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-153545/30/VG

Datum:
Linz, 2. November 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des M S, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. T H in V, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee vom 17. Mai 2022, GZ: 131-9-6/2022-KF, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Baubewilligung unter Zugrundelegung des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Austauschplanes vom 5. Juni 2023, Plannummer x, erteilt wird.

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:

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 17. Mai 2022 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Seewalchen am Attersee (in der Folge: belangte Behörde) den Bauwerbern Dr. P G und C G die mit Ansuchen vom 18. Februar 2022 (Eingangsdatum) beantragte Baubewilligung für den Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie den Neubau einer Gartenhütte auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück Nr. x der KG S nach Maßgabe eines näher bezeichneten Einreichplanes vom 16. Februar 2022 unter Vorschreibung von näher genannten Bedingungen und Auflagen.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) führte am 19. Jänner 2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der dem anwesenden Bauwerber Dr. P G die Möglichkeit zur Vorlage eines Austauschprojektes eingeräumt wurde. Von dieser Möglichkeit wurde – soweit hier noch relevant – durch Vorlage des Austauschplanes vom 5. Juni 2023, Plannummer x, Gebrauch gemacht. Zum Austauschplan und der dazu vom LVwG Oö. eingeholten Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen, datiert mit 26. Juli 2023, wurde das Parteiengehör gewahrt. Der (inzwischen rechtsfreundlich vertretene) Bf erstattete dazu die Stellungnahme vom 28. September 2023.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Der Bf ist Miteigentümer des Grundstückes Nr. x der KG S, welches im Norden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt.

Das hier maßgebliche Bauvorhaben wird im Austauschplan vom 5. Juni 2023, Plannummer x, planlich dargestellt. Zur näheren Veranschaulichung wird auf dieses Plandokument verwiesen.

Aus der Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen vom 26. Juli 2023 ergibt sich Folgendes:

Im Austauschplan vom 5. Juni 2023 wurden die Änderungen im Vergleich zum baubehördlich bewilligten Einreichplan vom 16. Februar 2022 dargestellt. Es handelt sich dabei um folgende Änderungen:

- Die Stiege im Zubau zwischen dem Erdgeschoß und dem Obergeschoß wird gedreht.

- Der ursprünglich freie Zwischenraum (Gang) vom Wohnhaus zur Gartenhütte wird geschlossen, hier wird ein WC integriert.

- Aus statischen Gründen wird die Gartenhütte an der Westseite mit tragenden Wandscheiben hergestellt. Die nördliche Wandscheibe wird dabei so verdreht, dass ein Abstand von 2 m zur Nachbargrundgrenze verbleibt.

- Die Stiege von der Terrasse des Gartenhauses zur Terrasse des Zubaus wird um 90° verdreht.

- Der Zubau zum Wohnhaus wird entgegen der ursprünglichen Planung nicht mit 50 cm starkem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Es werden 25 cm starke Ziegel mit anschließendem Vollwärmeschutz verwendet.

- Im südlichen Grundstücksteil wird eine zusätzliche kleine Gartenhütte mit einem Ausmaß von 3,02 x 2,62 m errichtet.

- Der überdachte Autoabstellplatz im südöstlichen Grundstücksteil wird um ein Ausmaß von ca. 2,56 x 1,70 m vergrößert und die Neigung des Pultdaches um 180° gedreht.

- Die südseitig an das Gartenhaus anschließende Terrasse wird erhöht. Dazu wird eine Geländeaufschüttung mit einer Höhe von ca. 1 m im Ausmaß von ca. 5 x 2,50 m hergestellt.

- Im Erdgeschoß wird ein Wanddurchbruch für eine Tür vorgenommen.

- Im Obergeschoß wird zwischen den Zimmern ein Vorraum geschaffen.

- Der Zubau wird ohne Dachvorsprung ausgeführt. Die Traufe wird entlang der nördlichen Außenmauer mit einer Saumrinne ausgeführt.

Durch die Änderungen ergeben sich aus fachlicher Sicht des bautechnischen Amtssachverständigen folgende Schlussfolgerungen:

Umbau:
Ein Umbau eines Gebäudes liegt dann vor, wenn eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes vorgenommen wird, dass dieses nach der Änderung ganz oder teilweise (z.B. hinsichtlich eines Geschoßes) als ein anderes anzusehen ist (Hinweis auf die diesbezügliche Begriffsbestimmung des § 2 Z 28 Oö. Bautechnikgesetz 1994 – Oö. BauTG 1994). Vergleicht man den ursprünglich bewilligten Einreichplan mit dem jetzt vorgelegten Austauschplan ergeben sich nur sehr geringe Unterschiede. Die Nutzungen im Erdgeschoß und im Obergeschoß sind unverändert. Der Zubau an der Westseite des Wohnhauses weist bei beiden Plänen die gleichen Abmessungen auf. Durch den Entfall des Dachvorsprunges und

Änderungen an den Fenstergrößen wird das Gebäude fachlich gesehen nicht zu einem anderen Gebäude.

