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-153543/19/VG

Datum:
Linz, 17. Mai 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der M L, wohnhaft in X, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Gemeinde Kallham vom 14. April 2022, GZ: Bau-401/31-2021, 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. Feststellungen (Sachverhalt):

I.1. Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 14. April 2022 erteilte die Bürgermeisterin der Gemeinde Kallham (in der Folge: belangte Behörde) dem Bauwerber D H die beantragte Baubewilligung für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus zur Errichtung einer zweiten Wohneinheit auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück Nr. x der KG K nach Maßgabe des näher bezeichneten Bauplanes vom 1. Februar 2022 unter Vorschreibung diverser Nebenbestimmungen.

I.2. Die Beschwerdeführerin (in der Folge auch: Bf) ist Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. x der KG K, das im Westen unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Die Bf erhob im Zuge der Bauverhandlung der belangten Behörde folgende Einwendung:

„Ich vermute, dass die Urgeländeberechnung nicht stimmt und daher dann die Abstandsbestimmungen nicht eingehalten werden.“

Dieses Vorbringen entspricht - mit näheren Ausführungen - im Wesentlichen dem Beschwerdevorbringen.

I.3. Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben hält – wie aus der gutachterlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 5. Dezember 2022 (Gerichtsakt ON 5) hervorgeht – die gesetzlich vorgesehenen Seitenabstände zum Grundstück der Bf (h/3-Regelung, siehe dazu näher unter Punkt III.) ein. Konkret wird darin, auf Basis von detaillierten grafischen Veranschaulichungen, auf die verwiesen wird, Folgendes festgehalten [ohne Hervorhebungen im Original, Anm.]:

„Die baufachlich relevanten Grenzabstände von der Westfassade sind unterschiedlich groß, sie werden in Richtung Süden größer. Zur Übersicht sind die relevanten Höhen (gemessen vom projektierten Urgelände an der Grundgrenze zur Beschwerdeführerin) und Grenzabstände in der nachfolgenden Westansicht zur Grundstücksgrenze der Beschwerdeführerin (konkret A bis F) und im nachfolgenden Schnitt B1 (G) beschriftet. Das jeweils projektierte Verhältnis ‚Grenzabstand orthogonal zur Grundgrenze/geplante Bauteilhöhe‘ und die zum projektierten Grenzabstand zulässige Bauteilhöhe lauten wie folgt:

A: Der Abstand beträgt mind. 3,885 m (3,435 m + mind. 0.45 m) mit einer Gesamthöhe von 9,175 m (1,65 m + 7,52 m). Mit diesem Abstand von 3,885 m, bei Anwendung der h/3 Regelung, wäre eine max. Höhe von 11,655 m möglich.

B: Der Abstand beträgt mind. 4,005 m (3,555 m + mind. 0.45 m) mit einer Gesamthöhe von 10,98 m (1,84 m + 9,14 m). Mit diesem Abstand von 4,005 m, bei Anwendung der h/3 Regelung, wäre eine max. Höhe von 12,015 m möglich.

C: Der Abstand beträgt mind. 4,155 m (3,705 m + mind. 0.45 m) mit einer Gesamthöhe von 12,41 m (2,27 m + 10,14 m). Mit diesem Abstand von 4,155 m, bei Anwendung der h/3 Regelung, wäre eine max. Höhe von 12,465 m möglich.

D: Der Abstand beträgt mind. 4,25 m (3,80 m + mind. 0.45 m) mit einer Gesamthöhe von 12,53 m (2,39 m + 10,14 m). Mit diesem Abstand von 4,25 m, bei Anwendung der h/3 Regelung, wäre eine max. Höhe von 12,75 m möglich.

E: Der Abstand beträgt mind. 4,33 m (3,88 m + mind. 0.45 m) mit einer Gesamthöhe von 11,59 m (2,45 m + 9,14 m). Mit diesem Abstand von 4,33 m, bei Anwendung der h/3 Regelung, wäre eine max. Höhe von 12,99 m möglich.

F: Der Abstand beträgt mind. 4,485 m (4,035 m + mind. 0.45 m) mit einer Gesamthöhe von 10,10 m (2,58 m + 7,52 m). Mit diesem Abstand von 13,455 m, bei Anwendung der h/3 Regelung, wäre eine max. Höhe von 12,99 m möglich.

G: Zum Gebäudesprung von 0,45 m, der in Schnitt B1 im Bereich vom 1.OG zum 2.OG. ersichtlich ist, ist festzuhalten, dass auf jeden Fall die Abstände ein Drittel der Höhe betragen.“

I.4. Der Vergleich der Urgeländedarstellung im Einreichplan zum genehmigten Altbestand mit der Urgeländedarstellung im für das gegenständliche Bauvorhaben maßgeblichen Einreichplan ergibt, dass das Urgelände beim genehmigten Altbestand höher als beim gegenständlichen Bauvorhaben liegt. Zur näheren Veranschaulichung wird auf die diesbezügliche gutachterliche Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 17. April 2023 (Gerichtsakt ON 15) verwiesen, weil diese auch grafische Darstellungen aus den jeweils relevanten Einreichplänen enthält.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt der belangten Behörde und Durchführung eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens. Das LVwG Oö. holte aufgrund des Beschwerdevorbingens zunächst eine ergänzende Stellungnahme jenes bautechnischen Amtssachverständigen ein, der bereits im baubehördlichen Verfahren mit der gegenständlichen Bauangelegenheit befasst war (bautechnische Stellungnahme vom 5. Dezember 2022, Gerichtsakt ON 5). Dazu wurde das Parteiengehör gewahrt (Gerichtsakt ON 6). Zudem wurde am 22. Februar 2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in der die gegenständliche Beschwerdesache mit der Bf, dem Bauwerber, der belangten Behörde sowie dem bautechnischen Amtssachverständen erörtert wurde. Die Bf führte im Zuge der

