

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

17.12.2019

Geschäftszahl

Ra 2017/06/0023

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Köhler sowie Senatspräsidentin Dr. Bayjones und Hofrätin Mag. Rehak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag.a Schreiber BA, über die Revision des Mag. Dr. D J in W, vertreten durch Dr. Alexander Klaus RechtsanwaltsGmbH in 9020 Klagenfurt, Karfreitstraße 1, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Kärnten vom 29. Dezember 2016, Zl. KL VwG-2303/2/2016, betreffend Zurückweisung eines Bauansuchens (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht:

Gemeindevorstand der Gemeinde Maria Wörth; weitere Partei:

Kärntner Landesregierung), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird als unbegründet abgewiesen.

Der Revisionswerber hat der Gemeinde Maria Wörth Aufwendungen in der Höhe von EUR 553,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Mit Antrag vom 2. September 2015 ersuchte der Revisionswerber um Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus auf dem Baugrundstück Nr. X KG R. In dem dem Bauantrag angeschlossenen Lageplan wird die Zufahrt zum Baugrundstück über das nicht im Eigentum des Revisionswerbers stehende Nachbargrundstück Nr. Y KG R. dargestellt.

2 Im Zuge des Vorprüfungsverfahrens nach § 13 Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 wurde der Revisionswerber mit Schreiben vom 21. September 2015 gemäß § 13 Abs. 3 AVG zunächst aufgefordert, einen Grundbuchauszug, aus welchem ein Geh- und Fahrrecht über das Gst. Nr. Y KG R. für das Baugrundstück Nr. X KG R. ersichtlich sei, oder eine Zustimmung der Eigentümerin dieses Grundstücks zum Bauvorhaben in Bezug auf ein Geh- und Fahrrecht vorzulegen.

3 Der Revisionswerber brachte dazu in seiner Stellungnahme vom 14. Oktober 2015 vor, das Baugrundstück grenze im Süden unmittelbar an den S-Weg, womit die Verbindung zu einer öffentlichen Straße gemäß § 17 Abs. 2 und § 13 K-BO 1996 gegeben sei. Ein Grund für eine Versagung der Baubewilligung liege demnach nicht vor. Im Übrigen bestehe eine Zufahrt von der W-Straße über das Gst. Nr. Y KG R. zum Baugrundstück seit mehr als 30 Jahren, diese sei in der Natur als solche ersichtlich, weshalb diese offenkundige Dienstbarkeit auch ohne entsprechende Grundbucheintragung entstanden sei. Das Zufahrtsrecht zu seinem Grundstück stehe ihm daher jedenfalls zu. Auf das Bestehen oder Nichtbestehen der Dienstbarkeit komme es daher nicht an. 4 Mit Schreiben vom 15. Februar 2016 erging an den Revisionswerber ein weiterer Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG, mit dem er aufgefordert wurde, einen näher determinierten Lageplan mit der Darstellung einer Zufahrt "vom südlichen öffentlichen Gut (S-Weg), Parzellen Nr. Z, KG R., zum Wohnobjekt (gem. § 6 Abs. 2 lit. i) K-BAV" vorzulegen. Dieser Zufahrtsweg sei ebenfalls zu beantragen bzw. im Bauansuchen dahingehend zu ergänzen. Überdies sei ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht zu erbringen (Hinweis auf § 7 Kärntner Bauansuchenverordnung - K-BAV).

5 In seiner Äußerung vom 22. Februar 2016 verwies der Revisionswerber auf seine bisherige Rechtsansicht und beantragte eine Entscheidung über sein Bauansuchen auf Basis der bisher vorgelegten Einreichunterlagen.

6 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten (LVwG) wurde die Beschwerde des Revisionswerbers gegen den im innergemeindlichen Instanzenzug ergangenen Bescheid des

Gemeindevorstandes der Gemeinde M. vom 15. September 2016, mit dem seine Berufung gegen den Bescheid des Bürgermeisters, mit dem sein Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus auf dem Gst. Nr. X KG R. "als mangelhaft belegt" zurückgewiesen worden war, als unbegründet abgewiesen worden war, als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig wurde ausgesprochen, dass gegen dieses Erkenntnis eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig sei.

7 Zur Begründung gab das LVwG zunächst den eingangs dargestellten Verfahrensverlauf wieder und führte sodann nach Wiedergabe von Rechtsvorschriften aus, die Erteilung einer Baubewilligung setze eine entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße voraus. Dieser Versagungsgrund sei auch dann zu beachten, wenn zu einem früheren Zeitpunkt eine Baubewilligung für ein Wohnhaus erteilt worden sei. Das Bauvorhaben des Revisionswerbers (Zubau zum Wohnhaus inklusive Swimmingpool) sei baurechtlich genehmigungspflichtig gemäß § 6 lit. b K-BO 1996. Dass Art und Verwendungszweck des gegenständlichen Vorhabens die Darstellung einer entsprechenden Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße erforderten, ergebe sich aus § 17 Abs. 2 lit. a K-BO 1996. Dementsprechend habe der Revisionswerber die über das Nachbargrundstück führende Zufahrtstraße in dem seinen Antragsunterlagen angeschlossenen Lageplan als Verbindung zur W-Straße dargestellt. Eine Verbindung zum südlich des Baugrundstückes verlaufenden S-Weg sei aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich. Der an der Baugrundstücksgrenze entlang führende S-Weg sei nicht automatisch eine Verbindung im Sinne des § 17 Abs. 2 K-BO 1996, eine solche wäre im Hinblick auf die erforderliche Überprüfung der genannten Genehmigungsvoraussetzung im Lageplan darzustellen gewesen. Da die vom Revisionswerber im vorgelegten Lageplan gemäß § 6 Abs. 2 lit. i K-BAV dargestellte Verbindung zur W-Straße über das nicht in seinem Eigentum stehende Gst. Nr. Y KG R. führe, habe er - mangels einer anderweitigen, der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechenden Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße - gemäß § 7 K-BAV einen Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beizubringen. Dass die direkte Zufahrt von der W-Straße auf das Grundstück des Revisionswerbers ohne die Umfahrungsstraße über das Nachbargrundstück eine der Art, Lage und Verwendung seines Vorhabens entsprechende Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße wäre, sei auf Grund des Höhenunterschiedes der auf seinem Grundstück gelegenen Zufahrt und dem geplanten Vorhaben nicht anzunehmen. Diese Annahme habe der Revisionswerber selbst dadurch bestätigt, dass die Zufahrtsstraße seiner eigenen Planung nach, wie ausgeführt, über das Nachbargrundstück verlaufe und er diese Zufahrt nach eigenen Angaben seit 30 Jahren benütze. Er habe daher gemäß § 7 K-BAV auch einen Nachweis durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beizubringen. Dem sei er nicht nachgekommen. Dass die S. KG als Eigentümerin des Nachbargrundstückes in der (seinerzeitigen) Bauverhandlung die Zustimmung zur Errichtung des Wohnhauses des Revisionswerbers erteilt habe, möge stimmen, eine grundbücherliche Eintragung eines diesbezüglichen Geh- und Fahrrechtes sei jedoch nicht erfolgt. Der Revisionswerber habe überhaupt keinen Nachweis eines Geh- und Fahrrechtes erbracht. Die Klärung der Frage, inwieweit dem Revisionswerber tatsächlich ein derartiges Recht auf dem Nachbargrundstück der S. KG zukomme, obliege weder der Baubehörde noch dem LVwG, sondern den ordentlichen Gerichten.

8 Dass es möglich sei, auf das Baugrundstück sowohl vom Norden (W-Straße) als auch vom Süden (S-Weg) her zu gelangen, reiche zur Erfüllung der Bewilligungsvoraussetzung des § 17 Abs. 2 lit. a K-BO nicht aus, weil nicht das Bestehen der Möglichkeit überhaupt, sondern eine dem Projekt entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße sichergestellt sein müsse.

9 Soweit der Revisionswerber behaupte, die erforderliche Dienstbarkeit bestehe tatsächlich, sei ohne entsprechende Grundbucheintragung entstanden und auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergegangen, sei darauf hinzuweisen, dass er diesbezüglich keinen Nachweis beigebracht habe. Eine diesbezügliche Klärung sei den ordentlichen Gerichten vorbehalten, was auch für die Frage gelte, ob vorliegend die Zustimmung zur Errichtung des Wohnhauses schlüssig die Einräumung einer Dienstbarkeit inkludiert habe bzw. ob das Geh- und Fahrrecht über das Nachbargrundstück ersessen worden sei. Den Beweisanträgen in der Beschwerde sei nicht stattzugeben gewesen, weil sich der der Entscheidung zu Grunde gelegte Sachverhalt ausreichend klar aus dem Verwaltungsakt ergebe.

