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-152276/20/RK/FE

Datum:
Linz, 28. Mai 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die

1) Beschwerde von Frau D M, x, vertreten durch H/N R GmbH, x, x, vom 11.7.2019 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden vom 5.6.2019, Zl. BauR1-153/9-49798-2019, betreffend Einwendungen gegen die Erteilung einer Baubewilligung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vom 2.3.2020,

sowie über deren

2) Beschwerde vom 27.2.2020 (nach Gewährung einer Wiedereinsetzung durch die belangte Behörde)
gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 22.7.2019 (ohne GZ) betreffend die Abweisung des Antrages auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der og. Beschwerde

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit Eingabe vom 31.3.2019 stellten die mitbeteiligten Parteien Mag. C H, x und B M, x, ein Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 24 Oö. Bauordnung 1994 idgF (im Folgenden: Oö. BauO) beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden (im Folgenden: belangte Behörde), welches als Zu- und Umbau zweier Wohnhäuser auf den Grundstücken Nr. x, x sowie x, EZ x, x, x, KG x, bezeichnet ist. Ein Planverfasser ist dort mit Unterschrift aufgeführt.

In der Angelegenheit fand sodann am 23.4.2019 die von der belangten Behörde ausgeschriebene mündliche Bauverhandlung an Ort und Stelle statt, bei welcher ein bautechnischer Amtssachverständiger mitgewirkt hat, die mitbeteiligten Parteien sowie auch der Planverfasser und diverse sonstige Parteien.
Dort erstattete der beigezogene bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten.
Die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) gab dort eine schriftlich vorbereitete umfangreiche Stellungnahme mit Einwendungen ab, welche von der belangten Behörde der Verhandlungsschrift als Beilage B angeschlossen worden war.

Ergänzend wird bemerkt, dass der Amtssachverständige in dessen dort erstelltem Gutachten schließlich aus fachlicher Sicht bei Vorschreibung diverser Auflagen keine Bedenken gegen die Erteilung der Baubewilligung äußerte, jedoch die Voraussetzung formulierte, dass die baugegenständlichen Grundstücke entsprechend auch dem eingebrachten Antrag in eine grundbuchsmäßige Einlagezahl zusammengelegt werden müssten und eine Bauplatzbewilligung noch zu erteilen sei und eine Vermessung der genauen Lage der nord- bzw. westseitig verlaufenden Gartenmauer an der Grundstücksgrenze inklusive der dortigen Grundgrenze durch einen Ziviltechniker für Vermessungswesen noch zu erfolgen hätte und dies der Baubehörde vorzulegen wäre.

In einer Befundergänzung vom 13.5.2019, also der angesprochenen mündlichen Verhandlung vom 23.4.2019 nachfolgend, ging der Amtssachverständige auf die mittlerweile vorliegenden Ergebnisse, festgehalten in einem Vermessungsplan der D S Z GmbH vom 6.5.2019, unter Bezugnahme auf seine Forderung in der mündlichen Verhandlung, näher ein, und beschrieb geringfügige Korrekturen der Abstände des Bauvorhabens zu den Nachbargrenzen gegenüber dem ursprünglichen Einreichplan vom 28.3.2019 (aktuell ist nunmehr ein solcher vom 6.5.2019) und führte dort unter anderem aus, dass zum Grundstück Nr. x, welches nordwestlich gelegen ist und der Bf gehört, sich ein nunmehriger Abstand von 8,33 m gegenüber ursprünglich 8,44 m ergebe.

Gutachtlich führte er sodann aus, dass sich weiterhin keine Bedenken aus fachlicher Sicht gegen die Erteilung der Baubewilligung bei Vorschreibung der schon formulierten Auflagepunkte in der ersten mündlichen Bauverhandlung ergeben würden.

Nach Gewährung von diesbezüglichem Parteiengehör durch die belangte Behörde mit Schreiben vom 14.5.2019 erstattete die Bf (im Folgenden rechtsfreundlich vertreten) eine vorläufige Stellungnahme verbunden mit einem Fristerstreckungsantrag und führte dort im Wesentlichen die schon von der Bf gemachten Einwendungen fort und bemängelte unter anderem falsche Angaben zu den Abständen der baulichen Anlage zu Teilen der Grundgrenzen sowie eine mangelnde Angabe der Gebäudehöhe gegenüber dem Grundstück der Bf.
Kritisiert wurden Aspekte einer nicht gegebenen Brandsicherheit bzw. fehlende gutachtliche Aussagen zur allenfalls gegebenen Brandsicherheit. Auf diverse - nicht im unmittelbar subjektiv-öffentlichen Rechtsbereich gelegene - Pflichten einer amtswegig vorgehenden Behörde wurde sodann näher eingegangen, wie etwa auch auf einen möglichen Grenzüberbau sowie ungeklärte Bodenverhältnisse deswegen, weil alte Öltanks mit nicht geklärtem Inhalt im Baugrund vorhanden wären. Mögliche Hangrutschungen, verbunden mit möglichen Kontaminations-verfrachtungen im Grundwasser, welche auch auf das Gebäude der Bf einwirken könnten, sowie eine Gefährdung der Standsicherheit deren Liegenschaft wurden weiter vorgebracht und in diesem Zusammenhang die Einholung eines geologischen bzw. geotechnischen Gutachtens zur näheren Abklärung gefordert. In diesem Zusammenhang wurde auch § 35 Abs. 2 Oö. BauO, welcher im Zusammenhang mit Fragen der Sicherheit und Festigkeit sowie der Bauphysik des Bauvorhabens stünde und eine entsprechende Auflagenvorschreibung bedingen würde, bemüht. Weiters wurden Beweissicherungen am Gebäude der Bf gefordert sowie die Einholung eines umweltschutzfachlichen Gutachtens betreffend diverse Gefahrenmomente aus dem wasserrechtlichen Bereich betreffend Grundwasser.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 5.6.2019 erging der erstinstanzliche Baubewilligungsbescheid unter Bezugnahme auf die Baupläne vom 5.6.2019 sowie einer Fülle von Auflagen betreffend sowohl den Abbruch als auch den Um- und Zubau. Sodann wurde in der Begründung insbesondere auf die Einwendungen der Bf umfangreich eingegangen.
Konkret wurde festgehalten, dass das Vorbringen der Bf betreffend bautechnische bzw. brandschutztechnische Bestimmungen nicht von einem subjektiv-öffentlichen Recht des Nachbarn eines Bauverfahrens getragen sei und wurde auch auf - aus dortiger Sicht subjektive Rechte berührende - Aspekte in den Einwendungen wie folgt überblicksweise eingegangen:
Es sei jedenfalls eine rechtzeitige Ladung zur Bauverhandlung erfolgt, da der Zeitraum zwischen Kundmachung am 5.4.2019 und der tatsächlichen Bauverhandlung am 23.4.2019 nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes einen ausreichenden Vorbereitungszeitraum darstelle.

Die Abstände zu sämtlichen Nachbargrundgrenzen wären eingehalten, wozu auf die detaillierten Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen verwiesen werden könne.
Auch sei unter Bezugnahme auf das Vorbringen, wonach mehr Wohnungen als projektiert, errichtet werden könnten, auf die Aspekte eines Projektgenehmigungsverfahrens, welches der alleinige Maßstab für die Baubehörde sei, zu verweisen.
Das Vorbringen betreffend die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes sei nicht von einem subjektiven Recht umfasst, wie dies überhaupt für ein Vorbringen betreffend allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen gemäß § 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (im Folgenden: Oö. BauTG) gelte. Auch hätte der Amtssachverständige diesbezügliche Auflagepunkte ohnehin formuliert.
Betreffend Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes wurde auf die Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates, was rechtlich durchaus zulässig wäre, verwiesen sowie auf den Umstand, dass die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiven Rechte begründe.
Die konkrete Gebäudehöhe wäre ebenfalls in jenem Sinne nicht relevant für die Bf als Nachbarin des Bauverfahrens, da diese Höhe nicht in einem rechtswirksamen Bebauungsplan festgelegt worden wäre.
Aspekten unklarer Grundgrenzen im Zusammenhang mit der tatsächlichen Ausdehnung des Gebäudes könne durch die inzwischen erfolgte Vermessung des Ziviltechnikers D S Z GmbH, datiert mit 27.3.2019, welche in neue Pläne vom 6.5.2019 gemündet hätte, begegnet werden.
Inzwischen wären auch die mehreren baugegenständlichen Grundstücke im Übrigen in eine gemeinsame Einlagezahl übergeführt worden und ein Bauplatzbewilligungsbescheid vom 8.4.2019, Zl. Bau2-610-2-49821/2019, ergangen.
Zu Aspekten der Belichtung und Belüftung sei auszuführen, dass die gesetzlichen Abstände eingehalten wären und darüber hinausgehende Rechtsansprüche nicht gegeben seien; dies auch deswegen, weil der Nachbar selbst für entsprechende positive Verhältnisse zu sorgen hätte (unter Nennung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes).
Dies gelte auch für das Vorbringen betreffend Blendungen.
Absolut keine Relevanz könne das Vorbringen im Zusammenhang mit den künftigen Verkehrsverhältnissen und den Garageneinfahrten an der Südseite der projektierten Baulichkeit schon deswegen entwickeln, weil die Liegenschaft der Bf an der Nordseite angrenze und hier schon offenkundig keine Relevanz bestehe, unabhängig davon, dass hinsichtlich Verkehrsverhältnissen oder aus der befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse sich kein subjektives Recht von Parteien ableiten ließe (ebenfalls unter Nennung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes).
Auch wäre betreffend Beeinträchtigungen im Zuge der Bauabwicklung selbst - anzuführen, dass diese nicht von einem subjektiven Nachbarrecht getragen seien. Unabhängig davon wären diverse diesbezügliche Auflagen vom Amtssachverständigen vorgeschrieben worden.

