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-153826/13/VG

Datum:
Linz, 20. März 2024

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der Mag. A F, vertreten durch H / N Rechtsanwälte GmbH in W, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gmunden vom 28. März 2023, GZ: BauR1-153/9-54334-2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

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. Feststellungen (Sachverhalt):

Der Bauwerber H M beantragte am 19. September 2022 (Eingangsdatum) bei der Baubehörde die Erteilung der Baubewilligung für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. .x, EZ x der KG G (Grundstücksadresse: x). Soweit hier relevant sollen in das bestehende Objekt vier unterschiedlich große Wohnungen eingebaut werden. Dafür soll der vorhandene Dachraum zu einem Vollgeschoß umgebaut werden. Weiters soll das Gebäude ab dem zweiten Obergeschoß in Richtung Südwesten bis an die Grundgrenze erweitert werden. Das Bauvorhaben umfasst auch eine Aufzugsanlage zur Erschließung der Wohnungen. Zur näheren Beschreibung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen verwiesen. Das Gebäude befindet sich im geschlossen bebauten Gebiet.

Die Bf ist Alleineigentümerin der Grundstücke Nrn. .x (mit der Grundstücksadresse: x), EZ x sowie Nr. x, .x und .x (mit der Grundstücksadresse: x), je EZ x, alle KG G. Die Baufläche Nr. .x grenzt im Westen bzw. Nordwesten unmittelbar an das Baugrundstück an. Die Baufläche .x grenzt im Westen unmittelbar an das Baugrundstück an. Die Bf ist weiters Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. x, das - getrennt durch ihr eigenes Grundstück Nr. .x - westlich bzw. nordwestlich des verfahrensgegenständlichen Baugrundstückes liegt. Die Baufläche .x ist weiter als 10 m vom Baugrundstück entfernt.

Die belangte Behörde führte am 15. November 2022 eine Bauverhandlung durch, zu der die Bf nachweislich mit Rückscheinbrief unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen geladen wurde. Die damals noch unvertretene Bf erstattete in der Verhandlung laut Niederschrift folgendes Vorbringen:

„Aufgrund der geplanten Baumaßnahmen, insbesondere Zubauten in den Obergeschoßen bis unmittelbar an die gemeinsame Grundgrenze (zur Liegenschaft E) sind künftig Baumaßnahmen, Wartungen, Instandhaltung, Reinigung nur mit Inanspruchnahme von Teilflächen meines Grundstückes möglich.

Die geplante Errichtung des Dachgeschoßes bis unmittelbar an die westliche Grundgrenze hat für die unmittelbar nordwestlich angrenzende Terrasse im Dachgeschoß des Nachbarobjekts x erheblich negative Auswirkungen auf die Belichtungssituation und stellt somit eine Minderung für den Terrassenbereich dar.

Hinsichtlich der geplanten Belichtungsöffnungen unmittelbar an der westlichen Nachbargrundgrenze wird festgehalten, dass nach vorliegendem Einreichplan und heutiger Projektserläuterung eine entsprechende Brandschutzverglasung die grundsätzlich nicht öffenbar ist, vorgesehen ist. Die Möglichkeit des Öffnens dieser Verglasungen zu Reinigungszwecken über die Hausverwaltung stellt keine unwesentliche Abweichung zu den Brandschutzbestimmungen dar und wird daher ein eigenes Brandschutzkonzept gefordert.

Die Anrainerin A F fordert insbesondere im Hinblick auf die bestehende Bebauungssituation mit den unmittelbar aneinander gebauten Objekten x das vor Baubeginn durch eine hierzu befugte Fachperson eine umfassende Beweissicherung auf Kosten der Bauwerbers

durchgeführt wird. Das Ergebnis der Beweissicherung soll der Anrainerin unaufgefordert übermittelt werden. Weiters soll zum Nachweis der Einhaltung der Gebäudehöhe (Attikahöhe) lt. vorliegendem Einreichplan mit Fertigstellung der Rohbauarbeiten ein entsprechender Nachweis eines Geometers vorgelegt werden. Hinsichtlich der bestehenden bzw. künftig geplanten Regenablaufverrohrung wird darauf hingewiesen, dass nach dem Einreichplan der Ablauf der Dachwässer über fremden Grund, nämlich F vorgesehen ist. Hinsichtlich der Stellplatzthematik wird auf die Ausführungen des Rechtsvertreters der Anrainerin L hingewiesen und trifft dies auch auf den angemieteten Stellplatz für die Liegenschaft x zu. Abschließend wird noch festgehalten, dass der Zugang zur Liegenschaft x auch während der Bauphase durchgängig sichergestellt und gesichert sein muss.“

Die Niederschrift wurde u.a. von der Bf unterfertigt.

In der Folge wurde hinsichtlich der geplanten Belichtungsöffnungen zur westlichen Nachbargrundgrenze ein Austauschplan, datiert vom 30. Jänner 2023, vorgelegt. Demnach sollen die ursprünglich geplanten Fenster nicht bzw. nur unwesentlich verändert werden, sodass sich keine Änderungen an den genehmigten Bestandsöffnungen ergeben. Auch die Balkone bleiben in ihrer ursprünglich genehmigten Weise erhalten. Bei der geplanten Aufstockung im Dachgeschoß wird der Balkonverkauf von der unteren Wohnung übernommen. Die Balkonverglasung im südwestlichen Gebäudeeck wird als Feuerschutzverglasung EI90 ausgeführt.
Mit Schreiben der Baubehörde vom 13. März 2023 wurde der Bf dieser Austauschplan sowie die dazu eingeholte ergänzende Stellungnahme des brandschutztechnischen Amtssachverständigen vom 16. Februar 2023 mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme nachweislich übermittelt. Eine Äußerung der Bf erfolgte nicht.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid vom 28. März 2023 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden (in der Folge: belangte Behörde) die beantragte Baubewilligung auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück unter Vorschreibung diverser Nebenbestimmungen nach Maßgabe der Einreichunterlagen, insbesondere des Austauschplanes vom 30. Jänner 2023.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) führte am 25. Jänner 2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der u.a. mit dem beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen sein bereits im baubehördlichen Verfahren erstattetes Gutachten zum geschlossen bebauten Gebiet erörtert wurde. Da der Amtssachverständige sein bisheriges Gutachten im Zuge der Verhandlung präzisierte, wurde der Bf eine Stellungnahmefrist zur allfälligen Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme bzw. Vorlage eines Gegengutachtens eingeräumt. Mit Schriftsatz vom 29. Februar 2024 (ON 11) erstattete die rechtsfreundlich vertretene Bf eine Gegenäußerung. Ein Gegengutachten wurde nicht vorgelegt.

II. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsicht in den bezughabenden Akt der belangten Behörde und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Die Feststellung, dass ein geschlossen bebautes Gebiet vorliegt, gründet auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen laut Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung am 15. November 2022 sowie laut Niederschrift zur Verhandlung des LVwG Oö. am 25. Jänner 2024. Die Ausführungen der Bf zur Unschlüssigkeit bzw. Unrichtigkeit dieses Gutachtens werden in rechtlicher Hinsicht nicht geteilt (siehe dazu näher unter Punkt IV.).

III. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Fall unzweifelhaft eine Nachbarbeschwerde iSd § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 gegenständlich ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: 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. Der 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, mwN).

Die Einwendung muss auch jedenfalls erkennen lassen, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Vorhaben wendet. Ein bestimmtes Recht muss nicht genannt werden und es kommt dabei letztlich auf die Umstände des Einzelfalles an (vgl. etwa VwGH 11.3.2016, 2013/06/0154, mwN).

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass die Bf zum Zeitpunkt der Bauverhandlung noch unvertreten war, was bei der Auslegung ihrer Einwendungen zu ihren Gunsten zu berücksichtigen ist. Die erkennende Richterin teilt aber im hier zu beurteilenden Einzelfall die Ansicht des rechtsfreundlich vertretenen Bauwerbers in seiner Stellungnahme zur Beschwerde vom 14. Juni 2024 (ON 3), dass die Bf im Rahmen der Bauverhandlung das Vorliegen eines geschlossen bebauten Gebietes - anders als im Beschwerdeverfahren - nicht bestritten hat. Vielmehr hat sie gerade vor dem Hintergrund „der bestehenden Bebauungssituation mit den unmittelbar aneinander gebauten Objekten x eine umfassende Beweissicherung durch eine befugte Fachperson auf Kosten des Bauwerbers“ gefordert. Die ordnungsgemäß zur Bauverhandlung geladene Bf ist daher mit ihren erst im Beschwerdeverfahren erstatteten Ausführungen zum

Nichtvorliegen eines geschlossen bebauten Gebietes präkludiert. Selbst bei anderer Rechtsansicht ist für die Bf nichts gewonnen, weil nach dem schlüssigen und nachvollziehbaren bautechnischen Gutachten ein geschlossen bebautes Gebiet vorliegt und die Bf diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten ist. Soweit die Bf in ihrem Schriftsatz vom 29. Februar 2024 die Rechtsansicht vertritt, dass das Gutachten deshalb unrichtig sei, weil der bautechnische Amtssachverständige die E als allein relevante Straße iSd § 2 Z 13 Oö. Bautechnikgesetz (BauTG) 2013 ansehe und rein rechtlich bloß zwei Hauptgebäude für sich alleine kein geschlossen bebautes Gebiet bilden könnten, ist Folgendes auszuführen:

Nach der von der Bf zu Recht ins Treffen geführten Legaldefition des § 2 Z 13 Oö. BauTG 2013 ist ein geschlossen bebautes Gebiet „ein räumlich zusammenhängendes und abgrenzbares Gebiet, in dem die Hauptgebäude straßenseitig unmittelbar aneinander anschließen oder sich – unbeschadet vereinzelter größerer Abstände oder einzelner unbebauter Flächen – zumindest in einem räumlichen Naheverhältnis zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze befinden, wobei die durch dieses Landesgesetz festgelegten Abstände nicht gegeben sind;“ [Hervorhebungen durch das LVwG Oö., Anm.]

Wenn sohin die Bf die Ansicht vertritt, dass alle nicht an der E liegenden Grundstücke nicht Gegenstand eines geschlossen bebauten Gebietes sein könnten, weil sich das Baugrundstück sowie die Grundstücke der Bf nicht straßenseitig an der E, sondern „in der Tiefe“ befänden und die Legaldefinition auf die Straßenseite abstelle (arg.: „straßenseitig“), so wird der legistisch mit einem „oder“ verknüpfte zweite Halbsatz der Legaldefinition außer Acht gelassen der ausdrücklich auf ein „räumliches Naheverhältnis“ zur gemeinsamen Nachbar- oder Bauplatzgrenze abstellt. Ein solches räumliches Näheverhältnis ist hier zweifelsfrei gegeben. Die Ansicht der Bf, dass das Gesetz zumindest drei aneinander anschließende Hauptgebäude für die Annahme eines geschlossen bebauten Gebietes vorsehe, findet im klaren Wortlaut der Legaldefinition keine Deckung.

Im Ergebnis sind daher im vorliegenden Fall die Abstandsbestimmungen des Oö. BauTG 2013 - entgegen der Ansicht der Bf - nicht anzuwenden. Somit kommt hier auch die Höhe/Drittel-Regel des § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 nicht zur Anwendung, womit sich nähere Ausführungen zur projektierten Gebäudehöhe erübrigen. Lediglich der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle noch bemerkt, dass die Bf im Rahmen der Bauverhandlung auch keinerlei Einwendungen in Bezug auf die Gebäudehöhe erstattet hat, sondern lediglich Nachweise zur Einhaltung der Gebäudehöhe (Attikahöhe) laut Einreichplan gefordert hat.

Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist (vgl. etwa VwGH 21.12.2020, Ra 2019/05/0089, mwN),

weshalb eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte nur anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen ist und es in diesem Verfahren nicht darauf ankommt, welcher tatsächliche Zustand besteht oder ob die Bauausführung tatsächlich anders erfolgt, als im beantragten Projekt angegeben ist. Vor diesem Hintergrund geht das umfangreiche Vorbringen der Bf in der Verhandlung vor dem LVwG Oö., wonach die Fenster entgegen den brandschutztechnischen Bestimmungen öffenbar ausgeführt seien, ins Leere. Lediglich der Vollständigkeit halber wird bemerkt, dass das Bauvorhaben im baubehördlichen Verfahren einer Prüfung durch einen brandschutztechnischen Amtssachverständigen unterzogen wurde und die vom brandschutztechnischen Amtssachverständigen vorgeschriebenen Auflagen einzuhalten sind (siehe Punkt 18. der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung).

Soweit die Bf in der Bauverhandlung und in der Beschwerde vorbringt, dass das geplante Dachgeschoß bis unmittelbar an die westliche Grundgrenze für ihr Gebäude an der Adresse x erhebliche negative Auswirkungen auf die Belichtungssituation habe und somit eine Minderung für den Terrassenbereich darstelle, ist der belangten Behörde und dem rechtsfreundlich vertretenen Bauwerber zuzustimmen, dass damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht angesprochen wird (vgl. etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021).

Zur in der Beschwerde vorgebrachten befürchteten Beeinträchtigung des Grundstückes der Bf durch die Beseitigung der Niederschlagswässer ist festzuhalten, dass die Bestandsituation betreffend die von der Bf und dem Bauwerber gemeinsam genutzte Regenablaufverrohrung nicht projekt-gegenständlich ist. Allfällige diesbezügliche Streitigkeiten sind daher auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Bf übersieht mit ihrem Vorbringen weiters, dass nach der Rechtslage im Bundesland Oberösterreich ein Nachbarrecht im Zusammenhang mit dem bloßen Abfließen atmosphärischer Niederschläge nicht in Betracht kommt (vgl. etwa VwGH 19.12.2023, Ra 2023/05/0265 mHa 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN). Davon abgesehen wurde in der Bauverhandlung keine Beeinträchtigung durch die Regenablaufverrohrung vorgebracht, sondern bloß darauf hingewiesen, dass die bestehende bzw. künftig geplante Regenablaufverrohrung über fremden Grund (den der Bf) verläuft.

Es ist daher im Ergebnis 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 der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ab, noch ist die dazu vorliegende Rechtsprechung als uneinheitlich zu beurteilen. Im Übrigen basiert diese Entscheidung auf klaren Normen (vgl. VwGH 22.10.2020, Ro 2020/05/0027).

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