Verhandlung des LVwG Oö. näher aus, dass ihrer Ansicht nach das Urgelände im gegenständlichen Bauplan unrichtig (und zwar höher) dargestellt worden sei. Dies ergebe sich aus dem Bauplan zum genehmigten Altbestand, dort sei das Urgelände richtig (ohne später erfolgte Anschüttungen) dargestellt worden. Das LVwG Oö. schaffte daher in weiterer Folge den Bauakt zum genehmigten Altbestand bei und ersuchte den bautechnischen Amtssachverständigen eine ergänzende fachliche Stellungnahme dahingehend abzugeben, ob sich aus dem Bauakt zum genehmigten Altbestand (insbesondere aus dem genehmigten Bauplan) an der Grundgrenze zum Grundstück der Bf – im Vergleich mit dem Bauplan zum gegenständlichen Bauvorhaben – ein niedrigeres Urgelände ableiten lässt. Bejahendenfalls wäre für das gegenständliche Bauvorhaben darzulegen, ob auch unter Berücksichtigung des niedrigeren Urgeländes die erforderlichen Seitenabstände an der Grundgrenze zum Grundstück der Bf eingehalten werden. Der bautechnische Amtssachverständige übermittelte dazu die Stellungnahme vom 17. April 2023 (Gerichtsakt ON 15). Im Zuge des dazu eingeräumten Parteiengehörs erstattete die Bf die Stellungnahme vom 8. Mai 2023 (Gerichtsakt ON 18). Mit dieser Stellungnahme wird dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen nicht auf gleicher Ebene entgegengetreten, zudem ist das darin erstattete Vorbringen der Bf in rechtlicher Hinsicht nicht relevant (siehe dazu näher unter Punkt III.). Das LVwG Oö. folgt daher den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen, aus denen sich ergibt, dass mit dem gegenständlichen Bauvorhaben die Seitenabstände zum Grundstück der Bf nach der hier relevanten h/3-Regelung jedenfalls eingehalten werden.

III. Rechtliche Beurteilung:

Die Bf ist unzweifelhaft Nachbarin im Sinne der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren 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. 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). Das LVwG Oö. hat – anders als die Baubehörde – keine öffentlichen Interessen zu prüfen. Vielmehr darf das LVwG Oö. eine Nachbarbeschwerde im Baubewilligungsverfahren nur insoweit prüfen, als die Frage der Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. dazu umfassend VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021).

Vor diesem Hintergrund ist zunächst festzuhalten, dass die Bf ihre Parteistellung – entgegen der Ansicht der belangten Behörde – nicht verloren hat, zumal sie bereits in der Bauverhandlung und damit rechtzeitig jedenfalls erkennbar ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, und zwar das Recht auf Einhaltung des Seitenabstandes, vorgebracht hat. Im Beschwerdeverfahren wurde daher vom LVwG Oö. geprüft, ob die Bf in diesem Nachbarrecht verletzt ist. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass dies nicht der Fall ist, weil mit dem gegenständlichen Bauvorhaben die hier relevante Abstandsbestimmung des § 40 Z 1 letzter Satz Oö. Bautechnikgesetzes 2013, wonach bei Bauwerksteilen, die höher als 9 m sind, der (Seiten-)abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen muss (h/3-Regelung), eingehalten wird.

Zum Vorbringen der Bf in der Verhandlung des LVwG Oö. und in ihrer Stellungnahme vom 8. Mai 2023 ist noch festzuhalten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, was im Übrigen auch für nachträgliche Baubewilligungsverfahren gilt (vgl. etwa VwGH 21.12.2020, Ra 2019/05/0089, mwN). Das bedeutet, dass es auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, insbesondere auf die von der Bf vorgebrachten Anschüttungen und die dazu vorgelegten Fotos nicht ankommt. Es war daher auch kein Ortsaugenschein durchzuführen. Weiters kommt es nicht auf die von der Bf vorgelegten Planauszüge an, weil nur der Einreichplan zum genehmigten Altbestand und der verfahrensgegenständliche Bauplan aus dem Bauakt zum gegenständlichen Bauvorhaben maßgeblich sind. Bezogen auf diese Pläne hat der bautechnische Amtssachverständige eine schlüssige und nachvollziehbare Stellungnahme erstattet. Ein von einem tauglichen Sachverständigen erstelltes, mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten kann in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten bekämpft werden (vgl. etwa VwGH 25.4.2022, Ra 2021/03/0167, mwN). Dies ist im Beschwerdefall aber nicht erfolgt. Aus den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen ergibt sich jedenfalls, dass das Urgelände beim genehmigten Altbestand – entgegen dem Vorbringen der Bf – höher als beim gegenständlichen Bauvorhaben liegt.

Es ist daher 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 ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes).

Zudem ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig.

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