



IM NAMEN DER REPUBLIK!

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kleiser und die Hofrätinnen Mag.^a Merl, Mag. Rehak, Mag. Liebhart-Mutzl und Mag. Bayer als Richterinnen und Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision 1. der W R und 2. des J R, beide in G, beide vertreten durch Mag. Michael Tinzl und Mag. Albert Frank, Rechtsanwälte in 6020 Innsbruck, Museumstraße 21, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol vom 21. November 2022, LVwG-2019/43/0527-12, betreffend Versagung der Baubewilligung (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Bürgermeister der Gemeinde Grinzens; weitere Partei: Tiroler Landesregierung), zu Recht erkannt:

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Entscheidungsgründe:

- 1 Mit Bescheid vom 5. Juni 1972 erteilte die belangte Behörde der Erstrevisionswerberin die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf ihrem Grundstück.
- 2 Bei Errichtung der bewilligten Garage wurde ein nicht von dieser Baubewilligung umfasster Bauteil in östlicher Verlängerung der nördlichen Mauer der Garage hergestellt.
- 3 Mit Bescheid der belangten Behörde vom 15. Februar 2019 wurde das Bauansuchen der Revisionswerber vom 13. April 2015 - bezeichnet als „Bestehende Garage auf Grst. Nr.[...] Nachweis Höhen“ -, mit dem die Baubewilligung des bewilligungslos errichteten Bauteils der Garage beantragt worden war, wegen Überschreitung der zulässigen Höhe gemäß § 34 Abs. 4 Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018) abgewiesen.
- 4 Die Begründung der belangten Behörde erschöpfte sich in einer Wiedergabe des im behördlichen Verfahrens eingeholten hochbautechnischen Sachverständigengutachtens, welches unter Heranziehung des Geländeneiveaus





des Nachbargeländes eine Überschreitung der an der Grundgrenze befindlichen zulässigen Wandhöhe des beantragten Bauteils der Garage feststellte.

- 5 Mit dem angefochtenen Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Tirol (Verwaltungsgericht) wurde die dagegen erhobene Beschwerde der Revisionswerber als unbegründet abgewiesen. Gleichzeitig sprach das Verwaltungsgericht aus, dass eine Revision nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig sei.
- 6 Das Verwaltungsgericht stellte nach Wiedergabe des Verfahrensgangs fest, dass im vorliegenden Fall kein Bebauungsplan bestehe. Den von den Revisionswerbern vorgelegten Planunterlagen sei der Geländeverlauf auf dem dem Bauplatz (und der baulichen Anlage) unmittelbar benachbarten Grundstück zu entnehmen. Die absolute Traufenhöhe sei ebenso den Planunterlagen zu entnehmen. Seit dem Jahr 2006 habe auf dem Nachbargrundstück kein höheres Gelände bestanden. Laut Planunterlagen und Berechnung des hochbautechnischen Amtssachverständigen weise die geplante bauliche Anlage eine mittlere Wandhöhe von 3,40 Meter auf.
- 7 Im Hinblick auf die Feststellung der zulässigen Höhe sei zunächst auszuführen, dass eine oberirdische bauliche Anlage iSd § 6 Abs. 4 lit. a Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022) vorliege, bei der die zulässige mittlere Wandhöhe - wenn sie in die Mindestabstandsfläche rage - „an der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite“ 2,80 Meter betragen dürfe. Das erhöhte Maß von 3,50 Meter (für das Gewerbe- und Industriegebiet) sei nicht anzusetzen, weil der Bauplatz im Flächenwidmungsplan der Gemeinde G. als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen sei. In Einklang mit den letzten drei Sätzen des § 6 Abs. 1 TBO 2022 sei vom bestehenden Gelände auszugehen. Lediglich dann, wenn innerhalb der letzten zehn Jahre das Geländeniveau „durch die Bauführung oder in Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung“ geändert worden wäre, wäre vom vorher bestehenden Gelände auszugehen.
- 8 Die mittlere Wandhöhe der baulichen Anlage errechne sich auf Grundlage der bekannten (und seit zumindest 16 Jahren bestehenden) Höhenlage des Geländes



des näher bezeichneten benachbarten Grundstücks sowie aus der in den Planunterlagen ersichtlichen Traufenhöhe mit 3,40 Metern. Daher übersteige das vorliegende Bauvorhaben die gemäß § 6 Abs. 4 lit. a TBO 2022 zulässige Höhe.

9 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende außerordentliche Revision, die beantragte, in der Sache selbst zu entscheiden und das Bauansuchen der Revisionswerber zu bewilligen in eventuelle das angefochtene Erkenntnis aufzuheben. Ein Antrag auf Aufwändersatz wurde nicht gestellt.

10 Die belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung, in der sie die kostenpflichtige Zurück-, in eventuelle Abweisung der Revision beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zulässigkeit

11 Die Revision erweist sich angesichts der in der Zulässigkeitsbegründung zu § 6 TBO 2022 aufgeworfenen Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung, welches Grundstück jenes der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite gemäß § 6 Abs. 4 lit. a TBO 2022 ist, als zulässig.