Bauliche Änderungen:
Nach den Bestimmungen des § 25 Abs. 1 Z 3 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ist die nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 fallende sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden anzeigepflichtig, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert. Die o.a. Änderungen beim Hauptgebäude sind fachlich gesehen als derartige bauliche Änderungen anzusehen. Die Hauptabmessungen werden nicht verändert.

Angebaute Gartenhütte:
Die angebaute Gartenhütte weist im Erdgeschoß keine direkte Verbindung mit dem Wohnhaus auf. Das Dach der Gartenhütte mit der Flachdachterrasse wird mit einer konstruktiven Höhe von 2,99 m bezogen auf den fertigen Fußboden der Gartenhütte ausgeführt und vom Hauptdach des Wohnhauses deutlich abgesetzt. Auf dem Flachdach der Gartenhütte wird ein offenes Geländer mit einer Höhe von 1,0 m als notwendige Absturzsicherung aufgesetzt. Die Terrasse im Obergeschoß weist einen Abstand von zumindest 2,0 m zur Nachbargrundgrenze auf (Hinweis auf § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 1994). Auch wenn dieses Gebäude an das Hauptgebäude angebaut ist kann aus fachlicher Sicht von einem Nebengebäude ausgegangen werden (Hinweis auf die diesbezügliche Begriffsbestimmung des § 2 Z 18 Oö. BauTG 1994).

Anzeigepflichtige Baumaßnahmen:
Das angebaute Nebengebäude weist eine bebaute Fläche von ca. 27,7 m² auf. Der überdachte Autoabstellplatz (Schutzdach) weist eine Dachfläche von ca. 25,2 m² auf. Die für die Anzeigepflicht normierten Ausmaße werden nicht überschritten (Hinweis auf § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994).

Neue Gartenhütte, Terrasse:
Die neue Gartenhütte im südlichen Grundstücksteil mit einer bebauten Fläche von ca. 7,9 m² ist weder anzeige- noch bewilligungspflichtig (Hinweis auf § 26 Z 11 Oö. BauO 1994). Selbiges gilt für die Geländeveränderungen bei der südseitigen Terrasse.

III. Beweiswürdigung:

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus der Aktenlage und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Der Bf ist unstrittig Nachbar im Sinne des § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. 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).

Im hier zu beurteilenden Einzelfall ist von entscheidender Bedeutung, dass das Bauvorhaben im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durch Vorlage des Austauschplanes vom 5. Juni 2023 abgeändert wurde. Dazu ist zunächst festzuhalten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in dem ausschließlich das eingereichte Projekt zu beurteilen ist. Dies gilt im Übrigen auch für nachträgliche Baubewilligungsverfahren (vgl. etwa VwGH 21.12.2020, Ra 2019/05/0089, mwN). Ausschlaggebend im Baubewilligungsverfahren ist allein der Bauwille des Bauwerbers, der einen anderen Bau als den eingereichten nicht umfasst. Es kommt im gegenständlichen Fall daher nicht darauf an, dass der Bf eine andere Planung bevorzugen würde, zumal dem Nachbarn auch kein subjektiv-öffentliches Recht auf Abänderung des Projektes zusteht (vgl. etwa VwGH 21.2.2022, Ra 2022/06/0013). Eine etwaige Beeinträchtigung der Nachbarrechte ist vielmehr nur anhand des Einreichplanes zu beurteilen und es kommt nicht darauf an, welcher tatsächliche Zustand besteht, weshalb dem diesbezüglichen Vorbringen des Bf, insbesondere auch in der Verhandlung vor dem LVwG Oö., keine Relevanz zukommt (vgl. etwa VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051, mwN).

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits klargestellt, dass die Vorlage einer Projektänderung im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zulässig ist (vgl. VwGH beginnend mit 27.8.2014, Ro 2014/05/0062). Dies wäre nur dann anders zu sehen, wenn dadurch das Wesen des ursprünglich eingereichten Bauvorhabens verändert werden würde. Ein solcher Fall liegt hier aber, basierend auf den dargestellten Ausführungen des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen, nach Ansicht der erkennenden Richterin nicht vor.

Vielmehr kommt es hier zu einer Verbesserung in Bezug auf die Nachbarrechte des Bf, weil der Zubau nun ohne Dachvorsprung geplant ist.

Die Vorlage des Austauschplanes führt in rechtlicher Hinsicht dazu, dass der ursprünglich eingereichte und baubehördlich bewilligte Einreichplan vom 16. Februar 2022 nicht mehr verfahrensgegenständlich ist, weshalb auch die diesbezüglichen Einwendungen des Bf, insbesondere zum ursprünglich geplanten Dachvorsprung, nicht mehr entscheidungsrelevant sein können. Soweit der Bf vorbringt, dass das Austauschprojekt aufgrund der geplanten Wendeltreppe die 15 m Längenvorgabe des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 1994 nicht einhalte, ist Folgendes auszuführen: Nach dieser Bestimmung darf die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge 15 m nicht überschreiten. Bei der geplanten Wendeltreppe handelt es sich weder um ein Gebäude noch um ein Schutzdach noch um einen Dachvorsprung, weshalb diese schon nach dem klaren Wortlaut der zitierten Bestimmung nicht abstandsrelevant ist. Für diese Ansicht sprechen im Übrigen auch die Gesetzesmaterialien zur Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021 zur Neufassung des § 41 Oö. BauTG 1994 (siehe AB 1628/2021, BlgLT 28 GP, 9). Mit dieser Novelle ist die ursprüngliche Regelung für das künftige Gelände überragende Treppen im Freien „mangels Regelungsbedarfs“ entfallen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass er Abstandsregelungen für das künftige Gelände überragende Treppen im Freien nicht (mehr) für erforderlich erachtet. Mit anderen Worten: Der für solche Treppen ursprünglich festgelegte Mindestabstand von 2 m ist entfallen, weshalb das künftige Gelände überragende Treppen im Freien nunmehr ohne Einschränkung auch im Bauwich errichtet werden dürfen.

Der Vollständigkeit halber ist noch festzuhalten, dass Nachbarn bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben keine Parteistellung zukommt. Dies gilt selbst dann, wenn sie gemäß § 25 Abs. 1a Oö. BauO 1994 in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben im Bauplan dargestellt werden. Dies deshalb, weil diese Regelung nicht dazu führt, dass diese Bauvorhaben ihrerseits bewilligungspflichtig würden oder nicht mehr anzeigepflichtige Bauvorhaben wären und damit allenfalls § 31 Oö. BauO 1994 für sie zum Tragen kommen könnte (vgl. VwGH 2.8.2018, Ra 2018/05/0198, mwN). Davon abgesehen wurden im hier zu beurteilenden Einzelfall anzeigepflichtige Baumaßnahmen eingezeichnet, die der belangten Behörde ohnedies bereits mit eigener Bauanzeige zur Kenntnis gebracht wurden. Diese sind im Austauschplan auch entsprechend gekennzeichnet (mittels grüner Wellenumrandung).

Der Bf bringt zum hier relevanten Austauschplan noch vor, dass die Bauwerber entgegen der Aufforderung der erkennenden Richterin in der mündlichen Verhandlung keine verbale Beschreibung der Änderungen im Vergleich zum ursprünglich bewilligten Einreichplan vorgelegt haben bzw. dem Bf eine solche

nicht zur Kenntnis gebracht worden sei. Dazu ist festzuhalten, dass eine solche Beschreibung zunächst lediglich aus verfahrensökonomischen Gründen gefordert wurde, ein diesbezüglicher Rechtsanspruch des Nachbarn besteht jedoch nicht. Im hier zu beurteilenden Einzelfall erachtete die erkennende Richterin im weiteren Verfahrensverlauf aber ohnehin die Überprüfung des Austauschplanes durch einen bautechnischen Amtssachverständigen als erforderlich, weshalb im Ergebnis der Amtssachverständige die Änderungen im Austauschplan im Vergleich zum ursprünglichen Bauplan in seiner Stellungnahme vom 26. Juli 2023 verbal beschrieben hat.

Der Bf bringt weiters vor, dass der Austauschplan nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspreche. Insbesondere entspreche das im Austauschplan eingezeichnete Urgelände nicht dem tatsächlichen Niveau, sondern habe hier eine Aufschüttung in erheblichem Ausmaß stattgefunden, was dazu führen würde, dass die Gesamthöhen nicht stimmen würden. Zudem sei im ursprünglichen Plan eine Küche im Obergeschoß enthalten und dieser Bereich sei nun im Austauschplan als „Zimmer“ deklariert. Es sei zu überprüfen, ob es sich hier tatsächlich nur um ein „Zimmer“ oder tatsächlich um eine Küche handle. Der Bf gehe davon aus, dass auch im Obergeschoß eine Küche vorhanden sei. Zu diesem Vorbringen genügt es abermals festzuhalten, dass eine etwaige Beeinträchtigung des Bf nur anhand des hier nunmehr relevanten Austauschplanes zu beurteilen ist, und es - wie bereits dargelegt - im Baubewilligungsverfahren auch nicht darauf ankommt, welcher tatsächliche Zustand besteht.

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. Im Übrigen konnte sich die erkennende Richterin auf die klare Bestimmung des §41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 1994 stützen, sodass auch diesbezüglich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorlag.

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