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-152015/21/MK/GSc - 152016/2

Datum:

Linz, 2. März 2020

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von 1. S.B. und 2. E.B., jeweils vertreten durch die X Rechtsanwalts GmbH, X, S., gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. Marien, vertreten durch H. Rechtsanwälte, X, L., vom 09.10.2018, GZ: B-2016-1125-00017, betreffend die Abweisung eines Antrags auf Erteilung der nachträglichen Baubewilligung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass den Bf die beantragte nachträgliche Baubewilligung für die Garagenhöhe und die unterkellerte Terrasse auf dem Grundstück Nr. x/6, KG W., unter Vorschreibung folgender Auflagen erteilt wird:

Allgemein

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan, dem Energieausweis und der Baubeschreibung) auszuführen.

Sicherheit

2. Bei sämtlichen absturzgefährdeten Stellen (mehr als 3 Stufen oder einer Fallhöhe von mehr als 60 cm), zu denen der Zutritt möglich ist, sind standsichere Geländer mit einer Höhe von mind. 1 m zu errichten. Die Geländer sind gemäß ÖNORM B 5371 auszuführen und dürfen keine Leiterwirkung aufweisen (nicht besteigbare Sprossen, Öffnungen ≤ 12 cm, etc.). Verglasungen müssen aus Verbundsicherheitsglas bestehen (OIB Richtlinie 4 Punkt 4.1.1. und 4.1.2.).
3. Bei Gebäudetreppen mit mehr als 3 Stufen müssen in einer Höhe von 85 bis 110 cm einseitige Handläufe angebracht werden.

4. Bei Außentreppen darf die Stufenhöhe max. 16 cm betragen.

Brandschutz

5. Für die erste Feuerlöschhilfe ist im gegenständlichen Objekt mindestens 1 Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandschutzklassen A B C, griffbereit zu montieren und alle 2 Jahre auf Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen.

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 Schreiben vom 14.10.2014 teilten die Nachbarn C.K. und Dipl.-Wirtsch.-Ing. H.K., MBA, beide vertreten durch X, Rechtsanwälte GbR, X, W. (in der Folge: Nachbarn) der Gemeinde St. Marien elektronisch mit, dass die Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) eine Garagenaußenwandverkleidung angebracht hätten, die über die gemeinsame Grundgrenze auf das Grundstück der Nachbarn ragen würde. Zudem widerspreche die Garagenhöhe von 3,40 m den Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (in der Folge: Oö. BauO 1994).

I.2. Im Zuge der am 27.11.2014 durchgeführten baupolizeilichen Überprüfung auf dem Grundstück der Bf stellte die beigezogene Amtssachverständige für Bautechnik (in der Folge: ASV I) fest, dass an der Westseite der Garage eine 4 cm starke Außenwandverkleidung angebracht worden sei, dass sich der genaue Verlauf der Grundgrenze aber nicht feststellen ließe. Die Garagenhöhe würde bis zur Oberkante der Attika entgegen der genehmigten Höhe von 3,0 m tatsächlich 3,35 m über dem Garagenfußboden betragen.

I.3. In ihrer Stellungnahme vom 19.12.2014 wendeten die Bf ein, dass die Garagenhöhe von 3,35 m über dem Fußboden zutreffend sei. Allerdings liege das angrenzende Gelände über diesem Niveau, sodass sich eine tatsächliche Höhe zwischen 2,67 m bis 2,77 m bis zur Oberkante der Attika ergebe, weshalb die Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 anwendbar sei.

I.4. Zur Klärung des strittigen Grenzverlaufes wurde vom Bürgermeister der Gemeinde St. Marien (in der Folge: Baubehörde) die Vermessung der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. x/6 (Bf) und Nr. x/7 (Nachbarn), je KG W., durch das Vermessungsbüro Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. W.D. (in der Folge: Zivilgeometer) in Auftrag gegeben. Die Vermessung wurde am 27.05.2015 durchgeführt und im Vermessungsoperat vom 01.06.2015 sowohl planlich dokumentiert als auch verbal beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich sämtliche entlang der zu überprüfenden Grundgrenze befindlichen Bauten und Anlagen innerhalb der jeweiligen Grundstücke befinden würden.

I.5. Die Nachbarn bestritten das Vermessungsergebnis und legten eine „Vermessungsskizze“ eines unbekannten Verfassers ohne Maßstab, Codierung, Datum und Erstellungsnachweis vor, die die Grenzüberbauung beweise und bereits vor der Anzeige vom 14.10.2014 eingeholt worden sei.

I.6. Mit Antrag vom 11.09.2015 wurde von den Bf die nachträgliche baubehördliche Bewilligung für die geänderte Ausführung der Garagenhöhe und andere konsenslose Zu- bzw. Umbauten beantragt.

I.7. Im Zuge der am 27.10.2015 durchgeführten Bauverhandlung wurde von der ASV I u.a. festgestellt, dass die Fußbodenoberkante der Garage -0,61 m unter und somit die Attikaoberkante 2,75 m über dem künftigen Gelände liege. Die Nachbarn wendeten die Überschreitung der genehmigten Garagenhöhe von 3 m ein und brachten u.a. vor, dass auch das bestehende Kellergeschoß vom ursprünglich bewilligten Einreichplan abweiche. Infolge dessen wurden die Bf aufgefordert, den Einreichplan vom 08.09.2015 entsprechend zu ergänzen.

I.8. Zu den – an die Volksanwaltschaft übermittelten – Vorwurf der Nachbarn, das Vermessungsoperat weise gravierende Mängel auf, nahm der Zivilgeometer mit Schreiben vom 24.02.2016 ausführlich Stellung. Zusammengefasst sei die Vermessungsskizze der Nachbarn kein tauglicher Gegenbeweis und er habe den Vermessungsauftrag betreffend den Grenzverlauf (und ausschließlich diesen) eingehalten und ordnungsgemäß erfüllt. Die Volksanwaltschaft hat das Prüfverfahren in weiterer Folge eingestellt.

I.9. Auf Grundlage des überarbeiteten Einreichplans vom 31.03.2016 wurde am 30.05.2016 eine weitere Bauverhandlung durchgeführt, bei der die beigezogene ASV I erhebliche Planabweichungen zum, zu diesem Zeitpunkt vorliegenden, Bestand feststellte. Die Bf wurden zur Planergänzung aufgefordert.

I.10. Mit Eingabe vom 29.07.2016 wurden von den Bf sonstige Bauvorhaben (Einfriedung an westlicher Nachbargrundgrenze, Abstellraum, Pergola, Niveauänderung der bestehenden Terrasse, Türeinbau Durchgang und Änderungen des Innenbaus im Dachgeschoß) angezeigt. Die Baubehörde bestätigte mit Schreiben vom 01.09.2016 die ordnungsgemäße Bauanzeige.

Die dazu begehrte Akteneinsicht wurde den Nachbarn mangels Parteistellung im Anzeigeverfahren nicht gewährt (Verfahrensanordnung vom 21.12.2016).

I.11. Mit Eingabe vom 07.11.2016 wurde von den Bf die nachträgliche baubehördliche Genehmigung der Garagenhöhe und der unterkellerten Terrasse auf ihrem Grundstück beantragt. Dem Ansuchen waren eine Baubeschreibung sowie ein überarbeiteter Einreichplan angeschlossen.

I.12. Im Zuge der am 22.12.2016 durchgeführten Bauverhandlung wurde von der ASV I anhand des Einreichplans vom 07.11.2016 festgestellt, dass die Garagenhöhe 3,36 m betrage sowie der Garagenfußboden an der Westseite 0,56 m und an der Südseite 0,61 m unter dem angrenzenden Gelände liege, womit die Attikaoberkante bei 2,80 m über dem höchsten angeschnittenen Gelände liege.

Zudem bestehe südwestlich des mit Einreichplan von 1987 genehmigten Kellergeschoßes ein zusätzlicher Kellerraum, dessen Flachdach als Terrasse verwendet werde. Dieser Zubau bestehe im Ausmaß von 7,29 m x 8,15 m und habe einen kürzesten Abstand von 3,95 m zur gemeinsamen Grundgrenze mit den Nachbarn. Aus fachlicher Sicht wurden für den Fall der Erteilung der Baubewilligung die unter Spruchpunkt I. vorgeschriebenen Auflagen vorgeschlagen.

Die Nachbarn erhoben folgende Einwendungen:

- „Die Projektunterlagen seien unvollständig und mangelhaft. Es sei unklar, wofür konkret die Bewilligung beantragt werde und inwieweit baurechtlicher Konsens bestehe bzw. von einem solchen abgewichen werde. Der Plan lasse keine Überprüfung der zulässigen Gebäudehöhen und Abstände zu Nachbargrundstücken zu und lasse nicht erkennen, ob die in der Natur vorhandene „Aufdoppelung“ der Garagenwand berücksichtigt wurde.

- Dem Begehren, einen absoluten Höhenbezugspunkt, den tiefsten Geländeanschnitt des bestehenden Hauptgebäudes, die Höhe des Bestandes der Garage und des (ordnungsgemäß angezeigten) Abstellraumes sowie das tatsächliche Urgelände/ natürliche Gelände zu ermitteln, habe die Baubehörde noch immer nicht entsprochen.

- Zum Wohnhaus: Der im Einreichplan dargestellte Bestand widerspreche den Abstandsbestimmungen (z.B. süd-östliche Ecke des Hauses zur östlichen Grundgrenze) und dem Bebauungsplan (insbesondere der Bestimmung, wonach die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes maximal 100 cm über dem angrenzenden naturgewachsenen Gelände liegen dürfe). Es sei ein aliud gegenüber dem ursprünglich bewilligten Einreichplan errichtet worden, weshalb das gesamte Gebäude ein konsensloser Bestand sei. Dadurch würden die verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben, die an diesen konsenslosen Bestand anknüpfen, ebenso Abstandsbestimmungen und zulässige Gebäudehöhen überschreiten.

- Zur Bauanzeige: Die Bestätigung der ordnungsgemäßen Bauanzeige sei rechtswidrig, zumal es sich in casu um ein einheitliches Bauvorhaben handle, das nicht getrennt beurteilt werden dürfe. Die Einfriedungen bei der Garage sowie die Höhe der Pergola seien unzulässig; dies auch im Hinblick darauf, dass nach dem Bebauungsplan mit Ausnahme von Garagen im dort beschriebenen Umfang außerhalb der vorgesehenen Baufluchtlinien keine Gebäude zulässig seien.

- Zur Akteneinsicht: Durch den Verweis im Einreichplan auf die Pläne der Bauanzeige seien diese zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens geworden, weshalb die beantragte (und mittels Verfahrensanordnung verweigerte) Akteneinsicht zu gewähren sei.

- Zur Garagenhöhe: Die Garage überschreite die maximal zulässige Höhe des Bebauungsplans, weshalb die Ausnahmebestimmungen von den gesetzlichen Mindestabständen nicht anwendbar seien.
- Zur Geschoßflächenzahl: Die Bebauungsdichte des Grundstücks der Bf sei angesichts der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl überhöht.

- Zur Grundgrenze: Der Verlauf der gemeinsamen Grundgrenze sei weiterhin strittig, weshalb die im Einreichplan dargestellte Grenze keine ausreichende Grundlage dafür liefere, ob eine Grenzüberbauung vorliege.

- Zur Bauausführung: Es werde ausdrücklich die Inanspruchnahme der Liegenschaft der Nachbarn zur Errichtung der Bauvorhaben, insbesondere des tiefen Sockels des Abstellraumes, untersagt, zumal Schäden durch Bewegungen rutschgefährdeter Liegenschaftsteile möglich seien."

I.13. Mit Schreiben vom 10.02.2017 übermittelte die Baufirma der Bf Lichtbilder an die Baubehörde, die das Grundstück der Bf vor Beginn der Bauarbeiten bzw. im Zuge der Errichtung des Kellergeschoßes zeigen und für die Feststellung des Urgeländes herangezogen werden sollen.

I.14. Mit Bescheid der Baubehörde vom 13.06.2017 wurde ein nichtamtlicher Sachverständiger (in der Folge: naSV) bestellt und mit der Überprüfung des gegenständlichen Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den bautechnischen Bestimmungen beauftragt.

I.15. Mit Schreiben vom 12.02.2018 wurde der Zivilgeometer mit der Vermessung aller auf den Grundstücken Nr. x/6 (Bf), Nr. x/7 und x/8 (Nachbarn) und Nr. x/9 vorhandenen Gebäude und sonstigen Anlagen sowohl der Lage als auch der Höhe nach beauftragt. Das Ergebnis der Vermessung wurde in der Naturaufnahme vom 12.04.2018 dokumentiert.

I.16. In seinem Gutachten vom 05.04.2018 stellte der naSV fest, dass die Traufenhöhe von der Attika bis zum Fußboden der Garage 3,35 m betrage und daher nicht den §§ 29, 30 Oö. Bauordnung 1976 (in der Folge: Oö. BauO 1976), die aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes anzuwenden seien, entspreche. Das Kellergeschoß stimme mit den baurechtlichen Bestimmungen überein.
Zu den Einwendungen der Nachbarn in der Verhandlung vom 22.12.2016 äußerte der naSV zusammengefasst, dass die Feststellung des Urgeländes technisch nicht mit ausreichender Genauigkeit möglich sei, zumal das Gelände bei der Bauausführung vor 30 Jahren und auch danach durch Aufschüttungen, etc. verändert worden wäre. Die Durchführung einer fotogrammetrischen Auswertung sei aufgrund der Ungenauigkeit des Ergebnisses nicht zielführend. Vermutlich sei die im Bebauungsplan festgelegte Höhe von maximal 1,0 m der Fußbodenoberkante der Garage über dem Urgelände überschritten worden. Die

Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes des Hauptgebäudes liege an der Nordostecke des Gebäudes 1,66 m über dem angrenzenden Gelände.

I.17. In ihrer Stellungnahme vom 11.06.2018 schlossen sich die Nachbarn dem Inhalt dieses Gutachtens an, begehrten aber die Ergänzung um die zum Zeitpunkt des Augenscheins aktuelle Geländehöhen und –zustände. Zudem wurden Beweisanträge zur Einholung eines fotogrammetrischen Gutachtens und zur Beischaffung eines Schreibens der Gemeinde St. Marien vom 19.11.1990, zur GZ: Bau 131/931 – 1990/Feh, zwecks Feststellung des Urgeländes gestellt.
Darüber hinaus wurden (nochmals) folgende Punkte vorgebracht:

- „Zur Bauanzeige: Die Bestätigung der ordnungsgemäßen Bauanzeige des (noch nicht errichteten) Abstellraums sei rechtswidrig erfolgt, da damit die zulässige Geschoßflächenzahl überstiegen werde. Zudem bilde die Garage mit diesem Abstellraum eine untrennbare, zusammenhängende Fläche (gesamt: 42,01 m²), weshalb diese als ein einziges Vorhaben zu werten seien, das der Bewilligungspflicht unterliege. Der Einreichplan sei folglich aufgrund des eingezeichneten und als „Bestand“ bezeichneten Abstellraums offenkundig unrichtig und dürfe dem gegenständlichen Bewilligungsverfahren nicht zugrunde gelegt werden.

- Zur Geschoßflächenzahl: Der gegenständliche Kellerraum rage um zumindest 1,5 m aus dem umliegenden Gelände heraus. Mehr als die Hälfte der Raumhöhe seien oberirdisch, weshalb kein Kellergeschoß vorliege, das für die Geschoßflächenzahl irrelevant wäre.

- Zur Grundgrenze: Die gemeinsame Grundgrenze sei im Einreichplan unrichtig eingetragen, es liege eine Überbauung durch den Plattenaufbau der Garage vor. Das Vermessungsergebnis des Zivilgeometers betreffend die Grundgrenze sei offenkundig unrichtig, denn es werde eine Mauer, die sich auf dem Grundstück der Nachbarn befindet, falsch als „L-förmige Mauer“ in der Naturaufnahme dargestellt. Tatsächlich sei diese Mauer nicht L-förmig. Zudem werde von Seiten der Bf der Grenzpunkt x mit einer „Löffelsteinwand“ um 5 cm überragt. Auch die Darstellung der Garage sei unrichtig, da nicht unterschieden werden könne, wo die Garage einerseits und die „Aufdoppelung“ andererseits beginne bzw. ende. Die Feststellung des Zivilgeometers, es gebe keine Grenzüberbauungen, sei nicht zutreffend, weshalb das Gutachten unrichtig sei. Der Verlauf der gemeinsamen Grundgrenze sei daher weiterhin strittig.

- Zur Höhenfestlegung: Sowohl die Fußbodenoberkante der Garage als auch des Wohnhauses würden die Höhenfestlegung im Bebauungsplan, wonach die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes maximal 100 cm über dem angrenzenden naturgewachsenen Gelände liegen dürfe, um 0,66 m übersteigen. Eine nachträgliche Genehmigung komme nicht in Betracht, weshalb für beide Bauwerke ein Beseitigungsauftrag zu erteilen sei.“

I.18. Mit Schreiben vom 11.06.2018 bemängelten die Bf das Gutachten des naSV und wendeten ein, dass noch weitere Ermittlungsschritte erforderlich seien. Das

Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung sei jedenfalls nach der aktuellen Rechtslage zu beurteilen und zu genehmigen.

I.19. Mit Bescheid der Baubehörde vom 29.06.2018, GZ: B-2016-1125-00017, wurde den Bf die Erteilung der nachträglichen Bewilligung für die Garagenhöhe und die unterkellerte Terrasse versagt und die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustands durch Beseitigung der Garage aufgetragen. Dabei stützt sich die Behörde auf die Feststellungen des naSV, wonach infolge des Verweises des Bebauungsplanes auf „§ 30 OÖ Bauordnung“ die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes geltende Fassung der Oö. BauO 1976 idF LGBL. Nr. 82/1983 anzuwenden sei. Demnach sei § 29 Oö. BauO 1976 heranzuziehen, der für Nebengebäude (Garagen) eine Traufenhöhe von bis zu 3 m über dem Fußboden zulässt. Da im gegenständlichen Fall die Attikaoberkante mehr als 3 m über dem Garagenfußboden liege, sei die Bewilligung nicht zu erteilen. Darüber hinaus unterschreite die nördliche Außenwand der Garage den im Bebauungsplan festgelegten Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie.

I.20. Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf rechtzeitig Berufung und führten darin im Wesentlichen aus, dass der Entscheidung zu Unrecht das Gutachten, insbesondere die rechtlichen Erwägungen, des naSV zugrunde gelegt worden sei. Darüber hinaus seien Bebauungspläne, die auf die Oö. BauO 1976 zurückgehen, im Sinne des Derogationsprinzips als aufgehoben anzusehen. Die Oö. BauO 1994 normiere keine Weitergeltung derartiger Bebauungspläne, weshalb deren Anwendung verfassungswidrig sei. Es gebe daher keine Widersprüche zu einem Bebauungsplan, die Genehmigung sei nach der aktuellen Rechtslage zu erteilen. Die Unterschreitung des Mindestabstands zur Straßenfluchtlinie sei unverschuldet, zumal bei der Bauausführung die richtigen Abstände vorgesehen worden seien. Irrtümlicherweise wäre verkannt worden, dass die nördliche Außenwand der Garage nicht parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze verlaufe, weshalb der Abstand des nordöstlichen Ecks der Garage zur Straßengrenze geringer sei. Die Unterschreitung sei jedoch minimal und nachzusehen.

I.21. Mit Berufungsbescheid des Gemeinderates der Gemeinde St. Marien (in der Folge: belangte Behörde) vom 09.10.2018, GZ: B-2016-1125-00017, wurde der Bescheid der Baubehörde vollinhaltlich bestätigt. Ergänzend wurde ausgeführt, dass keine „Aufgabendelegation“ erfolgt, sondern die rechtliche Beurteilung von der Baubehörde selbst – auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme des naSV – vorgenommen worden sei. Weiters würden die Bf verkennen, dass der Inhalt von Bebauungsplänen nach den im Zeitpunkt ihrer Beschlussfassung geltenden Bestimmungen zu beurteilen sei. Da der gegenständliche Bebauungsplan am 14.01.1983 vom Gemeinderat beschlossen worden sei, müsse für die Auslegung die Rechtslage nach der Oö. BauO 1976 zur Anwendung kommen. Zur eingestandenen Abstandsunterschreitung wird angemerkt, dass weder die Ursache dafür Bedeutung habe noch eine rechtliche Grundlage für das Nachsehen geringer

Unterschreitungen bestehe. Die Abstandsbestimmungen würden für das jeweilige Bauvorhaben in seiner endgültigen Ausgestaltung und damit auch unter Berücksichtigung eines allfälligen Verputzes gelten und nicht nur für den Bauzustand im Rohbau.

I.22. Gegen den Berufungsbescheid erhoben die Bf rechtzeitig Beschwerde und wiederholten darin im Wesentlichen das Berufungsvorbringen. Ergänzend wurde vorgebracht, dass im guten Glauben (aufgrund des Einreichplans der rechtskräftigen Baubewilligung aus 1987) auf einen rechten Winkel im nordwestlichen Grundstückseck vor Bauausführung der Abstand zur Straße vom nordöstlichen Grundstückseck aus gemessen worden wäre. Tatsächlich betrage der Winkel jedoch etwas weniger als 90°, weshalb unverschuldet der Abstand zur Straße nicht konstant gleich sei. Dies bedeute jedoch nicht, dass beim Bau vor ca. 28 Jahren kein korrekter Abstand von 5 m gemessen worden wäre; dies sei einzig entscheidend und davon sei im Zweifel auszugehen.

Die Bf beantragten die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, die Bestellung und die Beauftragung mit der Gutachtenserstellung eines Sachverständigen für Bautechnik und Vermessungswesen, die Abhaltung eines Ortsaugenscheins unter Beiziehung dieses Sachverständigen sowie der Beschwerde stattzugeben und den Bescheid dahingehend abzuändern, dass die nachträgliche Bewilligung erteilt wird, in eventu den Bescheid aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

I.23. Mit Schreiben vom 26.11.2018 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.24. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 22.10.2019 einen Ortsaugenschein unter Beiziehung eines Amtssachverständigen für Bautechnik (in der Folge: ASV II) durchgeführt. Unter Bezugnahme auf die Naturaufnahme des Zivilgeometers erstattete der ASV II sein Gutachten:

- „Die Bauvorhaben entsprechen den Festlegungen im Flächenwidmungsplan.

- Die Fußbodenoberkante der Garage übersteige nicht die im Bebauungsplan angegebene Grenze von 1 m über dem unmittelbar angrenzenden natürlichen Gelände. Die Höhen entlang der östlichen Nachbargrenze seien für diese Feststellung irrelevant.

- Die Geschoßflächenzahl am Grundstück der Bf betrage 0,31 (Gesamtgeschoßfläche von 247,10 m² dividiert durch die Größe des Bauplatzes von 800 m²). Kellergeschoße würden in diese Berechnung nicht einfließen. Da der einzige Fußboden der Garage in das angrenzende Gelände hineinrage, handle es sich bei dieser ebenso um ein – für die Berechnung der Geschoßflächenzahl irrelevantes – Kellergeschoß.

- Die Attikahöhe liege 3,36 m über der Fußbodenoberkante der Garage und der Garagenfußboden rage in das angrenzende Gelände hinein. Die Garagenhöhe betrage 2,80 m (Einreichplan) bzw. 2,70 m (Naturaufnahme) über dem höchsten angrenzenden Geländepunkt.

- Der Abstand der Garage zur nördlichen Straßengrundgrenze betrage 4,95 m bzw. 4,87 m. Der im Bebauungsplan vorgesehene Mindestabstand von 5 m werde daher um bis zu 13 cm unterschritten, was einer maximalen Abweichung von 2,6 % entspreche.

- Die Terrasse und der darunter liegende Kellerraum würden aus fachlicher Sicht den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen."

I.25. Am 18.12.2019 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Dabei verwiesen die Nachbarn auf ihre Einwendungen in den Stellungnahmen vom 22.12.2016 und 11.06.2018 mitsamt den darin gestellten Beweisanträgen. Ergänzend wurde wie folgt vorgebracht:

- „Zur Geschoßflächenzahl: Die Berechnung der Geschoßflächenzahl auf Grundlage des Einreichplans sei nicht ausreichend für die Beurteilung, ob die Geschoßflächenzahl nach dem Bebauungsplan eingehalten wurde, zumal der im Einreichplan eingezeichnete Bestand mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht übereinstimme. Zudem habe der ASV II den Gang zwischen dem Hauptgebäude und der Garage nicht einberechnet, was aber aufgrund der baulichen Gestaltung angebracht gewesen wäre.

- Zur Grundgrenze: Es wird weiterhin die Festlegung der gemeinsamen Grundgrenze, insbesondere das Vermessungsergebnis des Zivilgeometers, wonach keine Grenzüberbauung vorliege, bestritten.

I.26. Auf Ersuchen des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 22.01.2020 wurde von den Bf mit Schreiben vom 31.01.2020 bekanntgegeben, dass die Garage an der nördlichen Seite mit einem Garagentor versehen ist, das sich per Funk steuern lässt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, die Durchführung eines Ortsaugenscheins und einer öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie die Einholung eines bautechnischen Gutachtens.

Auf der Grundlage des durchgeführten Ermittlungsverfahrens konnten weitere Ermittlungsschritte wie die von den Nachbarn beantragte fotogrammetrische

Begutachtung und die Beischaffung eines Schreibens der Gemeinde St. Marien vom 19.11.1990, zur GZ: Bau 131/931 – 1990/Feh, unterbleiben, da keine weitere Klärung des Sachverhaltes zu erwarten war.

Die mit Stellungnahme zum Gutachten des naSV beantragte Einholung eines fotogrammetrischen Gutachtens zwecks Feststellung des Urgeländes bei der Garage erübrigte sich hinsichtlich der in der Zwischenzeit eingeholten gutachterlichen Feststellungen des ASV II. In Anbetracht der Tatsache, dass bereits drei bautechnische Sachverständige mit der Beweisthematik im Laufe des Verfahrens befasst waren, ist die Beauftragung eines fotogrammetrischen Sachverständigen als unvertretbarer Aufwand zu werten, zumal nicht gesichert ist, dass diese Begutachtungsmethode eine ausreichende Grundlage für eine entsprechende Feststellung liefert. Auch im Hinblick auf die Vermeidung einer weiteren signifikanten Verzögerung eines bereits langjährigen Verfahrens war dieser Beweisantrag abzulehnen.

Dem Antrag auf Beischaffung des genannten Schreibens zum Beweis dazu, dass sich der Bereich bei der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. x/6 (Bf) und Nr. x/5 (nicht verfahrensgegenständliches östliches Nachbargrundstück) bei Grenzpunkt x auf dem ursprünglichen Geländeniveau befinde, war mangels Relevanz für die Feststellung des Urgeländes im nordwestlichen Bereich des Grundstücks der Bf nicht nachzukommen.

Die von den Nachbarn begehrte Ermittlung eines absoluten Höhenbezugspunkts sowie des tiefsten Anschnitts des auf dem Grundstück der Bf bestehenden Hauptgebäudes erübrigte sich mangels Relevanz für die Beurteilung der gegenständlichen Rechtsfragen.

II.2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Die Bf sind Eigentümer des Grundstücks Nr. x/6, KG W., mit der Anschrift X, S. Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Marien als Wohngebiet ausgewiesen. Die gegenständlichen Bauvorhaben befinden sich außerhalb der im südlichen Teil der Liegenschaft im Flächenwidmungsplan eingefügten Schutzzone. Das Grundstück der Bf liegt im Planungsraum des Bebauungsplans Nr. x der Gemeinde St. Marien.

Das auf der Liegenschaft bestehende Einfamilienhaus und die Garage wurden mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Marien vom 04.12.1987, GZ: 1318982-1987, baubehördlich bewilligt. In dem der Baubewilligung zugrundeliegenden Einreichplan ist die Attikaoberkante der Garage mit 3,0 m über dem Garagenfußboden angegeben. Zudem werden darin die Abstände der Garage zur öffentlichen Straße im Norden mit 5,0 m und zur südlichen Nachbargrundgrenze mit 24,32 m dargestellt.

Die Garage (inkl. bestehendem Abstellraum) wurde im westlichen Bereich der gegenständlichen Liegenschaft mit ihrer Längsseite von 8,75 m unmittelbar entlang der Grundgrenze zum Grundstück der Nachbarn, Nr. x/7, KG W., errichtet. Das Gebäude wurde eingeschossig in Massivbauweise hergestellt, mit einer Flachdachkonstruktion abgedeckt und ragt in das angrenzende Gelände hinein. Die Attikahöhe liegt bei 3,36 m über der Fußbodenoberkante der Garage bzw. bei 2,80 m über dem höchsten unmittelbar angrenzenden künftigen Geländepunkt.

Zur öffentlichen Straße im Norden besteht ein Abstand von 4,95 m bis zu 4,87 m. Die Garage ist an der nördlichen Seite mit einem Garagentor versehen, das sich per Funk bedienen und jederzeit öffnen bzw. schließen lässt.

Der Garagenfußboden liegt auf 343,46 m ü.A. Die tiefgelegensten Geländepunkte des angrenzenden Geländes befinden sich 0,54 m darüber (Gelände am westlichen Nachbargrundstück) oder 0,74 m bzw. 0,79 m darunter (Straßenniveau im Norden bzw. Gelände am südlichen Nachbargrundstück).

An der südwestlichen Ecke des bewilligten Kellergeschoßes wurde ein zusätzlicher Kellerraum im Ausmaß von ca. 59 m² (8,15 m x 7,29 m) mit einer Raumhöhe von 2,40 m zugebaut. Die Abdeckung des Kellerraums mittels Flachdachkonstruktion und Steinplattenbelag wird als Terrasse genutzt. Zur westlichen Grundgrenze besteht ein Abstand von 3,95 m, zu allen anderen Nachbargrundgrenzen bestehen Abstände von wesentlich mehr als 3 m.

Die Geschoßfläche des Erdgeschoßes sowie des deckungsgleichen Obergeschoßes des Wohnhauses am gegenständlichen Grundstück beträgt jeweils 123,55 m². Unter Nicht-Berücksichtigung des Kellergeschoßes, der Garage sowie der Nebengebäude (alle sonstigen Gebäudeteile) liegt eine Gesamtgeschoßfläche von 247,10 m² vor. Im Verhältnis zur Fläche des Bauplatzes im Ausmaß von 800 m² ergibt sich daraus eine Geschoßflächenzahl von 0,31.

Die gegenständliche Garage befindet sich zur Gänze auf dem Grundstück der Bf; es liegt insofern keine Überbauung der mit den Nachbarn gemeinsamen Grundgrenze vor.

Für das Bauvorhaben liegen die erforderlichen Zustimmungen der Grundstückseigentümer (Bf) vor.

II.3. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich schlüssig und widerspruchsfrei aus den aufgenommenen Beweismitteln, insbesondere aus der Naturaufnahme des Zivilgeometers vom 12.04.2018 und dem Gutachten des ASV II vom 22.10.2019. Die genannten Gutachten sind frei von Widersprüchen, in sich schlüssig und

befassen sich mit der Thematik aus rein fachlicher Sicht, weshalb diese als die glaubwürdigsten Beweismittel zur Sachverhaltsfeststellung herangezogen wurden.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich teilt die Bedenken der Bf an der Qualität des Gutachtens des naSV, insbesondere im Hinblick auf die vorwiegend rechtlichen und somit nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen liegenden Erwägungen. Dieses Gutachten bleibt daher gänzlich unberücksichtigt und wird der gegenständlichen Entscheidung nicht zugrunde gelegt.

Die Feststellung der Attikahöhe von 2,80 m über dem höchsten unmittelbar angrenzenden künftigen Geländepunkt beruht auf den Angaben im Einreichplan vom 07.11.2016. Aus der Naturaufnahme des Zivilgeometers würde sich eine Höhe von 2,70 m ergeben. Insofern wird die für die Bf ungünstigere, planerische Angabe übernommen, wobei diesem Unterschied ohnehin keine wesentliche Bedeutung für die rechtliche Beurteilung zukommt.

Das natürlich angrenzende Gelände bei der Garage („Urgelände“) konnte trotz der Begutachtung durch drei bautechnische Sachverständige nicht mit ausreichender Sicherheit festgestellt werden, zumal seit der Bauausführung mehr als 30 Jahre verstrichen sind und in dieser Zeitspanne geländegestaltende Maßnahmen stattgefunden haben. Auch die von der Baufirma der Bf vorgelegten Fotos und der Hinweis der Nachbarn auf das bestehende ursprüngliche Geländeniveau im nordöstlichen Eck des gegenständlichen Grundstücks boten keine Grundlage für eine gesicherte Feststellung des Urgeländes im nordwestlichen Bereich des Grundstücks der Bf. Aus diesem Grund wurden – auch vom ASV II in seinem Gutachten – die absoluten Höhenangaben aus der Naturaufnahme des Zivilgeometers für die Festlegung des natürlich angrenzenden Geländes bei der Garage herangezogen.

Die Berechnung der festgestellten Flächenausmaße der Geschoße beruht auf den Angaben im Einreichplan. Die bloße Behauptung der Nachbarn, dass der im Einreichplan eingezeichnete Bestand mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht übereinstimme, vermag mangels konkretem Vorbringen an der Glaubwürdigkeit der für die Beurteilung relevanten Planunterlagen nichts zu ändern.

Die Feststellung betreffend die gemeinsame Grundgrenze der Bf und der Nachbarn beruht auf dem Vermessungsoperat des Zivilgeometers vom 01.06.2015, wonach sich sämtliche entlang der zu überprüfenden Grundgrenze befindlichen Bauten und Anlagen innerhalb der jeweiligen Grundstücke befinden. Diesem Gutachten wurde von Seiten der Nachbarn, die bis zuletzt eine Grenzüberbauung durch die Garage behaupteten, nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Die Vorlage einer „Vermessungsskizze“ eines unbekannten Verfassers ohne Maßstab, Codierung, Datum und Erstellungsnachweis sowie die Behauptung mehrerer – vom Zivilgeometer nachvollziehbar entkräfteter – Mängel am Vermessungsoperat

waren dafür nicht ausreichend; vielmehr hätten die Nachbarn einen anderen Zivilgeometer mit einer Vermessung beauftragen und deren Ergebnis vorlegen müssen, um die Richtigkeit und Glaubwürdigkeit des gegenständlichen Gutachtens in Zweifel ziehen zu können.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. In der Sache:

Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 lauten (auszugsweise):

„§ 31
Einwendungen der Nachbarn

[...]

(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.

[...]“

„§ 35
Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin vorliegt,
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und
3. das Bauvorhaben auf Grund seiner Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Seveso II-Richtlinie das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit weder vergrößern noch die Folgen eines solchen Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit verschlimmern kann.

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Im Fall des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Baubewilligung auch zu versagen, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbilds ein öffentliches Interesse besteht; dies gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach § 25 Abs. 1 Z 12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs. Umfaßt ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

1. für das Bauvorhaben selbst,
2. für die Ausführung des Bauvorhabens und
3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens

vorzuschreiben.

[...]“

Der Bebauungsplan Nr. x „P.“ (in der Folge: Bebauungsplan), der vom Gemeinderat der Gemeinde St. Marien am 14.01.1983 beschlossen wurde, regelt eine grundsätzlich offene, zweigeschossige Bauweise. Neben Abständen von 5 m zur Straßengrundgrenze (Straßenfluchtlinie) und jeweils 3 m zur westlichen und östlichen Nachbargrundgrenze (Baufluchtlinien) werden darin noch folgende, für das gegenständliche Verfahren relevante Punkte festgelegt:

- „Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 100 cm über dem angrenzenden naturgewachsenen Gelände liegen.“

- „Geschoßflächenzahl max. 0,35“

- „Garagen sind innerhalb der bebaubaren Fläche oder in dem im Plan festgelegten seitlichen Bauwich zu errichten, wobei ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie und von 10 m zur hinteren Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Paragraph 30 Oö. BauO ist einzuhalten."

III.2. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Nach § 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) [...] 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.

III.3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat erwogen:

III.3.1. Zum Vorbringen der Bf

III.3.1.1. Zur Anwendbarkeit des Bebauungsplans

In dieser Hinsicht ist klarzustellen, dass mit der von den Bf behaupteten verfassungswidrigen Anwendung eines mittlerweile derogierten Bebauungsplans die Rechtslage verkannt wird. Der Bebauungsplan ist eine Verordnung im Sinne des Art. 18 Abs. 2 B-VG und wurde in casu auf Grundlage der §§ 19 Oö. Raumordnungsgesetz (in der Folge: Oö. ROG 1972) erlassen. Die Übergangsbestimmung des § 39 Abs. 1 erster Satz des nunmehr in Geltung stehenden Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (in der Folge: Oö. ROG 1994) regelt, dass zum 31.12.1993 rechtswirksam bestehende Bebauungspläne als solche im Sinne des Oö. ROG 1994 gelten. Infolge dieser ausdrücklich normierten Weitergeltung ist der gegenständliche Bebauungsplan anzuwenden.

III.3.1.2. Zur Garagenhöhe (und zur Auslegung des Bebauungsplans)

Die Bf vertreten die Ansicht, dass die nachträgliche Genehmigung für die Garagenhöhe mangels Widerspruch zur Oö. BauO 1994 und infolge Nicht-Anwendung des „derogierten Bebauungsplanes" zu erteilen sei. Wie bereits oben ausgeführt wurde, ist Letzterer jedoch anzuwenden, wobei sich in weiterer Folge die Frage nach dessen Auslegung stellt.

Der Bebauungsplan legt für Garagen fest, dass diese „[...] innerhalb der bebaubaren Fläche oder in dem im Plan festgelegten seitlichen Bauwich zu errichten [sind], wobei ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie und von

10 m zur hinteren Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Paragraph 30 Oö. BauO ist einzuhalten.“ Im Hinblick auf die Auslegung dieser Regelung ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach sich der Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes grundsätzlich nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und nicht nach später abgeänderten Bestimmungen richtet, dies allerdings nur dann, wenn die Übergangsbestimmungen nicht eine andere Regelung vorsehen (vgl. VwGH 12.12.2016, Ro 2014/05/0078 mwN).

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (am 14.01.1983) standen das Oö. ROG 1972, LGBl. Nr. 18/1972, in der Fassung LGBl. Nr. 15/1977 und die Oö. BauO 1976, LGBl. Nr. 35/1976, in der Fassung LGBl. Nr. 59/1980, in Geltung. § 20 Abs. 1 Oö. ROG 1972 ordnete an, dass in den Bebauungsplänen u.a. die Gebäudehöhe (Z 4) festzulegen ist. Diese Festlegung der Gebäudehöhe für Garagen erfolgt im Bebauungsplan mittels Verweis auf § 30 Oö. BauO, dessen Abs. 6 zum damaligen Zeitpunkt die maximale Gebäudehöhe einer Garage mit einer Traufenhöhe von bis zu 2,5 m über dem Fußboden regelte.

Wie bereits ausgeführt, richtet sich der Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes jedoch nur grundsätzlich nach den Bestimmungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat. Er ist nach später abgeänderten Bestimmungen auszulegen, sofern Übergangsbestimmungen dies explizit anordnen. Solche Übergangsbestimmungen wurden vom Oö. Landesgesetzgeber in § 39 des mit 01.01.1994 in Kraft getretenen Oö. ROG 1994 getroffen.

Gemäß § 39 Abs. 1 Oö. ROG 1994 gelten für die in – am 31.12.1993 rechtswirksam bestehenden – Bebauungsplänen enthaltenen Festlegungen die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des Oö. ROG 1994, der Oö. BauO 1994 und des Oö. BauTG 2013 (Oö. ROG-Novellen 1996 und 1997). Auch in den Materialien zu ähnlichen Übergangsbestimmungen der Oö. ROG-Novelle 2015 wurde klargestellt, dass Festlegungen in Bebauungsplänen in ihrer neuen Bedeutung zu verstehen sind (RV 1381/2015 BlgLT 27. GP 27).

Mit den genannten Übergangsbestimmungen wurde der Inhalt von Bebauungsplänen, die bereits vor In-Kraft-Treten des Oö. ROG 1994 rechtswirksam bestanden, geändert. Für den gegenständlichen Bebauungsplan ergibt sich daher, dass die mittels Verweis auf § 30 Oö. BauO festgelegte Gebäudehöhe nach den entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des Oö. ROG 1994, der Oö. BauO 1994 und des Oö. BauTG 2013 auszulegen ist.

Bereits in einem ähnlich gelagerten Fall wurde diese Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom Verwaltungsgerichtshof bestätigt (VwGH 30.10.2018, Ra2017/05/0111). Den Gegenstand jenes Verfahrens bildete die Errichtung einer Garage im seitlichen Bauwich mit einer Traufenhöhe von

2,99 m über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände, wobei der mit 26.07.1988 vom Gemeinderat beschlossene, anzuwendende Bebauungsplan hinsichtlich Festlegung der Baufluchtlinien auf „§ 32 Abs. 2 der Oö. BauO“ verwies.

In casu gilt es nunmehr für die Festlegung der Gebäudehöhe für Garagen, die im Bebauungsplan nicht explizit, sondern ausschließlich mittels Verweis auf § 30 Oö. BauO erfolgte, die entsprechende(n) Bestimmung(en) im geltenden Oö. Baurecht ausfindig zu machen.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt nach § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 für die Lage und Höhe von Gebäuden und Schutzdächern grundsätzlich, dass beim Neu- und Zubau von Gebäuden zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist. Die Garage, die unbestritten ein Gebäude im Sinne des § 2 Z 12 leg. cit. darstellt, hätte diesen Mindestabstand daher einzuhalten; jedoch normiert der Bebauungsplan ausdrücklich, dass Garagen auch im seitlichen Bauwich errichtet werden dürfen.

Nach § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 gelten die Abstandsbestimmungen des § 40 leg. cit. nicht, wenn die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreitet. Reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen.

Diese Ausnahmebestimmung ist in casu für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe heranzuziehen, zumal die gegenständliche Garage im seitlichen Bauwich unmittelbar entlang der westlichen Nachbargrundgrenze situiert ist. Im Ergebnis ist die im Bebauungsplan mittels Verweis auf § 30 Oö. BauO festgelegte Gebäudehöhe für Garagen dahingehend auszulegen, dass die Traufenhöhe von im seitlichen Bauwich gelegenen Garagen 3 m über dem Fußboden bzw. – im Falle eines einzigen Fußbodens, der unter das künftige Gelände reicht – über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände nicht überschreiten darf.

Im vorliegenden Fall ragt der einzige Fußboden der eingeschossig errichteten Garage in das angrenzende Gelände hinein. Die Höhe der Attika, die bei Flachdachkonstruktionen die Traufe iSd § 2 Z 27 lit. b Oö. BauTG 2013 bildet, liegt bei 2,80 m über dem höchsten unmittelbar angrenzenden künftigen Geländepunkt. Damit wird die Traufenhöhe von 3 m unterschritten, weshalb die Garage die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe, die unter Anwendung der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Sinne des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 auszulegen ist, nicht überschreitet.

III.3.1.3. Zur Straßenfluchtlinie

Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass im seitlichen Bauwich errichtete Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie einzuhalten haben. Im Sinne der bisherigen Ausführungen muss auch diese Festlegung nach den entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des Oö. ROG 1994, der Oö. BauO 1994 und des Oö. BauTG 2013 ausgelegt werden.

Der Regelung des Bebauungsplans entsprechend ist auch gemäß § 43 Abs. 5 Oö. BauTG 2013 vor Garagentoren, Schranken und anderen die Zufahrt von öffentlichen Verkehrsflächen zu Stellplätzen nur zeitweilig freigebenden Einrichtungen ein Stauraum zur Straßenfluchtlinie oder zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m vorzusehen. Nach Abs. 6 par. cit. kann dieser Abstand jedoch ausnahmsweise unterschritten werden, wenn eine jederzeitige Zufahrtsmöglichkeit durch besondere technische Vorkehrungen, wie die automatische Freigabe der Einfahrt, sichergestellt ist.

Im vorliegenden Fall besteht von der nördlichen Seite der Garage, die mit einem Garagentor versehen ist, zur öffentlichen Straße ein Abstand von 4,95 m bis zu 4,87 m. Da sich das Garagentor per Funk bedienen lässt und damit eine jederzeitige Zufahrt (durch besondere technische Vorkehrungen) ermöglicht, ist die Garage nach § 43 Abs. 6 Oö. BauTG 2013 vom Mindestabstand ausgenommen, weshalb dessen Unterschreitung nicht schadet.

Darüber hinaus wird der Abstand von 5 m zur Straßengrundgrenze mit einer maximalen Abweichung von 2,6 % (13 cm) nur minimal unterschritten. Insofern wird der Vollständigkeit halber auf § 36 Abs. 2 Oö. BauO 1994 hingewiesen, wonach – über gesonderten Antrag des Bauwerbers – geringfügige Abweichungen von nicht mehr als 10 % von Fluchtlinien bewilligt werden können.

III.3.2. Zu den Einwendungen der Nachbarn

Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektverfahren. Dies bedeutet, dass es der Behörde (und daher auch dem nachprüfenden Verwaltungsgericht) verwehrt ist, Beurteilungen über einen durch das vorgelegte Projekt dargestellten Umfang (Verfahrensgegenstand) hinaus anzustellen. Auf der Grundlage der „Offizialmaxime“ hat es eben diesen Verfahrensgegenstand (in seinem projektrelevanten Umfang) aber festzustellen.

Formalrechtlich bedeutet dies, dass ein konkretes Vorhaben vorab auf der Basis der vorgelegten Unterlagen, d.h. innerhalb des Rahmens der eingereichten „Sache“, zu überprüfen ist. Was also genau Gegenstand der anhängigen Verwaltungssache ist, muss u.a. auf Basis des Verfahrensgrundsatzes der „materiellen Wahrheit“ von der Behörde ermittelt werden. Die Einforderung

entsprechender Unterlagen ist alleinige Aufgabe der Behörde. Im Hinblick darauf hat der Nachbar kein subjektives Recht auf Vollständigkeit der Planunterlagen. Diese müssen dem Nachbarn jedoch insoweit Informationen geben, als dies zur Verfolgung seiner Nachbarrechte notwendig ist bzw. ihn erkennen lässt, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte (vgl. VwGH 24.11.2015, Ro 2014/05/0073, mwN).

Im gegenständlichen Fall waren die vorgelegten Unterlagen (Einreichplan und Baubeschreibung vom 07.11.2016) sowohl ihrem Umfang als auch ihrem Inhalt nach für eine fachliche Beurteilung ausreichend.

Wenn die Nachbarn behaupten, die Projektunterlagen ließen keine Überprüfung der Gebäudehöhen, Grenz(überbauung)en („Aufdoppelung“ der Garagenwand) und Abstände zu, wird darauf hingewiesen, dass die verfahrensgegenständlich relevanten Gebäudehöhen, Grenzen und Abstände ohnehin auch im Zuge von Vermessungen durch den Zivilgeometer erhoben und vom ASV II in seinem Gutachten berücksichtigt wurden.

Der Einwand der Nachbarn, der Verfahrensgegenstand sei aufgrund der Darstellungen im Einreichplan nicht abgrenzbar, bleibt im Hinblick auf die dazu vorliegende, eindeutige Beschreibung des Vorhabens nicht nachvollziehbar. Demnach sind ausschließlich die Garagenhöhe sowie die unterkellerte Terrasse verfahrensgegenständlich. Aus diesem Grund haben die Nachbarn auch kein subjektives Recht darauf, dass für den sonstigen Bestand auf dem Grundstück der Bf in den Unterlagen dargestellt werde, ob und inwieweit dafür baurechtlicher Konsens bestehe bzw. davon abgewichen werde.

Die Nachbarn lassen es ansonsten bei pauschalen Bemängelungen der Unterlagen bewenden, ohne nachvollziehbar zu konkretisieren, worin ein allfälliger Mangel in der Beurteilung der eigenen Betroffenheit gelegen sei. In der Vorgangsweise der belangten Behörde ist daher – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der vom ASV II „gelieferten“ Ergebnisse – ein Verfahrensmangel nicht zu erblicken.

In materieller Hinsicht ist die Beschränkung des Gegenstandes eines Verfahrens auf den Inhalt des Projektes deshalb von Relevanz, weil es sich bei einem Detailverfahren wie jenem auf Erteilung einer Baubewilligung nicht primär um ein Verfahren zur schonenden Bewirtschaftung von Ressourcen (z.B. der zur Verfügung stehende Raum und dessen Struktur) handelt. Dieser „objektiv-öffentliche“ Interessensschutz erfolgt durch die Typisierungen des allgemeinen Baurechts im weiteren Sinn, im Wesentlichen durch die Raumordnung. Die Einhaltung der dort verankerten objektiv-öffentlichen Interessen im Rahmen eines konkreten Bewilligungsverfahrens, d.h. auf der Grundlage spezifiziert projektierter baulicher Maßnahmen, zu prüfen, ist Aufgabe der Behörde, dieser vorbehalten und stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarinteresse dar.

Darauf basierend definiert die Oö. BauO 1994 (§ 31) jene Themenbereiche, in welchen den Nachbarn auch (inhaltliche) Prozesslegitimation zukommt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wird dieses Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren jedoch 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 (VwGH 28.04.2006, 2004/05/0257).

Nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 sind subjektiv-öffentliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Hiezu 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 Folgenden werden die einzelnen Einwendungen der Nachbarn hinsichtlich ihrer Zulässigkeit bzw. ihrer inhaltlichen Begründetheit beurteilt. Voranzustellen ist, dass die Nachbarn diese Einwendungen rechtzeitig erhoben und im gesamten Verfahren aufrechterhalten haben (Verhandlungsschrift vom 22.12.2016, Stellungnahme vom 11.06.2018, Verhandlungsschrift vom 18.12.2019).

III.3.2.1. Zum Verfahrensgegenstand

Wie bereits ausgeführt, ergibt sich aus den Projektunterlagen eindeutig, dass ausschließlich die Garagenhöhe, somit die Garage an sich, und der zusätzliche Kellerraum mit Flachdachkonstruktion, die als Terrasse genutzt wird, den Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bilden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes liegt eine zulässige Einwendung nur dann vor, wenn das Vorbringen wenigstens die Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechts durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben erkennen lässt, was bedeutet, dass aus dem Vorbringen des Nachbarn ersichtlich sein muss, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung als verletzt erachtet (VwGH 30.07.2019, Ra 2018/05/0273). Daraus lässt sich ableiten, dass Einwendungen jedenfalls dann unzulässig (und daher nicht

weiter zu prüfen) sind, wenn sie sich nicht auf das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben beziehen (vgl. zB VwGH 19.09.1985, 82/06/0091).

In diesem Sinne sind die Einwendungen der Nachbarn betreffend die Bauanzeige der Bf vom 29.07.2016 unzulässig, da die darin angezeigten Bauvorhaben (insb. Abstellraum, Pergola, Einfriedungen) nicht verfahrensgegenständlich sind. Davon umfasst sind auch die Ausführungen zur – mittels Verfahrensanordnung der Baubehörde verweigerten – Akteneinsicht im Anzeigeverfahren. Ebenso mangels verfahrensgegenständlicher Relevanz unzulässig sind die Einwendungen betreffend das Hauptgebäude auf dem Grundstück der Bf.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können Nachbarn nur die Verletzung ihrer subjektiven Rechte geltend machen, nicht die Rechtsverletzung anderer Nachbarn (vgl. VwGH 2013/05/0193, 29.09.2016, mwN; 15.11.2011, 2008/05/0227). Damit sind auch die Behauptungen der Nachbarn zur Verletzung der Abstandsbestimmungen zum östlichen Nachbargrundstück Nr. x/5 – durch das ohnehin nicht verfahrensgegenständliche Hauptgebäude der Bf – unzulässig.

Vorbringen der Nachbarn gegen die Ausführung des Bauvorhabens sind keine Einwendungen im Sinne des Gesetzes, weil es sich nicht gegen die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens richtet (vgl. VwGH 29.08.1995, 95/05/0206, mwN). Infolgedessen ist auch die Einwendung betreffend mögliche Schäden durch Bewegungen rutschgefährdeter Liegenschaftsteile bei der Errichtung der – nicht verfahrensgegenständlichen, angezeigten – Bauvorhaben der Bf unzulässig. Der Vollständigkeit halber wird auf die allfällige Duldungsverpflichtung nach § 15 Oö. BauO 1994 hingewiesen.

III.3.2.2. Zur „untrennbaren Einheit“

Die Nachbarn behaupten, die Garage bilde, mit dem angezeigten und südlich der Garage zu errichtenden Abstellraum, ein untrennbares, zusammenhängendes Bauvorhaben im Gesamtausmaß von 42,01 m², das nicht der Anzeige-, sondern der Bewilligungspflicht unterliege.

Mit diesem Vorbringen wird eine unzulässige Einwendung erhoben. Zum einen betrifft es nicht das verfahrensgegenständliche Vorhaben, für dessen Bewilligung es unerheblich bleibt, ob der ordnungsgemäß angezeigte Abstellraum – zusammen mit der Garage – einer Bewilligung bedürfe. Zum anderen dient das Bewilligungs- und Anzeigeregime der Oö. BauO 1994 nicht dem Nachbarinteresse und verleiht den Nachbarn daher kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 31 Abs. 4 leg. cit., dessen Verletzung durch das gegenständliche Bauvorhaben behauptet werden könnte.

Darüber hinaus ist dieser Einwand ohnehin verfehlt, zumal der Abstellraum, wiewohl an die (südliche Wand der) Garage angebaut, infolge seiner zum Garten gewandten Eingangstür und mangels Verbindungstür zur Garage nicht vom Bestand aus durchgängig erreicht werden kann und folglich primär der Lagerung entsprechender Gartengeräte und – angesichts des bereits bestehenden, vom Wohngebäude über die Garage direkt erreichbaren Abstellraums – sonstigen außerhalb des Wohngebäudes (und der Garage) vorzunehmenden Lagerungen dienen wird, weshalb der angezeigte Abstellraum aufgrund seiner baulichen Gestaltung und des mangelnden funktionalen Zusammenhangs als selbständiges Nebengebäude im Sinne des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 zu qualifizieren ist.

III.3.2.3. Zur Garagenhöhe

Die Einwendung der Nachbarn zur Überschreitung der – nach dem Bebauungsplan unter Heranziehung der Rechtslage vom 14.01.1983 – zulässigen Garagenhöhe ist zulässig, zumal damit die Verletzung einer Bestimmung des Bebauungsplans über die Gebäudehöhe behauptet wird, die gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 ausdrücklich dem Interesse der Nachbarschaft dient. Dass dieser Einwand jedoch inhaltlich nicht begründet ist, wurde bereits oben ausgeführt (zu III.3.1.2.).

III.3.2.4. Zur Grenzüberbauung

Ebenso in § 31 Abs. 4 leg. cit. explizit genannt und daher zulässig ist die Einwendung betreffend die behauptete Grenzüberbauung, weil damit die Verletzung von Bestimmungen über die Abstände von den Nachbargrenzen vorgebracht wird. Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt ergibt, liegt eine solche Überbauung der gemeinsamen Grundgrenze zwischen Bf und Nachbarn durch die gegenständliche Garage jedoch nicht vor, weshalb diese Einwendung unbegründet ist. Zum Vorbringen, die Grundgrenze sei strittig, wird auf die entsprechenden Ausführungen in der Beweiswürdigung verwiesen (zu II.3.).

III.3.2.5. Zur Geschoßflächenzahl

Die Einwendung der Nachbarn, die Bebauungsdichte sei angesichts der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Geschoßflächenzahl überhöht, ist ebenso zulässig. Bei der Geschoßflächenzahl handelt es sich nämlich um eine Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks, auf deren Einhaltung den Nachbarn gemäß § 31 Abs. 4 OÖ BauO 1994 ein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (vgl. VwGH 26.03.2019, Ra 2018/05/0217).

Sowohl nach der alten (§ 20 Abs. 6 Oö. ROG 1972) als auch nach der geltenden Rechtslage (§ 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994) ist das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks im Bebauungsplan durch die Geschoßflächenzahl auszudrücken.

Diese stellt das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes dar und wurde in casu mit maximal 0,35 festgelegt.

Für die Ermittlung der Gesamtgeschoßfläche sind nur die Hauptgebäude einzubeziehen; die darüber hinausgehende Bebauung des Grundstücks mit Nebengebäuden wird durch die Geschoßflächenzahl nicht eingeschränkt (vgl. Rechtsauskunft des Amtes der Oö. Landesregierung, Baurechtsabteilung, [IKD] BauR-157166/2-2007-Um/Vi). Nach § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 ist ein „Nebengebäude“ ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient. Gebäude, die diesen Kriterien nicht entsprechen, sind gemäß § 2 Z 16 leg. cit. als „Hauptgebäude“ zu qualifizieren. In diesem Sinne stellen sowohl das Wohnhaus als auch die Garage – aufgrund der Traufenhöhe von 3,36 m über dem Fußboden – Hauptgebäude dar und sind grundsätzlich in die Geschoßflächenzahl einzurechnen.

Für die Berücksichtigung der einzelnen Geschoßflächen gilt es jedoch weitere Umstände zu beachten. Neben Erdgeschoßen ist gemäß § 2 Z 7 Oö. BauTG 2013 auch jedes „Dachgeschoß“ ausdrücklich einzurechnen. Dabei handelt es sich um das oberste Geschoß, bei dem die volle lichte Raumhöhe nicht über die gesamte Geschoßfläche erreicht wird und die Begriffsmerkmale eines Dachraums nach § 2 Z 8 leg. cit. überschritten werden. Das oberste Geschoß des gegenständlichen Wohnhauses stellt aufgrund seiner Kniestockhöhe ein Dachgeschoß dar. Zusammen mit dem Erdgeschoß ergibt das eine Fläche von 247,10 m².

Für Kellergeschoße besteht keine ausdrückliche Anordnung, diese in die Geschoßflächenzahl einzurechnen. Eine systematisch-analoge Interpretation ergibt, dass ein Kellergeschoß bei Ermittlung der Gesamtgeschoßfläche im Sinne des § 32 Abs. 4 und Abs. 6 fünfter Satz Oö. ROG 1994 außer Betracht zu bleiben hat, zumindest und jedenfalls insoweit, als es keinen „oberirdisch umbauten Raum“ bildet bzw. nicht „über dem Erdboden“ liegt. Dass aber wenigstens Teile eines Kellergeschoßes der Raumhöhe nach auch „über dem Erdboden“ liegen bzw. einen „oberirdisch umbauten Raum“ bilden können, lässt die Legaldefinition des § 2 Z 17 Oö. BauTG 2013 ohne weiteres zu (vgl. Rechtsauskunft des Amtes der Oö. Landesregierung, Baurechtsabteilung, [IKD] BauR-x583/3-2002-Ha/Vi; siehe auch VwGH 29.09.2016, 2013/05/0193).

Gemäß par. cit. ist ein „Kellergeschoß“ ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reicht. Dies trifft sowohl auf die Garage als auch auf das Kellergeschoß des Wohnhauses mit dem zusätzlichen Kellerraum zu. Dass der letztgenannte Kellerraum nach dem weiteren Vorbringen der Nachbarn mit mehr als der Hälfte der Raumhöhe oberirdisch (und sohin ein für die Geschoßflächenzahl relevantes Geschoß) sei, schadet seiner rechtlichen

Qualifikation als Kellergeschoß im Sinne des Oö. BauTG 2013 nicht. Es sind folglich beide Geschoße nicht in die Gesamtgeschoßfläche einzurechnen. Die Berechnung der Geschoßflächenzahl ergibt somit einen Wert von 0,31 (Gesamtgeschoßfläche / Bauplatzgröße = 247,10 m² / 800 m²), der den Maximalwert des Bebauungsplans von 0,35 nicht überschreitet.

Zum Einwand der Nachbarn, in die Erdgeschoßfläche sei auch der Gang zwischen Wohnhaus und Garage einzurechnen, wird darauf hingewiesen, dass selbst bei Einrechnung dieser minimalen Fläche im Ausmaß von ca. 2 m² (1,25 m x ca. 1,5 m) die zulässige Geschoßflächenzahl von max. 0,35 nicht überschritten wird.

III.3.2.6. Zur Höhenfestlegung des Bebauungsplans

Mit der Behauptung, die Situierung der Garage verstoße gegen die Bestimmung des Bebauungsplans, wonach die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes max. 100 cm über dem angrenzenden naturgewachsenen Gelände liegen darf, wird eine nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 zulässige Einwendung erhoben; denn eine Bestimmung über die Lage eines Bauvorhabens dient dem Nachbarinteresse.

Die Einwendung ist jedoch unbegründet. Wie bereits ausgeführt, müssen Festlegungen im Bebauungsplan nach den entsprechenden Umschreibungen u.a. im Oö. BauTG 2013 ausgelegt werden. Demnach sind von der gegenständlichen Bestimmung des Bebauungsplans nur jene Geschoße erfasst, die der Definition des Erdgeschoßes nach § 2 Z 9 Oö. BauTG 2013 entsprechen. Aus den obigen Erwägungen (zu III.3.2.5.) ergibt sich jedoch, dass die Garage als Kellergeschoß im Sinne des § 2 Z 17 leg. cit. zu werten ist.

Abgesehen davon liegt der Garagenfußboden nach den Feststellungen im Sachverhalt weniger als 100 cm über bzw. unter den tiefgelegensten Geländepunkten des unmittelbar angrenzenden Geländes. Die Behauptung der Nachbarn, der Garagenfußboden liege 166 cm über dem umgebenden Gelände, beruht auf Angaben des naSV in seinem Gutachten zum Geländeniveau im nicht verfahrensgegenständlichen nordöstlichen Eck des Grundstücks der Bf. Für die – betreffend die Garage ohnehin irrelevante – Höhenfestlegung des Bebauungsplans ist jedoch nur das unmittelbar angrenzende Gelände entscheidend.

III.3.3. Zur unterkellerten Terrasse

Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass betreffend die nachträgliche Bewilligung für den zusätzlichen Kellerraum mit Flachdachkonstruktion, die als Terrasse verwendet wird, weder im angefochtenen Bescheid eine negative rechtliche Beurteilung erfolgte noch von den Nachbarn Einwendungen erhoben wurden. Das für die Berechnung der Geschoßflächenzahl irrelevante Kellergeschoß

liegt innerhalb der Baufluchtlinien und entspricht auch den sonstigen Bestimmungen des Bebauungsplans.

III.3.4. Nachträgliche Bewilligung

Gemäß § 35 Abs. 1 Oö. BauO 1994 ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin vorliegt und das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Nach Abs. 1a par. cit. sind dabei subjektiv-öffentliche Einwendungen der Nachbarn nur zu berücksichtigen, wenn diese sowohl zulässig als auch inhaltlich begründet sind.

Wie sich aus dem festgestellten Sachverhalt und den rechtlichen Erwägungen ergibt, sind all diese Voraussetzungen erfüllt. Neben der vorliegenden Zustimmung der Grundstückseigentümer entsprechen die Garage sowie der zusätzliche Kellerraum den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans, des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Bestimmungen. Zudem liegen keine begründeten Einwendungen von Nachbarn vor, weshalb die nachträgliche Baubewilligung für die gegenständliche Garagenhöhe und die unterkellerte Terrasse zu erteilen ist.

Nach § 35 Abs. 2 Oö. BauO 1994 sind die von der ASV I in der Verhandlungsschrift vom 22.12.2016 vorgeschlagenen Auflagen vorzuschreiben.

Es ist daher im Ergebnis spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 Erwägungen zur Auslegung des Regelungsinhalts des Bebauungsplans beruhen insbesondere auf den Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes zur GZ: Ra 2017/05/0111 vom 30.10.2018. Folglich weicht die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich weder von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. 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 Rechtsfragen 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 RevisionaSVerfahren 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.

H i n w e i s e z u r B a u b e w i l l i g u n g

Der Baubehörde ist der Bauführer bekannt zu geben und hat dieser die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gemäß §§ 29 Abs. 6 und 40 Oö. BauO 1994 zu unterfertigen. Der verantwortliche Bauführer muss über eine uneingeschränkte Baumeisterberechtigung verfügen.

Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 42 Oö. BauO 1994 der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Benützung des gegenständlichen Bauvorhabens setzt diese Fertigstellungsanzeige voraus.

Sollten sich im Zuge der Bauausführung Änderungen vom genehmigten Projekt ergeben, sind diese unter Vorlage von Abänderungsplänen der Baubehörde sofort (vor der Änderung) bekannt zu geben bzw. sind die hiefür allenfalls erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen zu erwirken.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger