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-153316/9/VG/MH

Datum:
Linz, 3. November 2022

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A. S., vertreten durch Mag. R. S., Rechtsanwalt in G., gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gutau vom 17. September 2021, GZ: 131-9-2195-2021/Bra, 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 vom 17. September 2021 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Gutau (in der Folge: belangte Behörde) dem Bauwerber DI (FH) W. d. S.-F- die beantragte Baubewilligung für einen näher bezeichneten Wohnhausneubau samt Carport nach Maßgabe der Einreichunterlagen unter Vorschreibung von Auflagen.

2. Dagegen richtet sich die vom rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) erhobene Beschwerde vom 14. Oktober 2021, die dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) von der belangten Behörde unter Anschluss des bezughabenden Aktes zur Entscheidung vorgelegt wurde.

3. Über Beschwerdemitteilung des LVwG Oö. erstattete der Bauwerber die Stellungnahme vom 23. Juni 2022

4. Das LVwG Oö. führte am 5. Juli 2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Der Bauwerber plant die Neuerrichtung eines Wohnhauses sowie eines Carports auf dem Grundstück Nr. x/x, KG G. Zur näheren Veranschaulichung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen, insbesondere auf den Einreichplan vom 13. April 2021, verwiesen. Daraus ergibt sich, dass die Gesamtlänge der Dachvorsprünge im Seitenabstand 14,98 m beträgt und ausgehend vom Erdgeschoßniveau im Bereich der Garage sowie dem Bad bzw. der Toilette, die Traufenhöhe 2,30 m beträgt. Die Gesamthöhe des östlichen Teilbereichs des Gebäudes im Seitenabstand beträgt, bezogen auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze, unter 7 m. Die Traufenhöhe des Carports beträgt 2,35 m und die Gesamthöhe 2,95 m, ausgehend vom Bodenniveau des Carports.

Das geplante Wohngebäude hält laut Einreichplan zur südlichen Grundgrenze einen Abstand von 3,20 m ein. Zur nördlichen Grundgrenze wird mit dem Kellerraum bzw. der Garage ein Abstand von 0,34 m eingehalten, mit dem übrigen Gebäude ein Abstand von 2,60 m. Der Abstand des Carports zur südlichen Grundgrenze beträgt 0,50 m.

Ein Bebauungsplan liegt im Beschwerdefall nicht vor.

Der Bf ist Alleineigentümer der Grundstücke Nrn. x/x, x/x und x/x, jeweils KG G. Das Grundstück Nr. x/x grenzt im Norden unmittelbar an das Baugrundstück an; die Grundstücke Nrn. x/x und x/x grenzen im Süden unmittelbar an das Baugrundstück an.

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt der belangten Behörde und das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 5. Juli 2022. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt widerspruchsfrei.

Zum Antrag des Bf auf Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen hinsichtlich der Abstandsbestimmungen ist festzuhalten, dass bereits im behördlichen Verfahren ein bautechnischer Amtssachverständiger das gegenständliche Bauvorhaben anhand des Einreichplanes, insbesondere auch hinsichtlich der Abstände zu den angrenzenden Grundstücken des Bf, ausführlich und nachvollziehbar beurteilt hat. Die bautechnische Beurteilung blieb sowohl im behördlichen als auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vom Bf unbeanstandet. Zudem geht der Bf in seinem Vorbringen zur Einhaltung der Abstandsvorschriften nicht vom Einreichplan aus und übersieht dabei, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist (siehe dazu näher unter Punkt IV.).

IV. Rechtliche Beurteilung:

<u>Allgemeines zu den Nachbarrechten:</u>

Vorweg ist festzuhalten, dass hier unzweifelhaft eine Beschwerde eines Nachbarn im Sinne der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 gegenständlich ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren 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. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334, mwN).

Die Einwendungen des Bf hinsichtlich der Abwasserbeseitigung (durch eine Senkgrube) sowie die Wasserversorgung berühren, wie bereits von der belangten

Behörde zutreffend ausgeführt wurde, keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nach der Oö. BauO 1994 und gehen daher ins Leere (siehe VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156, wonach aus Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung keine Nachbarrechte erwachsen). Zu den diesbezüglichen Anträgen des Bf auf Beiziehung eines Sachverständigen wird festgehalten, dass die Verfahrensrechte einer Partei jedenfalls nicht weiter gehen können, als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN). Daraus folgt, dass das LVwG Oö. zu Themen, die keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren, keine Sachverständigengutachten einzuholen hat.

Weiters ist festzuhalten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist und ausschließlich das eingereichte Projekt umfasst (vgl. etwa VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN.). Das Vorbringen des Bf hinsichtlich des bestehenden Gebäudes auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ist für das gegenständliche Beschwerdeverfahren daher nicht relevant, da es nicht darauf ankommt, welcher Zustand tatsächlich besteht.

Zu den Einwendungen:

Der Bf wendet ein, es sei ihm die Akteneinsicht in den Bauakt des verfahrensgegenständlichen Grundstücks verwehrt worden, weshalb es ihm nicht möglich gewesen sei, entsprechende Einwendungen bereits im Vorfeld zu erheben. Das Parteiengehör sei daher verletzt worden. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass der Bf bereits am 15.12.2020, einen Tag vor der Bauverhandlung am 16.12.2020, ausführlich schriftlich seine Einwendungen zum Einreichplan für den Wohnhausneubau mit Bezugnahme auf die Baubeschreibung übermittelte. Weiters hatte der Bf im Zuge der Bauverhandlung, in welcher das Bauvorhaben eingehend erörtert wurde, die Gelegenheit Einwendungen zu erheben. Im weiteren Verfahren nutzte der Bf im Rahmen des Parteiengehörs auch die Gelegenheit zur Abgabe weiterer Stellungnahmen. Wenn der Bf in der Beschwerde und ergänzend in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vorbringt, dass das bestehende Gebäude sowie die Außengrenze des geplanten Gebäudes nicht den nötigen Abstand von drei Metern zur Grundgrenze einhalte und der Abstand vom Naturgelände zu messen sei, lässt er unberücksichtigt, dass – wie bereits ausgeführt – das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, in dem nicht das bestehende Gebäude, sondern das eingereichte Projekt verfahrensgegenständlich ist. Soweit der Bf vermeint, es komme hinsichtlich der Beurteilung der Abstände auf das Naturgelände an, ist darauf zu verweisen, dass jener Geländeverlauf maßgeblich ist, der nach der Bauführung besteht. Andernfalls käme es zur Beurteilung eines fiktiven Vorhabens, bei dem bauliche Anlagen sowie geländegestaltende Maßnahmen „wegzudenken“ wären. Im Baubewilligungs-verfahren ist somit nur das in den Einreichplänen ausgewiesene Bauvorhaben einschließlich der allenfalls geplanten Geländeveränderungen für die Beurteilung

der Bewilligungsfähigkeit maßgebend (vgl. VwGH 16.9.2009, 2007/05/0189, mwN; 15.2.2011, 2010/05/0209)

Die Bestimmung des § 40 Oö. BauTG 2013 regelt die Abstandsbestimmungen für Gebäude und Schutzdächer. Gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 können die Abstandsbestimmungen unter näher bezeichneten Voraussetzungen unterschritten werden. So gelten gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind, unter der Voraussetzung, dass die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge 15 m nicht überschreiten darf. Weiters darf gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht unterschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen. § 41 Abs. 1 Z 5 lit. e Oö. BauTG 2013 sieht darüber hinaus vor, dass die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon (wie Dachgiebeln) 7 m nicht überschreiten darf.

Der Nachbar hat im Baubewilligungsverfahren ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass mit dem geplanten Bauvorhaben die seinem Grundstück zugewandten Seitenabstände eingehalten werden. Eine etwaige Verletzung von Seitenabständen an anderen Grenzen kann der Nachbar hingegen nicht geltend machen.

Ein Bebauungsplan liegt im Beschwerdefall nicht vor. Nach dem verfahrensgegenständlichen Einreichplan beträgt die Gesamtlänge der Dachvorsprünge im hier relevanten Seitenabstand unter 15 m und ausgehend vom Erdgeschoßniveau im Bereich der Garage sowie dem Bad bzw. der Toilette beträgt die Traufenhöhe unter 3 m. Die Gesamthöhe des östlichen Teilbereichs des Gebäudes im Seitenabstand beträgt, bezogen auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze, unter 7 m. Die Traufenhöhe des Carports beträgt 2,35 m und die Gesamthöhe 2,95 m, ausgehend vom Bodenniveau des Carports. Die Regelungen des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 werden daher mit den im Abstand projektiertem Gebäude und dem Carport eingehalten.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder

weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum beschränkten Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich.

## 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. Gubesch