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-152148/23/RK – 152149/2

Datum:
Linz, 22. April 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 Dr. Kapsammer über die Beschwerde 1. des Mag. Dr. G H (in der Folge: Erst-Bf) und 2. des M H (in der Folge: Zweit-Bf), beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. M H, x, x, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck vom 25.3.2019, GZ: BHVBBA-2018-454390/13-UMB, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 9.1.2020

zu Recht:

I. Den Beschwerden wird nach nunmehriger wesentlicher (unmittelbar unten) Maßgabe des Einreichplanes des Arch. DI W H, x, x, vom 14.12.2019, Plannr. x, mit der Bezeichnung „x“, bestehend aus diversen Schnitten im Maßstab 1/100 und einem Lageplan im Maßstab 1/500 (Seiten mit „TP.1“ bis „TP.7“ – Tekturplan Seiten 1 bis 7 - nummeriert) unter Bezug auf unmittelbar untenstehenden Absatz insofern stattgegeben, als Auflagepunkt „2.“ gemäß Spruchpunkt „II. Baubewilligung“ , der belangten Behörde, nunmehr wie folgt lautet:

2. „Der im Einreichplan Nr. x (Jan.19) vom 27. August 2018 Plan) auf Seite EP .10 - als „Dachboden nicht ausgebaut“ - bezeichnete Raum darf nicht zu betrieblichen Zwecken herangezogen werden.“
Auflagepunkt 2., Spruchpunkt II. in der Fassung des Bescheides der belangten Behörde vom 25.3.2019, entfällt.

Im Übrigen werden die Beschwerden 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:

Mit Ansuchen vom 27.8.2018 suchte der Bauwerber, wohnhaft in x, x, wortwörtlich "um Änderung unserer gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage am unten angeführten Standort mit dem Ersuchen, Baubehörde und Naturschutz in das Verfahren mit einzubeziehen", an. Das Bauvorhaben Ansuchen mit "Umbau Dachgeschoß und Nebengebäude" betitelt. Die Baubeschreibung, datiert vom selben Tage, bezeichnet wiederum mit "Umbau Dachgeschoß und Nebengebäude".

Mit Schreiben vom 8.10.2018 beraumte die Baubehörde eine öffentliche mündliche Verhandlung für den 29.11.2018 an Ort und Stelle an.

Im Vorfeld der mündlichen Verhandlung erstatteten die Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf), rechtsanwaltlich vertreten, mit Schreiben vom 21.11.2018 Einwendungen im gewerbebehördlichen und baubehördlichen Verfahren, in welchen sie im Wesentlichen gegen die Erweiterung der bestehenden Gastgewerbebetriebsanlage auch baulich vorgingen.

Unter der Überschrift "Einwendungen zum Bauverfahren" wendeten die Bf eine Unterschreitung der Abstandsbestimmungen zum Grundstück des Zweit-Bf (Grundstück Nr. x, KG x) ein, weil als Zubau zu wertende bauliche Maßnahmen zum einen vorlägen und die hierfür rechtlich gegebene Ausnahmemöglichkeit gemäß § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (in der Folge: Oö. BauTG), welche ein Unterschreiten von Mindestabständen im Fall bewilligter baubehördlicher Altbestände vor Inkrafttreten der Oö. Bauordnung 1994 (in der Folge: Oö. BauO), LGBl. Nr. 35/1976, vorsehe, tatsächlich nicht vorliege.

Auch liege die nordseitig gelegene geplante Dachterrasse innerhalb des Mindestabstandes zum selben Grundstück des Zweit-Bf, was nicht zulässig wäre, da die Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG (wohl im Sinne von Abs. 2 Z 3 Oö. BauTG gemeint) auf Grund des Umstandes, dass die Terrasse das künftige Gelände nicht überrage, nicht anzuwenden sei.
Auch würde die bestehende Garage auf Grundstück Nr. x nur 1,21 m vom Grundstück Nr. x des Zweit-Bf entfernt sein, was ebenfalls eine Unterschreitung der Mindestabstände gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG (von 3 m) bedeuten würde. Hierfür sei auch nicht die Ausnahmebestimmung gemäß § 41 Z 5 Oö. BauTG bemühbar, weil die für die Errichtung von vier Personalzimmern vorgesehenen Räume tatsächlich betrieblichen Zwecken dienen würden, weshalb die Ausnahmebestimmung (§ 41 Z 5a Oö. BauTG) eben nicht zur Anwendung gelangen könne.
Die Unzulässigkeit der Personalwohneinheiten ergebe sich auch aus der Traufenhöhe des Umbaus.

Auch verfüge der Betrieb des Antragstellers, bestehend aus Gästezimmern und einer Gastwirtschaft, nicht über die erforderliche Anzahl von Parkplätzen.
Es sei im Ergebnis eine unzulässige Beeinträchtigung des Zweit-Bf durch Abstellen von Fahrzeugen auf seinem Grundstück auf Grund widriger Parkplatzsituation jedenfalls zu erwarten.
Auch sei zu erwarten, dass durch diverse Hunde von Gästen eine Verschmutzung der angrenzenden Wiesen des Zweit-Bf verursacht würde, was wiederum die Gesundheit seiner Tiere beeinträchtigen würde, weshalb beantragt würde, den Einwendungen Folge zu geben und das Bauvorhaben weder gewerberechtlich noch baubehördlich zu bewilligen.

Unter 2.4 der Einwendungen des Erst-Bf wird ein gesetzwidriger Nutzungskonflikt zwischen den Widmungsgebieten "Wohngebiet" und "Sonderwidmung des Baulandes" (wie auf Betreiben der mitbeteiligten Partei geschehen) vorgebracht, da durch diese Sonderwidmung der ehemals bestandene Emissionsschutz aus der Widmung "Bauland Wohngebiet" zu Gunsten des benachbarten Wohngebietes nunmehr zu Lasten des restlichen Wohngebietes und des angrenzenden Grünlandes aufgegeben worden wäre.
Auch führten sowohl die Aufstockung mit zusätzlichen Gästezimmern als auch die Errichtung von Personalzimmern und die vermehrte Beanspruchung des Parkplatzes zu einer Erhöhung der zulässigen Immissionen durch Lärm, Geruch und Schadstoffe, sodass der Erst-Bf als Eigentümer der ostwärts gelegenen Wohnliegenschaften unzumutbar beeinträchtigt würde.
Auch wären die für die Dauer vermietbaren Wohnungen im Dachgeschoß, somit Dauermietwohnungen oder Zweitwohnsitze, in der bestehenden Widmungskategorie unzulässig.
Auch würde der bereits jetzt dominante Baukörper des Betriebes des Antragstellers durch die geplante Erweiterung und Erhöhung des Gebäudes samt Errichtung von Dachterrassen das Orts- und Landschaftsbild in der sensiblen Zone des Attersees schwer beeinträchtigen.
Auch sei im Zusammenhang unter Bezugnahme auf bau- und naturschutzrechtliche Verfahren betreffend die Gebäude des Erst-Bf auf den benachbarten ostwärts gelegenen Grundstücken Nr. x und x, KG x, wo auf eine Reduktion des Baukörpers und eine möglichst geringe Höhenentwicklung hingearbeitet worden wäre, bei Genehmigung des nunmehr mit deutlicher Anhebung der Höhe einhergehenden Gebäudes des Antragstellers der Gleichheitsgrundsatz verletzt und schon von daher ein allfälliger positiver Bescheid mit Rechtswidrigkeit belastet.

Am 29.11.2018 fand in der Angelegenheit eine gewerberechtliche Verhandlung zusammen mit der baubehördlichen Verhandlung statt, in welcher der beigezogene bau- und gewerbetechnische Amtssachverständige - nach einer Beschreibung des Vorhabens sowie der Darlegung der örtlichen Lage und von Raumordnungs- und

Aufschließungsbelangen - das Bauvorhaben hinsichtlich vorliegender Genehmigungen sowie Bewilligungen und der nun geplanten Maßnahmen, sowie jenen betreffend die Situierung und Höhenentwicklung und die haustechnischen Anlagen und den Betriebszeiten, näher beschrieb.
Der hinzugezogene Amtssachverständige führte unter der Überschrift "C) Gutachten" sodann aus, dass auf Grund der umfangreichen Stellungnahmen der Parteien im Verfahren das Gutachten zu einem späteren Zeitpunkt nach Abklärung der Vorfragen abgegeben werden würde.

Dem kam der Amtssachverständige sodann mit ergänzender fachlicher Beurteilung vom 31.1.2019 nach und erstattete dieser nach einer neuerlichen Beschreibung von Hauptgebäudetrakt mit Gastronomie und Gästebeherbergung sowie Garagen und Lagergebäude samt Darlegung der Parkplatzsituation (und zwar, bezugnehmend auf einen nunmehr geänderten Einreichplan des Architekten Dipl.-Ing. W H aus x mit der Plannummer x Änderungsvermerk Jänner 2019) ein bautechnisches Gutachten nunmehr ergänzend neben einem gewerbetechnischen, in welchem bautechnischen Gutachten er umfangreiche Auflagepunkte vorschrieb und welches ins Parteiengehör gegeben wurde.

Mit Stellungnahme und Einwendungen vom 26.2.2019 (in einem Schriftstück) erstatteten die Bf umfangreiche Ausführungen bezugnehmend auf die ihnen gewährte Stellungnahmemöglichkeit und hielten ihre Einwendungen auch zum nunmehr geänderten Projekt der mitbeteiligten Partei gemäß Einreichplan Plannummer x vom Jänner 2019 vollinhaltlich aufrecht. Zuerst wurde dort festgehalten, dass das Projekt gänzlich den baugesetzlichen Anforderungen zu entsprechen hätte und nicht nur überwiegend, wie vom bautechnischen Amtssachverständigen ausgeführt.
In der Stellungnahme wurde auf die Abstandsbestimmungen gemäß Oö. BauTG Bezug genommen und dabei vorgebracht, dass das Garagen- und Personalgebäude im südwestlichen Gebäudeteil nur einen Abstand von 1,21 m vom Nachbargrundstück aufweise und somit den gesetzlichen Abstand zur Grenze des Grundstückes Nr. x, KG x, von 3 m nicht einhalte.
Auch sei die Traufenhöhe des Garagen- und Personalgebäudes bei 5,84 m im Norden bzw. 6,50 m im Süden gelegen. Bei einer Gesamthöhe von 9,51 m, bezogen auf den Fußboden der Garage, wären Abstandsvorschriften verletzt.
Gemäß Planunterlagen Seite 6 (Änderungsplan) sei auch die neue Dachausprägung der Terrasse im Dachgeschoß des Hauptgebäudes über die Grundgrenze hinausgehend, was jedenfalls unzulässig wäre.
Wiederholt wurde sodann das Vorbringen im Zusammenhang mit der Schaffung von Stellplätzen, welche nicht in ausreichender Zahl vorhanden wären. Auch sei das vorgesehene Abstellen von Fahrzeugen von Touristen im Wohngebiet nicht den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner des Gebietes entsprechend, weshalb sich ein raumordnungsrechtlicher Widerspruch ergäbe.

Unzumutbare Lärmbelästigung verbunden mit Abstellmöglichkeiten von Fahrzeugen auf den Grundstücken Nr. x und x wären jedenfalls während der Tages- als auch Nachtzeit gegeben.
Jedenfalls wäre ein Gutachten eines Sachverständigen vonnöten, welches sich eingehend mit Lärm- und Schallschutzaspekten beschäftigt. Der Hinweis des beigezogenen Amtssachverständigen, dass es zu einer Erhöhung der Immissionen gegenüber dem bisherigen Bestand kommt, welche jedoch zumutbar seien, sei deswegen unbegründet, da der Amtssachverständige hier nicht Näheres, insbesondere den Ist-Zustand, erhoben hätte. Jedenfalls wäre die Einholung eines lärmtechnischen Sachverständigengutachtens für die Erhebung der Ist-Situation und Beurteilung der zu erwartenden Anhebung der Schallimmissionen erforderlich. Auch könne eine Auflage für den Antragsteller, die Mitarbeiter (in Form einer Betriebsvereinbarung) zu verpflichten, anderswo zu parken, nichts am Erfordernis einer erforderlichen Zahl von Parkplätzen ändern, weshalb eine Betriebsvereinbarung hierzu jedenfalls nicht geeignet wäre.
Jedenfalls sei auch sachverständig aus dem Bereich Naturschutz hervorgekommen, dass das gegenständliche Gebäude hangseitig im Landschaftsbild äußerst dominant und als Störfaktor in Erscheinung trete, weshalb ein schwerwiegender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild in der sensiblen Zone des Gebietes des Attersees resultiere und entsprechend nachteilige Auswirkungen hätte.

Mit Bescheid vom 13.3.2019, GZ: BHVBN-2018-480102/8-M-A, erging die naturschutzbehördliche Feststellung gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001, wonach solche öffentliche Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes, die alle anderen Interessen überwiegen würden, durch das gegenständliche Bauvorhaben bei Einhaltung diverser Auflagen nicht verletzt würden.

Mit anschließendem Bescheid vom 14.3.2019, Zl. Bau-405/2-2019, der Gemeinde Nußdorf, wurde der Bauplatzbewilligungsbescheid wegen der Schaffung des Bauplatzes auf Grundstück Nr. x, KG x, EZ x, mit der Größe von 1.424 m² - unter Beilage eines Katasterauszuges der Gemeinde vom 13.3.2019 als Beilage dieses Bescheides - erteilt.

Mittels Bescheid der belangten Behörde vom 25.3.2019, GZ: BHVBBA-2018-454390/13-UMB, beinhaltend gewerberechtliche Feststellung sowie unter Spruchteil II. „Baubewilligung“, wurde der mitbeteiligten Partei die baubehördliche Bewilligung unter umfangreichen Auflagen gemäß dem Einreichplan M=1/100 vom 27.8.2018, Plannummer x (Jan.19), des Planverfassers Arch. DI W H, x, erteilt und in der Begründung zur baurechtlichen Bewilligung auf die umfangreichen Einwendungen von Erst- und Zweit-Bf im baubehördlichen Verfahren nach umfangreicher Wiedergabe dieses Vorbringens näher eingegangen.

Im Wesentlichen wird in Bezug auf das Vorbringen des Erst- und des Zweit-Bf, wonach die Höhenbestimmungen sowohl für das Hotel als auch das Garagengebäude nicht eingehalten würden, festgestellt, dass zum Einen zwei Hauptgebäude vorliegen würden, weshalb ganz prinzipiell die Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauTG angesprochen wäre.
Diese Bestimmung normiere unter anderem, dass kein Gebäudeteil höher als 9 m sein dürfe, wenn die Vergrößerung eines Hauptgebäudes der Höhe nach gegenständlich sei, wenn das Hauptgebäude auf Grund der vor dem Inkrafttreten der Oö. BauO, LGBl. Nr. 35/1976, geltenden Rechtslage bewilligt worden wäre und in einem geringeren, als dem in § 40 Oö. BauTG festgelegten, Abstand errichtet worden sei.
Nachdem aber aus dem bewilligten Plan aus 1972 zu entnehmen wäre, dass eine Bestandshöhe von 11 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, gegeben wäre, künftig aber lediglich eine solche von 9,70 m, bezogen auf das Gelände, gegenständlich sei, könne daher von einer Aufstockung nicht gesprochen werden, weshalb sich hieraus kein Widerspruch ergäbe.
Auch sei im Hinblick auf die nördliche Gebäudeaußenwand von einem rechtmäßigen Baubestand auszugehen und würde durch die vorgeschriebenen Auflagepunkte 2. und 3. (Hinweis: diese schreiben vor, dass mit der Terrasse im Dachgeschoß ein Mindestabstand von 2 m zur Nachbargrundgrenze einzuhalten sei - Auflagepunkt 2 - sowie dass die Nachbargrundgrenze nicht überragt und überbaut werden dürfe - Auflagepunkt 3) sichergestellt sein, dass die geltenden Abstandsbestimmungen auch in Zukunft eingehalten würden.
Hinsichtlich des Vorbringens der Abstandsunterschreitung mit dem westlich gelegenen Garagengebäude durch einen höhenmäßigen Zubau samt Errichtung von vier Personalzimmern wurde schließlich ausgeführt, dass der Garagenfußboden deutlich unter dem vorhandenen Gelände läge und auf Grund der seitlichen Abrückung der Aufstockung von der Grundgrenze mit den Personalzimmernutzungen nunmehr ein Abstand von zumindest 3 m zum westlichen Nachbargrundstück eingehalten würde, weshalb keine Unterschreitung des Mindestabstandes gegeben wäre.
Sowohl die Traufenhöhe des Dachbodens von 1,99 m sowie jene Traufenhöhe von 2,65 m bis 2,85 m und die Firsthöhe von 5,66 m, jeweils bezogen auf den Erdgeschoßboden, würden ebenfalls keinen Widerspruch zu § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauTG bringen.
Die relevanten Abstandsbestimmungen des Oö. BauTG würden daher eingehalten und, sofern sich die Einwendungen des Zweit-Bf auf die Belange des Grundstückes Nr. 894/2 im Alleineigentum des Erst-Bf beziehen würden, mangels Parteistellung als unzulässig zurückzuweisen sein.
Zum Vorbringen einer zu geringen Anzahl an PKW-Stellplätzen wurde überblicksweise ausgeführt, dass (unter mehrfacher Nennung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes) auf die Schaffung von Stellplätzen oder Garagen der Nachbar keinen Rechtsanspruch habe, da diese Bestimmungen nicht den

Interessen von Nachbarn dienten und somit keine subjektiven öffentlichen Rechte der Nachbarn betreffen würden.
Dessen ungeachtet wurde aber ausgeführt, dass gemäß § 43 Abs. 2 Oö. BauTG in Verbindung mit § 15 Abs. 2 Z 4 zweite Alternative Oö. Bautechnikverordnung 2013 (in der Folge: Oö. BauTV) auch laut Amtssachverständigen 37 PKW-Stellplätze erforderlich wären. Bei einer angenommenen Vollauslastung von 80 Verabreichungsplätzen in den Gasträumen und 60 Plätzen im Gastgarten sei, ausgehend von einer geforderten Anzahl von höchstens 55 Stellplätzen, unter Berücksichtigung von 27 Stellplätzen, welche auf eigenem Grund beim Gastgewerbebetrieb zur Verfügung stünden, und dem Umstand, dass nach den Bestimmungen der Oö. BauTV für Personalzimmer keine Stellplätze erforderlich wären, von einer Verringerung des Parkplatzbedarfes auf 51 Parkplätze auszugehen, weshalb man unter Subtraktion der 27 vorhandenen Stellplätze von 24 erforderlichen Stellflächen im Umkreis von 300 m ausgehen könne.
Gegenständlich ergäbe sich, dass im Umkreis von 300 m zumindest 40 Stellplätze vorhanden seien. Auch unabhängig von der rechtlichen Situation eines nicht gegebenen subjektiv-öffentlichen Rechtes auf Einhaltung der erforderlichen Anzahl an PKW-Stellplätzen sei das Erfordernis erfüllt.

Zu den Einwendungen des Erst-Bf in Bezug auf widmungsmäßige Aspekte im Zusammenhang mit der Widmung "Sondergebiet des Baulandes" wurde ausgeführt, dass die zuständige Behörde nach Angaben des Bürgermeisters eine rechtskräftige Widmung als Sondergebiet des Baulandes für einen Tourismusbetrieb bei der baugegenständlichen Liegenschaft durchgeführt hätte, die Verwendung daher auch der rechtskräftig erteilten Widmung, unabhängig von dem Umstand entspreche, dass aus widmungsrechtlichen Themen keine subjektiv-öffentlichen Rechte von Anrainern abgeleitet werden könnten.

Im Übrigen seien, was den Materialien zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 1999, LGBl. Nr. 32/1999, entspräche, derartige Festlegungen gemäß § 23 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (in der Folge: Oö. ROG) solche, welche unter dem Gesichtspunkt der überörtlichen Raumordnung im öffentlichen Interesse getroffen würden, welche Bestimmungen somit raumordnungspolitischer Natur wären und somit auch von keinem subjektiv-öffentlichen Recht von Nachbarn getragen wären (unter Nennung verwaltungsgerichtlicher Judikatur).
Zum weiteren immissionsmäßigen Vorbringen des Zweit-Bf im Zusammenhang mit der Errichtung zusätzlicher Gästezimmer als auch jener von Personalzimmern und der Parkplatzbenützung wurde ausgeführt, dass gemäß § 31 Abs. 6 Oö. BauO Einwendungen sich auf die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der Widmungskategorie beschränken müssten, wozu auszuführen wäre, dass der gegenständliche Hotelbetrieb raumordnungsmäßig infolge der vorgenommenen Widmung "Sondergebiet des Baulandes, Tourismusgebiet" zweifellos zulässig wäre.

Zum Vorbringen, wonach die Gästezimmer im Dachgeschoß wie Wohnungen für Dauer- oder Zweitwohnsitze ausgestattet wären, was unzulässig wäre, wurde auf den Charakter eines Baubewilligungsverfahrens als Projektgenehmigungsverfahren verwiesen. Eine Nutzung als Dauermietwohnung oder Zweitwohnsitz wäre nicht projektgegenständlich.
Schließlich wurde zum Vorbringen in Bezug auf Orts- und Landschaftsbildaspekte geäußert, dass unabhängig von dem Umstand, dass das diesbezügliche Vorbringen schon laut bautechnischem Sachverständigen nicht zutreffend wäre, aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiven Nachbarrechte begründet werden könnten (wiederum unter Nennung umfangreicher Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs).

