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-151952/12/DM

Datum:
Linz, 24. April 2019

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des M. K L, vertreten durch D. F X B, Rechtsanwalt in L, L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenberg bei Linz vom 30.7.2018, GZ: 0300/000/43-2018, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24. April 2019

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung 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 Bauansuchen vom 4.4.2018 beantragte U A (in der Folge: Bauwerber) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „N W“ auf dem Grundstück Nr. x, KG X.

I.2. Mit Schriftsatz vom 27.6.2018 erhob der rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer (in der Folge Bf:) Einwendungen gegen das Bauvorhaben mit folgenden Themen: Mindestabstand, Gebäudehöhe.

I.3. Die mündliche Bauverhandlung fand am 28.6.2018 statt.

I.4. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Altenberg bei Linz vom 30.7.2018 wurde dem Bauwerber die Baubewilligung für das beantragte Bauvorhaben unter Vorschreibung diverser Bedingungen und Auflagen erteilt.

I.5. Dagegen erhob der Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter mit Schriftsatz vom 18.9.2018 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Begründend wird im Wesentlichen vorgebracht, die maßgebliche Gebäudehöhe betrage mehr als 9 m und verstoße somit der im Plan vorgesehene 3 m-Abstand zur Grundgrenze des Bf gegen die Abstandsvorschriften. Das Urgelände sei am Bauplan beliebig und falsch eingezeichnet. Außerdem verstoße das geplante Gebäude massiv gegen das Ortsbild.

I.6. Mit Schreiben vom 3.10.2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

I.7. Mit Schriftsatz vom 4.2.2019 äußerte sich die rechtsfreundlich vertretene Bauwerberin zum Beschwerdevorbringen der Bf.

I.8. Das Landesverwaltungsgericht führte am 24.4.2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. An der Verhandlung nahmen der Bf mit seinem rechtsfreundlichen Vertreter, der Bauwerber und ein Vertreter der belangten Behörde teil. Außerdem wurde der Verhandlung die bautechnische Amtssachverständige beigezogen. Nach Schluss der öffentlichen mündlichen Verhandlung verkündete die Verhandlungsleiterin sogleich die Entscheidung.

Mit Schreiben vom 25.4.2019 wurde den Parteien die Niederschrift über die öffentliche mündliche Verhandlung gemäß § 29 Abs. 2a VwGVG übermittelt. Mit

Eingabe vom 13.5.2019 beantragte der Bf eine ungekürzte Ausfertigung der Entscheidung.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

II.1. Mit Bauansuchen vom 4.4.2018 beantragte der Bauwerber die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „N W“ auf dem Grundstück Nr. x, KG X.

II.2. Der Bf ist Alleineigentümer des östlich direkt an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Nr. x, KG X [Grundbuchsauszug, ON 11 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

II.3. Das Bauvorhaben ist in einem Abstand von 3,08 m zur östlichen Bauplatzgrenze (Nachbargrundgrenze des Bf) situiert. In der Ostansicht des Einreichplanes ist der Urgeländeverlauf an der östlichen Bauplatzgrenze maßstäblich dargestellt und am höchsten Gebäudepunkt, welcher zugleich für den Bf den relevantesten Punkt darstellt, wird eine maximale Höhe von 8,11 m im nächstgelegenen Punkt des Naturgeländes bei der Grundgrenze des Bf angegeben [Ausführungen der bautechnischen ASV im Rahmen der mündlichen Verhandlung, Niederschrift ON 8].

Im Untergeschoßgrundriss sind verschiedene Messpunkte und dazugehörige Adriahöhen vorhanden. Der fertige Fußboden des Erdgeschosses ist im Einreichplan mit +/- 0,0 m angegeben und dieser 0-Punkt ist in weiterer Folge wieder mit der Adriahöhe in Verbindung gebracht (+/- 0,00 = 553,30 m Adriahöhe). Im Grundriss sind im Plan Höhenangaben des Urgeländes an der östlichen Nachbargrundgrenze, und zwar 7 Adriahöhenpunkte angegeben. In der Ostansicht sind Adriahöhen beim Urgelände an der Grundgrenze zwar nicht angegeben, jedoch ist aufgrund der maßstäblichen Darstellungen, die gemäß § 22 Oö. BauTV seitens des befugten Planverfassers erforderlich und einzuhalten sind, davon auszugehen, dass der dargestellte Urgeländeverlauf an der östlichen Nachbargrundgrenze auch tatsächlich entsprechend dargestellt ist [Ausführungen der bautechnischen ASV im Rahmen der mündlichen Verhandlung; Niederschrift ON 8].

III. Beweiswürdigung:

III.1. Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und Einholung eines Grundbuchsauszuges zum Grundstück des Bf sowie die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.4.2019 samt Beiziehung einer bautechnischen Amtssachverständigen.

III.2. Der dargestellte entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich unstrittig aus dem behördlichen Verwaltungsakt (insbesondere dem Einreichplan) und dem Ergebnis der öffentlichen mündlichen Verhandlung (Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen).

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Zum Verfahrensgegenstand vor dem Landesverwaltungsgericht:

Gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen die Eigentümer und Miteigentümer 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 und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Gemäß § 31 Abs. 3 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, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 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 Bf ist Alleineigentümer des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. x, KG X, und daher unstrittig Nachbar im Sinne des § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994.

Im Hinblick auf den Umfang der Parteistellung des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist festzuhalten, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 mHa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

Über die Beschwerde einer Partei mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten – wie etwa der Nachbar im Baubewilligungsverfahren – darf das Verwaltungsgericht stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist, entscheiden. Eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen darf das Verwaltungsgericht nicht vornehmen (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Dass dies auch für die Verwaltungsgerichte gilt, folgt nach höchstgerichtlicher Auffassung schon daraus, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichts nicht weiter gehen kann als die der Berufungsbehörde im jeweiligen Verfahren (vgl. VwGH 27.8.2014, 2014/05/0062). Eine allfällige objektive Rechtswidrigkeit ist vom Landesverwaltungsgericht in diesem Verfahren betreffend Nachbareinwendungen daher nicht aufzugreifen.

IV.2. Zu den Einwendungen des Bf:

Der Beschwerdeführer (Bf) erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde aus zwei Gründen in seinen Nachbarrechten verletzt:

1. Der Bf bringt vor, das Bauvorhaben verstoße massiv gegen das Ortsbild. Diesbezüglich ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach dem Nachbarn in der Frage, ob das Ortsbild durch das beantragte Bauvorhaben beeinträchtigt wird, kein Nachbarrecht zusteht (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342; 15.6.2010, 2009/05/0212; Hauer, Der Nachbar im Baurecht[6], 442; Neuhofer, Oö. Baurecht[7], 273).

2. Der Bf bringt im Zusammenhang mit dem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen weiters vor, auf dem Einreichplan sei „wohl ein Urgelände dargestellt, das Letztendes aber nur als symbolhaft anzusehen ist. (Schnitt 03). Das Urgelände an der Nachbargrundgrenze zum Grundstück des Beschwerdeführers hin ist aber nicht bemaßt. Auf den Grundrissplänen ist an der Grundgrenze zum Beschwerdeführer nur eine Maueroberkante der eigenen vorgesehenene Mauer dargestellt. Die Höhensituation an der Grenze außerhalb der bestehenden Mauer am Grundstück des Beschwerdeführers ist höhenmäßig überhaupt nicht dargestellt. Hätte der Bauwerber, so wie zu erfordern wäre, dieses maßgebliche Niveau an der jeweiligen

Grundgrenze in repräsentativen Abständen von 0,5 m eingezeichnet, so würde sich ergeben, dass jedenfalls die maßgebliche Gebäudehöhe mehr als 9 m ist und somit der im Plan vorgesehene 3 m-Abstand zur Grundgrenze gegen die Abstandsvorschriften verstößt."

Zunächst ist dazu festzuhalten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit aufgrund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand des Verfahrens ist das in den eingereichten Plänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt (vgl. jüngst VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0272 mit Verweis auf VwGH 15.5.2014, 2012/05/0164 uva). Weiters ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 29 Abs. 5 Oö. BauO 1994 der Bauplan für das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben von einem gesetzlich dazu befugten Planverfasser erstellt wurde und dieser gemäß Abs. 7 dieser Bestimmung auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Bauplanes zu sorgen hat. Für die Erstellung des Bauplanes gelten die in den §§ 21 bis 23 Oö. BauTV 2013 normierten Regelungen. Die bautechnische Amtssachverständige hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung dargelegt, dass der gegenständliche Einreichplan entsprechend dieser Bestimmungen beurteilbar ist und hat auch anhand verschiedener Fixpunkte erläutert, dass das gegenständliche Bauvorhaben den gemäß § 40 Oö. BauTG 2013 normierten Abstand zur Grundstücksgrenze des Bf einhält. So sind im Bauplan zur Darstellung der Höhenangaben des Urgeländes an der östlichen Nachbargrundgrenze sieben Adriahöhenpunkte eingezeichnet. Entsprechend den Ausführungen der Amtssachverständigen ist in der Ostansicht der Urgeländeverlauf an der östlichen Bauplatzgrenze maßstäblich dargestellt und am höchsten Gebäudepunkt, welcher zugleich für den Nachbarn den relevantesten Punkt darstellt, wird eine maximale Höhe von 8,11 m im nächstgelegenen Punkt des Naturgeländes bei der Grundgrenze des Bf angegeben. Bei einem Abstand des Bauvorhabens von 3,08 m wird somit der gemäß § 40 Z 1 iZm Z 6 Oö. BauTG 2013 geforderte Abstand eingehalten. Diesen Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen ist der Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Eine Verletzung des Bf in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten konnte daher nicht festgestellt werden.

3. Der Bf wendet sich in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erstmals gegen die beigezogene bautechnische Amtssachverständige, indem er ausführt: „Die Frau Amtssachverständige hat bereits im erstinstanzlichen Verfahren als Gutachterin das Bauprojekt beurteilt und dabei aus Sicht des Bf einen maßgeblichen Fehler gemacht. Sie hat nicht darauf beharrt oder kritisiert, dass das Niveau an der tatsächlichen Grundgrenze keine Höhenangaben enthält bzw. ist ihr nicht aufgefallen, dass Höhenangaben über das Geländeniveau in den einzelnen Plänen nicht übereinstimmen so wie es in der Beschwerde aufgezeigt wurde. Eine objektive Überprüfung des erstinstanzlichen Verfahrens ist daher nur dann möglich, wenn anstelle der Frau Amtssachverständigen ein anderer Bausachverständiger bestellt wird [...]." Mit diesem Vorbringen kann der Bf keine Befangenheit der Amtssachverständigen aufzeigen. Die Amtssachverständige hat

in ihren gutachterlichen Äußerungen nachvollziehbar dargelegt, wie sie zur Beurteilung des Bauvorhabens gelangt.

Es war 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum beschränkten Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Zudem konnte das LVwG OÖ seine Entscheidung auf klare gesetzliche Regelungen stützen. 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 diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter