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-152638/21/KHu – 152642/2

Datum:
Linz, 3. September 2020

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerden 1. der A O, 2. des E O, 3. des W D, 4. der M D und 5. der M K, alle vertreten durch C H R GmbH in x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schörfling am Attersee, vertreten durch die Dr. H H R GmbH in x, x, vom 30. März 2020, GZ: Bau-401/81-2019, betreffend Erteilung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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:

1. Mit Ansuchen vom 18.11.2019 beantragte Dr. G H (in der Folge: Bauwerber) die Erteilung einer Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses mit Swimmingpool und offener Garage“ auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG x x.

2. Mit Spruchpunkt I. des Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schörfling am Attersee (in der Folge: belangte Behörde) vom 30.3.2020 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt. In den Spruchpunkten II. und III. des Bescheides wurden Einwendungen der Bf als unzulässig zurückgewiesen bzw. als unberechtigt abgewiesen.

3. Gegen diesen Bescheid erhoben die – zu diesem Zeitpunkt noch nicht anwaltlich vertretenen – Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) Beschwerden (gemeinsamer Schriftsatz der 1.-Bf und des 2.-Bf, gemeinsamer Schriftsatz des 3.-Bf und der 4.-Bf, jeweils vom 24.4.2020, sowie Schriftsatz der 5.-Bf vom 22.4.2020). Die belangte Behörde legte die Beschwerden mit Schreiben vom 15.5.2020 zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 17.8.2020 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

5. Mit Schreiben vom 26.8.2020 und 31.8.2020 übermittelte die belangte Behörde diverse Unterlagen zu Verordnungen der Gemeinde.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Der Bauwerber beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Swimmingpool und offener Garage, dargestellt auf dem Einreichplan vom 18.11.2019, auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG x x.

Die Größe des Grundstückes beträgt 454 m². Das Grundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet; ein Bebauungsplan existiert nicht.

Das Gebäude weist in östlicher und südlicher Richtung eine Höhe von weniger als 9 m auf. Der Abstand zur östlichen Grundgrenze beträgt 3,05 m; zur südlichen Grundgrenze (die der öffentlichen Verkehrsfläche x-Weg zugewandt ist) 2,63 m bis 3,72 m. Der x-Weg hat eine Breite von rund 4 m.

Die 1.-Bf und der 2.-Bf sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ x, KG x, mit dem Grundstück Nr. x, welches auf der gegenüberliegenden Straßenseite des südlich des Baugrundstückes verlaufenden x-Weges situiert und vom Baugrundstück weniger als 10 Meter entfernt ist.

Der 3.-Bf, die 4.-Bf und die 5.-Bf sind je zu einem Drittel Eigentümer der Liegenschaft EZ x, KG x, mit dem Grundstück Nr. x, das im Osten unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den Verwaltungsakt, den eigenen Gerichtsakt und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie Einsicht in das offene Grundbuch.

Das Bauvorhaben wird im hier gegenständlichen Projektgenehmigungsverfahren durch den Einreichplan eindeutig umschrieben.

3. Im Verfahren war strittig, ob und welche Rechtsvorschriften in Geltung sind. Dies stellt eine vom Gericht zu klärende Rechtsfrage dar. Das Ermittlungsverfahren nach dem VwGVG bzw. dem AVG dient der Feststellung des Sachverhaltes; die im Verfahren anzuwendenden generellen Rechtsvorschriften sind (abgesehen von hier nicht einschlägigen Sonderfällen) nicht Gegenstand des Ermittlungsverfahrens und unterliegen auch nicht dem Parteiengehör (siehe ausführlich Hengstschläger/Leeb, AVG § 45 Rz 26, mwN). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Frage nach der Existenz einer Verordnung eine Rechtsfrage, nicht aber eine Tatsache im Sinne des § 45 AVG dar, die im Ermittlungsverfahren festzustellen wäre (vgl. VwGH 21.9.2012, 2012/02/0158, mwN). Das Landesverwaltungsgericht hat in der öffentlichen mündlichen Verhandlung die Sachlage sowie die Rechtslage mit den Verfahrensparteien erörtert und dabei insbesondere auch erörtert, welche rechtlichen Konsequenzen sich aus den verschiedenen Standpunkten zur Kundmachung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ergeben werden. Zur beantragten zeugenschaftlichen Einvernahme der pensionierten Bauamtsleiterin der Gemeinde ist darüber hinaus festzuhalten, dass kein konkretes Beweisthema genannt wurde und die damit intendierten weiteren allgemeinen Erhebungen zur Kundmachung auf einen unzulässigen Erkundungsbeweis hinausliefen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch

dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen kann nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

1.2. Die Rechtsstellung der Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren ist in zweifacher Weise beschränkt: Einerseits hat der Nachbar nur dort ein durchsetzbares Mitspracherecht, wo seine durch baurechtliche Vorschriften geschützte Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte. Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts sowie der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts ist im Fall eines Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht. Andererseits besteht die Rechtsstellung nur in jenem Umfang, in dem die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben (stRsp des VwGH; vgl. etwa VwGH 27.2.2019, Ra 2018/05/0043, mwN).

2.1. Die Bf haben im behördlichen Verfahren schriftlich Einwendungen u.a. in Bezug auf eine „intensive Verbauung“ bzw. eine „unzumutbare Verbauungsdichte“ erhoben und in der mündlichen Bauverhandlung vor der belangten Behörde das Verhältnis zwischen Gebäudegröße und Bauplatzgröße beanstandet. Auch in den Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht wurde das „Ausmaß des Baues“ beanstandet.

2.2. Das Landesverwaltungsgericht hat diese – von den noch unvertretenen Bf erhobenen – Einwendungen auf das Maß der baulichen Nutzung bezogen (idS. auch VwGH 15.2.2011, 2009/05/0343, VwSlg 18.045 A/2011). Auch wenn die Einwendungen der Bf konkrete Vorbringen (etwa in Bezug auf eine konkret normierte Geschoßflächenzahl, eine konkrete Baumassenzahl, einen konkreten Bebauungsplan bzw. ein konkretes örtliches Entwicklungskonzept, etc.) vermissen ließen und die Bf ihre Einwendungen mit Aspekten verknüpften, die keine Nachbarrechte darstellen (siehe dazu unten Pkt. 6.), war doch zu erkennen, dass die Bf das Verhältnis zwischen Gebäude- und Bauplatzgröße beanstandeten.

3.1. Gemäß § 32 Abs. 2 Z 2 Oö. ROG 1994 kann ein Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festlegen. Dieses ist gemäß § 32 Abs. 6 leg. cit. durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken; ferner können Regelungen in Form einer Geschoßanzahl, Grundflächenzahl oder

Anzahl der Wohneinheiten erfolgen. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen.

3.2. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Dies wurde bereits in der behördlichen Verhandlungsschrift vom 12.12.2019 festgehalten und von der belangten Behörde im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht bestätigt. Der von den Bf in der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht thematisierte Bebauungsplan „x 2“ ist nicht mehr in Geltung (Kundmachung der Aufhebung vom 28.7.2008; Rechtswirksamkeit der Aufhebung mit 12.8.2008).

4.1. Strittig war im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, ob im örtlichen Entwicklungskonzept (in der Folge: ÖEK) eine Geschoßflächenzahl (in der Folge: GFZ) normiert ist (siehe dazu VwGH 17.4.2020, Ra 2019/05/0037, wonach eine GFZ auch dann, wenn sie in einem ÖEK festgelegt ist, im Baubewilligungsverfahren heranzuziehen ist).

4.2. Eine GFZ wurde im ÖEK nicht verordnet:

4.2.1. Im ggst. Verfahren forderte das Landesverwaltungsgericht die belangte Behörde auf, dem Gericht den Flächenwidmungsplan und das ÖEK der betreffenden Gemeinde zu übermitteln. Dem Landesverwaltungsgericht wurden zum ÖEK vier Pläne (1. „Funktionsplan Baulandkonzept – Verkehrskonzept“, 2. „Funktionsplan Grünlandkonzept“, 3. „Themen-, Ziel- & Maßnahmenkatalog Bebauungsdichte – Bebauungsplanung“ und 4. „Themen-, Ziel- & Maßnahmenkatalog Verkehr – Mobilität“) sowie ein Erläuterungsbericht vorgelegt. Die Vorlage der Pläne erfolgte zunächst in digitaler Form, wobei auf den übermittelten Plänen die Deckblätter nicht befüllt waren (die Deckblätter sind auf den später vorgelegten Originalplänen händisch ausgefüllt).

4.2.2. Die Durchsicht dieser Pläne hat gezeigt, dass (ausschließlich) im Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog Bebauungsdichte – Bebauungsplanung eine GFZ genannt wird. Darin werden – bezeichnet als „Richt- bzw. Schwellenwert für die örtliche Raumordnung“ – für die hier ggst. „Wohnfunktion WF 2“ eine GFZ von 0,4 sowie eine Bebauung mit maximal zwei Geschoßen über dem Erdboden vorgesehen.

4.2.3. Aufgrund der vorläufigen Ansicht des Landesverwaltungsgerichts, dass eine GFZ auch in einem ÖEK verbindlich sei (Hinweis auf VwGH 17.4.2020, Ra 2019/05/0037), wies die belangte Behörde in ihrer Stellungnahme vom

13.7.2020 und in der öffentlichen mündlichen Verhandlung darauf hin, dass der Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog Bebauungsdichte – Bebauungsplanung nicht als Verordnung kundgemacht worden sei. Er sei daher nicht anzuwenden. Es seien nur die beiden Funktionspläne als Verordnung kundgemacht worden. Ergänzend erläuterte die belangte Behörde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung, dass die Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloge bewusst nicht in Verordnungsform erlassen worden seien.

4.2.4. Die Durchsicht der Originalpläne durch das Landesverwaltungsgericht hat ergeben, dass nur auf den beiden Funktionsplänen Kundmachungsvermerke vorhanden sind, während auf den beiden Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalogen keine Kundmachungsvermerke vorhanden sind.

Die Durchsicht der Originalpläne hat ferner gezeigt, dass nur die beiden Funktionspläne ein Deckblatt aufweisen, das der Anlage 3 der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016 (LGBl. Nr. 26/2016) entspricht. Auf diesem Deckblatt sind – neben dem Hinweis auf den Beschluss des Gemeinderates – Felder für die öffentliche Auflage, die Genehmigung durch die Oö. Landesregierung, die Kundmachung sowie die Verordnungsprüfung durch das Amt der Oö. Landesregierung enthalten.

Die Deckblätter der Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloge enthalten bloß ein Feld für den Beschluss des Gemeinderates; die übrigen genannten Felder (insbesondere ein Feld für die Kundmachung) sind nicht vorhanden.

4.2.5. Aus dem äußeren Erscheinungsbild kann abgeleitet werden, dass nur hinsichtlich der beiden Funktionspläne ein „Normsetzungswille“ vorhanden war, weil nur dort das für Verordnungen übliche Deckblatt verwendet wurde, auf dem Angaben für die Genehmigung, Kundmachung, etc. vorhanden sind. Daraus kann ferner abgeleitet werden, dass es sich nicht um „einen“ Plan (der aus vier Papierbögen besteht) handelt, sondern um zumindest zwei Arten von Plänen, die unterschiedliche Inhalte aufweisen (Funktionspläne einerseits, Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloge andererseits), sodass die einzelnen Pläne rechtlich ein unterschiedliches Schicksal haben (können).

Dies steht insofern im Einklang mit dem Oö. ROG 1994, als das ÖEK grundsätzliche Aussagen über das Baulandkonzept, das Verkehrskonzept und das Grünlandkonzept zu enthalten hat (siehe § 18 Abs. 3 Oö. ROG 1994). Die beiden verordneten Funktionspläne enthalten die für ein ÖEK erforderlichen Inhalte.

Auch ergibt sich aus den Begriffsbestimmungen in Anlage 2 der Planzeichen-verordnung für Flächenwidmungspläne 2016 („Planzeichen und Begriffe für das Örtliche Entwicklungskonzept (Teil B)“; siehe insbes. S. 8 ff der Anlage 2), dass zwischen „Raumforschung und Erläuterungsbericht“ und dem „Örtlichen

Entwicklungskonzept (Verordnungsteil)“ zu unterscheiden ist. Auch hier zeigt sich, dass im „Verordnungsteil“ nur das Baulandkonzept, Verkehrskonzept und Grünlandkonzept zu enthalten sein hat. Der Begriff einer GFZ kommt in der Planzeichenverordnung nicht vor und ist daher kein obligatorischer Inhalt eines ÖEK.

4.2.6. Hinzuweisen ist ferner darauf, dass die belangte Behörde auf die Aufforderung des Landesverwaltungsgerichts, das ÖEK vorzulegen, neben den vier Plänen auch den Erläuterungsbericht vorgelegt hat. Aufgrund seines äußeren Erscheinungsbildes, seines Inhaltes (siehe auch Anlage 2 der og. Planzeichen-verordnung, in der der „Erläuterungsbericht“ nicht im „Verordnungsteil“ des ÖEK angeführt ist) und mangels Hinweises auf eine Kundmachung geht das Gericht nicht davon aus, dass es sich beim Erläuterungsbericht um eine Verordnung handelt.

Die umfassende Vorlage, die die Behörde aufgrund des gerichtlichen Auftrages erstattete, erlaubt daher keinen Rückschluss auf die Rechtsqualität der einzelnen Teile des übermittelten Konvoluts.

4.2.7. Der Kundmachungsaushang auf der Amtstafel, der von 10.8.2018 bis 28.8.2018 angebracht war, ermöglichte mangels konkreter Aufzählung einzelner Pläne keine konkreten Schlussfolgerungen zur Kundmachung des ggst. Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloges. Die Übermittlung zur Genehmigung an die Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde sowie deren Genehmigungsbescheid lassen schon deshalb keine Rückschlüsse auf die Kundmachung zu, weil diese Schritte vor der Kundmachung erfolgen und darüber hinaus auf diesem Wege der Aufsichtsbehörde der gesamte Verordnungsakt übermittelt wird.

4.2.8. Die fehlenden Kundmachungsvermerke auf den betreffenden Original-Plänen lassen – wie von der belangten Behörde vorgebracht – nicht auf eine Kundmachung der Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloge schließen. Als ÖEK verordnet und kundgemacht sind nur die beiden Funktionspläne.

4.3.1. In der Entscheidung VfSlg. 20.182/2017 hat der Verfassungsgerichtshof (in Abkehr von seiner vorigen Rechtsprechung, wonach Gerichte nur fehlerfrei kundgemachte Verordnungen anzuwenden haben) ausgeführt, dass auch Gerichte gesetzwidrig kundgemachte Verordnungen gemäß Art. 139 B-VG anzuwenden haben und diese, wenn sie Bedenken gegen ihre rechtmäßige Kundmachung haben, vor dem Verfassungsgerichtshof anzufechten haben. Eine „gehörig kundgemachte“ generelle Norm, also eine für einen unbestimmten, externen Adressatenkreis verbindliche Anordnung von Staatsorganen, die vom Gericht gemäß Art. 89 B-VG anzuwenden ist, liegt somit dann vor, wenn eine solche Norm ausreichend allgemein kundgemacht wurde, wenn auch nicht in der rechtlich vorgesehenen Weise. Dies bedeutet, dass jeglicher Akt von staatlichen Organen,

der einen normativen Inhalt für einen unbestimmten Adressatenkreis aufweist und – in einer zumindest den Adressaten zugänglichen Form – allgemein kundgemacht worden ist, als generelle Norm anzuwenden und gegebenenfalls von den Gerichten gemäß Art139 ff. B-VG vor dem Verfassungsgerichtshof anzufechten ist.

4.3.2. Für das Landesverwaltungsgericht hat sich nicht ergeben, dass der ggst. Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog so kundgemacht worden wäre, dass er das Mindestmaß an Publizität erreicht hätte und daher – grundsätzlich – verbindlich wäre. (Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die gegenteilige Annahme der Bf zur Anfechtung des Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalogs beim Verfassungsgerichtshof führen müsste: Vor dem Hintergrund der eindeutigen Einlassung der belangten Behörde, dass der Katalog nicht kundgemacht worden sei, liegen keine Hinweise auf eine ordnungsgemäße Kundmachung vor; auch fehlten die erforderlichen Angaben auf dem Deckblatt [siehe VfSlg. 20.310/2019]. Die Anfechtung hatte im konkreten Fall zu unterbleiben, weil für das Landesverwaltungsgericht keine allgemeine Kundmachung des Kataloges ersichtlich war und er somit keine Wirkungen entfaltet. Eine Normanfechtung setzt dies aber voraus.)

4.3.3. Zunächst findet sich auf dem Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog – wie dargestellt – kein Kundmachungsvermerk und liegt nach den Ausführungen der Behörde keine Kundmachung vor.

4.3.4. Die Bf bringen auch nicht konkret vor, dass bzw. wie der Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog so kundgemacht worden wäre, dass er das Mindestmaß an Publizität erlangt hätte. Hinweise, dass der Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog derart allgemein kundgemacht worden wäre, dass er den Normadressaten bekannt gewesen wäre, ergaben sich keine (vgl. VfSlg. 16.188/2001 zu einer Regelung, die den Normadressaten bekannt geworden und ihnen gegenüber vollzogen worden ist). Insbesondere haben sich die Bf – bis zur Anforderung des ÖEK durch das Landesverwaltungsgericht – weder auf den Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog als solches noch eine darin enthaltene konkrete Regelung bezogen (siehe oben Pkt. 2.1. und 2.2.).

Die belangte Behörde bezog sich weder im Baubewilligungsbescheid noch in der Bauverhandlung auf den Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog oder eine konkrete Festlegung einer GFZ (vgl. VfGH 26.9.2014, V 57/2014 ua, zu einem Plandokument, das zur Aufsicht auflag, den Käufern der Liegenschaften übermittelt wurde und im Baubewilligungsbescheid explizit genannt wurde; vgl. VfSlg. 17.744/2005 zu einer Gebührenordnung, die durch entsprechende bescheidmäßige Vorschreibungen vollzogen wurde); auch gab die Behörde weder diese noch sonstige Passagen des Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloges im Bescheid wieder.

4.3.5. Die Bf bezogen sich erst ab dem Moment auf eine konkrete Bestimmung des Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloges, in dem ihnen der Katalog vom Landesverwaltungsgericht zugänglich gemacht wurde. Die bloße Bekanntgabe im Zuge eines Verwaltungsverfahrens führt aber nicht zum Mindestmaß an Publizität (vgl. etwa VfSlg. 19.058/2010, mwN; VfSlg. 16.875/2003, mwN).

4.3.6. Unstrittig ist, dass sich die „Ortsplanerin“ im behördlichen Verfahren in einer Stellungnahme mit der GFZ auseinandersetzte. Daraus kann aber insofern nichts hinsichtlich der Publizität des Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloges abgeleitet werden, als die „Ortsplanerin“ bei jenem Unternehmen beschäftigt ist, das den Flächenwidmungsplan samt ÖEK konzipierte. Darüber hinaus bezieht sie sich in der Stellungnahme auch auf den Erläuterungsbericht zum ÖEK, dem das Gericht, wie dargestellt, keinen Normcharakter beimessen kann. Sachverständige sind auch nicht berufen, Rechtsfragen zu klären (vgl. etwa VwGH 26.2.2020, Ra 2019/05/0061).

Die schriftliche Stellungnahme der „Ortsplanerin“ sowie ihre Äußerungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung zeigen für das Landesverwaltungsgericht, dass für sie die Eingliederung des Baues in die Umgebung bzw. die Nachbarschaft entscheidend war („raumstrukturell verträgliche Bebauung“, „ortsübliche Kubaturen … im Wesentlichen eingehalten“, 3D-Darstellung „der Einfügung des Gebäudes in den Umgebungsbereich“; Hinweis in der Verhandlung auf die „architektonische Andersartigkeit“ des Gebäudes, das aber „integrierbar in die Siedlung“ sei). Derartige Überlegungen spielen aber bei der Frage, ob die GFZ als Maß der baulichen Nutzung iSd. § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 bzw. § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 eingehalten wird, keine Rolle, sondern sie betreffen das Ortsbild (siehe unten Pkt. 6.4.).

4.3.7. Hingewiesen wird ferner darauf, dass aus der „Zustimmung“ des „Bauausschusses“ nichts abgeleitet werden kann, weil die Oö. BauO 1994 keinen „Bauausschuss“ (und damit auch keine behördlichen Zuständigkeiten im Baubewilligungsverfahren) vorsieht und folglich diese „Zustimmung“ auch nicht in einer Rechtssatzform erfolgte.

5.1. Gemäß § 35 Abs. 2 Oö. BauO 1994 darf das Bauvorhaben den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widersprechen.

5.2. Ein derartiger Widerspruch kann – mangels einer entsprechenden Festlegung – hinsichtlich der GFZ nicht vorliegen. Es gibt auch sonst keine Bestimmung im Flächenwidmungsplan oder in den Funktionsplänen des ÖEK, aus denen sich eine Beschränkung der GFZ ableiten ließe. Der Hinweis im Funktionsplan Baulandkonzept – Verkehrskonzept, dass die Wohnfunktion 2 eine „ländlich strukturierte Siedlungscharakteristik“ umfasse, ermöglicht keine Auslegung,

wonach konkret eine GFZ von 0,4 nicht überschritten werden dürfte. Darüber hinaus ist die Integrierbarkeit in die Siedlung eine Frage des Orts- und Landschaftsbildes (siehe unten Pkt. 6.4.).

Auch eine allfällige Deutung des Themen-, Ziel- und Maßnahmenkataloges als Erlass oder behördeninterne Grundsatzvorgabe ändert daran nichts: Erlässe und „Richtlinien“ stellen nämlich keine maßgebende Rechtsquelle für die Verwaltungsgerichte und den Verwaltungsgerichtshof dar (vgl. statt vieler: VwGH 4.4.2019, Ra 2017/11/0302, mwN, und VwGH 19.12.2018, Ra 2017/15/0066, mwN). Sie können daher auch keine subjektiven Rechte oder Pflichten für die Parteien des Verfahrens begründen (vgl. etwa VwGH 27.2.2014, 2013/15/0134, mwN zu Erlässen der Finanzverwaltung).

5.3. Die Erteilung einer Baubewilligung ist keine Ermessensentscheidung; gemäß § 35 Abs. 1 Oö. BauO 1994 ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn die in Z 1 bis 3 genannten kumulativen Voraussetzungen erfüllt sind (andernfalls ist die Baubewilligung zu versagen). Das Vorbringen, dass die Behörde Ermessen falsch geübt hätte, geht daher von vornherein ins Leere.

Die von den Bf in ihrer Stellungnahme vom 14.8.2020 zitierten Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes betreffen gänzlich andere Sachverhalte und lassen keine Rückschlüsse auf das hier gegenständliche Verwaltungsverfahren zu (VfSlg. 8606/1979 betrifft die Auslegung einer Parteienerklärung; VfSlg. 14.629/1996 betrifft eine Verordnungsprüfung).

5.4. Sämtliche obigen Ausführungen gelten in gleicher Weise für das Vorbringen, dass das Gebäude eine im Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog definierte Geschoßanzahl überschreite.

5.5. Auch der gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 gebotene Abstand wurde gegenüber den Grundstücken der Bf eingehalten (der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche dient nicht dem Interesse der Nachbarn; vgl. etwa VwGH 30.9.1997, 97/05/0164).

5.6. Die Einwendungen, die sich auf die Gebäudedimensionierung beziehen, erweisen sich daher als unbegründet.

6. Die übrigen von den Bf erhobenen Einwendungen sind nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes unzulässig:

6.1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Verhandlung ergeben hat, dass eine Bauplatzbewilligung erteilt wurde. In Fragen der Beschaffenheit des Bauplatzes – etwa der Eignung betreffend die natürlichen Gegebenheiten eines Grundstückes für eine zweckmäßige Bebauung sowie Gestalt und Größe des Bauplatzes –

gewährt die Oö. BauO 1994 den Nachbarn kein subjektives-öffentliches Recht, weil derartige Vorgaben ausschließlich dem öffentlichen Interesse dienen (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; im Übrigen betrifft auch das Nichtvorliegen einer Bauplatzbewilligung keine Verletzung von Nachbarrechten, vgl. etwa VwGH 12.06.2012, 2009/05/0105, mwN).

6.2. Wie die Niederschrift der belangten Behörde zeigt, wurde im Zuge der Bauverhandlung ein Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 32 Abs. 1 Oö. BauO 1994 durchgeführt. Eine Verpflichtung des Grundeigentümers, das Grundstück vor Durchführung des Augenscheines in einen besonderen Zustand zu versetzen (Entfernung von Baumschnitt und Hecken, Herstellung eines anderen Geländes, Anbringung von Orientierungshilfen, etc.) ergibt sich aus dem Gesetz nicht. Das Bauvorhaben ist ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem es auf das in den Plänen dargestellte Projekt ankommt (vgl. VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN); diese Pläne müssen (nur) ausreichend sein, um den Nachbarn die Verfolgung ihrer subjektiven Rechte zu ermöglichen (vgl. VwGH 16.9.2009, 2008/05/0026, mwN). Das ist hier der Fall. Auch die zahlreichen erhobenen Einwendungen zeigen, dass sich die Bf sehr detailliert mit dem Vorhaben auseinandersetzen konnten.

6.3. Die durch die geplante Bebauung eines Grundstückes hervorgerufene Veränderung einer Bedrohung durch Hochwässer vermittelt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 (vgl. VwGH 6.11.2013, 2011/05/0174, mwN). Dasselbe gilt für Veränderungen des Grundwasser-haushaltes (vgl. VwGH 18.12.2006, 2006/05/0229, mwN) sowie von Grundwasserströmen (vgl. VwGH 27.2.2002, 2001/05/0909 zur Nö. BauO, mit dem Hinweis, dass in Fragen von Grundwasserveränderungen der Baubehörde keine Zuständigkeit zukomme, weil derartige Fragen in die Zuständigkeit der Wasserrechtsbehörde fielen). Vor diesem Hintergrund lässt auch die von den Bf thematisierte Frage, wo konkret ein unterirdischer Bach verläuft, keinen Zusammenhang zu Nachbarrechten nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 erkennen.

Auch die behauptete Überlastung des Kanals bildet kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nach der Oö. BauO 1994 (siehe VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156, wonach aus Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung keine Nachbarrechte erwachsen).

Schließlich sind Niederschläge nur dort als subjektive Nachbarrechte relevant, wo es um bauliche Anlagen geht, mit denen Niederschläge auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden. Im ggst. Fall sind aber keine baulichen Anlagen projektiert, mit denen Wasser auf andere Grundstücke abgeleitet wird; vielmehr beziehen sich die Bf darauf, dass Wasser allenfalls nicht auf dem Grundstück des Bf versickern könnte. Den Nachbarn steht aber im Hinblick auf das ungehinderte Abfließen

atmosphärischer Niederschläge von einem Nachbargrundstück kein Mitspracherecht zu (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN).

6.4. Das Orts- und Landschaftsbild (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, mwN), die behauptete ortuntypische Ausführung und Störungen der gewachsenen Ortsstruktur (vgl. VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212, mwN; siehe zum Vorbringen, dass ein Gebäude im Verhältnis zu umliegenden Häusern zu groß dimensioniert sei: VwGH 29.4.2015, 2013/06/0023), das Unterbleiben von Einblickmöglichkeiten auf die eigene Liegenschaft (vgl. VwGH 15.3.2011, 2009/05/0240, mwN), die Pflicht zum Freihalten von Grünflächen (vgl. VwGH 22.12.1981, 81/05/0126) und der allgemeine Hinweis auf eine Verminderung der Lebens- oder Wohnqualität (siehe VwGH 12.6.2012, 2009/05/0105, mwN) stellen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dar.

6.5. Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen und daraus resultierende Immissionen kommt den Bf kein Nachbarrecht zu (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN).

6.6. Bei Einhaltung der Bestimmungen, die Einfluss auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse haben (wie Abstände, Höhen, etc.) – siehe dazu die obigen Ausführungen – gibt es kein gesondertes Recht des Nachbarn, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse seiner Objekte so bleiben wie bisher (vgl. VwGH 30.5.2000, 2000/05/0040, mwN; siehe ferner VwGH 5.3.2014, 2013/05/0024).

6.7. Wertminderungen sind keine öffentlich-rechtlichen Einwendungen, die im Bauverfahren zu berücksichtigen wären (vgl. VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0070, mwN, und VwGH 10.12.2013, 2012/05/0162).

6.8. Wenn schließlich auf Aspekte des naturschutzrechtlichen Bewilligungs-bescheides (der von einer anderen Behörde erlassen wurde) verwiesen wird, ist dem zu entgegnen, dass ausschließlich der angefochtene baurechtliche Bewilligungsbescheid die Sache des ggst. Verfahrens bildet.

7. Im Ergebnis waren die gegen das Vorhaben erhobenen Einwendungen unbegründet bzw. unzulässig. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Frage der Existenz einer Verordnung wurde vor dem Hintergrund der hierfür einschlägigen Rechtsprechung beurteilt (siehe auch VwGH 16.10.2019, Ra 2018/02/0341). Die Beurteilung der

Zulässigkeit von Einwendungen erfolgte anhand der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist 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. Huemer