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

Geschäftszeichen:

LVwG-151643/7/EW

Datum:

Linz, 25. Juli 2018

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde von Frau Mag. H P, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. M D, P x, x L, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. L vom 16.11.2017 GZ: Bau L 2016/028, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

# B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist eine Revision 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 Schriftsatz vom 10.06.2016 (bei der Baubehörde eingelangt am 14.06.2016) beantragte die x B GmbH (im Folgenden kurz: Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 2 Wohnobjekten mit je 7 Wohnungen auf den Grundstücken Nr. x und x, je KG St. L. Dem Ansuchen waren eine Baubeschreibung und Einreichpläne angeschlossen.

Die Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) ist Eigentümer des Grundstückes Nr. x, KG St. L.

I.2. Nach durchgeführter Vorprüfung des Projektes und der Ergänzung der Planunterlagen fand am 28.11.2016 eine mündliche Verhandlung statt. Die Bf wurde dazu nachweislich geladen und erhob diverse Einwendungen.

Aufgrund der Ergänzung der Projektunterlagen vom 24.11.2016 und der Projektänderungen in der mündlichen Verhandlung wurde den Parteien mit Schreiben vom 02.12.2016 die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb von zwei Wochen dazu Stellungnahm zu nehmen. Davon machte die Bf Gebrauch und wendete mit Schreiben vom 13.12.2016 unter anderem ein, dass die gegenständlichen Wohnobjekte in ihrer Größe, Höhe und Gleichförmigkeit nicht dem Charakter des bestehenden Siedlungsgebiet entsprechen, da auch die Geschoßflächenzahl von 0,68 für das geplante Projekt etwa doppelt so groß sei wie jene der benachbarten Grundstücke (0,3-0,35).

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. L als Baubehörde erster Instanz vom 20.02.2017 wurde die Baubewilligung für den Neubau von zwei Wohnobjekten mit je sieben Wohneinheiten auf dem Grundstücken Nr. x und x, je KG St. L entsprechend dem Bauplan vom 01.09.2016 mit Ergänzungen vom 24.11.2016 unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen für das gegenständliche Vorhaben erteilt. Dieser Bescheid wurde der Bf nachweislich zugestellt und sie erhob – nun durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter – fristgerecht Berufung.

Im Berufungsverfahren wurden ein geologisches Baugrundgutachten, datiert mit 14.06.2014, ein Gutachten aus dem Gesichtspunkt der Luftreinhaltung, datiert mit 15.05.2017, und ein Gutachten hinsichtlich einer allfälligen Störung des Orts- und Landschaftsbildes, datiert mit 04.05.2017, eingeholt. Der Bf wurde nachweislich die Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme zu diesen Gutachten eingeräumt. Mit Schriftsatz vom 31.07.2017 legte die Bf der belangten Behörde eine Stellungnahme zum Gutachten bezüglich Orts- und Landschaftsbild vor.

Der Berufung der Bf wurde mit dem nun angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. L (= belangte Behörde) vom 16.11.2017 nicht Folge gegeben.

I.3. Dagegen erhob die Bf mit Schriftsatz vom 05.02.2018 fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

I.4. Mit Schreiben vom 10.04.2018, eingelangt am 16.04.2018, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigen Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

Am 19.07.2018 fand eine mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich statt, an welcher Vertreter der belangten Behörde und Vertreter der Bauwerberin teilnahmen. Der rechtsfreundliche Vertreter der Bf als auch die Bf selbst blieben der Verhandlung – trotz ordnungsgemäßer Ladung – unentschuldigt fern.

## II. Sachverhalt, Beweiswürdigung

II. 1. Die Bauwerberin beabsichtigt den Neubau zweier Wohnobjekte mit je 7 Wohneinheiten auf den Grundstücken Nr. x und x, je KG St. L (ON 23 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

Im geltenden Flächenwidmungsplan sind die betroffenen Grundstücke als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen (ON 29 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

Die Bf ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG St. L, welches unmittelbar an das zu bebauende Grundstück Nr. x, KG St. L, angrenzt (Grundbuchsauszug ON 6).

Am 28.11.2016 fand eine Bauverhandlung zum gegenständlichen Vorhaben statt. Dazu wurde auch die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen. Im Rahmen der mündlichen Bauverhandlung wurde das Bauvorhaben näher erörtert und diverse Sachverständigengutachten dargelegt. Die Bf erhob in dieser Bauverhandlung Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben. Aufgrund der Projektänderungen vom 24.11.2016 und jene in der mündlichen Verhandlung wurde der Bf mit Schreiben vom 02.12.2016 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von 2 Wochen eingeräumt.

Von dieser Möglichkeit machte die Bf Gebrauch und wendet in ihrem Schriftsatz vom 13.12.2016 unter anderem Folgendes ein:
„Die gesamte Siedlung A H bis zum O H weist keinen derartigen großen bzw. hohen, gleichförmigen nebeneinander liegenden Baukörper auf – mit je rund 300

m² bebauter Fläche und drei Wohngeschoßen auf einer bereits teils über Niveau liegenden Tiefgarage. Die GFZ von 0,68 für das geplante Projekt ist etwa doppelt so hoch wie jenen der benachbarten Grundstücke (0,3 – 0,35). Neben dem unmittelbar benachbarten liebevoll in Holzbauweise gestalteten Einfamilienhaus der Familie W auf Grundstück Nr. x ist diese Planung einer Form von „Faust auf das Auge“. Bei allem Verständnis für die politische Forderung nach verdichteter Ausnutzung von vorhandenen Bauland kann der Charakter eines bestehenden Siedlungsgebietes nicht vollständig außer Acht gelassen werden. Zudem handelt es sich hier um keinen sozialen oder besonders günstigen Wohnbau für einheimische Wohnungssuchende, der solche Verdichtungen an anderer Stelle rechtfertigen würde.“

Von den im behördlichen Verfahren gemachten Einwendungen werden in der Beschwerde noch folgende Beschwerdegründe aufrechterhalten:
Das geplante Bauvorhaben störe das Orts- und Landschaftsbild. Die im verwaltungsbehördlichen Verfahren zum Gutachten hinsichtlich einer allfälligen Störung des Orts- und Landschaftsbildes abgegebene Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Die für die Nachbarliegenschaften notwendige freie Lichteintrittsfläche sei aufgrund des Minimalabstand zur Grundstücksgrenze und der bewilligten Bauhöhe von 12,60 m nicht gewährleistet und die diesbezügliche Richtlinie DIB-330.3.00915 des österreichischen Institutes für Bautechnik Punkt 9.1.2. nicht berücksichtigt worden. Es komme auch zur Beeinträchtigung von Licht und Luft da die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes nicht im Sinn der Nachbarrechte erfolgt sei. Es liege kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

II. 2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Die obigen Feststellungen beruhen auf den in Klammer angegebenen Unterlagen (Pläne, Urkunden udgl) sowie auf dem Ergebnis der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Zum Vorbringen der Bf, dass das geplante Projekt eine Geschoßflächenzahl von 0,68 aufweise und jene der benachbarten Grundstücke nur 0,3 bis 0,35 konnte die Bf bzw. ihr rechtsfreundlicher Vertreter in der mündlichen Verhandlung nicht befragt werden, da der rechtsfreundliche Vertreter der Verhandlung unentschuldigt fern geblieben ist und auch die Bf nicht anwesend war. Das erkennende Gericht sieht daher diese in der Stellungnahme vom 13.12.2017 gemachte Aussage zur Geschoßflächenzahl nicht als eigenständige Einwendung sondern als erklärendes Argument zum vorgebrachten Einwand, dass das geplante Bauvorhaben dem Orts- und Landschaftsbild widerspreche. Schließlich behauptet die Bf auch nirgends, dass die Geschoßflächenzahl zu hoch sei, sondern nur, dass sie höher sei als die der benachbarten Grundstücke.

Der Sachverhalt ergab sich somit aus den angegebenen Beweismitteln unstrittig, weshalb er ohne weiteres der rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden konnte.

III. Maßgebliche Rechtslage:

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde 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.

Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66, zuletzt geändert durch 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. 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. […]“

Im geltenden Flächenwidmungsplan ist Sind die Grundstücke Nr. x und x, je KG St. L, als Bauland „Wohngebiet“ ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es nicht.

IV. Das Landesverwaltungsgericht hat durch seine zuständige Einzelrichterin erwogen:

Die Bf ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. x, KG St. L, welches direkt an das zu bebauende Grundstück Nr. x, KG St. L, angrenzt und somit Nachbarin im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994.

Voranzustellen ist, dass das Mitspracherecht der Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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.

Nach § 42 Abs. 1 AVG verliert eine Person ihre Stellung als Partei, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Allerdings sichern nur zulässige Einwendungen die Parteistellung im weiteren Verfahren; unter einer Einwendung iSd AVG versteht man die Behauptung einer Partei, das den Verfahrensgegenstand bildende Vorhaben verletze sie in einem bestimmten subjektiven öffentlichen Recht (vgl. nur *Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahrensrecht[5] [2014] Rz 329 mN aus der Rechtsprechung).

Wie unter Punkt II.1. ausgeführt, fand eine mündliche Bauverhandlung am 17.10.2016 statt. Von der Bf wurden in dieser Bauverhandlung Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben betreffend Grundstück Nr. x erhoben. Darüber hinaus gab die Bf mit Schreiben vom 13.12.2016 eine Stellungnahme zu den Planergänzungen ab.

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, dass das vorliegende Projekt nicht in ein Siedlungsgebiet von ausschließlich Einfamilienhäusern passe. Die notwendige freie Lichteintrittsfläche für das Grundstück der Bf werde nicht

gewährleistet und schließt die Bf daraus auch auf keine Ausnutzbarkeit des Bauplatzes im Sinne der die Nachbarrechte regelnden Bestimmungen. Darüber hinaus hätte ein Bebauungsplan erlassen werden müssen.

Damit wird aber keine Verletzung subjektiv öffentlicher Rechte vorgebracht. So besteht nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektives Nachbarrecht auf die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. mN aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 273). Die Einwendungen, dass das geplante Bauvorhaben doppelt so hoch sei und eine doppelt so hohe Geschoßflächenzahl aufweise wie die umliegenden Einfamilienhäuser und somit dem Siedlungscharakter nicht entspreche, sind somit unzulässig.

Die in der Beschwerde gemachte Einwendung der Bf hinsichtlich der Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse auf ihrem Grundstück, ist auf die Rechtsprechung des VwGH zu verweisen, wonach der Nachbar kein subjektives Recht darauf hat, dass die Belichtungsverhältnisse durch einen Neubau nicht beeinträchtig werden, soweit sich aus § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nicht etwas anderes ergibt (VwGH 19.01.1999, 97/05/0242; 30.05.2000, 2000/05/0040; *Neufhofer*, Oö. Bauordnung § 31 Rz 8 mwN). Werden alle 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 (VwGH 15.06.2010, 2009/05/0212). Vielmehr hat der Eigentümer eines Grundstücks grundsätzlich durch Schaffung eines entsprechenden Freiraumes auf seinem Grundstück für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu sorgen (VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153). Somit führt auch diese Einwendung die Bf nicht zum gewünschten Erfolg. Im Übrigen wurde diese erstmals in der Berufung vorgebracht und nicht schon im Zuge der mündlichen Verhandlung bzw. der nachträglichen Stellungnahme geltend gemacht, weshalb diesbezüglich jedenfalls auch Präklusion eingetreten wäre.

Auch ein subjektives Nachbarrecht auf Erlassung eines Bebauungsplanes gibt es – schon nach den materienrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung – nicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt niemandem ein subjektives Recht auf die Erlassung eines bestimmten Planungsaktes zu (vgl. etwa VfGH vom 3.10.2012, V47/12).

Ein Nachbar hat des Weiteren keinen Anspruch auf Versagung der Baubewilligung wegen mangelnder Eignung oder gesetzwidriger Gestalt oder Größe des Bauplatzes (vgl. mN aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 269).

Mangels Vorliegens zulässiger Einwendungen 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. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab.

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

Gegen diesen Beschluss 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 Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

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

Dr. Wiesbauer