

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

27.11.2007

Geschäftszahl

2006/06/0337

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Kühnberg, über die Beschwerde der IG in I, vertreten durch Dr. Michael E. Sallinger, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Sillgasse 21/III, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Innsbruck vom 7. September 2006, Zl. I-Präs-00516e/2005, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. AI in I, 2. ER in V, 3. HS in I, 4. HFT in M, und 5. AS in M), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Innsbruck hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Baugesuch vom 24. November 2004 (beim Stadtmagistrat Innsbruck eingelangt am 26. November 2004) kamen die Zweitmitbeteiligte, die damals Alleineigentümerin des zu bebauenden Grundstückes war, sowie der Erstmitbeteiligte und der Drittmitbeteiligte um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung betreffend einen Zu- und Umbau sowie für eine teilweise Änderung des Verwendungszweckes beim bestehenden Gästehaus K in I ein (ein früheres Baugesuch vom 20. Juli 2004 wurde zurückgezogen). In der zugleich eingebrachten Baubeschreibung ist als Verwendungszweck angegeben: "Wohnung/Wohnhaus" und "Gewerbe/Industrie". Das zu bebauende Grundstück ist gemäß dem im Jahr 1999 beschlossenen Flächenwidmungsplan IG-F1 (in Kraft seit 18. April 2000) als Wohngebiet gewidmet; es besteht der im Jahr 2000 beschlossene Bebauungsplan Nr. IG-B1a (in Kraft ebenfalls seit 18. April 2000), in dem für das Baugrundstück Baulinien (Straßenfluchtlinie, Baufluchtlinie, Baugrenzlinie) festgelegt sind, weiters die offene Bauweise ("Mindestabstand 0,6" - Hinweis u.a. auf § 6 Abs. 1 lit. b TBO), dann maximal drei Vollgeschoße, maximale Wandhöhen von 9,0 m talseitig und 8,0 m straßenseitig. Das Baugrundstück grenzt nördlich (= nordöstlich - die Orientierung ist lt. Plan um 36 Grad aus der Nordachse verdreht, im Bauverfahren, auch in verschiedenen Plansätzen, werden teils die Bezeichnungen nördlich oder nordöstlich, westlich oder nordwestlich, südlich oder südwestlich und östlich oder südöstlich verwendet), daran anschließend schließt westlich (nordwestlich) das Grundstück der Beschwerdeführerin an; südlich, aber auch östlich, verläuft ein Bach.

Nach verschiedenen Verfahrensschritten und Planänderungen erfolgte eine Bauverhandlung am 27. April 2005.

Die Beschwerdeführerin erhob mit Schriftsatz vom 25. April 2005 Einwendungen gegen das Vorhaben: Es widerspreche der im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmung reines Wohngebiet, weil aus den Planunterlagen ersichtlich sei, dass es sich nunmehr in Wirklichkeit um ein rein gewerblich genutztes Gebäude handeln werde; vorgesehen seien nämlich eine Schischule mit Schireparatur und Schiverleih, ein Wellnesszentrum und ein gastgewerblicher Betrieb. Es seien unzumutbare Lärm- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Das Vorhaben umfasse vier Vollgeschoße, der Bebauungsplan gestatte nur drei Vollgeschoße. Es überschreite auch die höchstzulässige Baumassendichte, Geschoßflächendichte und Bebauungsdichte. Es überschreite die im Bebauungsplan festgelegten höchstzulässigen Höhen und verletze damit den Grenzabstand zu ihrem Grundstück. Das derzeitige Geländenniveau zu ihrer Liegenschaft entspreche nicht dem natürlichen Geländeverlauf, weil das Gelände auf dem zu bebauenden Grundstück zweimal erheblich aufgeschüttet worden sei. Im Laufe der letzten dreizehn Jahre hätten die Eigentümer des Baugrundstückes wegen des rutschenden Hanges mindestens zweimal den Zaun auf ihre Kosten "richtig stellen" müssen.

Mit einer am 11. Mai 2005 beim Stadtmagistrat eingelangten Eingabe äußerten sich ein Baumeister und ein Architekt namens der Bauwerber ablehnend zu den Einwendungen: Die Pension K habe laut ursprünglicher Planung und Nutzung im Untergeschoß aus einer Schischule, einem Schiverleih, einem Schiservice und Nassräumen bestanden, im Erdgeschoß habe es Verwaltungsräume, eine Privatwohnung, einen Frühstücks- bzw. Aufenthaltsraum für Pensionsgäste und eine große Wohnküche gegeben; im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß hätten insgesamt 15 Doppelzimmer mit Vorraum und Sanitäreinheiten bestanden. Etwa 25 % des Dachgeschoßes seien nicht ausgebaut gewesen. Gegenüber der Neuplanung ergäben sich nur Änderungen in geringem Ausmaß; so werde im Untergeschoß im Altbestand eine Saunakabine und Dampfbad eingebaut sowie ein kleiner Zubau geschaffen, der als Ruheraum genutzt werde. Diese Sauna diene ausschließlich der hausinternen Nutzung. Von einem Wellnesszentrum könne nicht annähernd die Rede sein. Für den Schiverleih werde im Untergeschoß (unterhalb der Abstellplätze) ein Schiservice- und Lagerraum geschaffen. Im Erdgeschoß werde der bestehende Wohnbereich belassen bzw. geringfügig vergrößert. Für diesen Wohnbereich werde eine abgeschlossene Wohneinheit geschaffen. Dazu gehöre auch eine anschließende Terrasse. Der große bestehende Frühstücksraum und die bestehende Küche mit Speis würden in ein kleines Cafe (mit Bar) und Küche umgestaltet, wobei die Küche verkleinert werde und ausschließlich der Herstellung von Imbissen diene. Im ersten Obergeschoß befänden sich derzeit sechs Doppelzimmer und zwei Einbettzimmer mit Sanitäreinheiten. Durch Änderung der Raumaufteilung werde hier nur ein weiteres Einbettzimmer (Personalzimmer) geschaffen. Im zweiten Obergeschoß (Dachgeschoß) würden die zwei bestehenden Doppelzimmer mit Sanitäreinheiten und zwei bestehenden Einbettzimmern mit Sanitäreinheit sowie für den Anteil des rohen Dachbodens (25 %) eine abgeschlossene Wohneinheit geschaffen. Der bestehende Balkon Richtung Osten werde vergrößert. Von einer Vermehrung der zu erwartenden Immissionen könne keine Rede sein (wurde näher ausgeführt). An den bestehenden drei Vollgeschoßen ändere sich nichts. Alle Abstandsvorschriften würden eingehalten.

