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-153677/8/JS/JuS

Datum:
Linz, 13. Jänner 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der B R GmbH, vertreten durch x, x, vom 6.9.2022 gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadt Leonding vom 4.8.2022, GZ: 5-16-131/9-2022 als/gigl, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit Ansuchen vom 20.12.2021 (Eingang: 27.1.2022) beantragte die W Gesellschaft m.b.H (in der Folge: Bauwerberin) die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neuerrichtung eines Wohnhauses mit Büroeinheiten und Ordinationen“ auf den Baugrundstücken Nr. x1 (Bauteile A und PG), Nr. x2 (Bauteil B), und Nr. x3 (Bauteil C), alle Grundbuch x L.

1.2. Mit Kundmachung vom 24.5.2022 wurde von der Bürgermeisterin der Stadt Leonding (in der Folge: belangte Behörde) die Bauverhandlung für das Bauvorhaben der Bauwerberin „Errichtung eines Wohngebäudes samt Balkonen (Bauteil C) auf dem Baugrundstück Nr. x3, KG L, Errichtung eines Wohngebäudes samt Balkonen (Bauteil B) auf dem Grundstück Nr. x2, KG L, eines Wohn-, Büro- und Ordinationsgebäudes samt Balkonen (Bauteil A) sowie eines mehrstöckigen Parkgaragengebäudes (Bauteil PG) auf dem Grundstück Nr. x1, KG L (x)“ anberaumt. Die Beschwerdeführerin erhob gegen das gesamte Bauvorhaben Einwendungen wegen heranrückender Bebauung im Sinn des § 31 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994).

1.3. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 4.8.2022 erteilte die belangte Behörde (lediglich) für „die Errichtung eines Wohnhauses samt Balkonen (Bauteil C)“ auf dem Baugrundstück Nr. x3 die Baubewilligung. Sie wies im Spruch des angefochtenen Bescheides weiters darauf hin, dass über den weiteren Antrag um Baubewilligung für den Bauteil A, Bauteil PG und Bauteil B gesondert mittels Bescheid abgesprochen werden wird. Zu den Einwendungen der Beschwerdeführerin führte sie aus, dass das Grundstück der Beschwerdeführerin vom Bauteil C ca. 114 m entfernt sei, weshalb der Beschwerdeführerin gemäß § 31 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 keine Parteistellung zukomme.

1.4. Die Beschwerdeführerin erhob gegen den Bescheid der belangten Behörde die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 6.9.2022. Soweit hier relevant, führte sie zusammengefasst aus, dass die Bauwerberin das gesamte Projekt (also alle Bauteile) als einen Antrag eingereicht habe und sie so den Verfahrensgegenstand festgelegt habe. Durch den zu bekämpfenden Bescheid sei aber nur über den Bauteil C abgesprochen worden. Dies, obwohl Elemente der Bauteile A, B und PG (Kinderspielplatz und Tiefgarage) unabdingbar notwendig für die Errichtung und den Betrieb des Bauteiles C seien. Der Grund für diese Vorgehensweise sei offensichtlich die Umgehung der Nachbarrechte der Beschwerdeführerin.

1.5. Mit Schreiben vom 16.11.2022 teilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich der belangten Behörde und der Bauwerberin seine vorläufige Rechtsansicht mit, dass das geplante Wohngebäude – Bauteil C auf dem Baugrundstück Nr. x3 projektgemäß in einem rechtlichen und funktionalen Zusammenhang mit den weiteren Bauteilen A und B bzw. der Parkgarage des beantragten Bauvorhabens stehe: So seien die nach dem angefochtenen

Baubewilligungsbescheid notwendigen 22 Kfz-Pflichtstellplätze im Sinn der Oö. Bautechnikverordnung 2013 (Oö. BauTV 2013) nach den Projektsunterlagen zum Teil in dem geplanten Parkgaragengebäude (Bauteil PG) auf dem Baugrundstück Nr. x1 situiert. Die nach den Projektsunterlagen notwendige Kinderspielplatzfläche von 210 m² im Sinn der Oö. BauTV 2013 sei plangemäß zum Teil ein Bestandteil des Kinderspielplatzes des Wohngebäudes – Bauteil B auf dem Baugrundstück Nr. x2.

1.6. Mit Schreiben vom 28.11.2022 teilte die belangte Behörde mit, dass sie es verabsäumt habe, entsprechende Auflagen zu erteilen. Weiters werde aber darauf hingewiesen, dass bei entsprechender Auflagenerteilung eine Abtrennbarkeit grundsätzlich möglich sei. Allerdings sei die Abtrennung aufgrund einer Einschätzung der Baubehörde und ohne entsprechende Initiative der Bauwerberin erfolgt.

Die Bauwerberin teilte dazu mit Schreiben vom selben Tag (zusammengefasst) mit, dass Gegenstand des Bauansuchens der Neubau von gesamt vier Gebäuden samt Nebenanlagen auf den drei Baugrundstücken sei und eine bescheidmäßige Teilabsprache über die Bauteile weder notwendig noch beantragt worden sei.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. x4, Grundbuch x L, welches östlich an das Baugrundstück Nr. x2 (Bauteil B) unmittelbar angrenzt. Von den westlich dieses Baugrundstückes befindlichen weiteren Baugrundstücken ist das Nachbargrundstück ca. 40 Meter (Nr. x1, Bauteile A und PG) bzw. mehr als 50 Meter (Nr. x3, Bauteil C) entfernt.

2.2. Die nach dem Baubewilligungsbescheid notwendigen Kfz-Pflichtstellplätze im Sinne der Oö. BauTV 2013 wurden zum Teil im Bauteil PG (Baugrundstück Nr. x1) projektiert. Die ebenfalls notwendige Kinderspielplatzfläche ist planmäßig zum Teil ein Bestandteil des Kinderspielplatzes des Bauteils B (Grundstück Nr. x2).

2.3. Die Bauwerberin begehrt eine Baubewilligung für das Bauvorhaben in seiner Gesamtheit (Bauteile A, B, C und PG) und keine Genehmigung von bloßen Projektsteilen, etwa lediglich des Bauteils C.

3. Beweiswürdigung

3.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde und in die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Grundbuch und dem DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke. Die unstrittigen Feststellungen zu den Punkten 2.1. und 2.2. gründen auf den erwähnten unbedenklichen Urkunden,

denen auch kein gegenteiliges Parteivorbringen entgegenstand. Die Feststellung zu Punkt 2.3. gründet auf der Parteienerklärung der Bauwerberin vom 28.11.2022.
3.2. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aus rechtlichen Überlegungen aufzuheben ist.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:
4.1. Nach Artikel 132 Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Es entspricht dabei der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass unabhängig von der Bestimmung der Verwaltungssache und der sich daraus ergebenden Grenze für den Prozessgegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Parteibeschwerden im Sinn des Artikel 132 Abs. 1 Z 1 B-VG nur insoweit zu prüfen sind, als diese die behauptete Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten des Beschwerdeführers zum Gegenstand haben (vgl. VwGH 1.8.2019, Ra 2019/06/0102). Nach den Bestimmungen der §§ 27, 28 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.
4.2. Die Frage, ob eine Person als Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat, ist anhand der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 zu beurteilen. Nach dieser Bestimmung kommt für – wie gegenständlich - die Geltendmachung von Nachbarrechten nach Abs. 5 par. cit. allen (Mit-) Eigentümern eine Nachbarstellung zu, deren Grundstück vom Baugrundstück höchstens 50 Meter entfernt ist. Dies ist beim Grundstück der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Baugrundstücke – mit Ausnahme des Baugrundstückes Nr. x3 (Bauteil C) - unstrittig der Fall.
4.3. Der Nachbar besitzt auf die Einhaltung des Grundsatzes der Unteilbarkeit des Bauvorhabens insoweit einen Rechtsanspruch, als damit eine Beeinträchtigung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte in Betracht kommt (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0194; VwGH 25.3.2010, 2009/05/0043). Da die belangte Behörde die Parteistellung der Beschwerdeführerin verneinte, da ihr Nachbargrundstück vom Bauteil C, über welchen ausschließlich abgesprochen wurde, mehr als 50 Meter entfernt sei, hat die Beschwerdeführerin im gegenständlichen Fall ein derartiges subjektives Nachbarrecht:
4.3.1. Eine Baubewilligung ist ein antragsbedürftiger Verwaltungsakt. Es kann daher nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Weiters ist ein Bauvorhaben ein unteilbares Ganzes, welches nur als solches von der Baubehörde bewilligt oder abgelehnt werden kann. Aus der Antragsbedürftigkeit ergibt sich auch, dass die Behörde über das Parteibegehren,

wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen und der Baubeschreibung ergibt, abzusprechen hat. Liegen die Voraussetzungen für nur einen Teil des eingereichten Bauvorhabens vor und ist dieser Teil vom übrigen Vorhaben trennbar, hat die Behörde im Zweifel davon auszugehen, dass eine Teilbewilligung vom Parteibegehren mitumfasst ist. Eine Trennbarkeit in mehrere Teile ist aber jedenfalls nicht gegeben, wenn eine Teilbewilligung nur durch eine Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauwillens möglich ist. Eine derartige Einflussnahme ist der Baubehörde verwehrt (vgl. VwGH 28.9.2010, 2007/05/0287). Eine Unteilbarkeit kann sich nicht nur aus technischen, sondern auch aus funktionellen Gründen ergeben (vgl. VwGH 27.4.2004, 2002/05/1508, zu einem zwar technisch trennbaren Müllraum, der jedoch funktionell mit dem Hotel eine Einheit bilde, zumal ein Hotel ohne Aufstellplatz für Müllgefäße nicht bewilligungsfähig sei).

4.3.2. Das konkrete Begehren der Bauwerberin ist im gegenständlichen Fall eine Baubewilligung für die gemeinsame Errichtung von Wohn-, Büro und Ordinationsgebäuden samt einem mehrstöckigen Parkgaragengebäude auf den drei Baugrundstücken. Der Bauwille der Bauwerberin richtet sich dabei ausdrücklich nicht auch auf die Genehmigung von bloßen Teilen ihres Bauvorhabens, etwa lediglich des Bauteils C. Eine gegenteilige Einflussnahme auf die Gestaltung des Bauwillens ist der belangten Behörde – wie ausgeführt – rechtlich verwehrt.

4.3.3. Darüber hinaus befinden sich – wie festgestellt – baurechtlich und -technisch notwendige Kfz-Stellplätze und Kinderspielplatzflächen des Bauteiles C projektgemäß zum Teil auf den Baugrundstücken der weiteren Bauteilen A, B und PG, weshalb alle vier Bauteile in einem rechtlichen und funktionalen Zusammenhang stehen. Eine zulässige baurechtliche Trennbarkeit des Bauvorhabens in mehrere Teile ist daher auch deshalb nicht gegeben.

4.4. Das Bauvorhaben erweist sich damit als eine Einheit, über welches in seiner Gesamtheit (Bauteile A, B, C und PG) bescheidmäßig von der belangten Behörde abzusprechen sein wird. Der angefochtene Bescheid, der lediglich nur einen Teil des Bauvorhabens zum Gegenstand hat, war daher aufzuheben.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Artikels 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung zur Unteilbarkeit von Bauvorhaben von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenso liegen 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. Steinschnack