Weiters würde das Vorbringen von Planmängeln schon deswegen nicht weiter zu verfolgen sein, da kein subjektives Recht auf Vollständigkeit der Planunterlagen gegeben sei bzw. Pläne lediglich dem Nachbarn die Möglichkeit bieten müssten, Aspekte für die Verfolgung seiner Nachbarrechte zu eruieren (unter Nennung von Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes).
In diesem Zusammenhang wurde auf die ausgewiesene Tauglichkeit der Unterlagen durch den Amtssachverständigen im Vorprüfungsverfahren verwiesen und seine mehrfache Verwendung im laufenden Behördenverfahren.
Schließlich wurde nochmals auf Einwendungen im Zusammenhang mit unklaren Abständen zwischen Baulichkeit und diversen Grundgrenzen, so auch jener der Bf, eingegangen und dazu ausgeführt, dass letztlich die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen bei Zusammenlesen von Befund bzw. ergänzendem Befund völlig klar seien.
Dies betreffe auch die Gebäudehöhe. Im Übrigen wäre durch gelb ausgewiesene Höhen des Bestandsobjektes, die im Bauplan selbst eingezeichnet wären, eine gute Vergleichbarkeit gegeben.
Zu Aspekten der Auflassung einer ehemaligen Tankstelle gemäß Bescheid der Oö. Landesregierung vom 13.7.1977 wurde ausgeführt, dass eine inzwischen erfolgte ordnungsgemäße Auflassung der Tankstelle und die Entleerung der unterirdischen Anlageteile sowie deren Reinigung, Entgasung und Einschlämmung klar belegt sein.
Nachdem, was schon ausgeführt wurde, die Garagennutzung sowie das Erdgeschoß bestehen blieben, wären auch keine Hangrutschungen etc. zu erwarten und daher auch die Einholung eines diesbezüglichen Gutachtens nicht erforderlich.
Schließlich wurde noch einmal bezüglich Aspekten des Grenzverlaufes zum Nachbargrundstück, Parzelle Nr. x, auf einen mittlerweile vorliegenden Vermessungsplan von D S (Geometerplan) verwiesen, welcher auch Eingang in den jüngsten Einreichplan vom 6.5.2019 gefunden hätte.

In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 11.7.2019 wurde wiederum eine unklare Höhengestaltung und Höhenlage des Bauvorhabens bemängelt und wiederum eine überhöhte Geschoßflächenzahl. Unter teilweiser Wiederholung von schon gemachtem Vorbringen wurde wiederum eine Bodenkontamination durch die gegenständlichen unterirdischen Tanks argumentiert.
Aspekte der Blendung und der Beleuchtung des gegenständlichen Gebäudes, welche sich ungünstig auswirken würden, wurden zum Gegenstand der Beschwerde neuerlich gemacht, wie auch ein Vorbringen betreffend ungünstige Brandschutzverhältnisse. Die Erstellung eines Plans durch keinen befugten Planverfasser, kritische luftmäßige Aspekte auf Grund des am Traunsee herrschenden „Mikroklimas“, welches Winde in Richtung der Bf verursachen würde, sowie Aspekte einer zu befürchtenden Hangrutschung und die erforderliche Einholung weiterer sachverständiger Gutachten wurden in der Beschwerde im Wesentlichen neuerlich thematisiert.

In einer erstatteten Gegenäußerung zum Beschwerdevorbringen vom 18.2.2020 (in rechtsfreundlicher Vertretung) gingen die mitbeteiligten Parteien auf das Beschwerdevorbringen entsprechend ein und äußerten sich zur vorgebrachten schädlichen Wirkung des Gebäudes für das Ortsbild, Aspekten der Vollständigkeit der Planunterlagen, die bemängelte Gebäudehöhe, zu Aspekten betreffend eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl, immissionsmäßigen Aspekten insbesondere im Zusammenhang mit der projektierten, weiterhin erfolgenden Garagennutzung, zu den vorhandenen Öltanks, ein gefordertes geologisches Gutachten sowie vorgebrachte Blendungswirkungen und die bemängelte Lage des Bauvorhabens.

In der mündlichen Verhandlung vom 2.3.2020 wurden von der Bf wiederum nähere Ausführungen zum gesamten Vorbringen, insbesondere auch zur nicht gegebenen Einhaltung der normierten Geschoßflächenzahl von 0,24 bis 0,4 erstattet. Auch wurde ausgeführt, dass das Bauvorhaben an der seitlichen Grundgrenze zum Grundstück Nr. x den normierten 3 m-Abstand bzw. Höhe-Drittel-Abstand nicht einhalte (westlich gelegenes Grundstück).

Der Amtssachverständige führte in der mündlichen Verhandlung zu dieser Thematik aus, dass die im Plan in der Ansicht West eingetragenen Höhenkoten durchaus nachvollziehbar wären (dies in Übereinstimmung mit der belangten Behörde), wonach sich eine Höhe von 8,86 m an der westlichen Gebäudeaußenwand schlüssig und nachvollziehbar ergäbe.

Mit Vorlageschreiben vom 5.5.2020 (nach gewährter Wiedereinsetzung) legte die belangte Behörde die Beschwerde der Bf vom 27.2.2020 gegen den Bescheid der belangten Behörde vom 22.7.2019, mit welchem diese dem Antrag der Bf vom 11.7.2019 auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ihrer Beschwerde spruchgemäß keine Folge gegeben hatte, vor und beantragte deren Abweisung als unbegründet.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Gegenständlich ist ein als Zu- und Umbau zweier Wohnhäuser sowie Teilabbruch bezeichnetes Bauvorhaben auf den Grundstücken Nr. x, x und x, EZ x, KG x. Die Flächenwidmung für die gegenständlichen Grundstücke ist Bauland-Wohngebiet.
Im Übrigen liegt eine Bauplatzbewilligung vom 8.4.2019 zu GZ: Bau2-610-2-49821/2019 vor. Die neu gegebenen Grundstücksverhältnisse beschreiben nunmehr in der EZ x, KG x, BG x, die Grundstücke Nr. x, x sowie x mit einem Gesamtflächenausmaß von 376 m².
Es liegt für das historische Gebäude eine Baubewilligung vom 11.4.1950 vor, mit welcher ein Stockwerkaufbau am Haus x, Esplanade Nr. x, bewilligt wurde.

Einer Ansicht des bezughabenden Einreichplanes ist sodann bereits das Ausmaß des ehemaligen Baukörpers zu entnehmen.
Geplant ist auch ein Abbruch der bestehenden Dachstuhlkonstruktion der beiden Satteldächer, wobei das vorhandene Gebäude in seiner Außenkontur im Wesentlichen erhalten bleibt.
Der Erdgeschoßbereich wurde ehemals als Tankstelle und später als Garage benutzt.
Anstelle der ursprünglichen Dachkonstruktion soll nunmehr auf dem bestehenden Obergeschoß ein weiteres Vollgeschoß in konstruktiver Holzbauweise mit einer maximalen Außenabmessung von 20,64 m x 13,25 m errichtet werden.
Hinsichtlich der Situierung des Bauvorhabens ist festzuhalten, dass der geringste Abstand des projektierten Gebäudes Richtung Norden zum Grundstück Nr. x 1,13 m beträgt. Zum Grundstück der Bf mit der Nr. x in nordwestlicher Richtung ergibt sich ein solcher von 8,33 m im Mindesten. Der Abstand zum westseitigen Nachbargrundstück Nr. x ist laut aktuellem Vermessungsstand mit 0,09 m gegeben.
Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist auszuführen, dass laut planmäßiger Kotierung an der westlichen Grundgrenze das Bauvorhaben eine Gebäudehöhe von 8,86 m aufweist.
Zur südwestseitigen Nachbargrundgrenze ergibt sich eine relevante Gebäudehöhe von maximal 11,4 m.
Der geringste Abstand des Gebäudes zum nordwestlich gelegenen Grundstück der Bf beträgt ca. 6,07 m.
Zum nordostseitigen Nachbargrundstück Nr. x ergibt sich eine Gebäudehöhe von 9,22 m.
Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.
Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung des Gebäudes und der Abstände zu den Grundgrenzen werden die Abstandsbestimmungen gemäß § 40 Z 1 in Verbindung mit § 41 Z 6 Oö. BauTG eingehalten.
Die Zahl der Garagenstellplätze bleibt unverändert. Insgesamt sind fünf Stellplätze für Kraftfahrzeuge gegeben.
Ein Personenaufzug ist vorgesehen.
Insgesamt sind vier Wohnungen geplant (Top Nrn. 1 bis 4) mit Nutzflächen von 93,75 m², 188,02 m², 94,49 m² sowie 40,42 m².
Gemäß Konzeptsteil (Teil B Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 02, Zl. Bau2-610-1-38785-2012, rechtswirksam seit 20.8.2014) des Flächen-widmungsplanes der Stadtgemeinde Gmunden (Flächenwidmungsteil Nr. 4, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom - zuletzt 3.7.2014 - aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid vom 31.7.2014, Flächenwidmungsplan rechtswirksam seit 20.8.2014) befindet sich die gegenständliche Baufläche in der Zone 2 - „seeorientierte Zone/Altstadt“.
Gemäß allgemeinen Zielen des Konzeptsteiles ist für die Erhaltung des - die grüne Stadtsilhouette des Stadtkerns bildenden (rund um den See verlaufenden) Hügelkranzes (rund um den See verlaufender Moränenring) ein Richtwert von

0,25 bis 0,4 für die Geschoßflächenzahl von Gebäuden als Beschränkung der dortigen baulichen Dichte enthalten.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in den Behördenakt samt Verwertung nachträglich von der Behörde angeforderter Unterlagen betreffend eine historische Baubewilligung, eine aktuelle Bauplatzbewilligung sowie den angeforderten Flächenwidmungsplan beinhaltend Teil A (Flächenwidmungsteil Nr. 4, Blatt Nord) sowie Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 02.
Auch wurden die Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vom 2.3.2020 entsprechend in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, wie dies auch für schriftliche Stellungnahmen der Bf sowie der mitbeteiligten Parteien im Gesamten gilt.
Auch wurden Auszüge aus dem Digitalen Raumordnungsprogramm des Landes Oberösterreich (DORIS) eingesehen sowie aktuelle und historische Grundbuchsauszüge sowie ein Geometerlageplan im Maßstab 1 : 100 der D S Z GmbH, x, vom 5.6.2019 betreffend die Grenzrekonstruktion „B M“.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Die Bf dringt mit ihrem Vorbringen auf Grund folgender rechtlicher Überlegungen im Ergebnis nicht durch:

Wenn die Bf vorerst ausführt, das gegenständliche Gebäude würde den „Höhe-Drittel“-Abstand nach § 40 Oö. BauTG nicht einhalten, weil es direkt an das Nachbargrundstück angebaut würde, so macht sie damit ein Vorbringen im Zusammenhang mit dem Abstand zum westlich gelegenen Grundstück Nr. x geltend, auf welches sich das Nachbarrecht der Bf aber nicht bezieht, da diese mit ihrem Grundstück Nr. x samt x nordwestlich davon zu liegen kommt.
Dem Vorbringen ist insofern kein Erfolg beschert, als es der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, wonach dem Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nur für die ihm zugekehrte Front des Gebäudes zusteht (VwGH 2.2.1993, 92/05/0272, unter Hinweis auf VfGHSlg. 10.127/A/1980).
Gleichwohl ist bereits an dieser Stelle festzuhalten, dass ferner eine sonstige höhenmäßige Beschränkung, welche für die Bf wirken würde, nicht besteht, weshalb sich die Bf nicht etwa auf § 31 Abs. 4 Oö. BauO erfolgreich berufen kann.

Wenn die Bf ausführt (unter Nennung des Judikates des Verwaltungsgerichtshofes vom 6.11.2013, 2011/05/0174), dass es beim Nachbarrecht auf die

Ausnutzbarkeit der Bauliegenschaft nicht darauf ankäme, wo sich die Nachbarliegenschaft befände, so ist ihr entgegenzuhalten, dass im vorliegenden Fall aber gerade das abgeführte Verfahren sowohl vor der belangten Behörde als auch vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ergeben haben, dass die Abstandsbestimmungen gemäß § 40 Z 1 in Verbindung mit § 41 Z 6 Oö. BauTG vorliegend erfüllt sind.
§ 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauTG ist übergetitelt mit: „Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen“, die im gegenständlichen Fall auch zulässig sind, da ein Zubau zu einem Gebäude, welches eine Baubewilligung vor Inkrafttreten der Oö. Bauordnung 1976 (LGBl. Nr. 35/1976) erhalten hat, gegenständlich ist, weswegen aber bei diesbezüglich rechtmäßiger Bauausführung ein subjektives Nachbarrecht nicht verletzt werden kann.
In diesem Zusammenhang ist auch auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 14.12.2007, 2006/05/0192 (ergangen zur Wiener Bauordnung) zu verweisen, wo ein subjektives Recht eines Nachbarn auf Einhaltung der Baufluchtlinien bzw. von Gebäudefronten auf anderen, von ihm abseits gelegenen Stellen des Bauplatzes, verneint wird.
Somit kann aber auch die - der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nachfolgende - schriftliche Stellungnahme der Bf vom 1.4.2020 nicht zum Erfolg führen, in welcher sie erstmalig unter Berufung auf ihr - nach der mündlichen Verhandlung übermittelte - planliche Unterlagen im Ergebnis die Heranziehung der Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 1 Z. 6 Oö. BauTG zu Fall bringen will.
Abgesehen von der diesbezüglich eingetretenen Präklusion teilt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich weder die dortige Rechtsansicht, dass die hervorgekommene Lageverschiebung im Zentimeterbereich wegen Vorliegens eines „aliud“ per se die og. Ausnahmebestimmungen zu Fall bringen würde (hierzu VwGH v. 3.7.2001, Zl. 2001/05/0072, v. 3.4.2003, Zl. 2002/05/1438, v. 21.5.0049, Zl. 96/05/0049), noch obwalten Zweifel des Gerichtes an der oben aufgezeigten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gemäß Judikat vom 2.2.1993, Zl. 92/05/0272), welche jedenfalls kein subjektives Recht eines Nachbarn dort ergibt, wo es nicht um die ihm zugekehrte Front eines benachbarten Gebäudes geht (so auch VwGH v. 14.12.2007, Zl. 2006/05/0192).
Mangels weiterer konkreter Bestimmungen im Baurecht kann die Bf somit nicht auf die Lage des Bauvorhabens i.S. d § 31 Abs. 4 Oö. BauO, welche ihr ein subjektives Recht bescheren würden, hinzielen um ihrer Beschwerde zum Erfolg zu verhelfen.

Zum Vorbringen, wonach gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Gmunden ein Richtwert für eine Geschoßflächenzahl von 0,24 bis 0,4 vorgegeben wäre, welcher Wert eindeutig überschritten sei, ist vorweg festzuhalten, dass einerseits die Überschreitung der Geschoßflächenzahl von maximal 0,4 beim gegenständlichen Gebäude offenkundig ist und darauf nicht näher eingegangen zu werden braucht.

Interpretativ ist aber festzuhalten, dass sich zwar im Zielkatalog des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) unter Zone 3 „Moränenring“ wiederum der Richtwert der Geschoßflächenzahl findet, aber bei der gegenständlichen Zone 2 „seeorientierte Zone/Altstadt“, welche hier konkret relevant ist, dies nicht der Fall ist, weshalb für die gegenständliche Zone 2 „seeorientierte Zone/Altstadt“ – eine derartige Zone auch nicht als bestehend anzunehmen ist, was auch die planliche Darstellung des ÖEK deutlich ergibt.

Was das Vorbringen im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt in die schon derzeit vorhandene Garage betrifft, so ist darauf zu verweisen, dass diese bewilligter Altbestand ist und auch nicht Gegenstand des Verfahrens insoweit ist. Die Bf hat auch nicht glaubwürdig aufzeigen können, inwiefern ihre an die Nordseite angrenzende Liegenschaft (betrachtet man ihre diesbezüglichen Ausführungen, wonach eine – herrschende – Windverfrachtung vom Traunsee zu ihrem Grundstück – somit in nördliche Richtung – erfolgen könne –, was aber eine Abschirmung durch das projektierte Gebäude ergeben würde) davon nachteilig betroffen wäre.
Gleichwohl steht Nachbarn hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen generell kein subjektives Recht zu (VwGH v. 16.9.2003, Zl. 2001/05/0372 und v. 2.8.2016, Zl. Ro 2014/05/0003).

Die von der Bf im Übrigen vorgebrachten „Winde vom Traunsee mit besonders ungünstiger Luftverfrachtung“ sind als ein Vorbringen ohne konkretere Ausführungen - und somit in dem Sinne nicht beachtlich - zu werten.

Zum Vorbringen der Bf, wonach im Untergrund des Baugrundstückes ein alter Öltank mit „nicht geklärtem Inhalt“ vorhanden sei und würden diverse Hangrutschungen und Kontaminationsverfrachtungen auch im Grundwasser zu befürchten sein, wodurch auch das Gebäude der Bf betroffen sein könne, ist auszuführen, dass es diesbezüglich bei einem reinen Vorbringen ohne nähere Ausführungen geblieben ist und somit auch das geforderte geologische bzw. geotechnische Gutachten auf einen Erkundungsbeweis hinauslaufen würde, der nicht einzuholen ist.
Mit der belangten Behörde und mit den mitbeteiligten Parteien ist nämlich diesbezüglich festzustellen, dass schon auf Grund der (höhenmäßigen) Lage des Grundstückes der Bf, welches sich oberhalb der gegenständlichen Öltanks befindet, eine Kontamination schon von daher gar nicht erwartbar ist.
Insbesondere ist mit der belangten Behörde festzuhalten, dass die bestehenden Tanks laut Bescheid vom 13.7.1977, Zl. Ge-5309/9-1976/En/Schi, bereits ordnungsgemäß aufgelassen wurden und die unterirdischen Anlagenteile entleert, gereinigt, entgast und eingeschlämmt worden sind.

Auch wird in diesem Niveaubereich keinerlei bauliche Veränderung vorgenommen, da das Erdgeschoß einschließlich der Garagennutzung weiterhin bestehen bleibt und somit auch Hangrutschungen diesbezüglich auszuschließen sind.
Diesem Vorbringen ist somit kein Erfolg beschert.

Was das Vorbringen wegen befürchteter Blendungen durch Beleuchtungen bzw. Fensterscheiben angeht, wozu kein Gutachten trotz entsprechendem Vorbringen im Verfahren eingeholt worden wäre, ist mit der belangten Behörde übereinstimmend auszuführen, dass an deren diesbezüglichen Feststellungen nicht zu zweifeln ist, wonach wegen Fenster im üblichen Ausmaß an der Nordseite des Gebäudes (diese ist für die Bf relevant) eine resultierende Blendung der Bf praktisch nicht nachvollziehbar ist.
Unabhängig von den geplanten Fensteröffnungen im üblichen Ausmaß ist dies auf Grund des gegebenen Sonnenstandes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit per se auszuschließen, was auch der diesbezüglichen Verwaltungsgerichtshofsjudikatur für Fälle, in welchen eindeutig keine besonderen Verhältnisse etwa auf Grund der Situierung des Gebäudes bzw. der verwendeten Baumaterialien vorliegen, entspricht (hierzu VwGH 23.8.2012, 2012/05/0025).
Auf Auflagepunkt 23. ist in diesem Zusammenhang zu verweisen.

Zum Beschwerdevorbringen betreffend „Beleuchtung“ erübrigen sich insoferne nähere Ausführungen, als dass hier von einem unsubstantiierten Vorbringen auszugehen ist.

Bezugnehmend auf das Vorbringen betreffend Brandschutz, wozu in der Beschwerde auf die Einwendungen der Bf im Vorfeld der mündlichen Verhandlung vor der belangten Behörde verwiesen wurde, ist auszuführen, dass bereits der Lageplan einen ungefähren Mindestabstand des projektierten Gebäudes von jenem der Bf von über 15 m ausweist und kann ein derartiges Vorbringen, wie von der Bf angestellt, auch angesichts der vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen und jener für die erste Löschhilfe, wozu auf die Auflagepunkte 28., 30. und 31. sowie 33. zu verweisen ist, für die Bf keinen Erfolg bringen.
Dessen ungeachtet besteht kein subjektives Recht von Nachbarn eines Bauverfahrens darauf, dass eine bauliche Anlage den allgemeinen bautechnischen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 Oö. BauTG, somit auch jenen betreffend den Brandschutz, entspricht (VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177).

Zum Vorbringen der Bf, wonach die vorliegenden Einreichpläne nicht von einer gesetzlich dazu befugten Person (Planverfasser) erstellt worden wären, ist sogleich mit der belangten Behörde auszuführen, dass der bautechnische Amtssachverständige im Zuge des Vorprüfungsverfahrens den Bauplan geprüft hat und zum Ergebnis kam, dass dieser die in § 29 Oö. BauO verlangten Anforderungen an einen Bauplan erfülle.

Hierauf ist auch insoferne nicht weiter einzugehen, da die Bf mit diesem Vorbringen auch keinesfalls aufgezeigt hat, inwiefern sie durch diesen Umstand an subjektiven Rechten geschädigt wäre, hat der Plan doch letztlich zwei beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen genügt und war für die bautechnischen Belange jeweils ausreichend, weshalb auch mit der belangten Behörde klar davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Pläne auch der Bf genügend Erkenntnisse zur Verfolgung ihrer Nachbarrechte gegeben haben, was auch die mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gezeigt hat und ist in jenem Falle kein subjektives Recht von Nachbarn eines Bauverfahrens erfolgreich einzuwenden (hierzu VwGH v. 21.9.2007, Zl. 2006/05/0042).

Zum relativ umfangreichen Vorbringen in Bezug auf denkbare Immissionen auf die Liegenschaft der Bf nach Errichtung bzw. bei Errichtung des Bauwerkes ist unmissverständlich festzuhalten, dass Nachbarn prinzipiell ein subjektives Recht auf Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zusteht und sich der Immissionsschutz dabei auf die Nachbarliegenschaft in ihrer gesamten räumlichen Ausdehnung, also auch bis zur Grundgrenze, bezieht. Allerdings ist auch festzuhalten, dass es der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, dass die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen von den Nachbarn hinzunehmen sind und würde ein allfälliger Immissionsschutz der Nachbarn nur bei einer besonderen Immissionsbelastung bestehen (neben vielen: VwGH 28.3.1995, 95/05/0016, unter Hinweis auf VwGH 17.11.1994, 94/06/0146). Dies ist Ausfluss des vom Verwaltungsgerichtshof entwickelten Grundsatzes, dass die in einer bestimmten Widmungskategorie üblichen Immissionen eben von den Nachbarn hingenommen werden müssen (VwGH 15.12.1992, 90/05/0097).

Was das anschließende Vorbringen der Bf betrifft, wonach eine Summe an Gutachten von Sachverständigen (genannte Bereiche: Bautechnik, Lärm, Luftschadstoff, Blend- und Beleuchtungswirkung, Humanmedizin, Umweltschutz in Bezug auf Untergrundverunreinigung und Grundwasserschutz, Geologie und Geotechnik sowie Brandschutztechnik) fehlen würde, so ist diesbezüglich aber klar festzuhalten, dass im gegenständlichen Verfahren genau keine Immissionen irgendeiner Weise hervorgekommen sind, welche sich nicht im Rahmen der Widmungskategorie Wohngebiet, konkret: über das dort übliche Ausmaß hinaus, - bewegen würden.
Zum einen wurden diesbezüglich auch keine konkreteren Angaben gemacht; zum anderen ist hierzu auszuführen, dass ein bautechnisches Gutachten im Falle vorliegt, ein zweiter bautechnischer Amtssachverständiger im Laufe des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bemüht wurde und auch Befund und Gutachten im Akt befindlich sind, wonach zum einen hervorkommt, dass die seinerzeitigen behördlichen Vorschreibungen bei der Auflassung der Tankstelle aus 1977 auch rechtskonform erfüllt worden wären; zum anderen mögliche negative Auswirkungen bezüglich bodennaher Wässer schon auf Grund der projektiv nicht erfolgenden Änderungen im Untergrund gegenüber der Bestandssituation nicht zu

erwarten seien und auch angezeigte Hangrutschungen höchst unwahrscheinlich deswegen seien, da im Kellergeschoß lediglich ein Umbau des Stiegenhauses mit geringen erdberührten Teilen erfolgen würde und eine vollständige neue Berechnung der Statik des Gebäudes samt dessen Fundierung erfolgt wäre.
In einem derartigen Fall sieht das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aber mit der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 12.11.1991, 91/05/0083) durchaus einen solchen, wonach eben die Befassung von Sachverständigen mit den von der Bf aufgezeigten Bereichen neben jenen, wo dies ohnehin geschah, nicht mehr erforderlich war.

Auch ist unmissverständlich festzuhalten, dass bezüglich des Ansprechens geologischer Aspekte es der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entspricht, wonach Nachbarn kein subjektives Recht auf die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes zusteht (VwGH 8.3.1994, 92/05/0080).
Es ist auch Ausfluss des vom Verwaltungsgerichtshof normierten Grundsatzes (was oben schon ausgeführt wurde), wonach aus allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen in bautechnischer Natur keine subjektiven Nachbarrechte abgeleitet werden können.

Wenn die Bf schließlich, wie in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vom 2.3.2020 erfolgt, bemängelt, dass sich der erstinstanzliche Bewilligungsbescheid vom 5.6.2019 auf drei näher angeführte, in der EZ x intabulierte (offenbar betreffend Grundstück .x, KG x Gmunden, BG Gmunden) Grundstücke bezogen hätte, welche EZ x vormals aber lediglich das Grundstück .x aufgewiesen hätte, so ist dazu festzuhalten, dass die Bauplatzbewilligung, wie oben bereits ausgeführt wurde, mit 8.4.2019, also annähernd einen Monat vor Erlassung des Bewilligungsbescheides, datiert, und ist auf die zutreffenden Ausführungen im Bewilligungsbescheid der belangten Behörde zu verweisen, wonach die betroffenen Grundstücke zum Bescheiderstellungszeitpunkt bereits in einer Einlagezahl zusammengeführt und zu einem gemeinsamen Bauplatz erklärt worden wären.
Dazu ist mit den mitbeteiligten Parteien auszuführen, dass mit diesem Vorbringen aber keinesfalls aufgezeigt wurde, inwiefern sich hier eine Schmälerung von Rechten eines Nachbarn eines Bauverfahrens, konkret der Bf, ergeben hätte, und ist aus den eingereichten Projektsplänen sowie der Baubeschreibung und der Darstellung des im Behördenverfahren beigezogenen Amtssachverständigen sowie aus den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich und letztlich dem rechtswirksamen Bauplatzbewilligungsbescheid – der dinglichen Wirkung von derartigen Baubewilligungsbescheiden geschuldet – auch die Lage des Bauvorhabens völlig unzweifelhaft ersichtlich und geht die Erledigung gerade nicht ins Leere, weil dies dem dinglichen Charakter von Baubewilligungen zum einen widersprechen würde und zum anderen die belangte Behörde im Entscheidungszeitpunkt zutreffend auf die maßgebenden Grundstücksverhältnisse, welche realiter überhaupt nicht

verändert wurden, sondern nur (unverändert) in einer Einlagezahl zusammengeführt wurden, eingegangen ist.

Somit ist abschließend auszuführen, dass das gegenständliche Bauvorhaben keinen Widersprüchen zu den näheren Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes, der Oö. Bauordnung sowie des Oö. Bautechnikgesetzes begegnet und war das gesamte Vorbringen der Bf aus den oben aufgezeigten Gründen letztlich nicht erfolgbringend.
Zur von der Bf ferner erhobenen Beschwerde vom 27.2.2020 gegen die abweisende Erledigung der belangten Behörde (gemäß deren Bescheid vom 22.7.2019, ohne GZ.) betreffend die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde in der Hauptsache ist auf die nun gegenständlichen Entscheidung in der Hauptsache zu verweisen, weshalb sich ein näheres Eingehen auf jenes Beschwerdevorbringen erübrigt, was auch unter Betrachtung der nicht erkannten Verletzung subjektiver Rechte der Bf (welchem Umstand aber die Eigenschaft als wesentliche Voraussetzung für den begehrten Rechtsbehelf per se zukommt) zu keinem anderen Ergebnis führt.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.

Es ist in der Tat von einem Vorbringen bezüglich solcher nachbarschaftlicher Aspekte im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bauverfahren auszugehen, welche als zentralen legistischen Anknüpfungspunkt § 31 Abs. 4 Oö. BauO aufweisen, zu welcher Bestimmung aber eben eine umfangreiche Judikatur besteht.
Im Verfahren ist etwa keine neue, in die Rechtssphäre von Nachbarn eines Bauverfahrens hineinreichende, grundsätzlich bedeutsame, oder noch nicht behandelte, Rechtsfrage aufgetaucht.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

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

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

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit

zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer