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-152772/12/KHu

Datum:
Linz, 26. Jänner 2021

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des K H L, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Mauthausen vom 24. Juli 2020, GZ: 030/0/41/2019, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass die Baubewilligung unter Zugrundelegung nachfolgender Pläne (Änderungsdatum jeweils: 12.1.2021) erteilt wird:

- Austauschplan „Grundrisse“, Plan-Nummer 14016/17-03-00-A
- Austauschplan „Schnitte“, Plan-Nummer 14016/17-03-01-A
- Austauschplan „Ansichten“, Plan-Nummer 14016/17-03-03-A

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 Eingabe vom 7.10.2019 beantragte die „B W“ eingetragene Genossenschaft mbH (in der Folge: Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG M.

2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Mauthausen (in der Folge: belangte Behörde) vom 24.7.2020 wurde die Baubewilligung unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt.

3. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) mit Schriftsatz vom 18.8.2020 Beschwerde. In der Beschwerde wurden das Orts- und Landschaftsbild sowie die Geschoßigkeit, die Größe und die Höhe des Bauvorhabens thematisiert.

4. Die Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben der belangten Behörde vom 24.8.2020 zur Entscheidung vorgelegt. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zog dem Verfahren einen bautechnischen Amtssachverständigen bei.

5. Mit Eingabe vom 4.1.2021 wurde eine Vollmacht betreffend die Bestellung des Vertreters des Bf vorgelegt. Darin wird dem Vertreter die Vollmacht erteilt, den Bf im ggst. Verfahren zu vertreten. Eine Einschränkung hinsichtlich der Befugnis zur Empfangnahme von Schriftstücken ist der Vollmacht nicht zu entnehmen.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 13.1.2021 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch. In der Verhandlung legte die Bauwerberin Austauschpläne vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Mehrfamilienhaus xstraße Mitte“ auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG M. Dem Bauvorhaben liegen die Austauschpläne mit Änderungsdatum 12.1.2021 zugrunde (vorgelegt am 13.1.2021).

Für das Baugrundstück ist der Bebauungsplan Nr. 63, Änderung Nr. 3, der Marktgemeinde Mauthausen (Beschluss des Gemeinderates vom 1.2.2018) in

Geltung. Der Bebauungsplan untergliedert das Planungsgebiet in mehrere „Teilbereiche“, für die im Detail unterschiedliche Regelungen gelten.

Das projektierte Wohnhaus erstreckt sich über die Teilbereiche „C“ und „D“ des genannten Bebauungsplanes. Das Gebäude weist nach den Einreichplänen ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß sowie ein erstes und zweites Obergeschoß auf. Das zweite Obergeschoß ist ausschließlich im Teilbereich „C“ situiert. Im Kellergeschoß werden Kellerabteile, ein Fahrradabstellraum, ein Trockenraum und ein Technikraum untergebracht; Betriebseinheiten oder Wohnungen sind im „Kellergeschoß“ nicht projektiert. Der Fußboden des als „Erdgeschoß“ bezeichneten Geschoßes liegt allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände. Die Geschoßhöhen betragen zwischen 2,60 und 3,10 m.

Im Teilbereich „C“ ist das zweite Obergeschoß – mit Ausnahme des Aufzugs- schachtes und Liftschachtes (Erschließungszonen) – in nördlicher und südlicher Richtung um 1,2 m zurückversetzt.

Das projektierte Gebäude weist im Teilbereich „C“ eine Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Attika) von 290,63 m ü.A. auf; im Teilbereich „D“ weist es eine Firsthöhe von 287,83 m ü.A. auf. In der bergseitigen Ansicht ergibt sich eine (mittlere) Hauptgesimshöhe von 7,62 m.

1.2. Der Bf ist zur Hälfte Eigentümer des nördlich des Bauvorhabens gelegenen, vom Baugrundstück durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennten, Grundstückes Nr. x1 der EZ x, KG M. Das Grundstück ist vom Bauvorhaben weniger als 10 Meter entfernt.

2. Beweis wurde erhoben durch Einschau in den verwaltungsbehördlichen und den verwaltungsgerichtlichen Akt sowie Einholung eines bautechnischen Gutachtens. Ferner wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt. Die Feststellungen zum Bauvorhaben ergaben sich durch Einschau in die Einreichpläne sowie die Austauschpläne vom 12.1.2021 und das eingeholte bautechnische Gutachten, in dem der bautechnische Amtssachverständige nähere Ausführungen zur Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem maßgeblichen Bebauungsplan machte. Die (mittlere) Hauptgesimshöhe wurde vom Amtssachverständigen rechnerisch ermittelt, wobei er näher darlegte, welche Fassadenflächen er berücksichtigte.

Der Amtssachverständige beanstandete in seinem schriftlichen Gutachten vom 17.12.2020, dass beim ursprünglich eingereichten Vorhaben ein Teil der ostseitigen Dachkonstruktion im zweiten Obergeschoß die Höhenvorgabe überschreite; diese Dachkonstruktion reiche in den Teilbereich „D“ hinein und überschreite die dortige Höhenvorgabe. Dieser Teil der Dachkonstruktion entfiel in den Austauschplänen vom 12.1.2021 (siehe etwa Schnitt S 2).

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. Zur Zulässigkeit der Projektänderung im Beschwerdeverfahren:

Nach § 13 Abs. 8 AVG, der auf Grund des § 17 VwGVG auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht anzuwenden ist, kann der verfahrenseinleitende Antrag geändert werden, wobei durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert werden darf (sh. dazu etwa VwGH 25.8.2020, Ra 2019/05/0229, mwN). Im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 13.1.2021 erfolgte eine Projektänderung durch Vorlage von Austauschplänen. In diesen Austausch-plänen kam es zum Entfall des vom Amtssachverständigen beanstandeten Teils der ostseitigen Dachkonstruktion im zweiten Obergeschoß; ansonsten kam es zu keinen Änderungen des Vorhabens. Eine Projetmodifikation in diesem Umfang (bloße Einschränkung des Bauvorhabens) ist im verwaltungsgerichtlichen Verfahren jedenfalls zulässig.

3. Zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes:

In der Beschwerde wird vorgebracht, dass der Bebauungsplan gegen das Orts- und Landschaftsbild verstoße und daher aufzuheben sei. Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass zur Aufhebung von Verordnungen gemäß Art 139 Abs. 1 B-VG ausschließlich der Verfassungsgerichtshof berufen ist; das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat aber einen Antrag auf Verordnungsprüfung an den Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn Bedenken gegen eine Verordnung bestehen (vgl. Art 89 Abs. 2 iVm. Art 135 Abs. 4 B-VG).

Die belangte Behörde hat dem Gericht den Verordnungsakt vorgelegt, aus dem ersichtlich ist, dass eine umfassende Grundlagenforschung durchgeführt wurde. Auch hat die Verordnungsprüfung durch die Oö. Landesregierung keine Gesetzwidrigkeiten ergeben. Der Bebauungsplan sieht detaillierte Regelungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Baugrundstückes vor. Diese Regelungen sind für das Gericht nicht als unsachlich zu erkennen. Bedenken gegen den Bebauungsplan sind daher beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine entstanden.

4. Das Orts- und Landschaftsbild (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, mwN) sowie das Vorbringen, dass eine ortsuntypische Ausführung erfolge (vgl. VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212, mwN), betrifft kein subjektives Nachbarrecht im Bauverfahren; dasselbe gilt für die Einwendung, dass ein Gebäude im Verhältnis zu umliegenden Häusern zu groß dimensioniert sei (sh. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/06/0023).

5. Der Bf hat eingewendet, dass das Gebäude zu viele Geschoße aufweise und zu hoch sei. Die Höhe eines Bauvorhabens stellt gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 ein subjektives Nachbarrecht dar. Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht sämtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 63, Änderung Nr. 3, hinsichtlich Geschoßigkeit und Höhe:

5.1. Der maßgebliche Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Gesamtgeschoße in den Teilbereichen „C“ und „D“, in denen das Bauvorhaben errichtet werden soll. Demnach dürfen im Teilbereich „C“ maximal drei Gesamtgeschoße errichtet werden, wobei das oberste Geschoß nur als zurückgesetztes Geschoß (Rücksprung mindestens 1,2 m, ausgenommen Erschließungszone) errichtet werden darf. Im Teilbereich „D“ sind maximal zwei Gesamtgeschoße zulässig.

In der Legende des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Gesamtgeschoßanzahl definiert als die „Summe der oberirdischen Geschoße (gem. OIB-Begriffsbestimmungen)“. Entsprechend dieser Begriffsbestimmung handelt es sich bei einem oberirdischen Geschoß um ein „Geschoß, dessen äußere Begrenzungsfläche in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegen. Nicht zu den oberirdischen Geschoßen zählen

solche, in denen sich keine Wohnungen, Betriebseinheiten oder Teile von solchen befinden (z.B. nicht ausgebaute Dachräume, Triebwerksräume, Räume für haustechnische Anlagen)“ (sh. die OIB-Begriffsbestimmungen sowohl in der Ausgabe März 2015 als auch April 2019). Nach dem Bebauungsplan ist ferner bei Geschoßen mit mehr als 3,5 m Geschoßhöhe die darüber hinausgehende Höhe als jeweils weiteres Geschoß zu werten.

Das Bauvorhaben weist laut den Einreichplänen ein Kellergeschoß, ein Erdgeschoß sowie ein erstes und zweites Obergeschoß auf. Das als „Kellergeschoß“ bezeichnete Geschoß stellt im ggst. Fall kein oberirdisches Geschoß im Sinne der wiedergegebenen OIB-Begriffsbestimmung dar. Das erste oberirdische Geschoß ist das im Einreichplan als Erdgeschoß bezeichnete Geschoß; dieses entspricht auch der Begriffsbestimmung für ein Erdgeschoß im Sinne des § 2 Z 9 Oö. BauTG 2013 („das erste oder einzige Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt“).

Im Teilbereich „C“ sind daher drei zu berücksichtigende Geschoße gegeben, im Teilbereich „D“ zwei zu berücksichtigende Geschoße. Auch die übrigen im Bebauungsplan enthaltenen Festlegungen hinsichtlich Zurückversetzung und maximaler Geschoßhöhe werden eingehalten. Das Bauvorhaben entspricht daher in Bezug auf die Geschoßigkeit dem Bebauungsplan.

Dem Vorbringen in der Beschwerde, dass teilweise mehr Geschoße in Erscheinung treten würden, ist zu entgegnen, dass der Bebauungsplan die Anzahl der „oberirdischen Geschoße“ begrenzt. Die Frage, ob ein Geschoß ein „oberirdisches Geschoß“ ist, ist nicht für jede Ansicht des Gebäudes unterschiedlich zu beantworten; entscheidend ist vielmehr, ob die äußeren Begrenzungsflächen des betreffenden Geschoßes in Summe zu mehr als der Hälfte über dem Gelände liegen. Auf eine einzelne Gebäudefront kommt es daher nicht an (siehe etwa VwGH 15.6.2004, 2003/05/0006, mit näheren Ausführungen zu Gebäuden in Hanglage).

5.2. Der Bebauungsplan beschränkt des Weiteren die zulässige Firsthöhe (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Attika) in den Teilbereichen „C“ und „D“. Im Teilbereich „C“ darf sie maximal 291,5 m über Adria betragen; im Teilbereich „D“ maximal 288,0 m über Adria. Das Bauvorhaben (Austauschpläne vom 12.1.2021) erfüllt diese Höhenvorgaben des Bebauungsplanes.

5.3. Der Bebauungsplan beschränkt ferner die Hauptgesimshöhe im Teilbereich „C“ mit maximal 9,0 m. Die Hauptgesimshöhe wird im Bebauungsplan wie folgt definiert:

> „Die Hauptgesimshöhe errechnet sich durch die mittlere Höhe der zu berücksichtigenden bergseitigen Gebäudefront; Berechnung: bergseitige Frontfläche durch bergseitige Frontlänge bzw. –breite. Die Gebäudefront

> wird nach unten durch den Verschnitt mit der bewilligten, künftigen Höhenlage des Geländes (an der Hauskante, nach Fertigstellung der Bauführung) und nach oben durch den Verschnitt mit dem Dach (Unterkante Dachkonstruktion) oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront (vordere wirksame Fassade inkl. Attika, ohne zurückgesetztem Geschoß) begrenzt."

Der Amtssachverständige ermittelte die Hauptgesimshöhe entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes. Mit einer mittleren Fassadenhöhe von rund 7,6 m unterschreitet das Bauvorhaben die zulässige Höhe laut Bebauungsplan.

5.4. Im Ergebnis entspricht das vorliegende Bauvorhaben den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich Geschoßigkeit und Höhe.

6. 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 Entscheidung entspricht der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Das Vorhaben konnte anhand des eindeutigen Wortlautes des anzuwendenden Bebauungsplanes beurteilt werden; die Anwendung auf den konkreten Einzelfall warf keine Fragen grundsätzlicher Bedeutung auf.

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