Mit Eingabe vom 3. Juni 2005 erklärten der Viertmitbeteiligte und der Fünftmitbeteiligte, als neue Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes ausdrücklich dem laufenden Bauverfahren beizutreten. Das entsprechende Einverständnis der bisherigen Bauwerber zu diesem Eintritt erfolge hiemit ausdrücklich durch Unterfertigung dieser Eingabe (es folgen die Unterschriften der bisherigen Bauwerber).

Nach weiteren Verfahrensschritten und Planänderungen erteilte der Stadtmagistrat der Landeshauptstadt Innsbruck mit Bescheid vom 14. Juli 2005 die angestrebte Baubewilligung mit einer Reihe von Vorschreibungen; die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden als unzulässig zurückgewiesen und teils als unbegründet abgewiesen.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin Berufung.

Mit Eingabe vom 5. September 2005 erklärte der genannte Baumeister namens des Erstmitbeteiligten, des Dritt-, des Viert- und des Fünftmitbeteiligten eine Projektmodifikation vorzunehmen (angeschlossen ist eine Vollmacht, wonach die "derzeitigen Eigentümer" des Baugrundstückes, nämlich der Viert- und Fünftbeschwerdeführer, dem genannten Baumeister als Planer des Zu- und Umbaus der Pension K die Vollmacht erteilten, mit dem Nachbarn "Herrn Dr. G" und seinem Vertreter, dem Beschwerdevertreter, die Verhandlung über die abzuändernden Punkte bzw. Bauteile gemäß den genehmigten Plänen der erstinstanzlichen Baubewilligung in der Weise zu führen, dass ohne weiteren Einspruch des Nachbarn der Baubescheid Rechtskraft erlangen könne. Diese Vollmacht weist vier Unterschriften auf, sichtlich nicht auch jene der Zweitmitbeteiligten). Gemäß einem beigelegten Grundbuchsatz vom 31. Mai 2005 waren nunmehr der Viert- und der Fünftmitbeteiligte je zur Hälfte Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes (gemäß einem späteren Grundbuchsatz vom 3. Oktober 2005 war dieser Stand unverändert).

Mit Schriftsatz vom 3. Februar 2006 erklärten der genannte Baumeister und jener Architekt, "Bauwerberschaft" seien nur der Erstmitbeteiligte, sowie der Dritt-, der Viert- und der Fünftmitbeteiligte; die Zweitmitbeteiligte sei im gegenständlichen Bauverfahren "in keiner wie immer gearteten Weise mehr involviert". Mit Eingaben dieses Baumeisters bzw. Architekten erfolgten im Zuge des Berufungsverfahrens verschiedene Planänderungen; mit Schriftsatz vom 13. April 2006 legten sie einen Satz an Austauschplänen ("Tekturplan 3") vom 13. April 2006 vor (Eingangsvermerk des Stadtmagistrates jeweils vom 14. April 2006), die verschiedene Planänderungen enthielten. Zum Verwendungszweck des Gebäudes heißt es in der Eingabe, das Objekt werde als Wohn-, Geschäfts- und Appartementhaus genutzt. Auf Grund des besonderen Verwendungszweckes (Appartementhaus) mit keiner durchgehenden Wohnnutzung (saisonbedingt) bedürfe es keines Kinderspielplatzes und weiterer Nebeneinrichtungen im Sinne des § 10 der Tiroler Bauordnung 2001.

Zum Berufungsvorbringen der Beschwerdeführerin und zu diesen verschiedenen Planänderungen kam es magistratsintern zu einer Reihe von fachlichen Stellungnahmen, die Beschwerdeführerin äußerte sich jeweils ablehnend.

Zuletzt kam es zu magistratsinternen Stellungnahmen vom 13. Juni, 7. Juli, 19. Juli und 20. Juli 2006. In den Verwaltungsakten befindet sich weiters ein Austauschplan betreffend das Erdgeschoß mit einem Eingangsvermerk des Stadtmagistrates vom 19. Juli 2006. Diese letzten Stellungnahmen und dieser Austauschplan wurden der Beschwerdeführerin vor Erlassung des angefochtenen Bescheides nicht mehr zu Kenntnis gebracht.

Mit dem angefochtenen Bescheid (vom 7. September 2006) hat die belangte Behörde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen und die erstinstanzliche Entscheidung mit der Maßgabe

bestätigt, dass sich die Genehmigung auf die am 14. April 2006 eingereichte Tekturplanung 3 vom 13. April 2006, auf die am 27. April 2006 eingereichten Flächen-, Kubatur- und Dichtennachweise zur Tekturplanung 3 vom 13. April 2006 sowie auf den am 19. Juli 2006 eingereichten Plan betreffend das Erdgeschoß beziehe; es folgen eine Baubeschreibung und eine Reihe von Vorschriften mit dem Bemerkung, dass die übrigen vorgeschriebenen Auflagen des erstinstanzlichen Bescheides vollinhaltlich aufrecht blieben; schließlich erfolgt eine Feststellung hinsichtlich der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen.

In der Begründung wird der Gang des Berufungsverfahrens ausführlich wiedergegeben, insbesondere die Stellungnahmen vom 13. Juni und 7. Juli 2006. Dazu heißt es, diese beiden Stellungnahmen seien der Beschwerdeführerin nicht mehr zur Kenntnis gebracht worden, weil dies auf Grund der geklärten Rechts- und Sachlage als nicht mehr notwendig erachtet worden sei. Da die vorangegangene Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 1. Juni 2006 keine neuen Argumente mehr enthalten habe, hätten auch die nachfolgenden Stellungnahmen für die belangte Behörde keine neuen bzw. keine relevanten Erkenntnisse mehr gebracht. Zudem sei die belangte Behörde verpflichtet, auf Grund der auch schon fortgeschrittenen Verfahrensdauer zu einer Entscheidung zu gelangen. Die Zustellung dieser Stellungnahmen hätte auf Grund des bisherigen Verfahrenslaufes bewirkt, dass die Beschwerdeführerin wiederum dieselben Argumente wie in ihren früheren Schriftsätzen vorgebracht hätte.

Am 19. Juli 2006 sei bei der belangten Behörde ein Änderungsplan betreffend das Erdgeschoß eingelangt. Hiezu gebe es eine magistratsinterne Stellungnahme vom 19. Juli 2006. Diese enthalte nur die Baubeschreibung zu den Tekturplänen 3 und die Änderung im Erdgeschoß sowie die entsprechenden Auflagen. Aus dem Plan sei ersichtlich, dass an Stelle des Cafes nunmehr eine Wohnung im Erdgeschoß untergebracht werde. Dieser Plan und die Stellungnahme vom 19. Juli 2006 seien der Beschwerdeführerin ebenfalls nicht mehr zur Kenntnis gebracht worden, weil dies auf Grund der geklärten Rechts- und Sachlage als nicht mehr notwendig erachtet worden sei. Zudem sei hier festzustellen, dass die Änderung - Errichtung einer Wohnung an Stelle eines Cafes - für die Beschwerdeführerin einen Vorteil bringe (nach dem Kontext gemeint: wegen einer geringeren Immissionsbelastung). Ebenso sei eine Stellungnahme vom 20. Juli 2006 der Beschwerdeführerin nicht mehr zugestellt worden (es folgt die wörtliche Wiedergabe), weil es sich hier um einen Themenkreis handle, der von den Nachbarrechten nicht umfasst sei (in dieser Stellungnahme werden die geplanten Baumaßnahmen stark zusammengefasst beschrieben; ein Teil der Erweiterungen diene der Wohnnutzung, ein Teil der betrieblichen Nutzung. Es werde zusätzlich eine betrieblich genutzte Baumasse von 49,72 m³ errichtet, womit der gemäß § 38 TROG maximal zulässige Wert von 400 m³ nicht überschritten werde).

Nach Beschreibung des Vorhabens und des wesentlichen Inhaltes des Bebauungsplanes sowie der Rechtstellung des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (die Beschwerdeführerin sei Nachbarin im Sinne des § 25 Abs. 3 TBO 2001) führte die belangte Behörde weiter aus, zur Frage, ob die Baubewilligung an einem gemäß § 37 Abs. 2 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 mit Nichtigkeit bedrohten Mangel leide, komme der Beschwerdeführerin kein subjektivöffentliches Nachbarrecht zu. Im Übrigen sei auf das Schreiben der bürgerlichen Eigentümer vom 3. Juni 2005 zu verweisen, "welches als Art Zustimmung zur Bauführung zu werten" sei. Die Beschwerdeführerin vertrete die Auffassung, dass die Grenzen der zulässigen Projektmodifikation überschritten seien. Dazu sei festzustellen, dass durch die Tekturplanung 3 die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert worden sei. Diese sehe lediglich eine für die Beschwerdeführerin günstigere Nutzungsänderung vor. Zudem ändere sich die Baumasse nur geringfügig.

Aus den Unterlagen betreffend den bewilligten Altbestand sei ersichtlich, dass das Objekt im Kellergeschoß für einen Schischulbetrieb, im Erdgeschoß, ersten Obergeschoß und Dachgeschoß als Gästehaus genutzt worden sei. In diesem Zusammenhang habe der Amtssachverständige auch darauf verwiesen, dass in den damaligen Plänen keine Angaben im Hinblick auf Wandhöhen erfolgt seien, ebenso sei keine absolute Höhenlage definiert worden. Daher seien die in den nunmehr vorliegenden Tekturplänen 3 dargestellten Bereiche des Bestandes als genehmigt anzusehen. Dem sei beizutreten. Nunmehr seien im Kellergeschoß eine Wohneinheit geplant, im Erdgeschoß nunmehr vier, im ersten Obergeschoß sechs, im Erdgeschoß werde an Stelle des Cafes eine Wohnung untergebracht. Somit ergebe sich eindeutig, dass die Wohnnutzung im Sinne des § 38 Abs. 1 lit. a die TROG 2006 einen überwiegenden Teil, die Schischule mit Schiverleihservice und Lager (Nutzung im Sinne des § 38 Abs. 1 lit. d TROG 2006) hingegen nur einen untergeordneten Anteil der Nutzfläche darstelle. Damit sei die Nutzung widmungskonform. Für die belangte Behörde sei eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigung oder Erschütterung bei der geplanten Nutzung nicht zu erkennen. In diesem Zusammenhang sei darauf zu verweisen, dass sich in Igls die Patscherkofelbahn befinde, die zum Schigebiet Patscherkofel führe. Die Schischule mit Schiverleih, Service und Lager diene daher der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung des betreffenden Gebietes.

Aus den Planunterlagen des genehmigten Altbestandes ergebe sich, dass früher im Erdgeschoß ein Frühstücksraum untergebracht gewesen sei. An dessen Stelle werde nunmehr eine Wohnung untergebracht. Die möglicherweise resultierenden Immissionen, beispielsweise durch zu- und abgehende Personen, stellten sich für die belangte Behörde nunmehr weit wesentlich geringer dar als gegenüber dem früheren Bestand. Auch ändere sich der "Stellplatzbestand" gegenüber dem genehmigten Altbestand nicht. Daher sei die erstinstanzliche Behörde auch nicht dazu verhalten gewesen, Befund und Gutachten eines lärmtechnischen sowie auch eines medizinischen Sachverständigen einzuholen.

Zu Frage, inwieweit die Baumasse durch das Projekt vermehrt werde, komme der Beschwerdeführerin kein Mitspracherecht zu. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf zu verweisen, dass zusätzlich eine betrieblich genutzte Baumasse von lediglich 49,72 m³ errichtet werde.

Auch die Einwendungen der Beschwerdeführerin betreffend die befürchtete Brandgefahr seien unberechtigt (wurde näher ausgeführt). Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin sei auch entgegenzuhalten, dass für den Bauplatz nicht etwa ein Bebauungsplan im Sinne des § 112 TROG 2006 (nämlich ein solcher nach § 18 TROG 1984) bestehe, sondern der näher bezeichnete, seit 18. April 2000 in Kraft befindliche Bebauungsplan. Zur Frage der Dichte stehe der Beschwerdeführerin kein Mitspracherecht zu. Das Haus weise drei Vollgeschoße auf, das Dachgeschoß bilde kein anrechenbares Geschoß (wurde näher ausgeführt).

Die Beschwerdeführerin behaupte auch eine Verletzung der Grenzabstände. Dazu habe der Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2005 zum entsprechenden Berufungsvorbringen ausgeführt (es folgt eine wörtliche Wiedergabe, hier auszugsweise wiedergegeben): Er habe im Zuge des Bauverfahrens eigens einen Ortsaugenschein mit dem Planverfasser und nachfolgend mit Herrn Dr. GG zur Abklärung des Geländeverlaufes durchgeführt. Eine Veränderung des Geländeniveaus im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung sei für den Sachverständigen, auch unter Beziehung der Altbestandspläne, nicht erkennbar. Der Mindestgrenzabstand des Zubaus im Kellergeschoß nach Nordwesten betrage im Tekturplan 4,07 m (in den Einreichplänen vom 28. Februar 2005 4,10 m), bei einer Wandhöhe von maximal 4,31 m. Aus dem vorhandenen Grenzabstand errechne sich gemäß § 6 TBO 2001 die Zulässigkeit einer Wandhöhe von 6,78 m, sodass auch bei einer theoretischen Geländeaufschüttung von 2,47 m jedenfalls noch die Bewilligungsfähigkeit für den Kellergeschoßanbau gegeben wäre.

Die belangte Behörde führte weiter aus, sämtliche - zu Recht - eingewendeten fehlerhaften Maß- und Höhenangaben in den Plänen seien in der Tekturplanung 3 richtig gestellt worden. Es führe auch der Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 7. Juli 2006 aus, in Bezug auf die Höhenangaben und den daraus resultierenden Wandhöhen für die geplanten Anbauten könne mitgeteilt werden, dass aus seiner Sicht nachvollziehbare und jedenfalls ausreichende Grenzabstände gegeben seien. Dies habe die belangte Behörde überprüft und komme zum selben Ergebnis.

Zur Frage der Stellplätze komme der Beschwerdeführerin kein Mitspracherecht zu.

Dagegen erhob die Beschwerdeführerin zunächst Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der die Behandlung der Beschwerde mit Beschluss vom 28. November 2006, B 1796/06-4, ablehnte und sie dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der über Auftrag des Verwaltungsgerichtshofes ergänzten Beschwerde wird inhaltliche Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall sind insbesondere die Tiroler Bauordnung 2001, LGBL Nr. 94 (TBO 2001 - Wiederverlautbarung), i.d.F. LGBL Nr. 60/2005, und das Tiroler Raumordnungsgesetz 2006, LGBL Nr. 27 (TROG - 2006 Wiederverlautbarung), anzuwenden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist 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. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, u. v.a.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbar, der i.S. des § 42 AVG idF seit der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998, die Parteistellung behalten hat.

§ 25 Abs. 3 und 4 TBO 2001 lautet:

"(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines 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 Abstandsbestimmungen des § 6;
- e) im Fall, dass ein allgemeiner Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan oder ein Bebauungsplan mit den Festlegungen des allgemeinen und des ergänzenden Bebauungsplanes nicht

bestehen, das Fehlen der Voraussetzungen nach § 55 Abs. 1 oder § 113 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001"

§ 6 Abs. 1 TBO 2001 lautet:

"(1) Sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzlinien zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist, muss jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der

a) im Gewerbe- und Industriegebiet, im Kerngebiet, auf Sonderflächen nach den §§ 43 bis 47 und 50 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zu Sonderflächen nach den §§ 48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter, und

b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§ 48, 49 und 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001 und auf Vorbehaltsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter,

beträgt. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist bei der Berechnung der Abstände nach lit. a und b vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen."

§ 21 TBO 2001 enthält nähere Bestimmungen zum Bauansuchen und lautet auszugsweise:

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

(2) Dem Bauansuchen sind die Planunterlagen (§ 23) in dreifacher Ausfertigung sowie die sonstigen zur Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Unterlagen anzuschließen. Diese haben jedenfalls zu enthalten:

a) bei Neu- und Zubauten den Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes am Bauplatz oder, wenn der Bauwerber nicht Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist, die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers bzw. des Bauberechtigten; ..."

§ 38 TROG 2006 lautet:

"§ 38

Wohngebiet

(1) Im Wohngebiet dürfen errichtet werden:

- a) Wohngebäude,
- b) Gebäude, die der Unterbringung von nach § 12 Abs. 1 lit. b zulässigen Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung dienen,
- c) Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen,
- d) Gebäude für Betriebe und Einrichtungen, die der täglichen Versorgung oder der Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung des betreffenden Gebietes dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

(2) Im Wohngebiet können Grundflächen als gemischtes Wohngebiet gewidmet werden. Im gemischten Wohngebiet dürfen neben den im Abs. 1 genannten Gebäuden auch öffentliche Gebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit höchstens 40 Betten und Gebäude für sonstige Kleinbetriebe errichtet werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen.

(3) Bestehen auf Grundflächen, die als Wohngebiet oder gemischtes Wohngebiet gewidmet sind, rechtmäßig bereits Gebäude für andere als die im Wohngebiet bzw. im gemischten Wohngebiet zulässigen Betriebe oder Einrichtungen, so dürfen darauf auch Gebäude für diese Betriebe oder Einrichtungen errichtet werden, wenn dadurch

a) gegenüber dem Baubestand im Zeitpunkt der Widmung als Wohngebiet bzw. gemischtes Wohngebiet die Baumasse mit Ausnahme jener von Nebengebäuden um insgesamt nicht mehr als 20 v. H., höchstens jedoch um 400 m³, vergrößert wird und die betriebliche oder sonstige Tätigkeit gegenüber diesem Zeitpunkt höchstens geringfügig erweitert wird und

b) die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich oder, sofern vom betreffenden Betrieb bzw. von der betreffenden Einrichtung solche Beeinträchtigungen bereits ausgehen, nicht mehr als bisher beeinträchtigt wird.

(4) Im Wohngebiet und im gemischten Wohngebiet dürfen unter den gleichen Voraussetzungen wie für Gebäude auch Nebengebäude und Nebenanlagen errichtet werden. Weiters dürfen sonstige Bauvorhaben, die einem im jeweiligen Gebiet zulässigen Verwendungszweck dienen und die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, und dessen Charakter als Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen, ausgeführt werden."

§ 54 TROG 2006 trifft allgemeine Bestimmungen zu Bebauungsplänen; Abs. 1 lautet:

"(1) In den allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplänen sind unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung des Baulandes, der Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe, der Sonderflächen für Handelsbetriebe, der Sonderflächen für Einkaufszentren sowie jener sonstigen Sonderflächen und jener Vorbehaltsflächen, bei denen dies im Hinblick auf den festgelegten Verwendungszweck im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist, festzulegen. Die allgemeinen Bebauungspläne sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete, die ergänzenden Bebauungspläne möglichst für funktional zusammenhängende Gebiete, zu erlassen."

§ 55 Abs. 1 TROG 2006 lautet:

"(1) Die Verpflichtung zur Erlassung allgemeiner und ergänzender Bebauungspläne nach § 54 Abs. 1 besteht nicht

a) für einzelne unbebaute Grundstücke im Bereich zusammenhängend bebauter Gebiete oder im unmittelbaren Anschluss an solche Gebiete, die aufgrund ihrer Größe nur mit Wohngebäuden mit höchstens fünf Wohnungen oder mit Gebäuden für Kleinbetriebe bebaut werden können, und

b) für bereits bebaute Grundstücke,

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."

§ 112 TROG 2006 lautet:

"§ 112

Bebauungspläne

(1) Die im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes bestehenden Bebauungspläne nach § 18 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1984 dürfen nicht mehr geändert werden. Sie treten mit der Erlassung des allgemeinen Bebauungsplanes für die betreffenden Grundflächen, spätestens jedoch drei Jahre nach dem In-Kraft-Treten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 107 Abs. 1 zweiter Satz, außer Kraft. Bis dahin ist auf die Festlegungen solcher Bebauungspläne, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen dieses Gesetzes stehen, im Bauverfahren Bedacht zu nehmen.

(2) Allgemeine und ergänzende Bebauungspläne dürfen bereits vor dem In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 107 Abs. 1 erlassen werden.

(3) Festlegungen über Geschossflächendichten und über die Anzahl der Vollgeschosse, die am 30. September 2001 bestanden haben oder die bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen worden sind, bleiben weiterhin aufrecht. § 61 und § 62 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung LGBL. Nr. 10/1997 und des Gesetzes LGBL. Nr. 21/1998 sind darauf weiter anzuwenden. Solche Festlegungen treten spätestens am 31. Dezember 2010 außer Kraft.

(4) Festlegungen über Baugrenzzlinien und Höhenlagen, die am 30. September 2001 bestanden haben oder die bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen worden sind, bleiben weiterhin aufrecht.

§ 59 Abs. 3 bzw. § 62 Abs. 4 in Verbindung mit § 61 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung LGBL. Nr. 10/1997 und des Gesetzes LGBL. Nr. 21/1998 sind darauf weiter anzuwenden.

(5) Bebauungspläne, die am 30. Juni 2005 bestanden haben oder die bis zu diesem Zeitpunkt beschlossen worden sind und in denen die Bauhöhe ausschließlich durch die Anzahl der oberirdischen Geschosse festgelegt wird, bleiben weiterhin aufrecht. § 62 Abs. 1 erster und zweiter Satz dieses Gesetzes in der Fassung LGBL. Nr. 93/2001 ist darauf weiter anzuwenden. Wird der Bebauungsplan hinsichtlich des betreffenden Grundstückes geändert, so ist jedoch jedenfalls der oberste Punkt im Sinn des § 62 Abs. 1 erster Satz festzulegen.

(6) Abs. 1 gilt sinngemäß für im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Gesetzes noch bestehende Verbauungspläne (Wirtschaftspläne), soweit sie den allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplänen nach diesem Gesetz vergleichbare Festlegungen enthalten."

§ 113 Abs. 1 TROG 2006 lautet auszugsweise:

"(1) Auf Grundstücken, die nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 1984 als Bauland oder als Sonderflächen gewidmet worden sind, und auf Grundstücken, für die Verbauungspläne (Wirtschaftspläne) bestehen, darf abweichend vom § 54 Abs. 5 die Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem In-Kraft-Treten des neuen oder geänderten Flächenwidmungsplanes nach § 107 Abs. 1 zweiter Satz auch erteilt werden, wenn der allgemeine und der ergänzende Bebauungsplan für das betreffende Grundstück noch nicht bestehen.

(...)"

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, § 37 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, LGBI. Nr. 61 (zuletzt geändert mit LGBI. Nr. 85/2005), ordne an, dass die in anderen Landesgesetzen vorgesehenen Bewilligungen, die das Verfügungsrecht über ein Grundstück oder die Zustimmung des Eigentümers zur Bauführung zur Voraussetzung hätten, erst erteilt werden dürften, wenn der entsprechende rechtskräftige Bescheid nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 2 oder die entsprechende Bestätigung nach § 25 Abs. 1 oder 2 dieses Gesetzes für den betreffenden Rechtserwerb vorlägen. Bescheide, mit denen eine der im Abs. 1 genannten Bewilligungen erteilt würden, ohne dass der entsprechende rechtskräftige Bescheid oder die entsprechende Bestätigung der Grundverkehrsbehörde für den betreffenden Rechtserwerb vorlägen, litten an einen mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Darauf sei die Berufungsbehörde mehrmals aufmerksam gemacht worden.

Dem ist zu entgegnen, dass der Beschwerdeführerin als Nachbarin im Beschwerdefall kein subjektiv-öffentliches Recht auf eine entsprechende Vorgangsweise (Nichtigerklärung) der Behörde zustand.

In diesem Zusammenhang führt die Beschwerdeführerin aus, sie habe die belangte Behörde auch darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Eigentumsverhältnisse am Baugrundstück abermals geändert hätten. Zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen Bescheides seien HF T (das ist der Viertmitbeteiligte) und DP Eigentümer des Grundstückes gewesen (Anmerkung: gemäß dem offenen Grundbuch - Grundbuchsauszug vom 7. November 2007 - hat der Viertmitbeteiligte einen weiteren Anteil mit Kaufvertrag vom 7. Juli 2006 erworben, der offensichtlich im Jahr 2006 verbüchert wurde; DP hat zwei Anteile mit Kaufvertrag vom 26. August 2005 erworben, das Eigentumsrecht wurde sichtlich im Jahr 2005 verbüchert).

Außerdem habe die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid gar nicht dargelegt, dass die Adressaten der Baubewilligung überhaupt auch um die Bewilligung der zahlreichen baulichen Änderungen des Vorhabens angesucht hätten.

Dem ist Folgendes zu entgegnen: Zur Frage, ob die Zustimmung des Grundeigentümers zum Baugesuch vorliegt, kommt dem Nachbarn nach der TBO 2001 kein Mitspracherecht zu, was gleichermaßen für eine allfällige Zustimmung zu Planänderungen gilt. Ebenfalls kein Mitspracherecht kommt dem Nachbarn für den Fall zu, dass die Baubehörde die Baubewilligung nicht nur gegenüber dem Antragsteller, sondern auch gegenüber einer Person erlassen haben sollte, die keinen Antrag gestellt hätte. Allfällige Rechtswidrigkeiten dieser Art können demnach Rechte des Nachbarn von vornherein nicht verletzen (siehe dazu das zu § 30 TBO 1989 ergangene hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, Zl. 91/06/0074). Da die Baubewilligung ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt ist, kann der Nachbar aber geltend machen, dass eine Baubewilligung (überhaupt) ohne Antrag (ohne entsprechenden Antrag) ergangen sei (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, Zl. 91/06/0174, zur TBO 1989). Wie sich aus dem Verfahrensablauf im Beschwerdefall ergibt, erging die Baubewilligung weder ohne Antrag noch ohne entsprechenden Antrag, sondern beruhte auf einer Kette von Anträgen (ursprünglicher Bauantrag und Antragsmodifikationen).

Richtig ist, dass die belangte Behörde vor Erlassung des angefochtenen Bescheides der Beschwerdeführerin die magistratsinternen Stellungnahmen vom 13. Juni, 7. Juli und 20. Juli 2006 nicht mehr eigens zur Kenntnis gebracht hat, und sie auch nicht von dem am 19. Juli 2006 erfolgten Planwechsel betreffend das Erdgeschoß verständigt und ihr damit nicht die Möglichkeit eingeräumt hat, vor Erlassung des angefochtenen Bescheides in diesen Plan Einsicht zu nehmen. Damit war das Verfahren zwar mangelhaft, die Beschwerdeführerin zeigt aber die Wesentlichkeit dieses Verfahrensmangels nicht auf: die bezogenen Stellungnahmen sind nämlich im angefochtenen Bescheid wiedergegeben, und mit Kenntnis des Planwechsels (das war spätestens mit Zustellung des angefochtenen Bescheides) hatte sie auch die Möglichkeit, in diesen Plan bei der Behörde Einsicht zu nehmen.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters vor, die im Zuge des Verfahrens vorgenommenen zahlreichen Projektmodifikationen seien in diesem Umfang nicht (mehr) zulässig. Diesem Vorbringen kann Berechtigung nicht abgesprochen werden: Generell gilt, dass Projektmodifikationen zulässig sind, wobei aber durch eine Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Behörde nicht berührt werden darf (§ 13 Abs. 8 AVG). Auch im Zuge des Berufungsverfahrens sind Modifikationen des Projektes zulässig, jedenfalls solche, die - nach Art und Ausmaß geringfügig - dem Zweck dienen, das Projekt (zur Gänze) dem Gesetz anzupassen. Einschränkungen des ursprünglichen Bauvorhabens sind zulässig; aber es sind auch Änderungen des ursprünglichen Bauvorhabens im Berufungsverfahren zulässig,

die insgesamt betrachtet kein Ausmaß erreichen, dass das Bauvorhaben als ein anderes zu beurteilen wäre bzw. das Wesen (den Charakter) des Bauverfahrens nicht betreffen (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 22. Februar 2005, Zl. 2003/06/0011, m.w.N.; zur Projektmodifikation im allgemeinen wie insbesondere auch im Berufungsverfahren siehe Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁵, 118f, 126f, 141f)). Eine Erweiterung des Bauvorhabens gerichtet auf eine Vergrößerung der Bausubstanz ist im Berufungsverfahren - grundsätzlich - unzulässig (siehe dazu Hauer, a.a.O., 141, m. w.N., wie auch das hg. Erkenntnis vom 20. Oktober 2005, Zl. 2004/06/0121). Unter Umständen kann aber auch eine Projektmodifikation im Berufungsverfahren, die erfolgt, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, zulässig sein, obwohl dadurch die Bausubstanz geringfügig erweitert wird (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 4. September 2001, Zl. 2001/05/0154, zur Wiener Bauordnung, mit Darstellung der Vorjudikatur). Nicht zuletzt kommt es daher auch auf die Umstände des Einzelfalles an.

Zur Beurteilung der Frage, welche Projektmodifikationen in erster Instanz durchgeführt wurden, ist das ursprünglich eingereichte Vorhaben mit dem von der Behörde erster Instanz bewilligten zu vergleichen, und zur Beurteilung, welche Modifikationen im Berufungsverfahren erfolgten, Letzteres mit dem von der belangten Behörde bewilligten. Es kam im Berufungsverfahren zu zahlreichen Änderungen innerhalb des Gebäudes; dass das projektierte Cafehaus nun durch eine Wohnung ersetzt werden soll, kann (aus dem Blickwinkel der Zulässigkeit einer Antragsmodifikation) nicht als unzulässig angesehen werden, zumal die Beschwerdeführerin eine Immissionsbelastung geltend gemacht hatte und diese Antragsmodifikation geeignet ist, Immissionen zu verringern. Allerdings ergibt sich bei einem Vergleich der von der Behörde erster Instanz bewilligten und der von der belangten Behörde bewilligten Pläne jedenfalls eine Vergrößerung der Bausubstanz im Zuge des Berufungsverfahrens: An der südlichen Seite (Ansicht Süd-West) wurde die Veranda verlängert; es fällt auch auf, dass im Kellergeschoß der Raum für das Skiservice-Lager zwar als solcher nicht verlängert wurde, wohl aber an der Stirnseite zwei Oberlichten eingebaut werden sollen, die durch einen zusätzlich, neu zu errichtenden Lichtschacht belichtet werden sollen (wie die Belichtung konkret erfolgen soll, ist der Ansicht Süd-Ost und auch dem Grundrissplan des Erdgeschoßes nicht zu entnehmen, dieser neue Lichtschacht liegt sichtlich unter der Terrasse). Jedenfalls bei der Vergrößerung der Veranda handelt es sich fallbezogen um eine im Berufungsverfahren unzulässige Projektmodifikation, zu deren Bewilligung die Berufungsbehörde nicht mehr zuständig war.

