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-151236/7/DM – 151237/2

Datum: Linz, 6. September 2017

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. des H Ü und 2. der H Ü, beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. W H, Z x, x W, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 10.1.2017, GZ: Bau-11618/4-2017, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31.8.2017,

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Die erteilte Baubewilligung bezieht sich auf das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geänderte Projekt:

Einreichplan (Konvolut: „Austauschplan zur Baueinreichung Bauvorhaben S auf der Gr. Pz. x bzw. x – KG x B I“ mit Plandatum: 24.07.2017, Projekt Nr.: x)

Die Auflage „*2. Die Bauführung hat nach den vom Bürgermeister am 25.05.2016 genehmigten Plänen zu erfolgen.*“ im Bescheid des Bürgermeisters vom 25.5.2016, der im angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 10.1.2017, GZ: Bau-11618/4-2017, aufgegangen ist, entfällt.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit undatiertem Bauansuchen (bei der Baubehörde eingelangt am 22.12.2015) beantragte die D L & b GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau Zweifamilienhaus S B I“ auf den Gst. Nr. x und x, beide KG B I. Die Baugrundstücke weisen die Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet auf.

Die Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) sind je Hälfteeigentümer der östlich unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstücke Nr. x und x, beide KG B I.

I.2. Im Rahmen der am 3.3.2016 durchgeführten Bauverhandlung brachten die Bf diverse Einwendungen vor.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 25.5.2016 als Baubehörde erster Instanz wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen erteilt. Der dagegen erhobenen Berufung der Bf wurde mit dem nun angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Bad Ischl (= belangte Behörde) vom 10.1.2017 nicht Folge gegeben.

I.3. Dagegen erhoben die Bf mit Schriftsatz vom 14.2.2017 fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung wurde beantragt.

I.4. Mit Schreiben vom 6.4.2017, eingelangt am 11.4.2017, legte die belangte Behörde die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich schickte sodann mit Schreiben vom 11.7.2017 (ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes) die Ladung für die mündliche öffentliche Verhandlung am 31.8.2017 aus und teilte der Bauwerberin gleichzeitig mit, dass bei der erkennenden Richterin aufgrund des Beschwerdevorbringens der Bf zum Abstand der geplanten Balkone zu deren Grundstücksgrenze Zweifel an der Bewilligungsfähigkeit des eingereichten Projekts entstanden sind. Der Bauwerberin wurde die Möglichkeit eingeräumt, ihr Einreichprojekt in diesem Punkt abzuändern.

Mit Schreiben vom 25.7.2017 (ON 4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes) legte die Bauwerberin die geänderten Einreichpläne (Änderung: Abstand der Balkone zur Nachbargrundgrenze der Bf) vor.

Am 31.8.2017 wurde sodann eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Mit undatiertem Bauansuchen (bei der Baubehörde eingelangt am 22.12.2015) beantragte die Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau Zweifamilienhaus S B I“ auf den Gst. Nr. x und x, beide KG B I.

Innerhalb der Baufluchtlinie ist mit dem geplanten Gebäude zur Grundstücksgrenze der Bf ein Abstand von 0,08 m bis 0,26 m projektiert (Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen im Zuge der Bauverhandlung vom 3.3.2016). Laut Einreichplan (Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, Dachgeschoß) erfolgt der Anschluss des geplanten Gebäudes im Osten an die Nachbarwand (Anm.: der Bf) nach „Stand der Technik“.

Mit dem über die Baufluchtlinie ragenden Balkon wird zur Grundgrenze der Bf ein Abstand von 2,09 m eingehalten (geänderte Einreichpläne ON 4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

Die Bf sind je Hälfteeigentümer der östlich unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden Grundstücke Nr. x und x, beide KG B I.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde, Einholung eines Grundbuchsauszugs zum Grundstück der Bf (ON 6 des verwaltungsgerichtlichen Aktes), geänderte Projektunterlagen (ON 4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes) sowie durch die Abhaltung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31.8.2017 (Niederschrift ON 5 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

Im Zuge dieser Verhandlung wurden den – neben dem Vertreter der Bauwerberin - anwesenden Parteien (Rechtsvertreter der Bf und Vertreterin der belangten Behörde) die geänderten Pläne zur Kenntnis gebracht und die Möglichkeit zur Abgabe eine Stellungnahme eingeräumt. Darüber hinaus wurde kein Vorbringen der Parteien erstattet.

Bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 31.8.2017 waren der Vertreter der Bauwerberin und seine Lebensgefährtin sowie die Planverfasser, eine Vertreterin der belangten Behörde und der Rechtsvertreter der Bf anwesend. Die Verhandlung diente vor allem der Wahrung des Parteiengehörs (Bf und belangte Behörde) bezüglich der im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens geänderten Einreichpläne. Darüber hinaus wurde vom Rechtsvertreter der Bf – obwohl eine mündliche Verhandlung beantragt wurde – kein weiteres über das schriftliche Beschwerdevorbringen hinausgehendes Vorbringen erstattet. Auch die übrigen Parteien gaben keine weiteren Stellungnahmen ab.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich zweifelsfrei aus dem vorgelegten Verwaltungsakt und den im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens geänderten Plänen.

IV. Maßgebliche Rechtslage:

IV.1. Nach § 27 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörden gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

IV.2. Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung LGBl. Nr. 90/2013, lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 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;
2. ...

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.
...
...

(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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.
..."

Die hier maßgeblichen Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013, LGBl. Nr. 35/2013 in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 89/2014, lauten auszugsweise:

„§ 40
Abstandsbestimmungen für Gebäude und Schutzdächer

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden und Schutzdächern:
...

§ 41
Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen

(1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für:
[...]

(2) Die Mindestabstände zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen können unterschritten werden mit:
[...]
3. [...] Balkonen, [...] um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden;
[...]

(3) Abs. 1 Z 2 bis 5 und Abs. 2 gelten für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände sinngemäß, soweit Letzterer nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
[...]“

IV.3. Der hier maßgebliche und rechtswirksame Bebauungsplan der Stadtgemeinde Bad Ischl, BBPl. Nr. x („A – R T“) Änderung Nr. x (Beschluss des Gemeinderates vom 27.3.2008, kundgemacht in der Zeit von 6.5.2008 bis 21.5.2008) verordnet für die hier maßgeblichen Baugrundstücke die geschlossene Bauweise. Außerdem ist eine Baufluchtlinie festgelegt:

x

V. Rechtliche Beurteilung:

Die Bf sind Nachbarn im Sinne der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Vorweg ist dazu festzuhalten, dass das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: 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. etwa VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN). Jedenfalls hat das Landesverwaltungsgericht die hier gegenständliche Nachbarbeschwerde nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; dieser Entscheidung folgend VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066).

Soweit die rechtsfreundlich vertretenen Bf in ihrem Schriftsatz auf das bisherige Vorbringen im vorangegangenen Verwaltungsverfahren verweisen, wird auf die bereits zur Rechtslage vor Einführung der Verwaltungsgerichte bestehende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs hingewiesen, wonach ein begründeter Berufungsantrag nicht vorliege, wenn in der Berufung nur auf das bisherige Vorbringen der Partei im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren verwiesen wird (VwGH 08.03.1989, 88/01/0341; 16.12.1998, 98/03/0250). Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich ist diese Rechtsprechung auf die neue Rechtslage und damit auf das Verfahren vor den Verwaltungsgerichten zu übertragen. Der bloße Verweis auf das bisherige Vorbringen im vorangegangenen Verwaltungsverfahren stellt daher keinen ausreichenden Grund iSd § 9 Abs. 1 Z 3 VwGVG dar. Zu prüfen bleibt das konkrete Vorbringen der Bf in ihrer Beschwerde, mit dem die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides stützt, aufgezeigt werden.

V.1. Die Bf befürchten, dass die geplanten Balkone statisch unzureichend ausgeführt würden und daher eine Gesundheitsgefährdung der Nachbarn bestehe. Bereits aus der eingereichten Planskizze sei ersichtlich, dass der im Dachgeschoß geplante Balkon gegenüber dem im Obergeschoß ersichtlichen Balkon keine Stützelemente aufweise. Bereits die Erfahrungen des täglichen Lebens als auch die Naturgesetze und die Gesetze der Technik stünden nach dem eingereichten Plan im auffallenden Widerspruch zur Beweiskraft des vorliegenden Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen. Die Bf seien aufgrund dieser Tatsache daher zu Recht besorgt, dass der Balkon in statischer Hinsicht in der geplanten Ausführung einer Nutzung bautechnisch nicht standhalten werde. Schon aufgrund der geringen Gebäudeabstände müsse davon ausgegangen werden, dass durch statische Mängel verursachte Schäden durchaus über die Grundstücksgrenze der Bauwerberin hinauswirken können, wodurch für die Bf die Gefahr gesundheitlicher Nachteile evident sei.

