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-153763/9/VG

Datum:
Linz, 4. Jänner 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der Mag. B A, vertreten durch Mag. F H, Rechtsanwalt in V, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden vom 7. März 2022, GZ: BauR1-153/9-53545-2022, in einer Bauangelegenheit, 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 verbale Beschreibung der beantragten Planabweichungen laut Befund des bautechnischen Amtssachverständigen vom 23. März 2021 (Behördenakt ON 2) zum Bestandteil der Bewilligung erklärt wird. Zudem wird in der Präambel des angefochtenen Bescheides nach dem Wort „ergeht“ folgende Wortfolge ergänzt: „aufgrund Ihres Antrages vom 10. März 2021“.

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):

Zur Vorgeschichte wird auf das hg. Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) vom 19. Mai 2020, GZ: LVwG-152458/18/VG - 152460/2, verwiesen, mit dem der Bauwerberin Dr. G H im Ergebnis die Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses samt Tiefgarage auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück Nr. x, EZ x, KG T, nach Maßgabe der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Austauschpläne und einer diesbezüglichen Stellungnahme der Bauwerberin erteilt wurde.

An der südlichen Grundgrenze des Baugrundstückes grenzt die Liegenschaft der Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf), EZ x, mit dem Grundstück Nr. x und der Baufläche Nr. x, unmittelbar an.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 7. März 2022 (der rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführerin zugestellt am 30. Jänner 2023) bewilligte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden (in der Folge: belangte Behörde) im Ergebnis für dieses Bauvorhaben über Antrag der Bauwerberin vom 10. März 2021 gemäß § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 Planabweichungen nach Maßgabe des Polierplans vom 19. Juni 2020 der Planverfasserin P GmbH unter Vorschreibung von (zusätzlichen) Nebenbestimmungen.

Aus dem dazu vorgelegten Bauakt ergibt sich, dass der Bf mit E-Mail vom 7. April 2021 das Schreiben der belangten Behörde vom 23. März 2021 (Parteiengehör) zur gegenständlichen Projektänderung übermittelt wurde. Der Bf wurde zudem im Zuge des baubehördlichen Verfahrens Gelegenheit geboten, in den gegenständlichen Polierplan vom 19. Juni 2020 Einsicht zu nehmen und zwar im Zuge eines Gesprächs bei der Baubehörde am 21. April 2021. Im Zuge dieses Gesprächs wurden der Bf auch Kopien der Stellungnahme der M GmbH vom 13. April 2021, des gegenständlichen Polierplans sowie des Parteiengehörs vom 23. März 2021 samt der fachlichen Stellungnahme (Befund und Gutachten) des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen vom 23. März 2021 zum hier relevanten Polierplan ausgehändigt. Die Bf erstattete in der Folge die Stellungnahmen vom 7. April 2021 und vom 2. August 2021.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde vom 23. März 2021 ergibt sich in Zusammenschau mit dem Polierplan vom 19. Juni 2020 - soweit hier relevant (siehe dazu sogleich unter Punkt III.), dass – die an der Ostseite des Wohnhauses im Zwischenraum zur ostseitig verlaufenden Aufschließungsstraße geplante

Garage, welche mit Ausnahme des nordseitigen Zufahrtstores zur Gänze unterirdisch zu liegen kommt, in Richtung der Straßengrundgrenze und in Richtung der südseitigen Nachbargrundgrenze vergrößert werden soll. Die südseitige Außenmauer der (Tief-)Garage soll - anders als ursprünglich bewilligt - nunmehr unmittelbar entlang der benachbarten Einfriedungsmauer situiert werden. Die Anordnung der natürlichen Be- / Entlüftungsöffnung der Garage bleibt lagemäßig unverändert und wird lediglich die Höhe dieser Öffnung von 0,70 m auf 1,14 m vergrößert. Auf der (Tief-)Garage soll entlang der südseitigen Nachbargrundgrenze, unmittelbar anschließend an die dortige Einfriedungsmauer, eine eigene Mauer in Stahlbetonweise mit einer Länge von 9,05 m errichtet werden. Die Oberkante dieser Mauer befindet sich max. 1,75 – 1,85 m über dem fertigen Niveau des angrenzenden KFZ Stellplatzes und ist von der benachbarten Einfriedungsmauer baulich getrennt. Im südwestseitigen Gartenbereich soll auf der Ebene des Kellergeschoßes nun eine ca. 36 m² große Terrasse im Anschluss an das Wohnhaus errichtet werden. Daran angrenzend ist ein Pool mit einer Wasserfläche von rund 17 m² und einer max. Wassertiefe von 1,50 m geplant.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt der belangten Behörde, in den hg. Gerichtsakt, prot. zu LVwG-152458, sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 6. Oktober 2023. Daraus ergeben sich die entscheidungsrelevanten Feststellungen.

III. Rechtliche Beurteilung:

Die Vollständigkeit halber wird zunächst festgehalten, dass die Bf unstrittig Nachbarin im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 ist. Der angefochtene Bescheid wurde ihr als übergangene Partei zugestellt und ist die dagegen erhobene gegenständliche Beschwerde zweifellos zulässig. Weiters ist vorweg festzuhalten, dass hier Planabweichungen gemäß § 39 Abs. 2 Oö. BauO 1994 verfahrensgegenständlich sind. Somit können Einwendungen, die sich auf bereits rechtskräftig bewilligte Gebäudeteile beziehen nicht mehr erhoben werden (vgl. VwGH 25.3.1997, 94/05/0077, zur vergleichbaren Rechtslage nach der Oö. BauO 1976). Für das konkrete Beschwerdeverfahren bedeutet dies, dass die Beschwerde nur dann zum Erfolg führen kann, wenn die Bf eine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte durch die nunmehr gegenständlichen Planabweichungen aufzuzeigen vermag. Da nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht überdies nur hinsichtlich der dem Nachbarn zugekehrten Front eines Bauvorhabens besteht (vgl. etwa VwGH 21.11.2023, Ra 2020/05/0166), sind hier auch nur jene Planabweichungen relevant, die im Süden des Baugrundstückes geplant sind.

Die Bf übersieht mit ihren umfangreichen Ausführung zur bereits erfolgten Bauausführung und der diesbezüglichen Fotodokumentation zunächst, dass es im gegenständlichen Fall nicht auf die tatsächliche Bauausführung ankommt, weil das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, bei dem die Zulässigkeit ausschließlich aufgrund des eingereichten Projektes (hier: der beantragten Planabweichungen/Projektänderung, Anm.) zu beurteilen ist, was im Übrigen auch für ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren gilt (vgl. als Beispiel für viele etwa VwGH 21.12.2020, Ra 2019/05/0089, mwN).

Nach dem Gesagten gehen daher die umfangreichen Ausführungen der Bf zur Nichteinhaltung der ursprünglich erteilten Baubewilligung ins Leere.

Wenn die Bf in der Verhandlung des LVwG Oö. argumentiert, dass es sich bei dem gegenständlichen Polierplan um keinen geeigneten Austauschplan für eine Projektänderung handle, wird übersehen, dass der Nachbar hinsichtlich der Planunterlagen nur so weit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hat, als die Unterlagen ausreichen müssen, um ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte (vgl. etwa VwGH 29.7.2021, Ra 2019/05/0282, mwN).

Der Umstand, dass nunmehr - anders als ursprünglich bewilligt - geplant ist, die südseitige Außenmauer der (Tief-)Garage unmittelbar entlang der benachbarten Einfriedungsmauer zu situieren ergibt sich klar aus dem vorliegenden Polierplan (und den diesbezüglichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde).

Wenn die Bf beanstandet, dass mit der nunmehr geplanten (Tief-)Garage der ursprünglich bewilligte Seitenabstand im Ausmaß von 50 cm nicht eingehalten werde, dann übersieht sie, dass hier vor dem Hintergrund des § 39 Abs. 2 Oö. BauO 1994 gerade ein Verfahren betreffend Planabweichungen vom bewilligten Bauvorhaben verfahrensgegenständlich ist. Entgegen der Ansicht der Bf steht die Rechtskraft einer Baubewilligung der nachträglichen Bewilligung von Planabweichungen nicht entgegen. Dies ergibt sich schon aus dem klaren Wortlaut des § 39 Abs. 2 Oö. BauO 1994 (arg.: „bewilligten Bauvorhaben“). Auch hat der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen, dass die Bestimmungen der Planabweichungen auch für rechtskräftige Bewilligungen gelten (vgl. VwGH 16.6.1992, 88/05/0246 zur Oö. BauO 1976 sowie 27.8.1996, 96/05/0064 zur Oö. BauO 1994). Im Übrigen ist unzweifelhaft, dass eine Tiefgarage auch bis an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden darf (siehe § 41 Abs. 2 Oö. BauTG 2013).
Zentrales Thema der Beschwerde sind befürchtete Schäden durch Hang- und Grundwässer. Dazu genügt es jedoch festzuhalten, dass die Bf damit zivilrechtliche

Themen anspricht. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Versickerung der Oberflächenwässer auf Eigengrund keine Nachbarrechte berührt. Ein Mitspracherecht käme nur dann in Betracht, wenn Niederschlagswässer mittels einer baulichen Anlage auf das Nachbargrundstück gelangen könnten (vgl. VwGH 2.9.1998, 97/05/0143). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Lediglich der Vollständigkeit halber wird noch bemerkt, dass selbst ein geplanter Sickerschacht nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes keine bauliche Anlage darstellen würde, mit denen Niederschlagswässer vom Baugrundstück beseitigt bzw. abgeleitet werden, zumal damit vielmehr solche Wässer auf dem eigenen Grund zum Versickern gebracht werden sollen. Soweit mit einem solchen Sickerschacht allenfalls nicht alle Niederschlagswässer zum Versickern gebracht werden, ist auszuführen, dass dem Nachbarn im Hinblick auf das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge von einem Nachbargrundstück kein Mitspracherecht zusteht (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN). Die mögliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes sowie die durch die geplante Bebauung eines Grundstückes allenfalls auf das Nachbargrundstück zutretenden Hangwässer betreffen jedenfalls keine subjektiv-öffentlichen Rechte (vgl. sinngemäß VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0217, zu einem durch die Bebauung befürchteten Grundwasserrückstau und einer befürchteten Bedrohung durch Hochwasser).

Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen können, als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN), war vor dem Hintergrund des Gesagten auch das von der Bf ins Treffen geführte Baugrundgutachten, GZ: 190360-01 vom August 2019 der m Ziviltechniker GmbH sowie die Stellungnahme der m Ziviltechniker GmbH vom 14. Juli 2021 zur Baukörperdrainagierung zwecks Fassung und Ableitung sämtlicher anfallender Hang- und Schichtwässer im Beschwerdeverfahren nicht zu erörtern.

Weiters ist noch festzuhalten, dass die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist, weshalb die Ausführungen der Bf zur Baugrubensicherung schon deshalb ins Leere gehen (vgl. etwa VwGH 14.9.2020, Ra 2018/06/0218).

Soweit die Bf noch Verfahrensfehler ins Treffen führt, ist festzuhalten, dass etwaige Verfahrensfehler jedenfalls durch das durchgeführte gegenständliche Beschwerdeverfahren, in dem auch eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt wurde, geheilt wären. Im Übrigen ergibt sich aus dem vorgelegten Akt, dass der Bf zum hier maßgeblichen Polierplan bereits von der belangten Behörde Parteiengehör eingeräumt wurde. Die verbale Beschreibung der beantragten Planabweichungen laut Befund des bautechnischen Amtssachverständigen vom 23. März 2021 (Behördenakt ON 2) wird zur Klarstellung zum Bestandteil der Bewilligung erklärt. Weiters wird der

verfahrenseinleitende Antrag zur besseren Nachvollziehbarkeit des Verfahrensgegenstandes ausdrücklich angeführt.

Der Vollständigkeit halber wird noch bemerkt, dass eine Bewilligung von Planabweichungen nicht etwa die ursprünglich erteilte Baubewilligung ersetzt. Diese existiert vielmehr weiterhin, weshalb auch die ursprünglich vorgeschriebenen Nebenbestimmungen weiterhin gelten, sofern diese nicht durch die erteilte Planabweichungsbewilligung gegenstandslos geworden sind (hier etwa die von der Bf in der Beschwerde angesprochene ursprünglich vorgesehene Drainagierung, die im Übrigen die Bauausführung betrifft; vgl. etwa LVwG Oö. vom 13.4.2016, LVwG-150796/6/RK/GD - 150797/2).

Es ist 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 zu Nachbareinwendungen betreffend Änderung eines bereits bewilligten Bauvorhabens ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe dazu die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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