Rechtslage

12 Die maßgeblichen Bestimmungen der TBO 2022 in der Fassung des LGBl. Nr. 44, lauten auszugsweise (Unterstreichung durch den Verwaltungsgerichtshof):

„§ 2

Begriffsbestimmungen

...

(11) Die mittlere Wandhöhe ist der Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut, wobei Höhenunterschiede, die sich aus der Neigung einer Dachfläche bzw. des anschließenden Geländes ergeben, bis insgesamt höchstens 3 m gemittelt werden. Übersteigt die Neigung einer Dachfläche den Winkel von 45°, so ist dieser Schnitt unter der Annahme zu ermitteln, dass die Dachneigung 45° beträgt, wobei vom höchsten Punkt jener Dachfläche auszugehen ist, deren Neigung den Winkel von 45° übersteigt. Wurde das



Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen.

...

§ 6

Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen

(1) Sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise zusammenzubauen oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzl原因 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

...

- b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§ 47a, 48, 48a, 49 und 49b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 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 bis d 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.

...

(4) Folgende bauliche Anlagen oder Bauteile dürfen in die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m ragen oder innerhalb dieser errichtet werden:

- a) oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen und deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und





Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, wenn sie in den
Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen aufweisen, ...

...

...“

- 13 Mit der 4. Bauordnungsnovelle, LGBl. Nr. 74/2001, der
Tiroler Bauordnung 1998 (TBO 1998), normierte der
Tiroler Landesgesetzgeber in § 2 Abs. 11 leg. cit. eine Definition des Begriffs
der „mittleren Wandhöhe“. Diese Begriffsbestimmung des § 2
Abs. 11 TBO 1998 wurde unverändert in die TBO 2022 übernommen. Die
Erläuterungen des Tiroler Landesgesetzgebers zu § 2 Abs. 11 TBO 1998,
LGBl. Nr. 74/2001, lauten auszugsweise:

„...In den beiden dieser Bestimmung neu angefügten Sätzen wird das bei der
Wandhöhenermittlung maßgebende Geländeniveau korrespondierend mit
§ 6 Abs. 1 näher bestimmt. Auf die Ausführungen zu dieser Bestimmung, die
gleichermaßen auch hier gelten, wird zur Vermeidung von Wiederholungen
hingewiesen. Aus legislatischen Gründen schien es zweckmäßig, die in Rede
stehende Bestimmung gänzlich neu zu fassen (vgl. RV 223/2001,
BlgLT 13. GP, 19. Sitzung, S 6).“

- 14 In den Erläuterungen zu § 6 Abs. 1 TBO 1998, LGBl. Nr. 74/2001, auf die in
den Erläuterungen zu § 2 Abs. 11 leg. cit. verwiesen wird und der in Hinblick
auf die Regelung betreffend das Geländeniveau in seinen letzten drei Sätzen
weitgehend unverändert in die TBO 2022 übernommen wurde, hält der
Tiroler Landesgesetzgeber fest:

„Bei der Erlassung der Tiroler Bauordnung 1998 ist der Gesetzgeber davon
ausgegangen, dass bei einer Bauführung im Falle einer Geländeänderung
nur dann von dem vor dieser Veränderung bestandenen Geländeniveau
ausgegangen werden soll, wenn diese Veränderung in einem gewissen
zeitlichen Zusammenhang mit der Bauführung steht. Dieser Zusammenhang
wurde jedenfalls bei Geländeänderungen, die bereits zehn Jahre oder länger
zurückliegen, nicht mehr angenommen. Weiters wurde davon ausgegangen,
dass bei weiteren Bauführungen auf teilweise bereits bebauten Grundstücken
zumindest dann vom veränderten Geländeniveau auszugehen ist, wenn die
Veränderungen bereits durch die bisherige Bauführung bedingt waren. Insofern
sollte das solcherart künstlich geschaffene Gelände als Urgelände anzusehen
sein.

...



Die nunmehrige Textierung stellt sicher, dass eine im Hinblick auf die konkret beabsichtigte Bauführung vorgenommene Geländeänderung wie bisher insofern nicht zu berücksichtigen ist, als die Abstände ausgehend vom Geländeniveau vor der Veränderung zu berechnen sind, wogegen Veränderungen, die bereits durch eine frühere Bauführung bedingt waren oder die mehr als zehn Jahre zurückliegen, in der Weise relevant sind, dass das seinerzeit veränderte Gelände zum Urgelände wird (RV 223/2001, BlgLT 13. GP, 19. Sitzung, S 10 f).“

- 15 Die Revision richtet sich in ihren Revisionsgründen unter anderem gegen die im angefochtenen Erkenntnis ermittelte mittlere Wandhöhe der dem Nachbargrundstück zugekehrten Wand des beantragten Bauteils der Garage an der Grundstücksgrenze. Diese sei rechtswidriger Weise nicht basierend auf dem Geländeniveau des Grundstücks der Revisionswerber erfolgt. Das Verwaltungsgericht habe seiner Berechnung Vermessungspläne zugrunde gelegt, welche das Geländeniveau des Nachbargrundstücks wiedergäben. Hätte das Verwaltungsgericht seine Höhenberechnungen basierend auf dem Niveau des Grundstücks der Revisionswerber durchgeführt, wäre das Bauvorhaben bewilligungsfähig gewesen.
- 16 Das Verwaltungsgericht vertrat demgegenüber die Auffassung, die mittlere Wandhöhe der dem Nachbargrundstück zugekehrten Wand errechne sich bei einer baulichen Anlage, die sich an der Grundstücksgrenze befinde, auf Grundlage des Geländeverlaufs des dem unmittelbar dem Bauplatz sowie auch der baulichen Anlage anschließenden benachbarten Grundstücks.