10 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht und die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes in der Sache selbst, in eventu die Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses, jeweils unter Kostenzuspruch, begehrt wird. 11 Die belangte Behörde beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung die kostenpflichtige Abweisung der Revision.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in einem gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 VwGG gebildeten Senat erwogen:

12 Die Revision erweist sich angesichts der Ausführungen zum Fehlen von Rechtsprechung zur Auslegung des § 17 Abs. 2 K-BO als zulässig. Sie ist aber nicht berechtigt.

13 § 6 K-BO, LGBI. Nr. 62/1996, lautet (auszugsweise):

"Vorhaben

Baubewilligungspflicht

§ 6. Sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach § 7 handelt, bedarf einer Baubewilligung:

...
b) die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen;

..."

§ 13 K-BO, LGBL. Nr. 62/1996, in der Fassung

LGBL. Nr. 66/2017, lautet (auszugsweise):

"Vorprüfungsverfahren

Vorprüfung

§ 13. (1) Bei Vorhaben nach § 6 lit. a bis c hat eine Vorprüfung stattzufinden.

(2) Bei der Vorprüfung hat die Behörde festzustellen, ob dem Vorhaben

...

e) bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße

... entgegenstehen.

..."

§ 17 K-BO 1996, LGBL. Nr. 62/1996 in der Fassung

LGBL. Nr. 19/2016, lautet (auszugsweise):

"Voraussetzungen

§ 17. (1) Die Behörde hat die Baubewilligung zu erteilen, wenn dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Die Baubewilligung darf durch die Behörden des § 3 nur mit schriftlichem Bescheid erteilt werden.

(2) Bei Vorhaben nach § 6 lit. a bis c darf die Baubewilligung darüber hinaus nur erteilt werden, wenn kein Grund nach § 13 Abs. 2 entgegensteht und eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende

a) Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße,

...

sichergestellt ist.

(3) Die Baubewilligung hat das Vorhaben nach Art und Lage - bei Vorhaben nach § 6 lit. a bis c auch nach der Verwendung - unter Anführung jener Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, die ihr zugrundeliegen, zu bezeichnen.

..."

14 § 2 K-BAV, LGBL. Nr. 98/2012 in der Fassung

LGBL. Nr. 102/1012, lautet (auszugsweise):

"Eigentumsnachweis

§ 2. ...

(2) Als Belege über das Eigentum gelten:

...

b) eine Urkunde, auf Grund derer das Eigentum im Grundbuch einverleibt werden kann und der Antrag auf grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes beim zuständigen Grundbuchgericht bereits eingebracht wurde, oder

..."

§ 5 K-BAV, LGBL. Nr. 98/2012, lautet (auszugsweise):

"Technische Belege

§ 5. (1) Einem Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung sind nach Maßgabe der §§ 6 bis 12 Lagepläne, Baupläne, Beschreibungen und technische Berichte anzuschließen. Sind zur Beurteilung des Vorhabens Detailpläne, Berechnungen oder Detailangaben erforderlich, sind auch solche Belege beizubringen.

..."

§ 6 K-BAV, LGBL. Nr. 98/2012 in der Fassung LGBL. Nr. 102/2012, lautet (auszugsweise):

"Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen

§ 6. (1) Dem Antrag auf Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind der Lageplan (Abs. 2), der Bauplan (Abs. 3) und die Beschreibung (Abs. 4) anzuschließen.

(2) Der Lageplan ist im Maßstab 1:500 - lässt dieser Maßstab eine Beurteilung auf Grund zu vieler Eintragungen nicht oder nur schwer zu, im Maßstab 1:200 - auszuführen und hat folgende Angaben - diejenigen nach lit. g bis j nur, wenn dies Art und Verwendungszweck des Vorhabens erfordern, und diejenigen nach lit. k nur bei Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen - zu enthalten:

...

i) eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße;

..."

§ 7 K-BAV, LGBl. Nr. 98/2012 in der Fassung

LGBl. Nr. 102/2012, lautet:

"Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße

§ 7. Führt die im Lageplan gemäß § 6 Abs. 2 lit. i darzustellende, der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße über nicht im Eigentum des Bewilligungswerbers stehende Grundstücke, so ist ein Nachweis über die Sicherstellung der Zufahrt durch ein im Grundbuch einverleibtes dingliches Recht beizubringen, wobei § 2 Abs. 2 lit. b sinngemäß gilt."

15 Der Revisionswerber bringt vor, mit dem Terminus "Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße" in § 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 K-BO 1996 werde nicht verlangt, dass man mit einem Pkw bis vor die Haustüre fahren können müsse. Die Baubewilligung sei nur dann zu versagen, wenn das gesamte Grundstück nirgendwo an das öffentliche Wegenetz angrenze und auch nicht über Servitutswege mit diesem verbunden sei. Vorliegend sei eine Verbindung des Baugrundstückes zu einer öffentlichen Fahrstraße auf Grund des unmittelbaren Angrenzens sowohl über die W-Straße als auch über den S-Weg gegeben, sodass das Bauansuchen nicht hätte zurückgewiesen werden dürfen.

16 Gemäß § 17 Abs. 2 lit. a K-BO 1996 kann die Baubewilligung bei Vorhaben wie dem vorliegenden nach § 6 lit. b nur erteilt werden, wenn kein Grund nach § 13 Abs. 2 entgegensteht und eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße sichergestellt ist.

§ 6 Abs. 2 lit. i K-BAV ordnet an, dass der (gemäß Abs. 1) dem Antrag auf Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen anzuschließende Lageplan eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße zu enthalten hat. Nach dem klaren Gesetzeswortlaut (arg.: ...eine der Art, Lage und Verwendung ... entsprechende

Verbindung...") wird dabei nicht nur auf das bloße Angrenzen eines Baugrundstückes an öffentliche Fahrstraßen, wie dies der Revisionswerber mit dem Hinweis auf die am Baugrundstück vorbeiführenden Straßen vertritt, abgestellt. Auch aus den beiden vom Revisionswerber angeführten Erkenntnissen (VwGH 22.2.2012, 2010/06/0092, und 11.3.2016, Ra 2015/06/0013) ist für den Standpunkt der Revision nichts zu gewinnen, weil diese hinsichtlich des Erfordernisses der Verbindung eines Baugrundstückes zu einer öffentlichen Fahrstraße nur die verba legalia wiedergeben und im Übrigen ausführen, dass Nachbarn insofern keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte zukommen. 17 Im Übrigen ist festzuhalten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck kommende Wille des Bauwerbers ist entscheidend (vgl. die bei *W. Pallitsch/Ph. Pallitsch/W. Kleewein*, Kärntner Baurecht⁵ (2015) Seite 201 wiedergegebene hg. Rechtsprechung).

18 Ausgehend von dem auch vom Revisionswerber zu Grunde gelegten Sachverhalt wurde von ihm im Einreichplan die Zufahrtsstraße über das nicht in seinem Eigentum stehende Nachbargrundstück dargestellt. Das LVwG stützte seine Entscheidung auf die von ihm geteilte Rechtsansicht der Gemeindebehörden, dass der Revisionswerber in Ansehung der Erbringung des Nachweises im Sinne des § 7 K-BAV dem Verbesserungsauftrag nach § 13 Abs. 3 AVG nicht nachgekommen sei und eine Klärung insbesondere der Frage des Bestehens einer Dienstbarkeit oder deren Ersitzung den ordentlichen Gerichten vorbehalten sei. Eine antizipierende Beweiswürdigung, wie sie der Revisionswerber dem LVwG vorwirft, liegt dann vor, wenn ein vermutetes Ergebnis noch nicht aufgenommener Beweise vorweggenommen wird (vgl. etwa VwGH 21.3.2018, Ra 2018/02/0063, mwN). Eine derartige unzulässige antizipierende Beweiswürdigung ist dem angefochtenen Erkenntnis jedoch gerade nicht zu entnehmen, stützte sich das LVwG, wie dargelegt, doch darauf, dass der Nachweis im Sinne des § 7 K-BAV vom Revisionswerber nicht beigebracht wurde, was von diesem auch nicht in Abrede gestellt wird.

19 Die Revision war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

20 Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 201 4, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 17. Dezember 2019