Zu den Einwendungen des Zweit-Bf, welche nun abgesehen von abstandsmäßigen Aspekten (auf die schon eingegangen wurde) vorgebracht wurden, wurde wie folgt überblicksweise ausgeführt:

Zum Vorbringen betreffend die zu geringe Anzahl an PKW-Stellplätzen wurde auf die Ausführungen zum Vorbringen des Erst-Bf verwiesen.
Zum Vorbringen, wonach bei weiterem Ausbau des Betriebes auch mit einer erhöhten Frequenz von Haustieren von Gästen, insbesondere Hunden, zu rechnen sei, was entsprechend schädliche Wirkungen für das Grundstück des Zweit-Bf hervorrufen würde, wurde festgehalten, dass derartige Vorfälle aber nicht dem Antragsteller zuzurechnen wären und es in der Verantwortung des jeweiligen Grundeigentümers liege, allenfalls den eigenen Grund zu schützen.
Zur Wortwahl des Amtssachverständigen, wonach eine Übereinstimmung „im Wesentlichen“ mit den baurechtlichen Vorschriften ausgewiesen wurde, wurde festgehalten, dass unter Vorschreibung mannigfaltiger Auflagen das Projekt letztlich als genehmigungsfähig bezeichnet worden wäre. Die Wortwahl des Amtssachverständigen wäre also unter dem Kontext von noch vorzuschreibenden Auflagen, was auch geschehen sei, zu sehen.
Zum Vorbringen im Zusammenhang mit raumordnungsrechtlichen Belangen wurde ausgeführt, dass die Übertragung der baurechtlichen Zuständigkeiten an die Bezirksverwaltungsbehörde für bauliche Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Bewilligung bedürfen, vorgesehen sei, von dieser Übertragung aber raumordnungsrechtliche Maßnahmen unberührt geblieben wären, für welche weiterhin der Gemeinderat zuständig bliebe.
Zu vorgebrachten Immissionsaspekten wurde sodann auf die Angaben des bau- und gewerbetechnischen Amtssachverständigen, wonach zusätzliche Fahrbewegungen sich nur im Zehntel-Dezibel-Bereich auswirken würden, verwiesen, was im Ergebnis eine Irrelevanz der Veränderung der Lärm-Ist-Situation zur Folge hätte. Auch wurde darauf hingewiesen, dass es sich beim Grundstück Nr. x des Zweit-Bf um ein unbebautes Grundstück handle.
Zum Vorbringen, wonach eine allfällige Betriebsvereinbarung mangels bestehendem Betriebsrat als nicht relevant erachtet worden wäre, wurde ausgeführt, dass

hieraus auch nicht hervorgehe, in welchem Recht die Nachbarn sich konkret verletzt fühlten.
Zum Vorbringen in Bezug auf schädliche Auswirkungen betreffend das Orts- und Landschaftsbild wurde auf die schon gemachten Begründungsausführungen betreffend die gleichlautenden Einwendungen des Erst-Bf hingewiesen.

Die Einwendungen bezüglich Immissionen, welche von Erst-Bf und Zweit-Bf erhoben wurden, wurden schließlich im letzten Teil der Begründung sowohl hinsichtlich Erst- als auch Zweit-Bf auch mit der Begründung abgewiesen, dass es sich bei den genannten Grundstücken um unbebaute Grundstücke handle, weshalb Belästigungen der angeführten Art ausgeschlossen wären. Im Übrigen wären Immissionen aus einer Betriebsanlage im Gewerbeverfahren zu behandeln.

Schließlich erhoben mit Schriftsatz vom 23.4.2019 sowohl der Erst-Bf als auch der Zweit-Bf Beschwerde gegen den Bescheid der belangten Behörde und machten dort inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge von Verfahrensvorschriften geltend. Die Beschwerdebegründungsausführungen beinhalten im ersten Teil überblicksweise wiederum ein kritisches Vorbringen im Zusammenhang mit der erforderlichen Zahl von Stellplätzen, welche beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht erfüllt wäre. Die belangte Behörde könne insbesondere konkret ihre Annahme, wonach der mitbeteiligten Partei ausreichend Parkplätze in einer Wegentfernung von 300 m zu ihrem Betrieb zur Verfügung stünden, mangels jeglicher Feststellungen nicht begründen.
Der Erst-Bf und der Zweit-Bf führten dazu weiter aus, selbst wenn die belangte Behörde der Ansicht sei, dass Nachbarn in Bezug auf Stellplätze für KFZ kein subjektiv-öffentliches Recht zukomme, so doch Nachbarn Anspruch auf Erlassung eines gesetzmäßigen Bescheides, der an keinen Rechtswidrigkeiten leide, hätten. Nachdem für beide Grundstücke Nr. x und x, je KG x (Grundstücke des Erst-Bf betreffend) für Gebäude um eine Baubewilligung angesucht worden wäre, die unter Einhaltung aller gesetzlicher Voraussetzungen auch erteilt worden wäre, was für das gegenständliche Verfahren aber nicht zutreffe, sei auch das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichbehandlung aller Staatsbürger verletzt.
Auch wäre die Widmung des Grundstückes Nr. x, KG x (baugegenständliches Grundstück), in Sonderwidmung des Baulandes wegen der damit einhergehenden Aufgabe des bestehenden Emissionsschutzes aus der (ehemals bestandenen) Widmung Bauland-Wohngebiet zu Gunsten des benachbarten Wohngebietes, was auch den Schutz vor Immissionen zu Lasten des restlichen Wohngebietes und des angrenzenden Grünlandes umfasse, aufgegeben worden, was im Ergebnis eine Unzulässigkeit des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei auf Grund der Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung, nämlich des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Nußdorf am Attersee, bedeute.

Unter dem Titel „Rechtswidrigkeit zufolge von Verletzung von Verfahrensvorschriften“ wurde die Unzuständigkeit der bescheiderlassenden Behörde vorgebracht, weil die Oö. Bau-Übertragungsverordnung wegen gesetzwidrigen Inhalts nicht anzuwenden sei.

Wiederholt wurde sodann das Vorbringen im Zusammenhang mit schädlichen Immissionen für die Nachbarn, die auf Grund des Wegfalls des Immissionsschutzes auf Grund der Widmung der baugegenständlichen Liegenschaft zum Sondergebiet des Baulandes aber weiterhin nur für konsensfähige Bauten der Fall sein könne. Insbesondere auf Grund der nicht ausreichenden Zahl von Stellplätzen und der damit zu prognostizierenden erhöhten Anzahl von Fahrbewegungen mit einer einhergehenden vermehrten Lärmentwicklung hätte jedoch ein lärmtechnisches Gutachten zur Beurteilung der Lärmimmissionen erfolgen müssen.

Der Zweit-Bf schloss sich sodann diesen Ausführungen des Erst-Bf vollinhaltlich an und machte dieses Vorbringen auch zum Inhalt seiner Beschwerde.

Schließlich wurde vom Zweit-Bf angeführt, dass er auch Eigentümer des Grundstückes Nr. x (x), KG x, wäre, welches einen Abstand von 5,24 m zum Hauptgebäude laut planlicher Darstellung im Lageplan aufweise. Der Dachvorsprung sei dabei nicht bemaßt, sodass ein Abstand von zumindest 2,28 m, welcher im Plan nicht eingezeichnet sei, einzuhalten sei. Schließlich unterschreite der Dachraum des Garagengebäudes, welcher für vier Personalzimmer geschaffen werden solle und bereits jetzt betrieblich genutzt würde, den Mindestabstand von 3 m. Weil dieser Dachraum zu dem Betriebsgebäude gehörte, sei der Abstand auch einzuhalten.

Mit Vorlageschreiben vom 29.4.2019 legte die belangte Behörde den Gesamtakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vor und verwies im Wesentlichen auf die Begründung des angefochtenen Bescheides. Nach entsprechender Kontaktaufnahme durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wurde diesem von der belangten Behörde die Beilage C zur Verhandlungsschrift betreffend eine Stellungnahme des Reinhaltungsverbandes Attersee übermittelt.

Mit Schreiben vom 7.11.2019 ersuchte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den bautechnischen Amtssachverständigen zusammengefasst, zur Tauglichkeit der von der belangten Behörde vorgelegten Einreichplanunterlagen, der Baubeschreibung und sonstiger im Akt inkorporierter Unterlagen - eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 3.12.2019 kam der Amtssachverständige dieser Aufforderung nach und nahm zunächst zur Zusammensetzung des genehmigten Einreichplankonvolutes (Bezeichnung des Deckblattes Parie A mit der Plannummer PLANNR. x [Jan. 19]; Seite EP. 1, 27.08.2018) Stellung. In diesem

Zusammenhang hielt er fest, dass es sich in der Begründung des Bewilligungsbescheids der Baubehörde zwar unter dem im Punkt „i“ angeführten Objektbereich um ein Hauptgebäude handle, dieses jedoch im Einreichplankonvolut, in der Baubeschreibung sowie in der Anberaumung der mündlichen Verhandlung unter der Bezeichnung Nebengebäude bzw. Umbau eines Nebengebäudes geführt werde.
Bei der Ansicht West sei zwar die Bezeichnung Seite EP 8 nicht lesbar, jedoch erscheine es im Sinne der Ablauffolge der Bezeichnungen naheliegend, dass dieser Teil des Plankonvolutes mit EP 8 bezeichnet sei.
Bezüglich der Tauglichkeit der zur Verfügung gestellten Einreichplanunterlagen betonte der Amtssachverständige, für eine nachvollziehbare Beurteilung seien zusätzliche Projektunterlagen, Planergänzungen bzw. Umplanungen erforderlich.
So sei in Bezug auf die Darstellungen der nachvollziehbaren relevanten Grenzabstände Richtung Südosten zum Grundstück Nr. x (x, welche laut Grundbuch im Eigentum des Zweit-Bf steht) eine genaue nachvollziehbare Darstellung der für die Einhaltung der gemäß § 40 Oö. BauTG geregelten Mindestabstände an der relevanten Grundgrenze mit Bezugnahme auf die relevanten Gebäudeteile und Dachvorsprünge, welche den Ausnahmebestimmungen zu den Abstandsbestimmungen gemäß § 41 Oö. BauTG zuzuordnen sind, erforderlich.
Der Lageplan weise zwar einen Abstand von 5,24 m zur Außenmauer des geplanten Zubaus auf, das Projekt verfüge aber über keine sonstigen Angaben (höhenmäßige Ausdehnung mit Bezug zum relevanten Gelände an der betroffenen Grundgrenze, keine Abstände zum Dachvorsprung, etc.).
Deshalb könnten die vorliegenden Planunterlagen als keine ausreichende Grundlage für diese Beurteilung angesehen werden.
Ein Bezug zur relevanten Grundgrenze sei dadurch zwar dargestellt, jedoch sehe der Plan keinen eingetragenen Abstand zur Grundgrenze mit dem geplanten Vordach, welches auch gleichzeitig die Brüstung der geplanten Terrasse bilde, und zur Terrasse selbst vor.
Diesbezüglich sei eine Planergänzung bzw. in weiterer Folge eine Umplanung erforderlich, da Projektabänderungen nicht durch Auflagen behoben werden könnten.
In Bezug auf das sogenannte Nebengebäude legte der Amtssachverständige dar, der dort geplante Zubau der Höhe nach weise äußere Abmessungen von 6,70 m x 17,70 m auf. Zusätzlich sei ein Anbau an der südwestlichen Gebäudeecke des geplanten Zubaus mit einer bebauten Fläche von 1,50 m x 4,00 m projektiert.
Der geringste Abstand zur im Westen verlaufenden Nachbargrundgrenze weise 1,21 m auf.
Der mit Datum vom 20.11.1979 bewilligte Bauplan (Einreichplan über den Zubau einer Garage, Zl.: Bau-402/29-79) weise inklusive des Bestandes äußere Abmessungen von 17,60 m (11,30 m + 6,30 m) x 6,60 m auf.

Hinsichtlich der Lage seien für den Zubau keine Abstände – betreffend die Mindestabstände zu den Nachbargrundgrenzen – im Plan aus 1979 angegeben worden.
Der Zubau verfüge jedoch über die gleiche Außenmauerflucht wie der Bestand von 11,30 m x 6,60 m. Es lägen dazu jedoch keine genehmigten Planungen im Akt auf. Im Bauakt befände sich ein Plan mit Datum 15.3.1967 (mit Genehmigungsvermerk vom 24.03.1969 auf der Rückseite). Die Lage dieses als Nebengebäude geplanten Objekts decke sich jedoch nicht mit jener, die im Plan des Zubaus dargestellt sei, sofern es sich dabei überhaupt um das gleiche Gebäude handle.
Die Stellungnahme des Amtssachverständigen wurde den Parteien in der Folge zur Kenntnis gebracht.

Mit Schreiben vom 23.12.2019 gab die mitbeteiligte Partei eine Stellungnahme zur Beschwerde ab und legte diverse Urkunden – insbesondere die im Sinne der Ausführungen des Amtssachverständigen adaptierten Projektunterlagen – vor.
Sie führte kurz zusammengefasst aus, hinsichtlich der Parkplatzsituation sei kein subjektives Recht der Nachbarn gegeben.
Davon abgesehen stünden aus näher dargelegten Gründen ohnehin ausreichend Stellplätze zur Verfügung.
Die Immissionen würden sich laut Darlegungen des Sachverständigen allenfalls im Zehnteldezibelbereich ändern, sodass von keinen unzumutbaren Immissionen für die Bf auszugehen sei.
Ein Betrieb, wie der gegenständliche, sei in der Widmung „Bauland-Tourismusgebiet“ jedenfalls zulässig.
Die rechtskräftige Widmung könne im Bauverfahren nicht in Frage gestellt werden. Sie biete auch keinen Immissionsschutz, weshalb die diesbezüglichen Ausführungen der Bf nicht berechtigt seien.
Weiters sei aus den vorgelegten ergänzten Projektunterlagen ersichtlich, dass die erforderlichen Abstände eingehalten würden.
Entgegen der Ansicht der Bf unterschreite der projektierte Dachraum des Garagengebäudes den Nachbarabstand von 3 m nicht.
Innerhalb des Nachbarabstandes erfolge keinesfalls eine gewerbliche Nutzung.
Der Garagenbestand, welcher den Nachbarabstand unterschreite, bilde einen in den Jahren 1969 und 1979 rechtskräftig bewilligten Bestand, der nicht Gegenstand des nunmehrigen Projekts sei.
Durch das Einrücken des Zubaus von vier Personalzimmern werde für die projektgegenständliche Fläche der Nachbarabstand eingehalten. Der bekämpfte Bescheid sei daher nicht zu beanstanden.

Am 9.1.2020 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher die Bf sowie deren Rechtsvertreter und die belangte Behörde teilnahmen. Die mitbeteiligte Partei war durch ihren Rechtsanwalt vertreten. Weiters waren der Planersteller und ein bautechnischer Amtssachverständiger anwesend.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Der Bauwerber beantragte die Baubewilligung für das Bauvorhaben "Umbau Dachgeschoß und Nebengebäude" auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG x.
Projektiert sind der Umbau des Dachgeschoßes des gegenständlichen Gebäudes zur Schaffung von fünf Gästezimmern mit jeweils zwei Gästebetten samt Nebenräumen sowie ein Umbau der Garage im westlichen Grundstücksteil zur Schaffung von vier Personalzimmern samt Nebenräumen.
Eine Bauplatzbewilligung liegt vor.

Der Erst-Bf befindet sich unter anderem im Eigentum der Grundstücke Nr. x und x, je KG x, welche östlich bzw. südöstlich des Baugrundstücks gelegen sind und sich von diesem weniger als 10 m entfernt befinden.
Der Zweit-Bf ist Eigentümer der Grundstücke Nr. x und x, je KG x, welche unmittelbar an das Baugrundstück anschließen und dieses umgeben.

Der Abstand des Hauptgebäudetrakts zum benachbarten Grundstück Nr. x des Zweit-Bf beträgt südöstlich 5,24 m; der Abstand des entsprechenden Dachvorsprungs zur Grundstücksgrenze bemisst sich auf 3,41 m. Es ist eine Traufenhöhe von 9,85 m projektiert.

Betreffend das Garagengebäude, welches sich im südwestlichen Teil des baugegenständlichen Grundstückes befindet, ist ein Zubau der Höhe nach mit den äußeren Abmessungen von 6,70 m x 17,70 m geplant.
Dieser verfügt über ein Keller- und Erdgeschoß [vgl. Grundrissplan, Seite EP.10, vom 27.08.2018], wobei sich der Garagenfußboden an drei Seiten deutlich unter dem vorhandenen Gelände befindet. Sein geringster Abstand zum westlichen Nachbargrundstück beträgt 1,21 m.
Die Aufstockung ist seitlich abgerückt projektiert.
Da die relevante Grundgrenze nicht parallel verläuft, weisen die zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumlichkeiten einen Abstand von mindestens 3 m, im nördlichen Verlauf zunehmend, auf.
Der Zubau, welcher das Erdgeschoß betrifft, weist eine höhenmäßige Ausdehnung im Traufenbereich von 2,65 m, bezogen auf die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschoßes, auf. Das genehmigte Projekt überschreitet eine Gesamtlänge von 15 m inklusive Dachvorsprünge innerhalb des Bauwichbereichs von 3 m nicht. In jenem Bereich der Außenwand, der sich in einem Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze befindet, sind keine Fenster oder Türen projektiert.

Die in Rede stehende bauliche Anlage bedarf auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung (vereinfachtes Verfahren).

III. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum Bauvorhaben und zu den relevanten Maßen ergeben sich aus dem Bauansuchen und der Baubeschreibung jeweils vom 27.8.2018, den (geänderten bzw. ergänzten) Einreichplanunterlagen vom 27.8.2018 (samt Änderungsvermerk) bzw. vom 14.12.2019 sowie den Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 9.1.2020.

Die Feststellung zur Widmung des Baugrundstücks gründet auf dem im Akt einliegenden Flächenwidmungsplan samt Legende, welche dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auf entsprechende Anfrage am 27.1.2020 per E-Mail übermittelt wurde.

Die Angaben zu den Eigentumsverhältnissen stützen sich auf die Grundbuchsauszüge vom 3.2.2020 betreffend den Erst-Bf und vom 8.1.2020 betreffend den Zweit-Bf.

Dass das gegenständliche Bauwerk auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf, ist unbestritten und ergibt sich unter anderem aus der Verhandlungsschrift vom 29.11.2018.

IV. Rechtliche Beurteilung:

IV.1. Gemäß § 31 Abs. 1 Oö. BauO sind Nachbarn bei Wohngebäuden (Z 1) und bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5 die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn bzw. fünfzig Meter entfernt sind (Z 2). Die baurechtlich relevante Nachbareigenschaft ist damit gemäß § 31 Oö. BauO an das Eigentum oder Miteigentum jenes Grundstücks geknüpft, das von dem zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter (bei Wohngebäuden) bzw. höchstens fünfzig Meter (bei allen anderen Bauvorhaben) entfernt ist. Sie besteht jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Im gegenständlichen Fall beträgt der Abstand der Grundstücke der Bf vom Baugrundstück deutlich weniger als 10 m und es besteht die Möglichkeit einer Verletzung ihrer subjektiven Rechte durch das Bauprojekt, weshalb sie unzweifelhaft Nachbarstellung im Sinne der genannten Norm haben.

IV.2. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist allerdings beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche

Rechte eingeräumt sind, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.
Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Verwaltungsgerichte und der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle eines Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021 mwN.).
Dem Beschwerdevorbringen, das Verwaltungsgericht habe offenkundige Rechtswidrigkeiten eines Bescheids selbst dann aufzugreifen, wenn sie keine subjektiven Nachbarrechte berühren würden, ist entgegenzutreten.
Wie eben dargelegt, sind im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens lediglich jene Einwendungen zu beurteilen, die sich auf gesetzlich eingeräumte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte beziehen und rechtzeitig erhoben wurden.

Bezüglich der Beurteilung der von den Bf geltend gemachten Einwendungen ist im vorliegenden Fall § 31 Abs. 6 Oö. BauO maßgeblich, weil das gegenständliche Bauvorhaben auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedarf.

IV.3. Nach § 31 Abs. 6 Oö. BauO sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0037 mit Hinweis auf die ständige Judikatur, etwa VwGH 19.9.2006, 2005/05/0216 und 12.6.2012, 2009/05/0105 mwN.). Andere Einwendungen, etwa wegen Lärmbelästigung oder sonstiger Immissionen aus dem Bauvorhaben, sind unzulässig und daher zurückzuweisen.
Demnach sind die gegenständlichen immissionsbezogenen Einwendungen der Bf betreffend Lärm, Staub und Geruch unzulässig, weshalb auch das Beschwerdevorbringen, es sei zu Unrecht kein schalltechnisches Gutachten eingeholt worden bzw. das diesbezügliche Gutachten des Amtssachverständigen sei unvollständig, ins Leere geht.

IV.4. Wenn die Bf monieren, für den projektierten Umbau des gegenständlichen Gastgewerbebetriebs seien zu wenige Stellplätze vorhanden, ist zu betonen, dass Nachbarn diesbezüglich kein subjektives Recht zukommt (vgl. VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342). Die Vorschriften betreffend die Errichtung von Stellplätzen dienen nicht den Interessen der Nachbarn, sondern dazu, ausreichende Parkmöglichkeiten für die Benutzer der jeweiligen Baulichkeiten zu schaffen und die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freizuhalten (vgl. etwa VwGH 28.6.2005, 2003/05/0091; 14.12.2004, 2004/05/0089; 23.5.2002, 2001/05/0023). Mangels Bestehens eines entsprechenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts war auf die

Äußerungen der Bf zur fehlenden Anzahl von Parkplätzen sowie auf das Vorbringen, die Bestimmung des § 43 Abs. 2 Oö. BauTG sei von der belangten Behörde falsch interpretiert worden, nicht näher einzugehen.
Ebenso ging die Behauptung der Bf, es würden auf anderen - an ihre Liegenschaften angrenzenden - Grundstücken neue Stellplätze für das gegenständliche Projekt geschaffen, was wiederum unzumutbare Immissionen für die Bf zur Folge habe und außerdem mit der Widmung der Flächen als Bauland-Wohngebiet bzw. Grünland unvereinbar sei, ins Leere.
Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs kommt Nachbarn bezüglich der Errichtung von Stellplätzen selbst dann kein Mitspracherecht zu, wenn sie von den Auswirkungen des Fehlens ausreichender Anlagen betroffen sind (vgl. VwGH 28.6.2005, 2003/05/0091).
Insofern ist auch das Vorbringen des Zweit-Bf, Gäste des Bauwerbers würden ihre Fahrzeuge gelegentlich auf seinem Grundstück abstellen, nicht zielführend. Ob außerhalb des Grundstücks des Bauwerbers Stellplätze dauerhaft privatrechtlich sichergestellt sind, ist demnach ebenfalls von keinerlei rechtlicher Relevanz.

IV.5. Auch das Vorbringen der Bf, sie würden durch die gegenständliche Baubewilligung in dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Recht auf Gleichbehandlung aller Staatsbürger verletzt, kann vom erkennenden Gericht nicht nachvollzogen werden. Eine allfällige – hier allerdings nicht ersichtliche – rechtswidrige Anwendung des Gesetzes bei der Erlassung von Verwaltungsakten gegenüber anderen Betroffenen gibt niemandem ein Recht auf diesbezügliche Gleichbehandlung (vgl. etwa VwGH 20.2.2014, 2013/09/0057; 30.1.2014, 2011/15/0040; 26.9.2012, 2008/04/0117).

IV.6. Die Bf machen weiters geltend, der dem gegenständlichen Bauvorhaben zugrundeliegende Flächenwidmungsplan sei rechtswidrig. Durch die Umwidmung des Baugrundstücks von Wohngebiet in Sonderwidmung des Baulandes/Tourismusgebiet sei es zu einem „gesetzwidrigen Nutzungskonflikt“ zwischen dem Grundstück des Bauwerbers und den weiterhin als Wohngebiet gewidmeten Grundstücken Nr. x und x, je KG x, des Erst-Bf gekommen, weil der Emissionsschutz aus der ehemaligen Widmung „Bauland-Wohngebiet“ des gegenständlichen Baugrundstücks, der zugunsten des benachbarten Wohngebiets bestanden habe, weggefallen sei.

Zwar sind Verwaltungsgerichte nach Art. 135 Abs. 4 iVm. Art 139 Abs. 1 Z 1 iVm Art 89 Abs. 2 B-VG dann, wenn sie gegen die Anwendung einer Verordnung aus dem Grunde der Gesetzwidrigkeit Bedenken haben, zu einer Antragstellung auf Aufhebung dieser Verordnung beim Verfassungsgerichtshof berufen; den Bf ist es mit ihren Ausführungen allerdings nicht gelungen, beim erkennenden Gericht Bedenken an der Rechtmäßigkeit des dem Bauvorhaben zugrundeliegenden Flächenwidmungsplans zu wecken. In der bloßen Behauptung, durch die Umwidmung sei ein rechtswidriger Nutzungskonflikt entstanden, kann kein

substantiiertes Vorbringen hinsichtlich der Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplans erblickt werden. Insbesondere wurde nicht dargetan, die Umwidmung sei nicht oder nicht ausreichend begründet worden, es habe entgegen § 36 Abs. 6 Oö. ROG keine Interessenabwägung stattgefunden oder es seien verpflichtend vorgesehene Verfahrensschritte nicht eingehalten worden.

Darüber hinaus hat die belangte Behörde zu Recht festgehalten, dass aus der Widmung Bauland/Tourismusgebiet kein Immissionsschutz zu Gunsten der Nachbarn abzuleiten ist.
Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit der Widmung von Baugrundstücken und den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 31 Oö. BauO bereits mehrfach festgehalten, dass aus der Anordnung der Widmungskategorien in Flächenwidmungsplänen grundsätzlich insoweit Nachbarrechte auf Beachtung derselben erfließen, als die in diesen generellen Normen enthaltenen Regelungen unter Gesichtspunkten getroffen worden sind, die nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch Interessen der Nachbarn in sich schließen (vgl. VwGH 27.06.2006, 2005/05/0007 mwN.). Widmungskategorien kommen als eine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte gewährleistende Norm somit insoweit in Betracht, als durch die bestimmte Widmungskategorie ein Immissionsschutz gewährt wird.
Die Bauordnung räumt dem Nachbarn somit nicht schlechthin einen Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstücks ein; sie enthält nämlich keine Bestimmung, die ausdrücklich ein Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung vorsieht (vgl. VwGH 27.06.2006, 2005/05/0007 mwN.).

Gemäß § 23 Abs. 4 Z 1 Oö. ROG sind als Sondergebiete des Baulands solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind, Bauwerke und Anlagen aufzunehmen, deren Standorte besonders zu schützen oder zu sichern sind, oder denen sonst aus Sicht der Raumordnung eine besondere Bedeutung zukommt, wie insbesondere Krankenanstalten, Schulen, Kirchen und Klöster, Burgen und Schlösser, Kasernen, Sportstätten und Tourismusbetriebe, jeweils einschließlich der dazugehörigen, ständig bestehenden Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen.

Die Widmungskategorie Sondergebiet des Baulands gewährt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs keinen Immissionsschutz nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften (vgl. VwGH 16.9.2003, 2001/05/0372 mwN.).
Die Norm des § 23 Abs. 4 Z 1 Oö. ROG erlaubt, die Errichtung von Tourismusbetrieben, ohne eine umfangmäßige Beschränkung vorzusehen.
Ziel der genannten Regelung ist es nicht, von den Eigentümern nahegelegener Grundstücke konkrete Nachteile abzuwehren, die aus dem örtlichen Naheverhältnis zu im Tourismusgebiet errichteten Bauvorhaben resultieren.

Die Bestimmung zählt damit nicht zu jenen Bestimmungen, die im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen; ihr kommt keine - Nachbarn schützende - Wirkung im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO zu.
Die Festlegungen in § 23 Abs. 4 Oö. ROG sind vielmehr ausschließlich unter dem Aspekt der überörtlichen Raumordnung und somit nur im öffentlichen Interesse erfolgt. Die Bestimmung hat raumordnungspolitische Ziele zum Inhalt, aus welchen sich kein Anhaltspunkt ergibt, dass durch sie spezielle Interessen der Nachbarschaft geschützt werden sollen (vgl. wiederum VwGH 27.6.2006, 2005/05/0007 mwN.). Den Bf erwächst aus § 23 Abs. 4 Oö. ROG im konkreten Fall damit kein Immissionsschutz.

Es besteht auch kein Zweifel, dass der in Rede stehende Gastgewerbebetrieb in der gegebenen Sonderwidmung Tourismusgebiet zulässig ist.

IV.7. In verfahrensrechtlicher Hinsicht monieren die Bf, der angefochtene Bescheid sei im baurechtlichen Teil von einer unzuständigen Behörde erlassen worden. Die belangte Behörde habe sich zu Unrecht auf § 1 der Oö. Bau-Übertragungsverordnung gestützt, die wegen gesetzwidrigen Inhalts nicht anzuwenden sei.

Dieses Vorbringen der Bf, welches sich ohne nähere Begründung in der bloßen Behauptung der Gesetzwidrigkeit der genannten Verordnung erschöpft, konnte vom erkennenden Gericht nicht nachvollzogen werden.

Nach § 40 Abs. 4 Oö. Gemeindeordnung 1990 kann die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs, soweit es sich nicht um Angelegenheiten aus dem Bereich der Bundesvollziehung handelt, auf Antrag einer Gemeinde durch Verordnung der Landesregierung auf eine staatliche Behörde übertragen werden.
Demgemäß wurde die Oö. Bau-Übertragungsverordnung erlassen, mit welcher unter anderem die Erledigung von Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahren von den in § 1 leg. cit. angeführten Gemeinden auf die in der Verordnung jeweils genannten Bezirkshauptmannschaften übertragen wurden. Die Übertragung gilt nach § 2 leg. cit. allerdings stets nur für bauliche Anlagen, für die eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist.

Für die gegenständliche bauliche Anlage war eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich. Gemäß § 1 f. Oö. Bau-Übertragungsverordnung wurden mit Wirkung ab 1. Juni 2014 unter anderem Baubewilligungs- und Bauanzeigeverfahren von der Gemeinde Nußdorf am Attersee an die Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck übertragen. Der gegenständlich bekämpfte Baubewilligungsbescheid stammt damit von der zuständigen Behörde.

IV.8. Der Zweit-Bf führt weiters aus, er sei Eigentümer des Grundstücks Nr. x, KG x, welches südöstlich an das Baugrundstück angrenzt. Bezüglich des Hauptgebäudes, in welchem die Beherbergung von Gästen erfolgt, sei in den Planmaßen der südöstliche Dachvorsprung nicht bemaßt. Das Gebäude weise eine Traufenhöhe von 9,85 m auf, sodass ein Abstand von 2,28 m einzuhalten sei.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Einreichplan aufgrund der Ausführungen des Amtssachverständigen vom 3. Dezember 2019 mittlerweile geändert bzw. ergänzt wurde.
Die entsprechende Planänderung bzw. Planergänzung weist das Datum 14. Dezember 2019 auf.
Laut dieser beträgt der Abstand vom – nunmehr in abgeschrägter Form projektierten – südöstlichen Dachvorsprung zur Grundgrenze des Zweit-Bf 3,41 m.
Im Hinblick auf die geplante Traufenhöhe des Gebäudes von 9,85 m kann kein Verstoß gegen die Abstandsvorschriften nach dem Oö. BauTG erkannt werden.

IV.9. Schließlich bringt der Zweit-Bf vor, der Dachraum des südwestlichen Gebäudekomplexes unterschreite laut den Plänen den Mindestabstand von 3 m zur Grundgrenze. Da vier Personalzimmer geplant seien und der Dachraum damit zu einem Betriebsgebäude gehöre, sei der Abstand auch einzuhalten.

Gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG ist beim Neu- und Zubau von Gebäuden zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen grundsätzlich ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3m einzuhalten.
Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

Gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind, unter folgenden Voraussetzungen:

- die im Abstand gelegenen Räume und Teile von Schutzdächern dürfen nicht für betriebliche Zwecke oder zur Haltung von Tieren genutzt werden (lit. a)
- soweit die den Nachbargrundgrenzen zugewandten Außenwände einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, sind in diesen Türen und Fenster unzulässig; in Außenwänden, die an solche Außenwände anschließen, müssen Türen und Fenster von der Nachbargrundgrenze einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen, soweit es sich nicht um Einfahrten, Garagentore, Loggien und dergleichen handelt (lit. b)
- die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten (lit. c)
- die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon darf 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht

überschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen (lit. d)

- die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon (wie Dachgiebeln) darf 7 m nicht überschreiten; § 40 Z 6 gilt sinngemäß; Mansarddächer sind in diesem Bereich unzulässig (lit. e)
- bei Pultdächern mit einem dem Nachbargrundstück zugewandten First darf dessen Höhe 3 m über dem Erdgeschoßniveau nicht überschreiten (lit. f)

Im gegenständlichen Fall unterschreitet das projektierte Gebäude, in welchem vier Personalzimmer vorgesehen sind, zwar den Mindestabstand von 3 m; wie sich aus den Feststellungen ergibt, ist allerdings die zitierte Ausnahmebestimmung des § 41 Z 5 Oö. BauTG anwendbar.
Der als Dachboden im Einreichplan vom 27. August 2018 (siehe Spruch) bezeichnete Raum, welcher innerhalb des 3 m Bauwichbereichs projektiert wurde, darf nach der nunmehr zusätzlich vorgeschriebenen Auflage nicht zu betrieblichen Zwecken herangezogen werden.
Die zu betrieblichen Zwecken genutzten Räumlichkeiten weisen nach dem vorliegenden Projekt aber einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundgrenze auf.
In dem Bereich der Außenwand, die dem Nachbargrundstück zugewandt und in einem Abstand von weniger als 2 m zu dieser gelegen ist, befinden sich keine Türen oder Fenster.
Weiters wird durch das Projekt die Gesamtlänge von 15 m inklusive Dachvorsprünge innerhalb des Bauwichbereichs von 3 m nicht überschritten und die höhenmäßige Ausdehnung im Traufenbereich beträgt 2,65 m, bezogen auf die FOK des Erdgeschoßes.

Die Einwendung des Zweit-Bf, wegen der betrieblichen Eigenschaft des Gebäudes sei der Abstand von 3 m einzuhalten, ist insofern nicht zielführend.

IV.10. Frühere Einwendungen der Bf, mit denen unter anderem eine Konsenswidrigkeit des Altbestands behauptet wurde, wurden in der Beschwerde nicht wiederholt, weshalb sie vom erkennenden Gericht auch nicht aufzugreifen waren. Ein Verweis auf ein früheres Vorbringen – wie hier etwa auf das Vorbringen in den Schriftsätzen vom 21.11.2018 und 26.2.2019 – kann ein gesetzmäßiges, der Bestimmung des § 9 Abs. 1 Z 3 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entsprechendes, Beschwerdevorbringen nicht ersetzen (vgl. VwGH 27.08.2014, 2013/05/0009 mwN.).

IV.11. Resümierend war dem erkennenden Gericht keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheids oder des dem Bauvorhaben zugrundeliegenden Flächenwidmungsplans ersichtlich:

Das immissionsbezogene Vorbringen der Bf war schon deshalb nicht zielführend, weil das gegenständliche Bauvorhaben auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedurfte und Nachbareinwendungen gemäß § 31 Abs. 6 Oö. BauO daher nur hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie zulässig waren.
Davon abgesehen, kann aus der Sonderwidmung Bauland/Tourismusgebiet kein Immissionsschutz zu Gunsten von Nachbarn abgeleitet werden.
Das Vorbringen betreffend eine zu geringe Anzahl an – auf Dauer rechtmäßig zur Verfügung stehenden – Stellplätzen war mangels eines entsprechenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts nicht zielführend.
Ebenso liegen die geltend gemachten Verletzungen von Abstandsvorschriften durch den südöstlichen Dachvorsprung des Gebäudes, welches zur Gästebeherbergung vorgesehen ist, bzw. durch den Dachraum des südwestlichen Gebäudes aus den oben näher dargelegten Gründen nicht vor.
Schließlich konnte auch keine Rechtswidrigkeit der Oö. Bau-Übertragungsverordnung erkannt werden; die belangte Behörde war zur Erlassung des bekämpften Bescheids zuständig.
Mit der im Spruch erfolgten „wesentlichen“ Maßgabe auf den bei der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorgelegenen Einreichplan vom 14.12.2019 wurde auch die - ein Detail betreffende - Maßgabe auf den im Behördenverfahren vorgelegenen Einreichplan vom 27.8.2018 ausgedrückt.
Auch ist nach Maßgabe des beim verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegenen Einreichplanes der Auflagepunkt 2. des angefochtenen Bescheides auf Grund der gegebenen Bindung der konsentierten Ausführung an die planliche Darstellung hinfällig.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen (siehe die unter Punkt IV. zitierte höchstgerichtliche Judikatur). Auch 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. Erfolgt die Zustellung bis zum 30.04.2020, beginnt die Frist mit 01.05.2020 neu zu laufen. 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

Dr. Kapsammer