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-152609/7/DM

Datum:
Linz, 17. Juni 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des M H, vertreten durch Rechtsanwälte Dr. H K, Mag. W S, x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Oftering vom 30.1.2020, GZ: BA-1730/2020 Re-SL, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Oftering (im Folgenden: belangte Behörde) vom 30.1.2020 wurde L N und C S (im Folgenden: Bauwerber) die Baubewilligung erteilt für „die Sanierung und Aufstockung des Einfamilienhauses / Abbruch Garage“ auf dem Grundstück Nr. x, KG x.

2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich und brachte im Wesentlichen vor, beim geplanten Bauprojekt werde die Garage gegenüber dem derzeitigen Niveau um ca. 1 m angehoben und zusätzlich werde auch die Zufahrt erhöht. Durch diese Maßnahme entstehe an der Grundgrenze eine ca. 4 m hohe Mauer, welche ausgehend vom Niveau des Grundstücks des Bf als Mauer mit einer Höhe von 4,6 m in Erscheinung trete. Dadurch gelange kein direktes Sonnenlicht mehr auf die Liegenschaft des Bf. Dies würde zu einer Beschattung des Gartens des Bf führen. Darüber hinaus habe sich der Bf gegen die vollgeschossige Aufstockung des geplanten Bauvorhabens ausgesprochen, da diese der bisherigen Bebauung in der Siedlung zuwiderlaufe. Weiters seien die vom Bf bei der Bauverhandlung vorgebrachten Einwendungen in der Niederschrift nur teilweise dokumentiert worden.

3. Mit Schreiben vom 17.3.2020 (beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eingelangt am 20.3.2020) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 12.6.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Feststellungen(Sachverhalt):

1. Mit Ansuchen vom 26.11.2019 beantragten die Bauwerber die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Sanierung/Aufstockung Einfamilienhaus, Abbruch und Neubau Garage“ auf dem Grundstück Nr. x, KG x [Bauansuchen, ON 1A bis 1D des Behördenaktes].

Die Situierung des Garagengebäudes erfolgt so, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 0,21 m verlaufend auf 0,40 m eingehalten wird. Die Seitenlänge der Garage beträgt an der Nordseite 7,50 m. Die Länge der Garage nach Süden hin beträgt 9,18 m. Beim Garagengebäude wird ein Flachdach hergestellt, wobei die Gesamthöhe gemessen vom Garagenfußboden aus 3,00 m

beträgt. Das natürliche Gelände am Bauplatz und an der Grundstücksgrenze liegt um maximal 1,15 m unter dem geplanten Garagenfußboden. Die Gesamthöhe bezogen auf das natürliche Gelände beträgt daher 3,95 m. Die Zufahrtsausbildung erfolgt dergestalt, dass ausgehend vom öffentlichen Gut eine Neigung von 5 % bis maximal 6,5 % entsteht. Die Zufahrt wird neu asphaltiert und durch eine entsprechende Entwässerungsrinne wird sichergestellt, dass die Vorplatzwässer nicht auf öffentliches Gut abgeleitet werden. Entlang der Grundstücksgrenze wird eine entsprechende Sockelmauer für die Abgrenzung der Zufahrt errichtet. [Befund des bautechnischen Amtssachverständigen in der Niederschrift zur Bauverhandlung vom 16.1.2020, ON 4A des Behördenaktes].

2. Der Bf ist Alleineigentümer des nördlich an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Grundstücks Nr. x, KG x [Grundbuchsauszug und Auszug aus dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System DORIS, ON 5 des Gerichtsaktes].

3. In der Niederschrift zur Bauverhandlung am 16.1.2020 gab der Bf folgende Stellungnahme ab und unterfertigte diese:

„Wir haben Einwände gegen den Neubau des Garagengebäudes und begründen dies wie folgt:
Die Garage wird gegenüber dem derzeitigen Niveau um ca. 1,00 m angehoben. Es wird die Zufahrt entsprechend aufgeschüttet. Durch diese Maßnahme entsteht an der Grundgrenze eine ca. 4,00 m hohe Mauer. [handschriftlich ergänzt: ca. 4,6 von unserem Grundstück]
Bei der Aufstockung ist zu berücksichtigen, dass zwischen den Objekten die elektrische Versorgungsleitung geführt wird. Wir bitten, dass bei der neuen Dachständerkonstruktion entsprechend auf unsere bestehende Konstruktion Rücksicht genommen wird, so dass kein Schaden bei uns entsteht.“

