OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151184/2/WP

Datum:
Linz, 9. Februar 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. Peterseil über die Beschwerde des Arch. Dipl.-Ing. W M, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. G M – Dr. G B, x, x L, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 29. Dezember 2016, GZ: 0070859/2016 MDion RM (RM-Bau-160260), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin Comfidia Projektmanagement GmbH,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Bisheriges Verwaltungsgeschehen und maßgeblicher Sachverhalt:

1.1. Mit dem am 2. Mai 2016 beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz eingelangten Schriftsatz beantragte die Bauwerberin gemäß § 24 Oö. Bauordnung 1994 die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Nr. x, KG L.

1.2. Das geplante Objekt besteht aus vier Gebäudeebenen, wobei das Kellergeschoss mit Ausnahme seiner Ostseite vollständig unter dem künftigen Gelände zu liegen kommt. Die Ostseite hingegen ist in voller Raumhöhe sichtbar und sind dieser Gebäudefront in ihrer gesamten Breite sechs Kfz-Stellplätze vorgelagert, welche von der xstraße aus erschlossen werden. Über dem Kellergeschoss befinden sich drei weitere Gebäudeebenen, wobei das oberste Geschoss an der Ostseite gegenüber der Gebäudefassade zurückspringt.

2. Der Beschwerdeführer (in der Folge kurz: Bf) ist Hälfteeigentümer des nördlich gelegenen – nicht unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden – Grundstückes Nr. x, KG L.

3. In der Bauverhandlung am 21. November 2016 erhob der Bf gegen das Bauvorhaben folgende Einwendung:

„In die gegenwertige Planung tritt das Carport über das gesamte Grundstück als Vollgeschoß in Erscheinung. Laut gültigen Bebauungsplan der Stadt Linz kann eine Zufahrt mit Zugang im bautechnisch notwendigen Ausmaß von der Geschoßigkeit oder der Geschoßanzahl ausgenommen werden. (Die Zumutbarkeit ist in diesem Falle überschritten).
Somit tritt das geplante Gebäude mit 3 Vollgeschoßen und einem zurückgesetztem Dachgeschoß in Erscheinung, wobei das zurückgesetzte Dachgeschoß nicht dem gültigen Bebauungsplan der Stadt Linz entspricht. Da bei einem zurückgesetzten Dachgeschoß ein Rücksprung auf beiden Gebäudeseiten erforderlich sind um der Gesetzmäßigkeit zu entsprechen.

Daher sehen wir die Einhaltung des Bebauungsplanes nicht als gegeben an."

4. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 5. Dezember 2016 wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für *„den Neubau Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten*" unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt. Begründend wurde – im Hinblick auf die Einwendung des Bf – ausgeführt, dass die Ebene, in der die Stellplätze situiert seien, nicht auf die Gesamtgeschossanzahl anzurechnen sei, da der Bebauungsplan diese Ebene ausnehme, da sie *„lediglich im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen mehr als 1,5 m von der Rohdecke*

gemessen über das angrenzende künftige Gelände rag[e]. Das Mindestmaß für Stellplätze [sei] laut OIB 2,5 m. Dieses Maß [werde] bei jedem Stellplatz nachgewiesen. Die oberste Ebene des beantragten Bauvorhabens [sei] somit in die höchstzulässige Gesamtgeschosszahl als 3. Geschoss, nicht jedoch wie in der Einwendung formuliert, als zurückgesetztes Geschoss zu werten. […] Die Einwendungen werden daher als unbegründet abgewiesen."
Dieser Bescheid wurde dem Bf am 9. Dezember 2016 zugestellt.

5. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Eingabe vom 22. Dezember 2016 Berufung. Begründend führt der Bf auf das Wesentliche zusammengefasst aus, dass – entgegen der Rechtsansicht des Magistrates der Landeshauptstadt Linz – das Kellergeschoss zur Gesamtgeschosszahl hinzuzurechnen sei, da das bautechnische Ausmaß für eine Zufahrt wesentlich überschritten sei.

6. Mit – nunmehr in Beschwerde gezogenem – Berufungsbescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz (in der Folge kurz: belangte Behörde) vom 29. Dezember 2016 wurde die Berufung des Bf als unbegründet abgewiesen. Begründend verweist die belangte Behörde – nach Wiedergabe des maßgeblichen Sachverhalts und der einschlägigen Gesetzesbestimmungen – zunächst auf die stRsp des Verwaltungsgerichtshofes, wonach der Nachbar nur die Verletzung seiner Rechte geltend machen kann, was hinsichtlich der Gebäudehöhe bedeutet, dass er ausschließlich die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der ihm zugewandten Front erfolgreich relevieren kann. Im vorliegenden Fall ergebe sich aus der Nordansicht des Einreichplanes, dass an der – dem Grundstück des Bf zugewandten – Nordfront das Bauvorhaben mit seinem Erdgeschoss sowie mit beiden Obergeschossen in Erscheinung trete, während das Untergeschoss hier vollständig unter dem künftigen Gelände liege. An der dem Bf zugewandten Nordfront des Bauvorhabens würden somit jedenfalls nicht mehr als drei Geschosse in Erscheinung treten, sodass dieser in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht verletzt sei.

7. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde des – nunmehr rechtsfreundlich vertretenen – Bf vom 26. Jänner 2017. Zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben führt der Bf zunächst aus, dass es sich um ein Objekt bestehend aus vier Geschossen handle, von denen drei Geschosse oberirdisch zu liegen kämen und ein Geschoss „*angeblich*" unterirdisch. Das „*1. Geschoß*" sei zur Straßenseite zur Gänze offen, komme aber an den übrigen drei Seiten unter dem künftigen Gelände zu liegen. Die Ostseite des ersten Geschosses sei nicht nur in voller Raumhöhe, sondern auch in voller Breite von rund 18 m sichtbar. Da eine Öffnung in diesem Ausmaß für die Schaffung eines Zuganges und einer Zufahrt nicht – wie im Bebauungsplan vorgegeben – im bautechnisch notwendigem Ausmaß liege, sei das Kellergeschoss in die höchstzulässige Geschossanzahl einzurechnen und stehe das Bauvorhaben somit im Widerspruch

zum einschlägigen Bebauungsplan. Zudem moniert der Bf, es sei eine generelle Pflicht der Behörde zu überprüfen, ob ein Bauvorhaben den Anforderungen des gültigen Bebauungsplanes entspricht oder nicht. Im Übrigen würden sich die Baubehörden durch die stereotype Wiederholung von Rechtssätzen des Verwaltungsgerichtshofes mit den materiellen Einwendungen des Bf in Wahrheit nicht auseinandersetzen. Abschließend beantragt der Bf, das Landesverwaltungsgericht möge der Berufung Folge geben und den bekämpften Bescheid dahingehend abändern, dass der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung abgewiesen wird sowie eine mündliche Verhandlung durchführen.

8. Mit Schreiben vom 30. Jänner 2017, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 2. Februar 2017 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabenden Verwaltungsakt zur Entscheidung vor und erstattete eine ergänzende Äußerung zum Beschwerdevorbringen. Im Übrigen werde beantragt, das Landesverwaltungsgericht möge die Beschwerde als unbegründet abweisen. Auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung werde verzichtet.

II. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde samt den Schriftsätzen des Bf. Aus den genannten Beweismitteln ergibt sich der – oben wiedergegebene – maßgebliche Sachverhalt widerspruchsfrei.

2. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gem § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden, da der Sachverhalt – soweit entscheidungsrelevant – feststand und der Ausgang des Verfahrens lediglich von der Klärung einzelner Rechtsfragen abhing. Die aufgeworfenen Rechtsfragen konnten anhand der eindeutigen und ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden und bedurften daher keiner Erörterung in einer mündlichen Verhandlung (vgl diesbezüglich auch die Materialien zur Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz-Novelle 2017, ErlRV 1255, GP 25, 5). Einem Entfall der Verhandlung stehen daher weder Art 6 EMRK noch Art 47 GRC entgegen.

III. Rechtslage:

Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994, LGBl 66, in der hier anzuwendenden Fassung lauten auszugsweise:

„§ 31
Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind
1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind; […]
Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.
[...]
(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.
(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind 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. ..."

§ 32 Oö. ROG 1994, LGBl 1993/114, in der hier anzuwendenden Fassung lautet auszugsweise:

„§ 32
Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:
[...]
4. die Gebäudehöhe (Abs. 4);
[...]
(2) [...]
(4) Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden."

Der hier anzuwendende Bebauungsplan der Stadt Linz „*x 09-012-01-01*" legt für das verfahrensgegenständliche Baugrundstück die Gesamtgeschoßzahl als Höchstgrenze mit „III" Geschoßen fest.

IV. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Art 130 Abs 1 Z 1 iVm 131 Abs 1 B-VG iVm § 3 VwGVG) hat gem Art 135 Abs 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG durch seinen nach der Geschäftsverteilung zuständigen Einzelrichter im Rahmen des § 27 VwGVG über die zulässige und rechtzeitige Beschwerde erwogen:

1.1. Der Bf ist als Hälfteeigentümer des nördlich der Bauliegenschaft gelegenen Grundstückes Nachbar im Sinn des § 31 Abs 1 Oö. Bauordnung 1994.

1.2. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der 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. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl statt vieler VwGH 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

2.1. In seiner Beschwerde hält der Bf seine – zulässige und bereits im Zuge der Bauverhandlung erhobene – Einwendung betreffend Überschreitung der höchst zulässigen Geschoßanzahl/Gebäudehöhe aufrecht.

2.2. Zum Beschwerdevorbringen wird von der belangten Behörde in ihrer ergänzenden Äußerung Folgendes ausgeführt:

„Die belangte Berufungsbehörde hat keinesfalls mit der ‚stereotypen Wiederholung von Rechtssätzen des Verwaltungsgerichtshofes' eine Auseinandersetzung mit den materiellen Einwendungen des Beschwerdeführers verweigert, sondern hat vielmehr bei ihrer Entscheidung auf einen zentralen Rechtsgrundsatz des Nachbarrechts der Oö. BauO 1994 Rücksicht genommen, nämlich auf die Beschränkung des nachbarlichen Mitspracherechts auf die Verletzung subjektiver Rechte. Weder die Berufungsbehörde noch das Landesverwaltungsgericht oder der Verwaltungsgerichtshof sind dazu befugt, die Entscheidung der Baubehörde erster Instanz auf ihre objektive Rechtsrichtigkeit hin zu untersuchen, sondern haben allein zu beurteilen, ob es durch das Bauvorhaben zu einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte kommt.

Wie bereits im angefochtenen Bescheid unter Hinweis auf das zur Oö. BauO 1994 ergangene Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.01.2016, 2012/05/0210 (mwN) dargetan wurde, kann der Nachbar ausschließlich die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der ihm zugewandten Front erfolgreich relevieren (vgl. auch VwGH 28.04.2006, 2004/05/0257; 20.12.2005, 2005/05/0129, betreffend die Bauordnung für Wien; 31.05.1988, 87/05/0142, zur Oö. Bauordnung 1976). Dass aber an der dem Berufungswerber zugewandten Nordfront des Bauvorhabens nicht mehr als drei Geschoße in Erscheinung treten und das unterste Geschoß an dieser Gebäudeseite den Vorgaben des Bebauungsplanes über die Nichtanrechenbarkeit von Kellergeschoßen

vollständig entspricht, wird auch in vorliegender Beschwerde nicht in Abrede gestellt. Eine Auseinandersetzung mit der in der Beschwerde aufgeworfenen Frage, ob die Nichteinschüttung des Kellergeschoßes an der Ostseite für die Errichtung eines Zuganges oder einer Zufahrt ‚im bautechnischen Ausmaß notwendig' ist, entzieht sich daher der Kognitionsbefugnis der Berufungsbehörde und der Verwaltungsgerichte. Die Erstbehörde hat sich im Übrigen mit dieser Frage in einem Aktenvermerk vom 01.12.2016 inhaltlich auseinandergesetzt, und das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung des Erstbescheides auch wiedergegeben.

Lediglich am Rande sei erwähnt, dass selbst bei einer vollständigen Einschüttung der Ostseite des geplanten Gebäudes sich an der Gesamtanzahl der Geschoße und insbesondere an der absoluten Höhe des Gebäudes gegenüber dem Grundstück des Beschwerdeführers überhaupt nichts ändern würde, sodass mit dem Beschwerdevorbringen auch kein aus der Bauführung allenfalls resultierender faktischer Nachteil für den Beschwerdeführer angesprochen wird."

2.3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich schließt sich dieser – im Übrigen vom Landesverwaltungsgericht selbst in einer Vielzahl von Entscheidungen vertretenen – Rechtsansicht der belangten Behörde vollinhaltlich an. Im Übrigen bietet die vorliegende Beschwerde auch keinerlei Grund, von der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes abzuweichen, zumal die vorliegende Sachverhaltskonstellation geradezu als Musterbeispiel für das eingeschränkte Mitspracherecht des Nachbarn im Baurecht und die Ausgestaltung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte zu dienen vermag.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die für den Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens entscheidende Rechtsfrage konnte anhand der – in der Entscheidung zitierten – stRsp des Verwaltungsgerichtshofes (zB vom 27.1.2016, 2012/05/0210) beantwortet werden. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung daher von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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. Peterseil