Ermittlung der mittleren Wandhöhe

- 17 Nach § 6 Abs. 4 lit. a TBO 2022 dürfen - soweit für den vorliegenden Fall relevant - oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen dienen und deren mittlere Wandhöhe auf der der Grundstücksgrenze zugekehrten Seite 2,80 m nicht übersteigt, in die Mindestabstandsflächen von drei bzw. vier Meter ragen oder innerhalb dieser errichtet werden.
- 18 § 2 Abs. 11 TBO 2022 definiert die „mittlere Wandhöhe“ als den Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut. Wurde das Geländeniveau „durch die Bauführung“ oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung



verändert, so ist vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen.

- 19 Schon dieser Wortlaut des § 2 Abs. 11 TBO 2022, der das für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe der dem Nachbargrundstück zugekehrten Wand heranzuziehende Geländeniveau mit der Bauführung in Zusammenhang bringt und Regelungen für den Fall einer Veränderung des Geländeniveaus durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung trifft, macht deutlich, dass der Gesetzgeber vom Geländeniveau des Bauplatzes ausgeht, weil nur am Baugrundstück Veränderungen durch die Bauführung stattfinden können.
- 20 Eine solche Regelung betreffend das Geländeniveau enthält auch § 6 Abs. 1 TBO 2022 in seinen letzten drei Sätzen. Nach dem Willen des Tiroler Landesgesetzgebers entspricht diese Bestimmung inhaltlich jener des § 2 Abs. 11 TBO 2022 (vgl. die eingangs zitierten Erläuterungen des Tiroler Landesgesetzgebers zur 4. Bauordnungsnovelle, in denen der Tiroler Landesgesetzgeber zu § 2 Abs. 11 TBO 1998 auf seine Erläuterungen zu § 6 Abs. 1 TBO 1998 verweist).
- 21 Die demnach zur Auslegung des § 2 Abs. 11 TBO 2022 heranzuziehenden Erläuterungen zu § 6 Abs. 1 TBO 1998 machen deutlich, dass der Tiroler Landesgesetzgeber wiederholt Geländeänderungen lediglich insoweit berücksichtigt als diese mit einer Bauführung oder einer beabsichtigten Bauführung im Zusammenhang stehen. Damit bringt der Tiroler Landesgesetzgeber im Einklang mit dem Ergebnis der Auslegung des Wortsinns des § 2 Abs. 11 TBO 2022 unmissverständlich seine Intention zum Ausdruck, dass zu der in Rede stehenden Berechnung der mittleren Wandhöhe das Geländeniveau des Bauplatzes und nicht jenes des Nachbargrundstückes heranzuziehen ist.
- 22 Zu diesem Ergebnis gelangte der Verwaltungsgerichtshof bereits in seiner Rechtsprechung zum früher die Abstände regelnden § 7 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 1989, LGBl. Nr. 33, der eine mit § 2 Abs. 11 TBO 2022 vergleichbare generelle Anordnung, wie Wandhöhen zu ermitteln sind, enthielt



(vgl. VwGH 17.12.1992, 92/06/0245, wonach für die Berechnung der mittleren Wandhöhe ausschließlich die allfällige Neigung des zu bebauenden Grundstücks zu berücksichtigen ist).

- 23 Darüber hinaus würde die Heranziehung des Geländeniveaus des Nachbargrundstückes zur Berechnung der mittleren Wandhöhe der dem Nachbargrundstück zugekehrten Wand zu dem sachlich nicht gerechtfertigten Ergebnis führen, dass der Nachbar ein grundsätzlich bewilligungsfähiges Bauvorhaben verhindern und durch Anschüttungen auf seinem Grundstück die Abstandsvorschriften zum Nachteil des Bauwerbers gleichsam manipulieren könnte (vgl. VwGH 1.4.2008, 2007/06/0323).
- 24 In Verkennung der dargestellten Rechtslage zog das Verwaltungsgericht zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe der dem Nachbargrundstück zugekehrten Wand der sich an der Grundstücksgrenze befindlichen Garage das Geländeniveau des benachbarten Grundstücks und nicht jenes des (Bau)Grundstücks der Revisionswerber heran.
- 25 Das angefochtene Erkenntnis war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.
- 26 Für das fortgesetzte Verfahren wird auf § 6 Abs. 10 TBO 2022 hingewiesen, wonach die dort genannten baulichen Maßnahmen unter den näher festgelegten Bedingungen auch dann zulässig sind, wenn der rechtmäßige Bestand die Voraussetzungen etwa nach Abs. 4 nicht erfüllt.

W i e n , am 29. Mai 2024