Mit diesem Vorbringen können die Bf keine Verletzung in ihren subjektiven öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen. Die Baubehörde hat das zu bewilligende Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit und Festigkeit allgemein zu prüfen (siehe § 3 Abs. 1 Z 1 iVm § 4 Abs. 2 Z 1 Oö. BauTG 2013; VwGH 27.8.1996, 96/05/0096). Der Nachbar kann aus den im § 3 Oö. BauTG 2013 enthaltenen Bestimmungen über die allgemeinen Erfordernisse baulicher Anlagen allein kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht ableiten. Dem Nachbarn stehen gegebenenfalls zivilrechtliche Ansprüche gegenüber dem Bauwerber zu. Im Baubewilligungsverfahren ist das Vorbringen der Nachbarn betreffend die Statik und Tragfähigkeit hingegen nicht zielführend (vgl. VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177).

V.2. Die Bf bringen weiters unter Punkt 4.2 ihrer Beschwerde vor, durch den zu geringen Abstand der geplanten Balkone seien Einbußen des Lichteinfalls zu befürchten, die Behörde hätte einen Abstand von mindestens drei Metern vorschreiben müssen.

Aufgrund dieses Vorbringens forderte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Bauwerberin im Zuge der Ladung zur mündlichen Verhandlung (ON 3) auf, ihr Projekt abzuändern und teilte der Bauwerberin Folgendes mit:

„§ 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 bietet dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Abstandsvorschriften (siehe *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht[6], Seiten 281 ff und die dort angeführte Judikatur des VwGH). Einzuhaltende Abstände zu Bauplatz- bzw. Nachbargrundgrenzen können insbesondere durch die Festlegung von Baufluchtlinien in Bebauungsplänen normiert werden (siehe § 32 Abs. 1 Z 3 iVm Abs. 3 Z 2 Oö. ROG 1994).

Der hier maßgebliche Bebauungsplan Nr. x (‚A – R T '), Änderung Nr. x (kundgemacht in der Zeit von 6.5.2008 bis 21.5.2008) sieht für das Baugrundstück Nr. x und x, KG B I, in einem durch eine Baufluchtlinie markierten Bereich die geschlossene Bauweise (§ 32 Abs. 5 Z 1 Oö. ROG 1994) vor. Die Balkone im 1. OG sowie im DG überragen diese Baufluchtlinie jedoch, weshalb mit diesen die gesetzlich normierten Abstände gemäß § 41 Abs. 2 Z 3 Oö. BauTG 2013 einzuhalten sind (vgl. dazu VwGH 30.1.2014, 2012/05/0048). Demnach können die Mindestabstände zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen (siehe § 40 Oö. BauTG 2013) unterschritten werden mit Balkonen um 2 m, ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze darf jedoch nicht unterschritten werden.

Aus dem eingereichten Bauplan ‚1. Obergeschoss' und ‚Dachgeschoss' lässt sich ein Abstand der Balkone zur Grundgrenze der Beschwerdeführer von ca. 1,75 m herausmessen. Im ‚Lageplan' wird einerseits ein Abstand von 2,00 m angegeben, misst man diesen Abstand nach, so ergibt sich jedoch ebenfalls ein Abstand von lediglich ca. 1,75 m. Der Wille des Bauwerbers ist damit nicht klar. Die Einreichpläne müssen daher soweit konkretisiert werden, dass eindeutig ersichtlich ist, in welchem Abstand die Balkone zur Grundgrenze der Beschwerdeführer errichtet werden sollen. Dabei wird auf die oben angeführte, vorläufige Rechtsansicht hingewiesen, wonach ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden muss, ansonsten die Baubewilligung nach derzeitiger Aktenlage nicht erteilt werden könnte.

Die Ansicht der belangten Behörde, dass ein geschlossen bebautes Gebiet gemäß § 2 Z 13 Oö. BauTG 2013 vorliegt, in dem die Abstandsvorschriften gemäß § 41 Abs. 1 Z 1 Oö. BauTG 2013 nicht eingehalten werden müssen, teilt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach vorläufiger Ansicht nicht.
[...]"

Die Bauwerberin legte daraufhin mit Eingabe vom 31.7.2017 ein den Anforderungen des Landesverwaltungsgerichts entsprechendes abgeändertes Einreichprojekt vor. Danach wird mit den Balkonen außerhalb der Baufluchtlinie ein Abstand von 2,09 m zur Grundgrenze der Bf eingehalten. Weitere Änderungen wurden nicht vorgenommen. Mit der Vornahme dieser Änderung wird der gesetzlich vorgeschriebene Abstand der Balkone zur Nachbargrundgrenze der Bf (§ 41 Abs. 2 Z 3 iVm Abs. 3 Oö. BauTG 2013) eingehalten. Die Bf sind daher in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Abstandsvorschriften nicht verletzt.

Ein weitergehendes Recht darauf, dass sich der Lichteinfall auf das Grundstück der Bf durch das Bauvorhaben nicht verändert bzw. nicht verschlechtert, haben die Bf nicht (vgl. VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021; 29.9.2016, 2013/05/0193 ua). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der für das Baugrundstück rechtswirksame Bebauungsplan die geschlossene Bauweise (§ 32 Abs. 5 Z 1 Oö. ROG 1994) festlegt. Demnach muss straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden (sofern das Oö. BauTG 2013 nicht Ausnahmen zulässt). Die Bauwerberin wird demnach verpflichtet, bis an die Nachbargrundgrenze zu bauen. Insofern geht aber auch das Vorbringen bezüglich

der Lichtverhältnisse in den dem Bauvorhaben zugewandten Zimmern der Bf ins Leere.

V.3. Die Bf bemängeln unter Punkt 4.3 ihrer Beschwerde, dass hinsichtlich des Anschlusses des geplanten Gebäudes an der Außenwand des Gebäudes der Bf der in den Einreichplänen ersichtliche Hinweis „nach Stand der Technik“ zu unbestimmt sei und die Wahrnehmung ihrer subjektiven öffentlichen Rechte nicht möglich sei. Die Baubehörde hätte unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen konkret darlegen müssen, auf welche Weise dem Gebot des Standes der Technik zu entsprechen sei. Diesbezüglich wären aufgrund entsprechender sachverständiger Ausführungen der Bauwerberin konkrete behördliche Auflagen u.a. hinsichtlich dabei zu verwendender Materialien sowie deren bautechnische Anbringung zu erteilen gewesen, um die Wahrung der Unversehrtheit des im Eigentum der Bf stehenden Gebäudes zu gewährleisten. Unter Punkt 4.5 ihrer Beschwerde bringen die Bf weiters vor, es werde berechtigterweise befürchtet, wonach infolge des geringen Abstandes von wenigen Zentimetern zwischen der Außenwand ihres Gebäudes und dem geplanten Gebäude massive Probleme hinsichtlich der Instandhaltung der Außenmauer des Gebäudes sowie hinsichtlich eines Wassereintritts und einer damit verbundenen Durchfeuchtung des Mauerwerks ihres Gebäudes verbunden seien. Der Hinweis der belangten Behörde, wonach die ausgewiesenen Anschlüsse ohnehin dem Stand der Technik entsprechen würden, ziele schon deshalb ins Leere, da dieser von der Behörde erster Instanz angesprochene Stand der Technik in keiner Weise konkretisiert sei.

Dazu ist festzuhalten, dass die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist (vgl. VwGH 22.12.2015, Ra 2015/06/0123). Wenn die Bf meinen, „Stand der Technik“ sei ein unbestimmter Begriff, so ist dem zu entgegnen, dass für einen Fachmann unter Heranziehung der für ihn maßgeblichen Regelwerke nicht von einem unbestimmten Begriff ausgegangen werden kann. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts ist daher der Hinweis in den Einreichplänen auf den Anschluss des geplanten Gebäudes an die bestehende Außenmauer des Gebäudes der Bf nach dem Stand der Technik aus baurechtlicher Sicht ausreichend. Sollten durch die Ausführung des Anschlusses – wie von den Bf befürchtet - Schäden an ihrem Gebäude entstehen, so wäre dies zivilrechtlich geltend zu machen.

Auch dieser Einwand zeigt daher keine Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten auf.

V.4. Zum Vorbringen der behaupteten Gesetzwidrigkeit des hier anzuwendenden Bebauungsplanes wird bemerkt, dass die Bf mit ihren allgemeinen und unsubstantiierten Ausführungen keine Bedenken des Landesverwaltungsgerichts an der Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplanes hervorrufen konnten. Konkrete Anhaltspunkte für eine etwaige Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes lässt das

Vorbringen vermissen. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich sieht sich daher nicht veranlasst, einen Antrag beim Verfassungsgerichtshof auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit des besagten Bebauungsplanes zu stellen.

V.5. Unter Hinweis auf § 32 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sind die Bf der Ansicht, die Baubehörde erster Instanz wäre angesichts der vorliegenden zivilrechtlichen und beide Vertragspartner bindenden Vereinbarung gehalten gewesen, einen weiteren Vergleichsversuch zu unternehmen. Dieser Vergleichsversuch wäre darauf auszurichten gewesen, divergierende Rechtsakte im Bereich des Verwaltungsrechts und im Bereich des Zivilrechts nach Möglichkeit zu verhindern. Ein solcher Einigungsversuch wäre schon deshalb geboten gewesen da die Bauwerberin das ursprüngliche Bauansuchen zurückgezogen und ein völlig neues Ansuchen eingebracht habe, welches die Vereinbarung zwischen der Bauwerberin und den Bf – zum Nachteil der Bf – völlig außer Acht gelassen habe.

Dazu wird lediglich auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach durch das Unterbleiben eines durch Gesetz angeordneten Vergleichsversuchs ein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn nicht verletzt wird und kein wesentlicher Verfahrensmangel vorliegt (vgl. VwGH 15.2.2011, 2010/05/0153; 29.8.2000, 2000/05/0096).

V.6 Die Bf meinen in weiterer Folge, das von der Baubehörde eingeholte Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen entspreche nicht den Grundsätzen von Befund und Gutachten. In der Beschwerde wird jedoch nicht einmal ansatzweise aufgezeigt, inwiefern das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen mangelhaft bzw. unschlüssig sei. Insofern wird auch nicht aufgezeigt, inwiefern ein wesentlicher Verfahrensmangel vorliegt.

V.7. Schließlich relevieren die Bf, der angefochtene Bescheid sei von einer Behörde erlassen worden, die bereits in erster Instanz entschieden habe. Sowohl der erstinstanzlich Bescheid als auch der Berufungsbescheid seien jeweils vom Bürgermeister mit dem Siegel der Stadtgemeinde Bad Ischl persönlich ausgefertigt worden. Daraus ergebe sich, dass das den Bescheid erster Instanz erlassende Organ bzw. die Behörde den eigenen Bescheid begutachtet habe, für richtig befunden und im Sinne der Verwerfung der Berufung der nunmehrigen Beschwerdeführer bestätigt habe.

Aus der Präambel des angefochtenen Bescheides ergibt sich eindeutig, dass der Gemeinderat aufgrund seines Beschlusses vom 15.12.2016 in seiner Eigenschaft als Baubehörde zweiter Instanz über die Berufung der Bf entschieden hat. Das Gemeinderatsprotokoll über die Gemeinderatssitzung vom 15.12.2016 dokumentiert, dass der Bürgermeister bei der Behandlung des gegenständlichen Berufungspunktes den Sitzungssaal verlassen und den Vorsitz an den Vizebürgermeister übergeben hat. Der Bürgermeister hat den angefochtenen

Bescheid in seiner Funktion als zur Vertretung des Gemeinderates nach außen befugtes Organ unterschrieben (siehe §§ 58 f Oö. GemO 1990). Es besteht daher kein Zweifel, dass den angefochtenen Bescheid der Gemeinderat der Stadtgemeinde Bad Ischl als Baubehörde zweiter Instanz und somit die zuständige Behörde erlassen hat.

Da die Bf daher keine Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen konnten, ist spruchgemäß zu entscheiden.

VI. 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. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab (vgl. die in der Entscheidung zitierten Judikate des Verwaltungsgerichtshofes).

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. Manzenreiter