OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151046/41/JS/FE

Datum:
Linz, 27. März 2017

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der M H, vertreten durch Dr. M H, Rechtsanwalt in x L, M x, vom 29.7.2016 gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 29.6.2016, GZ: 0031522/2016 MDion RM (MDion-RM-160176-04), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.1.2017

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich liegt nachfolgender Verfahrensgang zu Grunde:
1.1. Der Bauwerber D H, x L, beantragte im Oktober 2015 die baurechtliche Bewilligung des Bauvorhabens "*Abbruch der bestehenden und Neubau einer Garage, Thermische Sanierung und Umbauten im bestehenden Wohnhaus*“ auf seinem Grundstück Nr. x (GB x K; im Folgenden "Baugrundstück"). Das Grundstück der beschwerdeführenden Nachbarin grenzt an der Südseite des Baugrundstücks unmittelbar an. Beide Grundstücke sind Teil einer architektonisch zu Beginn des 20. Jahrhunderts nach dem Modell der Wiener Gartenstadt-Bewegung geplanten Reihenhaussiedlung mit Garten, welche durch kleinflächige schmale Grundstücksflächen geprägt ist. Die Wohngebäude sind dabei im östlichen Bereich und die Garagen im westlichen Bereich des jeweiligen Grundstücks angeordnet. Zwischen Wohngebäude und Garage befindet sich jeweils der Garten. Westlich der Grundstücke grenzen der Z und im Osten die H als öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar an.

1.2. Sowohl das Baugrundstück als auch das Grundstück der Beschwerdeführerin sind nach dem Flächenwidmungsplan der Stadt Linz als Wohngebiet gewidmet und wurde für dieses Wohngebiet im Jahr 1988 der Bebauungsplan S x erlassen. Der Bebauungsplan sieht für das Wohngebiet eine Gruppenbauweise für die Wohngebäude im Osten vor, abgegrenzt vom (grundstückmittig liegenden) Garten durch eine nordsüdlich verlaufende innere Baufluchtlinie. Angrenzend an den westlich verlaufenden Z sieht der Bebauungsplan für die Garagen ebenfalls einen eigenen Bebauungsbereich vor, abgegrenzt vom Garten durch eine eigene nordsüdlich verlaufende innere (gartenseitige) Baufluchtlinie.

1.3. Entscheidungsgegenständlich vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich war der mit Baubewilligungsbescheid vom 6.5.2016 vom Magistrat der Stadt Linz genehmigte "*Neubau der Garage am Z*“ (Der weiters beantragte Abbruch der bestehenden Garage und die Sanierung bzw. Umbauten am bestehenden Wohnhaus waren hingegen nicht verfahrensgegenständlich). Nach dem Befund des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Bauverhandlung vom Februar 2016 reiche die Garage bis an die Nachbargrundgrenzen heran und würden sich auf Grund des Grundgrenzverlaufes unterschiedliche Breiten der Garage von bis zu ca. 5,98 m ergeben. Die Garage habe eine Gebäudetiefe von 9 m und betrage die Gebäudehöhe 3,32 m über dem Garagenfußboden, der gegenüber dem Garten bzw. dem Zufahrtsgelände um ca. 32 cm abgesenkt liege. Auf Grund der Garagengröße entstehe ein zusätzlicher Stellplatz für das Wohngebäude.

1.4. Die (anwaltlich vertretene) Beschwerdeführerin erstattete vor und in der mündlichen Bauverhandlung als Nachbarin Einwendungen gegen das Bauvorhaben, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

- Dem Bauvorhaben stünden grundbücherlich einverleibte Servitutsrechte entgegen.
- Die Errichtung einer Garage stelle eine erhebliche Beeinträchtigung des sensiblen Wasserschutzgebietes S dar, weshalb das Bauvorhaben auch den wasserrechtlichen Vorschriften widerspreche.
- Die Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer sei nicht gewährleistet.
- Eine derartig große Garage stelle eine Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.
- Zur Ausführung des Bauvorhabens würden keine statischen Berechnungen für die Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaft vorliegen, obwohl das Bauvorhaben an die Grundstücksgrenze reiche.
- Durch das Bauvorhaben würden sich defakto vier Stellplätze ergeben, was einen unzumutbaren weiteren Straßenverkehr am Z bedeute.
- Das Bauvorhaben bringe unzumutbare Staub-, Lärm-, Luft- und Lichtbelastungen und weitere Immissionen.
- Die eingereichte Garage überschreite mit der vorgesehenen Traufenhöhe die Vorschrift nach dem Bautechnikgesetz und auch die zulässigen Seitenabstandsgrenzen.

In der gegen den Baubewilligungsbescheid erhobenen Berufung wendete die Beschwerdeführerin noch ergänzend ein, dass der Neubau der Garage eine Breite von 6 m habe und damit über die Grundstücksgrenzen hinaus ragen würde.

1.5. Mit dem nunmehr bekämpften Bescheid vom 29.6.2016 wies der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz (im Folgenden "belangte Behörde") die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet ab. In ihrer Begründung verwies die belangte Behörde u.a. zum Einwand der Traufenhöhe im Zusammenhang mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse (zusammengefasst) darauf, dass die projektierte Garage bis an die Nachbargrundgrenzen reiche und werde mit ihr auch die vom Bebauungsplan S x festgelegte innere Baufluchtlinie überbaut. Diese Situierung sei zulässig, sofern das geplante Objekt die Tatbestandsvoraussetzungen des § 41 Abs. 1 Z 5 (auch in Verbindung mit Abs. 3) Oö. BauTG 2013 erfülle. Im vorliegenden Fall sei allein strittig, ob die Traufenhöhe des Bauvorhabens im Einklang mit § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 stehe. Nach dieser Bestimmung dürfe die Traufenhöhe von den im Abstand gelegenen Bauwerksteilen 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten; reiche allerdings der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, sei die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen. Den Einreichunterlagen zufolge komme der Fußboden des geplanten Garagenobjektes unter dem unmittelbar angrenzenden Gelände der Nachbargrundstücke zu liegen. Die Traufe der Garage befinde sich exakt 2,995 m über diesem maßgeblichen

Geländeniveau, woraus folgt, dass § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 eingehalten werde. Die Situierung der Garage unmittelbar an den Nachbargrundgrenzen sei daher ebenso zulässig wie die Überschreitung der inneren Baufluchtlinie.

1.6. In ihrer rechtzeitigen und zulässigen Beschwerde vom 29.7.2016 gegen den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 29.6.2016 wiederholt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen ihre Einwendungen im Verwaltungsverfahren.

1.7. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zog dem Verfahren einen bautechnischen Amtssachverständigen bei und führte eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Über Manuduktion durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich legte der Bauwerber noch eine ergänzende Beilage zum Einreichplan vom 9.2.2017 zeigend Höhenpunkte laut Naturmaßnahme vom 30.1.2017 durch ein Vermessungsbüro im Bereich des Grenzverlaufes zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück der Beschwerdeführerin vor. Im Rahmen des eingeräumten Parteiengehörs nahm die Beschwerdeführerin u.a. dahingehend Stellung, dass die Aufnahme der Höhenpunkte erst nach Erhöhung des Geländes durch den Bauwerber erfolgt sei, womit die maximal zulässige Höhe der projektierten Garage überschritten werde.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

2.1. Die auf dem Baugrundstück projektierte Garage ist im Abstand von 6 m zum westlich davon verlaufenden Z situiert. Sie umfasst die gesamte Grundstücksbreite, überschreitet jedoch die Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin nicht. Aufgrund der geplanten Garagenlänge von 9 m wird die innere (gartenseitige) Baufluchtlinie des Bebauungsplanes x um 5 m in Richtung Garten überbaut. Die südliche Außenwand der Garage ist öffnungslos geplant, in der rechtwinkelig anschließenden westlichen Außenwand ist das Garagentor bzw. in der östlichen Außenwand ein Garagenfenster im Abstand von ca. 1,3 m vorgesehen. An der Nachbarseite der Beschwerdeführerin reicht die projektierte Traufenhöhe der Garage maximal 2,99 m über das zukünftige Gelände. Die mit Flachdach abgeschlossene Garage weist im Übrigen eine Gesamthöhe von rund 3 m über dem planlich dargestellten anschließenden Gelände auf. Nach Abbruch der bestehenden Garage entsteht aufgrund der Garagengröße ein zusätzlicher Garagen-Stellplatz für das auf dem Baugrundstück befindliche Wohngebäude, welches mit einer Länge von über 20 m ebenfalls unmittelbar an der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin situiert ist. Die Ableitung der Oberflächenwässer von der Garage und von der Garagenzufahrt erfolgt projektgemäß in den bestehenden Kanal im Z.

2.2. Mit Baubewilligungsbescheid vom 6.5.2016 genehmigte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben "*Neubau einer Garage am Z*" u.a. unter der Auflage, dass die geplante Garagenzufahrt höhenmäßig an das bestehende Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche [Z] anzubinden ist und das Gefälle der Garagenzufahrt im Bereich von 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5 % betragen darf (Auflagenpunkte 11. und 12.).

3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verfahrensakt der belangten Behörde sowie in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Grundbuchsauszug, Flächenwidmungsplan und DORIS-Lichtbilder zeigend die örtlichen Verhältnisse. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat weiters eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt und einen bautechnischen Sachverständigen beigezogen. Vom Bauwerber wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine ergänzende Beilage zum Einreichplan vom 9.2.2017 vorgelegt.

Zur Würdigung der erhobenen Beweise durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Einzelnen:
3.1. Sowohl aus dem Einreichplan als auch aus den Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Bauverhandlung sowie vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ergab sich zweifelsfrei, dass die projektierte Garage die Grundstücksgrenzen des Baugrundstückes nicht überschreitet und das Grundstück der Beschwerdeführerin durch die geplante Garage nicht überbaut wird. Damit korrespondierend gab der Bauwerber vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auch ausdrücklich eine entsprechende Projekterklärung ab (vgl. Tonbandprotokoll vom 24.1.2017, Seite 2).

3.2. Auf Basis der noch ergänzend vermessenen Höhenpunkte an der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin konnte vom bautechnischen Amtssachverständigen schlüssig eine geplante Traufenhöhe der Garage über Gelände von maximal 2,99 m verifiziert werden, welche in dieser Höhe gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführerin in Erscheinung treten wird. Diese gutachterlichen Ausführungen wurden von der Beschwerdeführerin nicht bestritten und ergaben sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auch widerspruchsfrei aus der Beilage zum Einreichplan vom 9.2.2017. Den ergänzenden Einwendungen der Beschwerdeführerin, wonach der Bauwerber das Gelände vor Aufnahme der Höhenpunkte bereits erhöht hätte, kam aus rechtlichen Gründen keine Relevanz zu (vgl. dazu die Ausführungen in Punkt 4.2.5.).

3.3. Die übrigen Feststellungen gründen auf dem Einreichplan bzw. den weiteren Projektunterlagen und den dazu widerspruchsfrei vorliegenden gutachterlichen

Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, etwa zur Frage der Ableitung der im Bereich der Garage samt Vorplatz anfallenden Oberflächenwässer in den bestehenden Kanal, dem die Verfahrensparteien nicht entgegen getreten sind. Sie konnten daher der Entscheidung zugrunde gelegt werden.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat in rechtlicher Sicht hierüber erwogen:

4.1. Zum Prüfungsumfang des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich:

Nach der Bestimmung des § 31 Abs. 3 und 4 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden. Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind dabei im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen kann nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin ihres an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücks Nachbarin im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dabei 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. Daraus folgt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes, dass die Prüfbefugnis der Berufungsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Die Beschränkung des Mitspracherechtes des Nachbarn im Bauverfahren bringt es nach dieser Rechtsprechung des Höchstgerichtes mit sich, dass die belangte

Behörde als Berufungsbehörde infolge der Berufung der Beschwerdeführerin als Nachbarin keine Aspekte aufgreifen durfte, zu denen ein Nachbar kein Mitspracherecht hat. Die belangte Behörde war daher als Berufungsbehörde auch nicht berechtigt, aus Anlass der Berufung der Beschwerdeführerin als Nachbarin andere Fragen als Rechtsverletzungen der Nachbarin aufzugreifen oder den bekämpften Bescheid deshalb aufzuheben (oder abzuändern), weil er ihrer Ansicht nach bestimmten, ausschließlich von der Behörde wahrzunehmenden (im öffentlichen Interesse liegenden) Vorschriften widerspricht.

Dies gilt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes auch in Bezug auf die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte im Bauverfahren. Das Verwaltungsgericht hat die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war; bei Parteibeschwerden im Sinne des Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten - wie regelmäßig Nachbarn im Baubewilligungsverfahren - aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist. Dies folgt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes schon daraus, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes nicht weiter geht als die der Berufungsbehörde im jeweiligen Verfahren. Auf Grund der Beschwerde einer auf bestimmte subjektiv-öffentliche Rechte beschränkten Partei darf das Verwaltungsgericht somit keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060).

4.2. Zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin im Einzelnen:

4.2.1. Zum Einwand der Verletzung einer privatrechtlichen Servitut und von wasserrechtlichen Vorschriften in Bezug auf ein Wasserschutzgebiet durch die geplanten Garage:

Eine Baubewilligung bedeutet nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Verleihung eines subjektiv-öffentlichen Rechts an einen Bauwerber und enthält lediglich die Feststellung, dass das geplante Vorhaben vom öffentlich-rechtlichen Standpunkt des Raumordnungsrechts und des Baurechts her zulässig ist. Normativer Gehalt einer Baubewilligung ist daher nur der Ausspruch, dass dem zur Bewilligung beantragten Bau insofern kein im öffentlichen Recht fußendes Hindernis entgegensteht. Die Baubewilligung sagt daher nichts darüber aus, ob der bewilligte Bau nicht etwa mit Mitteln des Privatrechts verhindert werden kann und greift auch nicht in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers ein, was in gleicher Weise für andere dinglich Berechtigte am Baugrundstück gilt (vgl. VwGH 27.8.2013, 2013/06/0126; u.a.). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind daher Vorbringen im Zusammenhang mit der Einschränkung bzw. dem Untergang einer Dienstbarkeit als (bloße) privatrechtliche Einwendungen nicht als öffentlich-rechtliche Nachbarrechte zu werten, weshalb der zivilrechtliche Einwand der Verletzung von

Dienstbarkeiten der Prüfbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich entzogen war (vgl. VwGH 27.2.2013, 2010/05/0203; u.a.). Gerade in der von der Beschwerdeführerin zitierten Judikatur des Obersten Gerichtshofes vom 19.11.2014, 6 Ob 129/14k, wies das Höchstgericht ebenfalls darauf hin, dass ein Baubewilligungsbescheid auf die zivilrechtliche Stellung der aus einer behaupteten Servitut allenfalls verpflichteten Eigentümer keinen Einfluss hat, was bedeutet, dass der Beschwerdeführerin ungeachtet der Baubewilligung der Zivilrechtsweg offen steht, um sich gegen die behauptete Verletzung einer vereinbarten Dienstbarkeit durch die Bauführung des Bauwerbers zu wehren.

Soweit die Beschwerdeführerin als Nachbarin eine wasserrechtliche Beeinträchtigung eines Wasserschutzgebietes durch das Bauprojekt einwandte, erweist sich der Einwand als unzulässig, zumal einem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 betreffend die Einhaltung von wasserrechtlichen Bestimmungen durch ein Bauprojekt zukommt (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193; u.a.). Solche Rechte wären von der Beschwerdeführerin allenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren geltend zu machen und kommt weder der Baubehörde noch dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in einem Baubewilligungsverfahren eine Zuständigkeit zur Entscheidung über die wasserrechtlich zu beurteilende behauptete Beeinträchtigung eines Wasserschutzgebiets zu (vgl. VwGH 4.3.2008, 2007/05/0241; u.a.).

4.2.2. Zum Einwand der unzulässigen Breite der projektierten Garage:
Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit des beantragten Projektes auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das in den Einreichplänen dargestellte Projekt, für das der im Einreichplan und der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. VwGH 24.5.2016, Ra 2016/05/0029; u.a.). Korrespondierend mit der ausdrücklichen Projekterklärung des Bauwerbers ist im Einreichplan ein Überbauen der Grundstücksgrenze zu Lasten der Beschwerdeführerin nicht erkennbar, weshalb sich der Einwand der Beschwerdeführerin in der Berufungsschrift – ungeachtet seiner allfälligen Präklusion - schon aus diesem Grund jedenfalls als unberechtigt erwies.

4.2.3. Zum Einwand der unzulässigen Ableitung der Dach- und Oberflächenwässer der geplanten Garage:
Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kommt einem Nachbarn im Hinblick auf das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge von einem Nachbargrundstück kein Mitspracherecht in einem Baubewilligungs-verfahren zu. Nur soweit das Bauprojekt Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswässern und Abwässern von einem Grundstück umfasst, kommt

einem Nachbarn insoweit ein subjektiv-öffentliches Recht zu, als damit Immissionen im Sinne von schädlichen Einflüssen auf sein Grundstück einhergehen (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193; u.a.). Nach dem gegenständlichen Einreichprojekt des Bauwerbers erfolgt die Ableitung der Oberflächenwässer von der Garage und von der Garagenzufahrt über Niederschlagswasser-Leitungen in den im Bereich des Z bestehenden Kanal, weshalb sich schon mangels schädlicher Auswirkungen der Verbringung der Niederschlagswässer für das Grundstück der Beschwerdeführerin die Einwendung als unberechtigt erwies.

4.2.4. Zum Einwand der Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Vermehrung des Straßenverkehrs durch die projektierte Garage sowie zum Einwand der fehlenden statischen Berechnung für die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Nachbarschaft:
Dem Einwand der Beschwerdeführerin, dass eine derart große Garage auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstelle, ist die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entgegen zu halten, wonach aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden können, weshalb sich dieser Einwand als unzulässig erwies (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; u.a.).

Gleiches galt für die von der Beschwerdeführerin unzulässiger Weise eingewendete Vermehrung des Straßenverkehrs am Z durch das Bauvorhaben, da Nachbarn nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ebenso kein subjektiv-öffentliches Recht betreffend die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen und daraus resultierenden Immissionen in einem Baubewilligungsverfahren zukommt (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, u.a.).

Auch steht den Nachbarn im Geltungsbereich der Oö. BauO 1994 in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes eines Bauplatzes und der Statik nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektiv-öffentliches Mitspracherecht zu, weshalb sich der Einwand der Beschwerdeführerin, der Ausführung des Bauvorhabens würden keine statischen Berechnungen für die Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaft zugrunde liegen, als ebenso unzulässig erwies.

4.2.5. Zum Einwand der Überschreitung der zulässigen Traufenhöhe:
Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann der Nachbar nur die Verletzung seiner Rechte geltend machen, was hinsichtlich der Gebäudehöhe bedeutet, dass er ausschließlich die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der ihm zugewandten Front erfolgreich relevieren kann (vgl. VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210; u.a.). Nach den Darlegungen des bautechnischen Amtssachverständigen reicht die Garage an der Nachbarseite der Beschwerdeführerin maximal 2,99 m über das künftige Gelände, tritt also

