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-153785/2/KHu

Datum:
Linz, 10. August 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des Mag. D S, vertreten durch die J OG in L, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Spital am Pyhrn vom 8. März 2023, GZ: 6/1c-2023, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben

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. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Spital am Pyhrn (im Folgenden: belangte Behörde) wurde J V und L H (im Folgenden: Bauwerber) die Baubewilligung für den Abbruch eines Bestandsgebäudes und den Neubau von drei Doppelhäusern mit sechs Wohneinheiten auf den Grundstücken Nr. x und x der EZ x, KG G, erteilt.

2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) mit Schriftsatz vom 22.3.2023 Beschwerde, in der mit ausführlicher Begründung vorgebracht wurde, dass die der Wohnungseinheit 1 zugeordnete Terrasse den Mindestabstand verletzen würde und die Baubewilligung daher zu Unrecht erteilt worden sei.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Behördenakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Die Bauwerber beabsichtigen die Verwirklichung des Bauvorhabens „ABBRUCH eines BESTANDSGEBÄUDES – NEUBAU von 3 DOPPELHÄUSERN mit 6 WOHNEINHEITEN in x“ auf den Grundstücken Nr. x und x der EZ x, KG G.

Das Bauvorhaben ist im Einreichplan (Austauschplan) der W GmbH vom 16.8.2022, Plan-Nr. x, bestehend aus zwei Bögen, eindeutig dargestellt. Aus dem Einreichplan ergibt sich zusammengefasst, dass auf den Baugrundstücken drei identische Doppelhäuser (Haus 1-2, Haus 3-4 und Haus 5-6), jeweils mit in südwestlicher Richtung vorgelagerten Terrassen samt diverser Stellplätze errichtet werden sollen.

Das Haus 1-2 ist auf den Baugrundstücken nördlich gelegen und hat zur westlichen Grundgrenze einen Abstand von 3,86 m (Abstand zwischen der Grundgrenze und dem westlichen Eck der Fassade). Unmittelbar entlang der westlichen Grundgrenze soll eine 17,39 m lange Stützmauer (mit aufgesetzter Absturzsicherung) errichtet werden, die in ihrem nördlich Bereich im rechten Winkel abzweigt und dort 2,69 m auf das Baugrundstück reicht. Die Stützmauer hat eine Maueroberkante von 719,76 m üA. Auch die Terrasse ist auf einer Höhe von 719,76 m üA gelegen. Das in das Gelände hineinreichende Erdgeschoß des Hauses ist auf einer Höhe von 716,78 m üA gelegen, was den Nullpunkt in Bezug auf die Gebäudegeschoße darstellt. Der Fußboden im Obergeschoß des Gebäudes, von dem die Terrasse aus zugänglich ist, ist in Bezug auf diesen Nullpunkt auf einem Niveau von 3,00 m

gelegen, die Terrasse ist auf einem Niveau von 2,98 m. Die Terrasse hat eine Tiefe von 3,50 m und ist mit Holzbelag belegt. Zwischen dem westlichsten Eck der Terrasse und der Stützmauer ist ein Abstand von knapp über 0,8 m (Abstand von der Grundgrenze ca. 1,1 m; jeweils messtechnisch aus dem Außenanlagenplan ermittelt). Das zwischen dem Haus (bzw. der Terrasse) und der Stützmauer befindliche Gelände soll auf gleiche Höhe wie die Terrasse aufgeschüttet werden.

1.2. Der Bf ist Eigentümer der Liegenschaft EZ x, KG G, mit dem Grundstück Nr. x, das unmittelbar westlich an die Baugrundstücke angrenzt. Der Bf wurde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur Bauverhandlung vor der belangten Behörde geladen und erhoben rechtzeitig eine Einwendung betreffend die Abstandsunterschreitung durch die Terrasse bei Wohnungseinheit 1.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die darin einliegenden Einreichunterlagen sowie die Niederschrift der Bauverhandlung samt den Einwendungen der Bf, ferner durch Einschau in den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch und den Österreichischen Kataster. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich – dem Charakter eines Projektgenehmigungsverfahrens entsprechend – daraus eindeutig.

3. Von der Durchführung einer Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG abgesehen werden, weil eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten ließ: Verfahrensgegenständlich ist ausschließlich eine konkrete Rechtsfrage, zu der sich der Bf bereits in der Beschwerde ausführlich geäußert hat. Der relevante Sachverhalt gründet auf dem Einreichplan, der den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildet; zusätzliche Tatsachenfragen oder relevante Fragen der Beweiswürdigung stellten sich daher nicht. Die vom Gericht zu beantwortende Rechtsfrage war auch nicht so gelagert, dass eine mündliche Erörterung geboten war.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Der Bf ist gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 Nachbar im Baubewilligungsverfahren.

2. Der Bf bringt gegen die gegenständliche Terrasse zusammengefasst vor, dass die Behörde zu Unrecht angenommen habe, dass die Terrasse das künftige Gelände nicht überrage. Die Behörde habe nur auf den Grundstücksstreifen zwischen der Terrasse und der Stützmauer abgestellt, habe aber außer Betracht gelassen, dass an der Grundgrenze das Gelände, gestützt durch die Stützmauer, um etwa 1,5 bis 2 m zum Grundstück des Bf abfalle (auch auf dem Baugrundstück falle in andere Richtungen das Gelände ab). Es müsse auf die Höhe des unmittelbar

angrenzenden Nachbargrundstückes abgestellt werden, und nicht auf den Boden zwischen Stützmauer und Terrasse.

3. Vorwegzuschicken ist, dass Stützmauern – je nach Höhe – gemäß § 26 Z 4 Oö. BauO 1994 bewilligungs- und anzeigefrei oder gemäß § 25 Abs. 1 Z 14 leg. cit. anzeigepflichtig sind. Die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche ist ab einem gewissen Ausmaß gemäß § 25 Abs. 1 Z 8 leg. cit. anzeigepflichtig. Nachbarn kommt bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben keine Parteistellung zu. Gemäß § 25 Abs. 1a Oö. BauO 1994 entfällt bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben eine „eigene" Bauanzeige, wenn sie in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 24 erfolgen und im Bauplan gemäß § 29 dargestellt sind. Dass diese Bauvorhaben damit aber ihrerseits bewilligungspflichtig würden oder nicht mehr „anzeigepflichtige Bauvorhaben" im Sinne des § 25a Abs. 5 Oö. BauO 1994 wären und damit allenfalls § 31 Oö. BauO 1994 für sie zum Tragen kommen könnte, besagt diese Regelung schon ihrem Wortlaut nach nicht (so VwGH 02.08.2018, Ra 2018/05/0198, mwN). Die Stützmauer (und die damit einhergehende Geländeveränderung) sind daher nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, in dem der Bf Parteistellung hat. Der Bf kann daher im Bauverfahren keine allenfalls mit der Stützmauer verbundenen Wirkungen (hier etwa, dass eine Niveauanhebung auf dem Baugrundstück erfolgt und dass bis zur Grundgrenze eine einfach begehbare ebene Fläche geschaffen wird) relevieren.

4. Der Bf bezieht sich in seiner Beschwerdebegründung zunächst auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 15.2.2011, 2010/05/0209. Darin führte der Verwaltungsgerichtshof auszugsweise aus:

> „Auf die Einhaltung der Geschoßflächenzahl besteht ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Die Festlegung einer Geschoßflächenzahl betrifft das Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes. Es geht um eine die Nachbarinteressen schützende Weise der Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem jeweiligen Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0343, mwN).
>
> Nach der Definition des § 2 Z. 9 BTG handelt sich bei der bebauten Fläche um jenen Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird. Wie der Verwaltungsgerichtshof in dem zitierten Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/05/0343, ausgeführt hat, hat demnach ein unterirdisches Geschoß bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl dann und insoweit außer Betracht zu bleiben, als sein Fußboden unterhalb des Geländes liegt. Die gegenteilige Rechtsauffassung des Beschwerdeführers, der nur auf den Zweck der Räume abstellt, trifft somit nicht zu. Im Übrigen sind allerdings Bruttogeschoßflächen maßgeblich, also unter Einbeziehung

der Wandstärken (vgl. wiederum das zitierte hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2009/06/0343).

Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, wie weit ein Bau dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt, hat jenes Gelände zu sein, das sich nach Vollendung der Bauführung ergibt. Würde man auf das vor der Bauführung bestehende Urgelände abstellen, würde dies bei Geländeveränderungen bewirken, dass nicht mehr das bewilligte und realisierte Bauprojekt und sein ‚In-Erscheinung-Treten' von Relevanz wäre, sondern bloß ein fiktives ‚In-Erscheinung-Treten'.

Im Übrigen kommt es auf den Verlauf dieses Geländes an. Schließen an die Außenwände eines Gebäudes weitere bauliche Anlagen an, wie Stützmauern oder Freitreppen, können diese nicht bewirken, dass sich der relevante Geländeverlauf verändert. Mit anderen Worten ist die Frage, ob ein Teil des Fußbodens eines Geschoßes über oder unter dem Gelände liegt, so zu beantworten, als wären diese vorgelagerten Bauteile nicht vorhanden. Eine Stützmauer bewirkt somit nur dann und insoweit, dass ein Geschoß unter der Erde liegt, als sie sich selber unter dem anschließenden Gelände befindet.

Festzuhalten ist weiters, dass § 6 BTG Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten regelt. Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl ist diese Bestimmung entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers aber nicht von Bedeutung."

Die vom Bf wiedergegebenen Textpassagen dieses Erkenntnisses (der Bf bezieht sich auf die Absätze 3 und 4 im obigen Zitat) betreffen die Berechnung der Geschoßflächenzahl. Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführte, kommt es bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) auf die Frage an, ob (bzw. in welchem Ausmaß) der Fußboden eines Geschoßes über oder unter dem Gelände liegt.

Die Art der Berechnung der GFZ und die Abstandsbestimmungen bzw. die Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen betreffen aber verschiedene Fragen (siehe auch den letzten Absatz im obigen Zitat), sodass aus den zitierten Passagen für die hier zu beantwortende Frage nichts gewonnen werden kann.

5.1. Gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 ist beim Neu- und Zubau von Gebäuden zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3 m einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

Gemäß § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 2013 können die Mindestabstände zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen unterschritten werden „*mit das künftige Gelände überragenden Terrassen […] um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze darf jedoch nicht unterschritten werden*" (siehe auch die instruktive bildliche Darstellung zu derartigen Terrassen in den

Erläuterungen zum Oö. BauTG 2013, AB 846/2013 BlgLT GP 27, abgedruckt in *Neuhofer*, Oö. Baurecht, Band 1, 7. Auflage, 543).

5.2. Der Begriff des „künftigen Geländes“ wird im Oö. BauTG 2013 an mehreren Stellen verwendet (siehe auch § 2 Z 9 und Z 17, § 40 Z 3 und § 41 Abs. 1 Z 5). In Zusammenschau dieser Bestimmungen und nach dem allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter dem „künftigen Gelände“ im Zusammenhang mit Baumaßnahmen jenes Gelände, das sich nach Vollendung der Bauführung ergibt.

5.3. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in der Entscheidung vom 24.4.2018, Ra 2018/05/0058, bereits mit der Frage auseinandergesetzt, anhand welcher Kriterien die Frage zu beurteilen ist, ob die Ausnahme für Gebäude bzw. Gebäudeteile, „*die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen*“ (im Entscheidungszeitpunkt: § 41 Abs. 2 Z 5 Oö. BauTG 2013, seit der Novelle LGBl. Nr. 56/2021 inhaltsgleich in § 41 Abs. 2 Z 1 Oö. BauTG 2013 geregelt). Hierzu führte der Verwaltungsgerichtshof aus:

> „[8] Schon dem Wortlaut nach kann mit der Bestimmung nur das unmittelbar an das Gebäude oder den Gebäudeanteil anschließende Gelände (arg. ‚hinausragen‘) gemeint sein und nicht ein in unbestimmter Entfernung (etwa auf der Nachbarliegenschaft) befindliches Gelände. Das zeigen auch die beispielhaft genannten Bauwerke. Ebenso kann mit dem Wort ‚künftig‘ nicht ein in ungewisser Zukunft und in unbestimmter Entfernung (etwa auf dem Nachbargrund) eventuell hergestelltes Gelände angesprochen sein, sondern nur jenes, das nach Errichtung des gegenständlichen konkreten Bauvorhabens unmittelbar an dieses anschließend vorhanden sein wird.“

Wenn der Gesetzgeber innerhalb desselben Absatzes von Gebäudeteilen spricht, die „*nicht über das künftige Gelände hinausragen*“ und dann „*das künftige Gelände überragende*“ Bauteile anspricht, dann ist damit jeweils dieselbe Frage angesprochen. Es geht jeweils um den betreffenden Bauteil in Bezug auf das unmittelbar angrenzende künftige Gelände.

5.4. Das Gelände auf dem Baugrundstück wird verändert, was insbesondere durch die westliche Stützmauer und die dahinter liegende Aufschüttung erfolgt. Derartige Maßnahmen sind anzeigepflichtig (siehe dazu oben) und wurden von der Behörde nicht untersagt. Es ist daher das sich aus diesen Geländeanpassungen ergebende Gelände als „künftiges Gelände“ für die Beurteilung der Abstandsbestimmungen gemäß § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 2013 heranzuziehen. Bezugspunkt ist dieses Gelände und nicht das Gelände auf dem Grundstück des Bf.

Eine Mindestbreite an Geländeveränderung sehen die baurechtlichen Bestimmungen nicht vor. Selbst wenn man annehmen würde, dass in besonders gelagerten Fällen eine unzulässige Umgehungskonstruktion zu erblicken sein kann,

kann diese hier objektiv nicht erkennt werden, weil doch projektgemäß eine Geländeveränderung in einem größeren Ausmaß erfolgt (die Stützmauer hat eine Länge von über 17 m) und sich auch unter der Terrasse nur Erdreich befindet.

Die Behörde hat daher zutreffend auf das durch die Stützmauer und die Aufschüttung geschaffene Gelände Bezug genommen. Bei diesem Ergebnis ragt die Terrasse nicht über das künftige Gelände, weshalb sie (da sie vor der fertigen Außenwand des betreffenden Gebäudes liegt) keinen Mindestabständen unterliegt.

6. Auch kennt die Oö. BauO 1994 kein Recht auf Verhinderung des ungehinderten Einblickes in die Nachbarliegenschaft (vgl. VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156).

7. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich bereits mit der Auslegung des § 41 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 auseinandergesetzt (siehe VwGH 24.4.2018, Ra 2018/05/0058; der VwGH hat dort keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung erkannt); auch ist nach Ansicht des entscheidenden Richters die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen eindeutig, weshalb eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung nicht vorliegt (siehe etwa VwGH 21.12.2022, Ra 2020/05/0001). Die auf diesen Grundlagen erfolgte Beurteilung des Projektes warf keine Fragen auf, die über den konkreten Einzelfall hinausgehen.

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. Huemer