Zu Unrecht verweist die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan auf die Bestimmung des § 113 Abs. 1 TROG 2006, weil, wie schon die belangte Behörde zutreffend hervorgehoben hat, im Beschwerdefall kein solcher Bebauungsplan im Sinne dieser Bestimmung vorliegt, denn der gegenständliche Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 beschlossen (also nicht mehr im zeitlichen Geltungsbereich der TROG 1984, das bis Ende 1993 galt) und trat im selben Jahr in Kraft. Damit gehen auch die weiteren aus dieser unzutreffenden Annahme der Beschwerdeführerin abgeleiteten Überlegungen ins Leere.

Unklar ist das Vorbringen der Beschwerdeführerin, soweit es einerseits auf den Bebauungsplan und andererseits auf die Einhaltung der Abstandsvorschriften Bezug nimmt (absolute Höhenlagen ergäben sich aus dem Bebauungsplan nicht) und als Mangelhaftigkeit des Verfahrens rügt, dass das Niveau des (wie sie sagt, durch Anschüttungen veränderte) natürlichen Geländes nicht ausreichend erhoben worden sei; das Verfahren sei mangelhaft geblieben. Im Bebauungsplan gibt es Bestimmungen zur Höhe durch Festsetzung der Anzahl der Vollgeschoße und der zulässigen talseitigen und straßenseitigen Wandhöhe. Nun bleibt aber die bestehende Dachkonstruktion im Prinzip unverändert (wenngleich Gaupen aufgesetzt werden), sodass nicht klar ist, wie die Höhe der bestehenden Außenwände zum Nachteil der Beschwerdeführerin durch Anschüttungen verändert werden sollte (durch Anschüttungen wird die Wandhöhe ja geringer). Solche Anschüttungen (im Verwaltungsverfahren war die Rede vom Bereich des Bachbettes, wobei der Bach südlich am Baugrundstück entlang fließt, und das Grundstück der Beschwerdeführerin westlich = nordwestlich angrenzt) könnten daher nur für die zulässige Wandhöhe von Zubauten, die nun erfolgen sollen, in einem dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendeten Bereich relevant sein. Diesbezüglich wurden im Verwaltungsverfahren Ermittlungen gepflogen, deren Ergebnis im angefochtenen Bescheid wiedergegeben wurde; der Sachverständige hat dazu ausgeführt, dass beim gegebenen Grenzabstand des Zubaus im Kellergeschoß nach Nordwesten eine Wandhöhe von sogar 6,78 m zulässig wäre, sodass auch bei einer theoretischen Geländeaufschüttung von 2,47 m jedenfalls noch die Bewilligungsfähigkeit für den Kellergeschoßanbau gegeben wäre. Es mag daher zwar sein, dass Anschüttungen erfolgt sein könnten; es kommt aber vor dem Hintergrund der Ausführungen des Sachverständigen auf deren Mächtigkeit an; und dazu bringt die Beschwerdeführerin nichts Konkretes vor (insbesondere nicht, wo konkret Anschüttungen in welcher Mächtigkeit erfolgt sein sollen und inwieweit dies abstandsrelevant sein soll), sodass sie die Wesentlichkeit eines allfälligen Verfahrensmangels nicht aufzeigt.

Die Beschwerdeführerin bringt weiters (zusammengefasst) vor, die nach § 38 TROG 2006 erforderliche Immissionsprüfung sei zu Unrecht unterblieben.

Der konsenterte Altbestand, nämlich ein Gästehaus mit Schischule und Schiverleih, wäre kein im Sinne des § 38 Abs. 1 leg. cit. zulässiger Betrieb, insbesondere kein Betrieb oder keine Einrichtung im Sinne des Abs. 1 lit. d dieses Paragraphen (zur täglichen Versorgung oder zur Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung des betreffenden Gebietes), sondern vielmehr eine Fremdenverkehrseinrichtung. Daher ist im Beschwerdefall § 38 Abs. 3 TROG 2006 maßgeblich. Zu den Kriterien dieses Absatzes kommt der Beschwerdeführerin als Nachbarin ein - eingeschränktes - Mitspracherecht zu, nämlich (angesichts § 25 Abs. 3

lit. a TBO 2001) soweit ein Immissionsschutz normiert ist, also hinsichtlich der Kriterien der lit. b, demnach nicht auch hinsichtlich der Kriterien der lit. a (betreffend die zulässige Vermehrung der Kubatur und die zulässige Ausweitung der betrieblichen oder sonstigen Tätigkeit). Im Beschwerdefall sollen an Stelle des Beherbergungsbetriebes Wohnungen entstehen (das heißt, die Küche dieses früheren Beherbergungsbetriebes wird aufgelassen, auch ein Cafe ist nicht mehr projektgegenständlich), die betriebliche Tätigkeit reduziert sich auf die Schischule samt Schiverleih und Schilager. Vor diesem Hintergrund hat die belangte Behörde in nicht un schlüssiger Weise dargelegt, dass vom Projekt eine Zunahme der Beeinträchtigungen im Sinne des § 38 Abs. 3 lit. b leg. cit. nicht zu erwarten ist. Die Beschwerdeführerin vermag mit ihren auch hier allgemein gehaltenen Ausführungen an dieser Beurteilung keine Bedenken zu erwecken.

Dadurch aber, dass die belangte Behörde die Unzulässigkeit der im Berufungsverfahren vorgenommenen Erweiterung der projektierten Bausubstanz nicht erkannte, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er (mangels Teilbarkeit zur Gänze) gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben war (zweckmäßigerweise wäre im fortgesetzten Verfahren zu klären, ob die Zweitmitbeteiligte noch Bauwerberin ist).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 27. November 2007