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-153798/2/DM

Datum:
Linz, 30. Mai 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der Mag. (FH) B A, vertreten durch Mag. F F, Rechtsanwalt, X, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden vom 3.3.2023, GZ: BauR1-153/9-54165-2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

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, Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 26.11.2021 (bei der Baubehörde eingelangt am 9.8.2022) beantragten Gerda und Mag. Horst Nussbaumer (Bauwerber) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus“ auf den Grundstücken Nr. X, KG T.

Die Baugrundstücke sind als Bauland - gemischtes Baugebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2. Die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. X, KG T, welches nordöstlich unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzt.

3. Mit Kundmachung vom 13.9.2022 wurde die Bauverhandlung für den 4.10.2022 anberaumt. Zu dieser Bauverhandlung wurde auch die Bf unter Hinweis auf die Rechtsfolgen gemäß § 42 AVG geladen.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung erhob die Bf sodann folgende Einwendungen gegen das Bauvorhaben:

- Bezüglich der Gebäudehöhe verstoße das Bauvorhaben der mit den Rechtsvorgängern der Bf geschlossenen Vereinbarung vom 20.4.2009. In dieser Vereinbarung hätten sich die Bauwerber unter Punkt VII ausdrücklich dazu verpflichtet es zu unterlassen, Baumaßnahmen durchzuführen, wodurch die derzeitige Giebelhöhe überschritten werde. Die derzeitige Giebelhöhe betrage 8,16 m. Laut Einreichplan solle die Gebäudehöhe nun eine Höhe von 9,53 m aufweisen. Die geplante Gebäudehöhe überschreite das höchstzulässige Ausmaß daher um ca. 1,4 m. Die Bf werde daher im Zuge des geplanten Bauvorhabens in ihrem subjektiven Recht auf Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Verbauungsdichte verletzt.
- Diese Gebäudeerhöhung beeinträchtige auch massiv die Belichtungssituation der Liegenschaft der Bf in einer unzumutbaren und das ortsübliche Ausmaß überschreitenden Weise.
- Ferner werde auch der den Wert der Liegenschaft wesentlich mitbestimmende Ausblick auf den Traunsee eingeschränkt.
- Beim Mauerwerk, auf das das gegenständliche Bauvorhaben aufsetzten soll, handle es sich um eine schlechte Bausubstanz, sodass die Realisierung des Bauvorhabens auf dieser Bausubstanz u.a. aus statischen Gründen und Gründen der Sicherheit nicht möglich sei.

4. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Gmunden vom 3.3.2023 wurde die Baubewilligung für das beantragte Bauansuchen erteilt.

5. Dagegen erhob die Bf mit Eingabe vom 4.4.2023 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

6. Mit Schreiben vom 14.4.2023 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt bezughabendem Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde. Daraus ergab sich der unter Punkt I. dargelegte Verfahrensgang und Sachverhalt widerspruchsfrei.

2. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da die Beschwerde schon aufgrund der Aktenlage als unzulässig zurückzuweisen ist (siehe dazu sogleich unter Punkt III.)

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen die Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind. Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Gemäß § 31 Abs. 3 Oö. BauO 1994 können Nachbarn gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle

Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. [...]

Das hier maßgebliche Grundstück Nr. X, KG T, der Bf grenzt unmittelbar an das Baugrundstück an, weshalb die Bf Nachbarin iSd § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 ist.

Im Hinblick auf den Umfang der Parteistellung des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist festzuhalten, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: 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 (vgl. etwa VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 mHa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

Über die Beschwerde einer Partei mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten – wie etwa der Nachbar im Baubewilligungsverfahren – darf das Verwaltungsgericht stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist, entscheiden. Eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen darf das Verwaltungsgericht nicht vornehmen (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Eine allfällige objektive Rechtswidrigkeit ist vom Landesverwaltungsgericht in diesem Verfahren betreffend Nachbareinwendungen daher nicht aufzugreifen. Mit anderen Worten: ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Baurechts schlechthin steht der Bf nicht zu.

2. Wie unter Punkt I. ausgeführt wurde, erhob die Bf im Rahmen der Bauverhandlung – und somit fristgerecht – Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben. Die von der Bf ins Treffen geführten Einwendungen sind jedoch unzulässig:

2.1. Die Bf bemängelt im Rahmen der Beschwerde im Zusammenhang mit der „Verbauungsdichte“ erstmals die Nichteinhaltung des Abstandes gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 zur nordseitigen Bauplatzgrenze. Mit dieser Einwendung ist die Bf jedoch gemäß § 42 AVG präkludiert, da sie bis zum Ende der mündlichen Verhandlung zum Thema „Abstand“ keine Einwendung erhoben hat. Aber selbst wenn man diese Einwendung berücksichtigen würde, führte sie nicht zum Erfolg, da sich Nachbarn nur insoweit auf die Abstandsvorschriften berufen können, als es

sich um den Abstand zu ihrem Grundstück bzw. die Baulinie der ihrem Grundstück zugewandten Seite des zu bebauenden Grundstückes handelt (vgl. VwGH 28.2.2017, Ro 2014/06/0004; 27.6.2002, 2005/05/0125; 18.1.2005, 2002/05/0733 ua). Der von der Bf monierte nicht eingehaltene Abstand betrifft jedoch die Grundgrenze zu Grundstück Nr. x, KG T, dessen Eigentümerin die Bf nicht ist. Insofern ist dieser Einwand als unzulässig zurückzuweisen.

2.2. Auch unter der Einwendungsthematik „Belichtung und Belüftung“ nimmt die Bf nun erstmals in der Beschwerde Bezug auf das Thema „Abstand“. Die durch das Oö. BauTG 2013 geschaffenen Abstandsregelungen würden besonders auch dazu dienen, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu ermöglichen. Die Bf sei daher auch in diesem Punkt in ihrem subjektiven Recht auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen verletzt.

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.1. verwiesen, wonach die Bf mit der Einwendung „Abstand“ präkludiert ist und selbst bei Berücksichtigung keine Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen kann.

Im Übrigen ist auf die stRsp des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach kein allgemeines Recht auf Belichtung und Belüftung besteht. Ein über das Recht auf Einhaltung der Abstands- und Höhenbestimmungen hinausgehendes Recht auf Beibehaltung der bisherigen Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sieht die Oö. BauO 1994 nicht vor (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193 uHa VwGH 30.5.2000, 2000/05/0040, mwN). Die diesbezügliche Einwendung erweist sich daher als unzulässig.

2.3. Sofern die Bf unter Bezugnahme auf die Gebäudehöhe erstmals in der Verhandlung das Orts- und Landschaftsbild releviert, ist sie darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Einhaltung des Orts- und Landschaftsbildes kein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn bildet (vgl VwGH 26.9.2017, Ra 2016/05/0110, 27.6.2017, Ra 2014/05/0059).

2.4. Die Bf bemängelt weiters die Statik bzw. die schlechte Bausubstanz des bestehenden Mauerwerks. Auch aus der Einwendung bezüglich der Statik des geplanten Bauvorhabens kann jedoch kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden (VwGH 27.08.1996, 96/05/0096; 17.03.2006, 2004/05/0098; 30.01.2014, 2012/05/0177; 24.02.2015, 2013/05/0054; vgl dazu *Neuhofer*, Österreichisches Baurecht [2014]^{7} Oö. BauO § 31 Rz 8 mwN).

2.5. Zur zivilrechtlichen Vereinbarung vom 20.4.2009 betreffend die Gebäudehöhe wird schließlich ausgeführt, dass diese der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegensteht. Privatrechtliche Einwendungen der Nachbarn, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, sind auf den

Zivilrechtsweg zu verweisen (vgl. VwGH VwGH 24.2.2009, 2005/06/0158; 28.2.2008, 2004/06/0027; 21.12.2010, 2009/05/0277).

3. Gemäß Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG ist zur Erhebung einer Parteibeschwerde an das Verwaltungsgericht legitimiert, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach allgemeinen Grundsätzen impliziert eine solche Beschwerde auch ein Rechtsschutzbedürfnis des Beschwerdeführers. Daher muss diese Behauptung nicht nur aufgestellt werden, sondern auch zutreffen können, d.h. die Verletzung in eigenen Rechten möglich sein (*Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahrensrecht[6] [2018] Rz 1027).

Da die Bf mit ihrer Beschwerde aber im Ergebnis keine mögliche Verletzung in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigt, ist die Beschwerde mangels Beschwerdelegitimation als unzulässig zurückzuweisen.

Es ist 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 zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es lagen auch 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. Manzenreiter