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-153783/14/VG

Datum: Linz, 7. November 2023

# I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der D M, vertreten durch Mag. W S, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden vom 22. Februar 2023, GZ: BauR1-153/9-54119-2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17. Oktober 2023 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

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):

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 22. Februar 2023 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden (in der Folge: belangte Behörde) der S GmbH die beantragte Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Nrn. x, x, und x, EZ x der KG G, nach Maßgabe der näher bezeichneten Einreichunterlagen unter Vorschreibung diverser Bedingungen und Auflagen.

Mit Bescheid vom 1. Februar 2023 wurde die gesamte EZ x, umfassend die Grundstücke Nrn. x, x und x, zum Bauplatz erklärt. Dies ist auch bereits im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) ist Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. x und der Baufläche Nr. x, inneliegend in EZ x der KG G. Dieses Grundstück liegt nordöstlich der Baugrundstücke. Zwischen dem Grundstück der Bf und den Baugrundstücken liegt das Grundstück Nr. x (öffentliches Gut).

An die Baufläche Nr. x grenzt im Norden das nunmehrige Baugrundstück Nr. x, das während des baubehördlichen Verfahrens in Bauland umgewidmet wurde. An der nördlichen Grenze des Baugrundstückes Nr. x liegt das Grundstück Nr. x, das nicht im Eigentum der Bf steht.

Für den gegenständlichen Fall ist das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 2 der Stadtgemeinde Gmunden, aufsichtsbehördlich genehmigt am 31. Juli 2014, maßgeblich. Die Baugrundstücke liegen in der Zone 2 – seeorientierte Zone/Altstadt. Für diese Zone 2 ist im ÖEK keine Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt der belangten Behörde, insbesondere auch in das hier maßgebliche ÖEK und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17. Oktober 2023. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt widerspruchsfrei. Im gegenständlichen Fall sind - wie auch die rechtsfreundlich vertretene Bf in ihrer Eingabe vom 13. Oktober 2023 (Gerichtsakt ON 9) einräumt - ausschließlich Rechtsfragen zu klären.

III. Rechtliche Beurteilung:

Die Bf ist unstrittig Nachbarin im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben. Ein 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). Das LVwG Oö. hat die hier gegenständliche Nachbarbeschwerde jedenfalls nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; dieser Entscheidung folgend etwa VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066 und 16.2.2017, Ra 2015/05/0060).

Vorweg ist festzuhalten, dass das LVwG Oö. die Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt zu berücksichtigen hat. Das gilt etwa auch bei Änderung des Grenzverlaufes durch Grundabteilung vor der Entscheidung des LVwG Oö. (vgl. VwGH 7.10.2020, Ra 2020/05/0187 ua.). Zu berücksichtigen ist daher, dass mit Bescheid vom 1. Februar 2023 die gesamte EZ x, umfassend die Grundstücke Nrn. x, x und x, zum Bauplatz erklärt wurde. Dies ist auch bereits im Grundbuch ersichtlich gemacht.

Für den gegenständlichen Fall ist das ÖEK Nr. 2 der Stadtgemeinde Gmunden, aufsichtsbehördlich genehmigt am 31. Juli 2014, maßgeblich. Die Baugrundstücke liegen in der Zone 2 – seeorientierte Zone/Altstadt, was im Übrigen auch die Bf im Rahmen ihrer Einwendungen vor der belangten Behörde selbst vorbrachte. Für diese Zone 2 ist im ÖEK aber keine GFZ festgelegt. Das Vorbringen der Bf zur Beschränkung der GFZ laut ÖEK für die Zone 3 - Moränenring geht daher ins Leere.

Lediglich der Vollständigkeit halber wird noch darauf hingewiesen, dass mit der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 mit § 2 Abs. 1 Z 2 (neu) Oö. BauO 1994 ausdrücklich klargestellt wurde, dass sich im Sinne der geltenden Systematik des § 18 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 die jeweiligen Verweise in der Oö. BauO 1994 auf den Flächenwidmungsplan nur auf den Flächenwidmungsteil und nicht auch auf das ÖEK beziehen (siehe AB 1475/2020 BlgLT 28. GP 27; die Entscheidung des VwGH vom 17.4.2020, Ra 2019/05/0037 zum Moränenring, in der der VwGH festhielt, dass allfällige, eigentlich im Flächenwidmungsplan zu treffende Regelungen des ÖEK die normativen Wirkungen eines Flächenwidmungsplanes haben, betraf somit noch eine andere Rechtslage).

Zum Vorbringen der Bf, dass der Abstand des geplanten Wohnhauses zur nördlichen Grundgrenze zu gering sei, genügt es festzuhalten, dass sich die Bf nur auf jene Abstandsvorschriften berufen kann, die die ihr zugewandte Seite der zu bebauenden Grundstücke betreffen. Das Grundstück der Bf liegt unzweifelhaft nicht an der nördlichen Grundgrenze der Baugrundstücke. Aus diesem Grund geht auch das damit im Zusammenhang stehende Vorbringen der Bf zu der ihres Erachtens erfolgten rechtswidrigen Wunschwidmung des Grundstückes Nr. x (von Verkehrsfläche in Bauland) ins Leere. Davon abgesehen räumt die Oö. BauO 1994 dem Nachbarn kein Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung ein (siehe etwa VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0093, mwN). Aus der Oö. BauO 1994 kann daher auch kein Recht auf Beibehaltung einer Flächenwidmung abgeleitet werden.

Wenn vorgebracht wird, dass durch das Bauvorhaben ortstypische Bauhöhen nicht eingehalten werden, so ist dazu festzuhalten, dass das Orts- und Landschaftsbild nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektives Nachbarrecht darstellt (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059), weshalb auf das diesbezügliche Vorbringen der Bf nicht näher einzugehen ist.

Es war 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 zum beschränkten Mitspracherecht des 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