lasten befahren) und auch kostengünstigste Variante für die Antragsteller. Durch das Aufstellen eines Turmdrehkranes im Bereich der Ystraße bzw Xer Straße würden Mehrkosten in der Höhe von Euro 353.826,00 entstehen. Im Verhältnis dazu wird das Nachbargrundstück Gst **** lediglich im Ausmaß von ca 225 m², das sind ca 1,33 % des gesamten Grundstückes, für eine vorübergehende Baustellenzufahrt für Schwerfahrzeuge in Anspruch genommen. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes ist bei einer als Wiese genutzten Fläche problemlos möglich. Der Wert- bzw Nutzungsentgang während der Bauphase wird mit Euro 1,00/m² seitens der Landwirtschaftskammer Tirol in Ansatz gebracht. Ein Vergleich der Nachteile für den Nachbarn mit den Vorteilen für die Bauwerber durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Gst **** ergibt sohin, dass die Vorteile für die Bauwerber bei Weitem überwiegen, während die Nachteile für den Beschwerdeführer durch den Nutzungsentgang für 18 Monate einer geringen Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Gst **** als gering anzusehen sind. Alternative Baumethoden verursachen unverhältnismäßig hohe Mehrkosten bzw sind auch mit entsprechenden Risiken für die darüber hinaus beanspruchten Nachbargrundstücke nicht auszuschließen.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Voraussetzungen für die vorübergehende Benützung des Nachbargrundstückes Gst ****, KG X, für die Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens vorliegen. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens hat sich ergeben, dass der Spruch der angefochtenen Entscheidung hinsichtlich Spruchpunkt 2 insofern zu ergänzen war, als projektsgemäß die Aufbringung von Bruchasphalt sowie die Herstellung eines Bauzaunes vorgesehen ist. Ein neuer Spruchpunkt 5. war erforderlich, damit eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche Ystraße zum projektierten Zufahrtsweg erst ermöglicht wird und die Rechtssphäre des Verpflichteten zu schützen.

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.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Mag. Hannes Piccolroaz
(Richter)