projektgemäß in dieser Höhe gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführerin in Erscheinung. Der Bebauungsplan S x enthält keine diesbezüglichen beschränkenden Regelungen zur Gebäudehöhe der projektierten Garage. Das - damit subsidiär zur Geltung kommende - Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) sieht hingegen eine Beschränkung der Gebäudehöhe im Zusammenhang mit dem Abstand zu den Bauplatz- bzw. Nachbargrundgrenzen vor: Nach dem vorliegenden Einreichplan wurde die Garage an der Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin projektiert, sie befindet sich damit im seitlichen Abstandsbereich im Sinne des § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013. Nach der Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d leg. cit. dürfen Gebäude innerhalb eines solchen Abstandsbereichs u.a. dann errichtet werden, wenn die Traufenhöhe der im Abstand gelegenen Bauwerksteile 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten; reicht der einzige Fußboden – wie gegenständlich – unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände die entscheidende Messgröße. Diese gesetzlich normierte Maximalhöhe wird von der Garage mit einer projektgegenständlichen Traufenhöhe von 2,99 m über dem künftigen Gelände eingehalten und erweist sich damit das im seitlichen Bauwichbereich projektierte Bauvorhaben als nicht zu hoch und der Einwand als unbegründet.

Dem Einwand der Beschwerdeführerin, wonach die Aufnahme der Höhenpunkte durch das beigezogene Vermessungsbüro erst nach erfolgter Erhöhung des Geländes erfolgte, ist zu entgegnen, dass – wie ausgeführt - die Baubehörde und auch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Bewilligungsfähigkeit des vom Bauwerber beantragten Garagenprojektes zu beurteilen hatte. Es war daher im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Projektgenehmigungsverfahren nur das in den Einreichplänen samt Beilage ausgewiesene Bauvorhaben einschließlich der geplanten Geländeveränderungen für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit maßgebend. Wie vom bautechnischen Amtssachverständigen in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 13.1.2017 dargelegt, ist der Garagenfußboden unter dem zeichnerisch ausgewiesenen südlich und nördlich angrenzenden projektierten Grundstücksniveau situiert. Dies bedeutet, dass nach der Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 für die Beurteilung der maximal zulässigen Traufenhöhe von 3 m im Bauwichbereich das (höchst angeschnittene) künftige Gelände - und nicht das bestehende Gelände - entscheidungsrelevant ist, aus welchem die Garage mit einer projektierten maximalen Traufenhöhe von 2,99 m für das Grundstück der Beschwerdeführerin sichtbar herausragt und in dieser zulässigen Höhe gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführerin nach dem Projekt in Erscheinung tritt. Angemerkt wird der Vollständigkeit halber, dass sich die Errichtung der Garage als baurechtswidrig erweisen würde, sollte die Traufenhöhe der Garage nach ihrer Bauausführung tatsächlich die baurechtlich genehmigte Projekthöhe in natura überschreiten. Die Frage einer allfälligen konsenslosen Errichtung eines Bauvorhabens hatte aber für die vorliegende

Beschwerdesache, welche die Bewilligungsfähigkeit eines eingereichten Bauprojektes zum Gegenstand hat, keine Relevanz.

4.2.6. Zum Einwand der Einhaltung der zulässigen Seitenabstandsgrenzen:
Fraglich war nach dem Einwand der Beschwerdeführerin, ob die projektierte Garage in Anbetracht ihrer Länge von 9 m im seitlichen Bauwichbereich errichtet werden darf. Dazu führt die Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 u.a. aus, dass die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke 15 m nicht überschreiten darf. Zu berücksichtigen war dabei nach dem Einreichprojekt, dass das auf dem Baugrundstück befindliche Wohnhaus (mit einer Länge von über 20 m) ebenfalls unmittelbar an der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin situiert ist. Aus dem Bebauungsplan S x ergab sich dazu, dass dieses Wohnhaus innerhalb der inneren (gartenseitigen) Baufluchtlinie im Osten erliegt, in welchem Bereich eine Bebauung bis zur Nachbargrundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin zulässig ist. Damit befindet sich das bestehende Wohnhaus nicht im Abstandsbereich im Sinne der Bestimmungen der §§ 40, 41 Oö. BauTG 2013 und entspricht die projektierte Garage damit der normierten maximal zulässigen Bauwerkslänge von 15 m im Abstandsbereich.

Der vorliegende Bebauungsplan S x spricht nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich auch nicht gegen die Zulässigkeit der projektierten Überbauung der inneren (gartenseitigen) Baufluchtlinie im Osten durch die geplante Garage: Nach der Legaldefinition des § 32 Abs. 3 Z 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 sind Baufluchtlinien Grenzen, über die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen [...] nicht vorgerückt werden darf, sofern jedoch das Oö. BauTG 2013 nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Derartige Ausnahmevorschriften sind im § 41 Abs. 3 Oö. BauTG 2013 enthalten (vgl. dazu etwa den Bericht des Bauausschusses zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2005 zu Art. I Z. 24 [§ 32 Abs. 3 Z. 2] betreffend die insoweit vergleichbare Vorgängerbestimmung des § 6 Abs. 3a BauTG alt). Diese Bestimmung sieht u.a. vor, dass die Ausnahmeregelung (von den Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen für Gebäude [...] sowie Teilen davon) nach § 41 Abs. 1 Z 5 leg. cit. auch für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände sinngemäß gilt. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass der Bebauungsplan nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Aus dem gegenständlichen Bebauungsplan S x ist nun kein ausdrückliches Verbot der Überbauung der inneren (gartenseitigen) Baufluchtlinie durch die projektierte Garage ersichtlich: Neben einer generellen Rückverweisung auf die baurechtlichen Vorschriften zur Frage der Einhaltung von Abständen, sieht der Bebauungsplan S x etwa eigene Bebauungsbeschränkungen für gartenseitige Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien im Bauwich vor, welche jedoch ausdrücklich nicht für Garagen gelten sollen. Damit fehlt es aber dem Bebauungsplan S x an einer ausdrücklichen von der Bestimmung des § 41

Abs. 1 Oö. BauTG 2013 abweichenden Anordnung im Sinne des § 41 Abs. 3 leg. cit.

Es bleibt damit bei der Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung zu den Abstandsbestimmungen im Sinne des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013, auf deren Einhaltung der Beschwerdeführerin als anrainende Nachbarin ein Rechtsanspruch zukam (vgl. VwGH 30.1.2014, 2012/05/0048), zumal die Festlegung von inneren Baufluchtlinien im Bebauungsplan S x jedenfalls auch der Belichtung und der Belüftung und damit auch dem Schutz der Beschwerdeführerin als seitliche Nachbarin dienen, weil die Überschreitung dieser Baufluchtlinien auch die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ihres Grundstücks beeinträchtigen kann (vgl. VwGH 15.2.2011, 2010/05/0067): Wie bereits dargetan, erfüllt die projektierte Garage mit einer Traufenhöhe von unter 3 m bzw. einer Länge von 9 m die Ausnahmevoraussetzungen nach dieser Bestimmung. Aber auch die weiteren Ausnahmetatbestände nach § 41 Abs. 4 Z 5 Oö. BauTG 2013 liegen nach den Verfahrensergebnissen unstrittig kumulativ vor und wurde deren Verletzung auch nicht im Rahmen der Nachbarbeschwerde geltend gemacht. So ergibt sich aus den Projektunterlagen eine beabsichtigte Nutzung der projektierten Garage für Wohnzwecke. Auch ist die projektierte südliche Außenwand der Garage, welche an das Grundstück der Beschwerdeführerin angrenzt, öffnungslos ausgeführt bzw. befindet sich in der rechtwinkelig anschließenden westlichen Garagenaußenwand nach den Einreichunterlagen lediglich ein Garagentor und weist das projektierte Garagenfenster in der östlichen Außenwand einen zulässigen Abstand von 1,30 m von der Grundstücksgrenze auf. Zumal die projektierte Garage mit einem Flachdach abschließt und ihre Gesamthöhe 7 m nicht überschreitet, erfüllt die projektierte Garage die Ausnahmebestimmung nach § 41 Abs. 4 Z 5 Oö. BauTG 2013, weshalb die Beschwerdeführerin als Nachbarin auch durch die projektierte Überbauung der inneren (gartenseitigen) Baufluchtlinie durch die an der Grenze ihres Grundstücks situierten Garage in keinem subjektiven Nachbarrecht verletzt wurde.

4.2.7. Zum Immissionseinwand der Beschwerdeführerin:
Weder die Oö. Bauordnung 1994 noch das Oö. Bautechnikgesetz 2013 sehen ein eigenständiges subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Belichtung und Belüftung vor. Werden all jene Bestimmungen eingehalten, die einen Einfluss auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse haben können, wie die Bestimmungen über die Bauweise, die Lage des Bauvorhabens, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Abstände und die Gebäudehöhe, so kann der Nachbar nicht gesondert fordern, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse seiner Objekte so bleiben wie bisher (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193; u.a.). Da das Bauvorhaben – wie oben dargelegt – insbesondere den gesetzlich normierten Abstandsbestimmungen nach den §§ 40, 41 BauTG 2013 entsprach, wurde die Beschwerdeführerin in keinem Nachbarrecht, das die Belichtung und Belüftung

betrifft, verletzt. Im Übrigen müssen nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, von den Nachbarn hingenommen werden, sofern dem nicht besondere Umstände entgegen stehen. Der Verwaltungsgerichtshof erachtet dabei in seiner Judikatur die Annahme für gerechtfertigt, dass eine mit einem Wohnhaus verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn dem nicht besondere Umstände entgegen stehen (VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0087; u.a.). In Anbetracht des Umstandes, dass durch die projektierte Garage lediglich ein zusätzlicher Garagen-Stellplatz für die Bewohner des Wohngebäudes auf dem Baugrundstück entstehen soll, wobei die geplante Garagenzufahrt nach den Auflagen im Baubescheid höhenmäßig an das bestehende Niveau des Z anzupassen ist und das Gefälle der Garagenzufahrt (im Bereich von 5 m) ab der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5 % betragen darf, liegen nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich lediglich solche mit der Garagenbenutzung verbundenen Lärm-, Luft- und sonstige fahrzeugbedingten Immissionen vor, die in einem Wohngebiet von Nachbarn hingenommen werden müssen. Gegen das Vorliegen einer besonderen, über das übliche Maß hinausgehenden Immissionsbelastung der Beschwerdeführerin als Nachbarin etwa durch Lärm und Abgase der die Garage benützenden Fahrzeuge spricht auch, dass der Zufahrtsbereich vom Z zur Garage lediglich 6 m beträgt. Damit unterscheidet sich der vorliegende Fall etwa auch zum entschiedenen Fall des Verwaltungsgerichtshofes im zitierten Erkenntnis vom 29.9.2016, welches eine ca. 170 m lange Zufahrtsstraße zu den Stellplätzen eines Bürogebäudes mit einer ungeklärten Besucherfrequenz zum Gegenstand hatte. Für die Üblichkeit eines zweiten Garagen-Stellplatzes im Wohngebiet spricht auch, dass nach den Erhebungen von Statistik Austria durchschnittlich mehr als zwei Personen in einem österreichischen Haushalt leben, wobei statistisch auf jeden zweiten Einwohner in Österreich ein PKW entfällt. Der Garagen-Stellplatz für ein Zweitfahrzeug stellte damit im gegenständlichen Wohngebiet keinen unüblichen Immissionsfaktor dar und war daher von der Beschwerdeführerin als Nachbarin hinzunehmen. Die Immissionseinwendungen der Beschwerdeführerin erwiesen sich im Ergebnis damit als nicht berechtigt.

5. Zu Punkt II.:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung zu den Nachbareinwendungen der Beschwerdeführerin von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH zu den einzelnen Einwendungen der Beschwerdeführerin). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbareinwendungen im Sinne der Oö. BauO 1994 auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls

liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack