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-153619/5/DM – 153620/2

Datum:
Linz, 19. Oktober 2022

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. der H E und 2. des Dipl.-Ing. H E, beide S, G, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Gmunden vom 16.8.2022, GZ: BauR1-153/9-53837-2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

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, Sachverhalt:

1. Mit Ansuchen vom 9.5.2022 beantragte die W bei der Baubehörde die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Abbruch eines Wohnhauses samt Nebengebäude und Carport und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen“ auf den Grundstücken Nr. x, x und .x, KG G.

Die Baugrundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2. Die Beschwerdeführer sind u.a. Eigentümer des Grundstücks Nr. x, KG G, welches nördlich unmittelbar an die Baugrundstücke Nr. x und x angrenzt.

3. Mit Kundmachung vom 14.6.2022 wurde die Bauverhandlung für den 7.7.2022 anberaumt. Zu dieser Bauverhandlung wurden auch die Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Rechtsfolgen gemäß § 42 AVG geladen.

Die Beschwerdeführer erhoben sodann mit Schriftsatz vom 4.7.2022 Einwendungen gegen das Bauvorhaben: aus dem Kaufvertrag zwischen Frau G und den Eltern des Beschwerdeführers gehe hervor, dass diese Eigentümer der Parzelle x gewesen seien und diese vorerst zur Gänze an Frau P bis 2030 verpachtet hätten. In der Folge sei das Grundstück geteilt und die Teile an Frau P und die Ehegatten S verkauft worden. Erst zu einem späteren Zeitpunkt habe Frau P auch die Liegenschaft S erworben. Der Verkauf der Parzelle x sei aufgrund der Auflage erfolgt, dass darauf keine Gebäudeerrichtung höher als 3 m erfolgen dürfe. Den Beschwerdeführern entstehe dadurch ein Schaden durch Schattenbildung und vermehrter Moosbefall am unteren Teil des Grundstücks Nr. x.

4. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Gmunden vom 16.8.2022 wurde sodann die Baubewilligung für das beantragte Bauansuchen erteilt.

5. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 8.9.2022 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich und bemängelten (soweit relevant), ihre einige Tage vor der Bauverhandlung eingebrachten, gerichtlich dokumentierten Urkunden seien nach ihrem Rechtsverständnis im Zuge des Bauverfahrens nicht korrekt gewürdigt worden. In diesen Urkunden sei eine Bauhöhenbeschränkung von 3 m in einer Breite von 4,3 m in jenen Parzellen vereinbart, welche Gegenstand des seinerzeitigen Kaufvertrages gewesen seien. Anlässlich der Parzellierungen in den 1970er Jahren seien von der Gemeinde laut Überlieferung durch den 1995 verstorbenen Vater des Beschwerdeführers

4 m Abstände zu den Nachbarn verlangt worden (z.B. zwischen Parz. x und x). Diese Auflage finde sich in den jeweiligen Kaufverträgen wieder. Die Bauwerberin und die Baubehörde hätten sich darüber hinweggesetzt, obwohl diese in den beiden zuvor genannten öffentlich aufliegenden Urkunden festgeschrieben worden seien. Die zuvor genannte Bauhöhe von 3 m für diesen Bereich werde nicht eingehalten.

6. Mit Schreiben vom 13.9.2022 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Daraus ergab sich der unter Punkt I. dargelegte Verfahrensgang und Sachverhalt widerspruchsfrei.

2. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da die Beschwerde schon aufgrund der Aktenlage als unzulässig zurückzuweisen ist (siehe dazu sogleich unter Punkt III.)

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind. Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Gemäß § 31 Abs. 3 Oö. BauO 1994 können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 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. [...]

Das hier maßgebliche Grundstück Nr. x der Beschwerdeführer grenzt unmittelbar an das Baugrundstück an, weshalb die Beschwerdeführer Nachbarn iSd § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 sind.

Im Hinblick auf den Umfang der Parteistellung des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist festzuhalten, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: 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 (vgl. etwa VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 mHa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

Über die Beschwerde einer Partei mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten – wie etwa der Nachbar im Baubewilligungsverfahren – darf das Verwaltungsgericht stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist, entscheiden. Eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen darf das Verwaltungsgericht nicht vornehmen (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Eine allfällige objektive Rechtswidrigkeit ist vom Landesverwaltungsgericht in diesem Verfahren betreffend Nachbareinwendungen daher nicht aufzugreifen. Mit anderen Worten: ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Baurechts schlechthin steht den Beschwerdeführern nicht zu.

2. Wie unter Punkt I. ausgeführt wurde, erhoben die Beschwerdeführer im Rahmen der Bauverhandlung – und somit fristgerecht – Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben. Die von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten Einwendungen sind jedoch mangels Bezugs zu einem subjektiv-öffentlichen Recht unzulässig:

Die Beschwerdeführer bemängeln die Höhe des Bauvorhabens in Richtung ihres Grundstücks und stützen ihre Einwendung dabei auf eine mittels Kaufvertrag

festgeschriebene Bauhöhenbeschränkung von 3 m. Ebenso machen sie eine vertraglich festgeschriebene Verpflichtung zur Einhaltung von 4 m Abstand zur Nachbargrundgrenze geltend.

Damit stützen die Beschwerdeführer ihre Einwendungen aber auf rein zivilrechtliche Vereinbarungen, die der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegenstehen. Eine Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten durch Nichteinhaltung der Baugesetze bringen die Beschwerdeführer nicht vor. Privatrechtliche Einwendungen der Nachbarn, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (vgl. VwGH VwGH 24.2.2009, 2005/06/0158; 28.2.2008, 2004/06/0027; 21.12.2010, 2009/05/0277).

3. Gemäß Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG ist zur Erhebung einer Parteibeschwerde an das Verwaltungsgericht legitimiert, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach allgemeinen Grundsätzen impliziert eine solche Beschwerde auch ein Rechtsschutzbedürfnis des Beschwerdeführers. Daher muss diese Behauptung nicht nur aufgestellt werden, sondern auch zutreffen können, d.h. die Verletzung in eigenen Rechten möglich sein (Hengstschläger/Leeb, Verwaltungsverfahrensrecht[6] [2018] Rz 1027).

Da die Beschwerdeführer mit ihrer Beschwerde aber im Ergebnis keine mögliche Verletzung in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigten, ist die Beschwerde mangels Beschwerdelegitimation als unzulässig zurückzuweisen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es lagen auch 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