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie durch Einholung von Auszügen aus dem Grundbuch sowie dem Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informations-System DORIS zur Lage der Grundstücke. Ebenso fand am 12.6.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Vorweg ist festzuhalten, dass der Bf unstrittig Nachbar iSd § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 ist. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist aber in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem

Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufungsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des 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. Dies gilt in gleicher Weise für die Verwaltungsgerichte (vgl. etwa VwGH 23.05.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

1. Der Bf bringt in seiner Beschwerde vor, seine Einwendungen seien vom Verhandlungsleiter der Bauverhandlung nur kurz und knapp und darüber hinaus auch nur teilweise dokumentiert worden. Die Intentionen, aus welchen Gründen der Bf seine Einwendungen erhoben habe, seien vom Verhandlungsleiter nicht dokumentiert worden.

Dazu ist auszuführen, dass es sich bei einer Niederschrift um eine öffentliche Urkunde, also ein Beweismittel handelt, das schon gemäß § 47 AVG iVm § 292 Abs. 1 ZPO den vollen Beweis dafür liefert, was darin von der Behörde bezeugt wird [siehe Hengstschläger/Leeb, AVG § 14 Rz 1 (Stand 1.1.2014, rdb.at)]. Der Bf hat in dieser Niederschrift folgende Stellungnahme abgegeben und diese auch unterschrieben:

„Wir haben Einwände gegen den Neubau des Garagengebäudes und begründen dies wie folgt:
Die Garage wird gegenüber dem derzeitigen Niveau um ca. 1,00 m angehoben. Es wird die Zufahrt entsprechend aufgeschüttet. Durch diese Maßnahme entsteht an der Grundgrenze eine ca. 4,00 m hohe Mauer. [Anmerkung LVwG: handschriftlich ergänzt: ca. 4,6 von unserem Grundstück]
Bei der Aufstockung ist zu berücksichtigen, dass zwischen den Objekten die elektrische Versorgungsleitung geführt wird. Wir bitten, dass bei der neuen Dachständerkonstruktion entsprechend auf unsere bestehende Konstruktion Rücksicht genommen wird, so dass kein Schaden bei uns entsteht.“

Mit dieser Einwendung moniert der Bf die Höhe und den Abstand der projektierten Garage, wobei es sich um ein klassisches Nachbarrecht iSd § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 handelt. Der Bf wahrt in diesem Punkt gemäß § 42 Abs. 1 AVG seine Stellung als Partei im beschwerdegegenständlichen Verfahren. Mit allen anderen Einwendungen, die der Bf im Rahmen der vorliegenden Beschwerde geltend macht, ist er jedoch präkludiert, weil er sie nicht rechtzeitig iSd § 42 Abs. 1 AVG, d.h. bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung, geltend gemacht hat. In diesem Zusammenhang ist auch festzuhalten, dass die belangte Behörde den Bf im

Rahmen der ihm übermittelten Kundmachung vom 16.12.2019 über die Anberaumung der mündlichen Bauverhandlung ordnungsgemäß über die Präklusionsfolgen des § 42 AVG hingewiesen hat. Die belangte Behörde musste sich daher entgegen der Ansicht des Bf nicht mit diesen übrigen Einwendungen beschäftigen.

2. Zum rechtzeitig erhobenen Einwand betreffend die Garage ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 ist, soweit ein Bebauungsplan nichts anderes festlegt, beim Neu- und Zubau von Gebäuden und Schutzdächern ein Mindestabstand von 3 m zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

§ 41 Oö. BauTG 2013 sieht jedoch Ausnahmen von dieser Regelung vor (soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt): Entsprechend dem hier maßgeblichen Abs. 1 Z 5 lit. d par.cit. gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon [...], wenn die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten. Abs. 1 Z 5 lit. e par.cit. sieht darüber hinaus vor, dass die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) 7 m nicht überschreiten darf. Die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten (Abs. 1 Z 5 lit. c par.cit.).

2.1. Ein Bebauungsplan liegt im Beschwerdefall nicht vor. Es kommen daher die gesetzlichen Regelungen (wie oben angeführt) zur Anwendung.

Die beschwerdegegenständliche Garage ist in einem Abstand von 0,21 m verlaufend auf 0,40 m zur Grundgrenze des Bf projektiert. Es ist daher zu prüfen, ob die Ausnahmeregelungen des § 41 Oö. BauTG 2013 zur Anwendung gelangen:

2.1.1. Die Seitenlänge der Garage im Abstand zur Grundgrenze des Bf beträgt 7,5 m. Ein weiteres Gebäude befindet sich projektgemäß nicht in diesem Abstandsbereich. § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 wird daher eingehalten.

2.1.2. Beim Garagengebäude wird ein Flachdach hergestellt, wobei die Gesamthöhe gemessen vom Garagenfußboden aus 3,00 m beträgt. Das natürliche Gelände am Bauplatz und an der Grundstücksgrenze liegt um maximal 1,15 m unter dem geplanten Garagenfußboden. Zum diesbezüglichen Vorbringen des Bf, wonach die geplante Aufschüttung den Bestimmungen über die einzuhaltenden Grenzabstände widersprechen, ist auszuführen, dass Geländeveränderungen im

Bauland zulässig sind und gemäß § 25 Abs. 1 Z 8 Oö. BauO 1994 bis zu einer Höhe von 1,50 m weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig sind. Das Oö. BauTG 2013 berücksichtigt diese Geländeveränderungen, indem es – wie im konkreten Fall ersichtlich - auf das natürliche Gelände abstellt. Die Gesamthöhe bezogen auf das natürliche Gelände beträgt daher 3,95 m (zulässig wäre gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. e leg.cit. bis zu 7 m). Auch die Regelungen des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d und e Oö. BauTG 2013 werden daher mit der projektierten Garage eingehalten. Eine Verletzung in subjektiven-öffentlichen Nachbarrechten liegt daher nicht vor.

3. Wenn der Bf bemängelt, weder der Leiter der Bauverhandlung noch der Amtssachverständige hätten die örtlichen Gegebenheiten ausreichend angesehen, so ist auszuführen, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit aufgrund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist (siehe VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0272 mwH). Darüber hinaus zeigt der Bf nicht auf, inwiefern er durch dieses Vorbringen in einem Nachbarrecht beeinträchtigt sein könnte.

Zum Vorbringen, es werde durch das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild gestört, ist auszuführen, dass Nachbarn diesbezüglich kein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342, 15.6.2010, 2009/05/0212).

Schließlich wird noch angemerkt, dass es kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht bezüglich Sonneneinstrahlung bzw. Beschattung gibt. Die Beeinträchtigung des Lichteinfalls kann nur dann als Nachbarrecht geltend gemacht werden, wenn eine entsprechende baurechtliche Bestimmung im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 vorhanden ist, die auch dem Interesse der Nachbarschaft dient, was der Verwaltungsgerichtshof bei Regelungen über die Gebäudehöhe und die Abstände sowie auch hinsichtlich der Regelung über die Geschoßflächenzahl angenommen hat. Regelungen über Einwirkungen, die sich allein durch die Bausubstanz selbst, also z.B. durch deren Schattenwurf, ergeben, sind daher bezüglich Licht und Luft grundsätzlich ausschließlich in den Bestimmungen über die Gebäudehöhe, die Seitenabstände und gegebenenfalls die Geschoßanzahl zu finden (vgl. zum Ganzen VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177, 0182). Keinesfalls kann somit aus § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 der Schluss gezogen werden, dass jegliche Veränderung der Belichtungsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken unzulässig wäre oder dass der Nachbar ein subjektives Recht auf "Besonnung" habe (siehe VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021 mit Hinweis auf VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054).
Soweit der Bf im Übrigen zivilrechtliche Themen ins Treffen führt (etwa die Wertminderung seines Grundstücks) ist er auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (vgl. etwa VwGH 10.12.2013, 2012/05/0162).

Bei diesem Ergebnis ist auf die beantragten Beweise nicht weiter einzugehen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

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

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne

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

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

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter