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-154083/11/SSt – 154085/2

Datum:
Linz, 29. April 2024

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde 1. des DI S A, X, sowie 2. der G N und 3. des J N, beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. K H, X, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wels vom 19.12.2023, GZ: BauR-267-01-52-2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 10.4.2024

A. zu Recht:

I. Die Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den B e s c h l u s s :

I. Die Beschwerde der Zweit- und des Drittbeschwerdeführers wird als verspätet 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:

I.1. Mit Bauansuchen vom 20.5.2022 beantragte die B W GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) die Bewilligung für das Bauvorhaben „Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäude (Abstellräume, Carport) sowie Hauskanal“ auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Nr. 6, EZ 1, KG 5. Im Zuge des Vorprüfungsverfahrens wurden am 12.9.2023 ergänzende Unterlagen vorgelegt.

I.2. Am 22.11.2023 fand u.a. im Beisein der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) eine Bauverhandlung statt, in der die Bf Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben haben.

I.3. Mit Bescheid des Magistrats der Stadt Wels (im Folgenden: belangte Behörde) vom 19.12.2023, GZ: BauR-267-01-52-2022, wurde die Baubewilligung für das im Bauplan vom 20.2.2023 dargestellte Bauvorhaben unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt.

I.4. Dagegen erhoben die Bf mit per 25.1.2024 datiertem Schreiben im Wesentlichen gleichlautende Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Diese begründen sie zusammengefasst wie folgt:

Es sei kein angemessener Ausgleich zwischen den Interessen des Bauwerbers und den Interessen der Nachbarn gesucht worden. Dies betreffe
- die Bestimmungen der Bauweise durch den anzuwendenden Bebauungsplan (Ausführung eines Mansarddaches, wodurch ein dreigeschoßiger Wohnbau bewilligt worden sei; die Ausführung einer Dachterrasse widerspreche der im Bebauungsplan vorgesehenen Dachneigung)
- ortsunübliche Geländeveränderungen
- Immissionen durch die Heizungsanlage (Luft-Wärmepumpe) und
- Beeinträchtigung der Dienstbarkeit (Regenwasserleitung).

Darüber hinaus habe die Bauwerberin bereits mit Erdarbeiten begonnen, welche auf eine nicht dem Bauplan entsprechende Geländeveränderung hindeuten.

I.5. Mit Schreiben vom 30.1.2024 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem zugehörigen Bauakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. Über Aufforderung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich wurden ergänzend der Flächenwidmungsplan, der Bebauungsplan sowie die Rückscheine betreffend die Zustellung des angefochtenen Bescheides übermittelt.

I.6. Am 10.4.2024 fand hg. im Beisein der bautechnischen Sachverständigen der belangten Behörde zur Erörterung der Dachform eine öffentliche mündliche Verhandlung statt. Daran haben sämtliche Bf sowie der Rechtsvertreter der 2.- und des 3.-Bf, der Geschäftsführer der Bauwerberin samt ihrem Rechtsvertreter und ein Vertreter der belangten Behörde teilgenommen.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäude (Abstellräume, Carport) sowie Hauskanal“ auf dem Grundstück Nr. 6, EZ 1, KG 5. Dieses Bauvorhaben ist in den Einreichplänen mit dem Plandatum 20.2.2023, Plan Nr. LWP 23, eindeutig dargestellt. [Bauansuchen samt Beilagen vom 20.5.2022 und 12.9.2023 ON 1 und 12 des Bauaktes; Einreichplan mit Plandatum 20.2.2023 samt darauf aufgebrachter Planergänzung mit dem Titel „Erdgeschoß“ (auf dem Amtsstück unterschriftlich ergänzt am 12.9.2023), im Folgenden: „Einreichplan“]

II.2. Das Baugrundstück steht im Alleineigentum der Bauwerberin und ist gemäß Flächenwidmungsplan Nr. 5 als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet. Es gilt der Bebauungsplan der Stadt Wels Nr. 9 (Gebiet S – A), Beschluss des Gemeinderates vom 30.1.2006 (im Folgenden: BBPl Nr. 9). [Grundbuchsauszug, ON 1 des Bauaktes; Bebauungsplan, Beilage zu ON 3 des Gerichtsaktes]

Die Nutzungsschablone iVm der Legende legt für das Baugrundstück Folgendes fest: „II“ (Zahl der Vollgeschoße) / „o“ (zwingende Festlegung der Anzahl der Vollgeschoße). Die textliche Ergänzung und Bestandteil des BBPl Nr. 9 im Hinblick auf die Geschoßfestlegung, den Dachraumausbau und die Dachform lauten wie folgt:

„2

Geschoßfestlegungen

Die festgelegte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschoße ist wie folgt zu interpretieren:

1) Entspricht einem Erdgeschoß mit einer max. Übermauerung von 1,2 m über Rohdecke

2) II Definiert als Untergrenze ein Erdgeschoß mit einer Übermauerung von mind. 0,5 m, als Obergrenze zwei Vollgeschoße mit einer Übermauerung von max. 1,2 m ü. Rohdecke.

3

Dachraumausbau

1) *Bei Dachraumausbauten darf die Summe aller Breiten von Dachdurchbrüchen (Gaupen, Dachflächenfenster, etc.) die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.*
2) *Der Abstand zwischen aufgehendem Mauerwerk (Giebelmauer) bzw. Feuermauer zum Nachbarn und dem ersten Dachdurchbruch muß mind. 1.00 m betragen.*

4

Dachform

Im ggst. Planungsgebiet ist bei Hauptgebäuden die Errichtung von Dächern wie folgt festgelegt:

1) *Bei eingeschoßiger Bebauung ist eine Dachneigung von mind. 30° vorgeschrieben; bei mehrgeschoßiger Bebauung wird eine Dachneigung von 5°, bis max. 30° als zulässig erachtet.*
2) *Mansarddächer sind grundsätzlich zulässig, sie sind aber als Dachgeschoßausbau zu werten und damit in die Anzahl der Geschoße einzurechnen.“*

II.3. Der 1.-Bf ist Hälfteeigentümer des Grundstückes Nr. 9, EZ 6, KG 5, welches nicht unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt, sondern durch das zwischenliegende Grundstück Nr. 6 ca. 8 m südwestlich von diesem gelegen ist. An der dem 1.-Bf zugewandten Südwestseite des Baugrundstückes wird ein Carport mit einer Länge von 16,7 m ausgeführt; dahinterliegend mit einem weiteren Abstand von 3,35 m befindet sich die Außenmauer des Wohngebäudes. Die 2.- und der 3.-Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des Grundstückes Nr. 6, EZ 1, KG 5, welches an die nordöstliche Grundstücksgrenze des Baugrundstückes unmittelbar angrenzt.
[Grundstücksverzeichnis ON 17 des Bauaktes; DORIS- und Grundbuchsauszüge, ON 9 des Gerichtsaktes; Lageplan im Maßstab 1:500 des Einreichplanes]

II.4. Das Bauvorhaben ist wie folgt projektiert [Einreichplan; Befund, Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung vom 22.11.2023, ON 20 des Bauaktes]:

Gemäß Einreichplan wird auf dem Baugrundstück ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Nebengebäude sowie ein Abstellraum und ein Carport und ein Hauskanal errichtet. Das Wohnhaus wird mittig am Grundstück innerhalb der Baufluchtlinie platziert. Die Außenabmessungen des Wohngebäudes betragen 17,5 m x 13,2 m, wobei die östliche Gebäudeflucht auf der Hälfte der Fläche um 50 cm vergrößert wird. Im Nordwesten wird an das Gebäude ein Technikraum in L-Form angebaut (6 m x 3 m bzw. 1,5 m). Der Technikraum wird eingeschoßig mit einer Traufenhöhe von 2,6 m über dem fertigen Fußbodenniveau des Erdgeschoßes errichtet. Für die Erschließung des Obergeschoßes erfolgt der Anbau einer Außentreppe an der westlichen Gebäudefassade (Außenabmessungen 6,6 m x 1,4 m; Höhe 5,9 m über der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes). Über diese

Außentreppe erfolgt die Erschließung der dritten Wohneinheit, welche sich über das Obergeschoß und den Dachraum erstreckt.

Das Wohnhaus wird mit einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß sowie einem zurückgesetzten Dachraum ausgeführt. Dieser weist die Außenabmessungen von 13,53 m x 6,65 m auf. Im vorderen Bereich befindet sich im Anschluss an den Dachraum eine Dachterrasse mit einer Fläche von rund 101 m^2. Die Firsthöhe des Wohnhauses ergibt sich mit 9,94 m über dem fertigen Fußbodenniveau des Erdgeschoßes. Die Traufenhöhe des Dachraumes beträgt 7,38 m. Zur Herstellung des Dachraumes erfolgt eine 1,20 m hohe Übermauerung der Geschoßdecke. Fenster bzw. Türen befinden sich in der südostseitigen Giebelwand. Für die Erschließung des Dachraumes befindet sich eine Treppe in der Wohneinheit.

Im Süden des Grundstückes wird ein Carport mit dem Außenabmessungen von 16,70 m x 5,50 m errichtet. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze beläuft sich die Höhe auf 2,80 m; es wird offen ohne Wände errichtet.
Östlich des Carports (im östlichen Bauwich) ist ein Abstellraum mit Außenabmessungen von 5,70 m x 2,80 m projektiert.
Durch die Unebenheiten des derzeitigen Geländes erfolgen in großen Teilen des Grundstückes Anschüttungen zur Herstellung eines ebenerdigen Bauplatzes. An den nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen wird eine Böschung zum bestehenden Geländeniveau hergestellt. Die Höhe der Anschüttung variiert am Grundstück und beträgt max. 2,20 m.

Die Raumheizung erfolgt mittels einer monovalenten Außenluft/Wasserwärmepumpe.

Zur näheren Veranschaulichung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen, insbesondere auf den Einreichplan, verwiesen.

II.5. Das Dach wird in Form eines Satteldaches mit zwei Giebelwänden und einer Dachneigung von 30° ausgeführt. Dieses Satteldach wird mit einer Schräge von 5° gekürzt, wodurch die Firsthöhe geringer gehalten wird, als es ohne diese Kürzung der Fall wäre. Die Übermauerung beträgt 1,20 m über der Rohdeckenoberkante. [Stellungnahme der bautechnischen Sachverständigen vom 4.12.2023, ON 21 des Behördenaktes; Tonbandprotokoll, ON 10 des Gerichtsaktes]

II.6. Der angefochtene Bescheid wurde den Bf laut von ihnen persönlich (bzw. von der 2.-Bf als Mitbewohnerin für den 3.-Bf) unterzeichneten Rückscheinen am Donnerstag, den 28.12.2023, zugestellt und übernommen. Die Beschwerdeschriften tragen das Datum 25.1.2024. Sie wurde vom 1.-Bf am 25.1.2024 per E-Mail an die belangte Behörde übermittelt. Von der 2.- und dem 3.-Bf wurde sie am 26.1.2024 samt der mit Datum 26.1.2024 abgestempelten Bankquittung über

die Entrichtung der Eingabegebühr für die gegenständliche Beschwerde persönlich beim Magistrat abgegeben.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt (Bauakt). Weiters wurden ein DORIS-Auszug und Grundbuchsauszüge zu den Grundstücken der Bf eingeholt (ON 9). Von der belangten Behörde wurden ergänzend ein Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, der BBPl Nr. 9 sowie die Rückscheine betreffend den Zustellvorgang des angefochtenen Bescheides vorgelegt (Beilagen zu ON 3). Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zog die bautechnische Sachverständige der belangten Behörde zur Erörterung ihrer bereits im Behördenverfahren erstatteten Stellungnahme, welche dem angefochtenen Bescheid zu Grunde liegt, der mündlichen Verhandlung bei.

Am 10.4.2024 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der die bautechnische Amtssachverständige ihre Stellungnahme vom 4.12.2023 erörterte und Fragen der Verhandlungsleiterin sowie der Bf ausführlich beantwortete. Ihre Ausführungen waren schlüssig und nachvollziehbar und entsprechen dem Stand der Technik. Die Bf sind der Sachverständigen auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Daraus – insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln – ergibt sich der festgestellte Sachverhalt widerspruchsfrei. Zu einzelnen Feststellungen ist ergänzend Folgendes festzuhalten:

Die Feststellungen zur projektierten Dachform und dem Dachraum und der Dachterrasse basieren auf der gutachterlichen Stellungnahme der bautechnischen Sachverständigen. Dieser sind die Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Die Feststellung betreffend die Einbringung der Beschwerde durch die 2.- und den 3.-Bf am 26.1.2024 wurde in der öffentlichen mündlichen Verhandlung mit den Bf und dem Behördenvertreter erörtert. Bei dem im Akt einliegenden Rückschein, wonach der angefochtene Bescheid zweifelsfrei am 28.12.2023 übernommen wurde, handelt es sich um eine öffentliche Urkunde, welche die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich hat und erbringt den vollen Beweis, dass der Zustellvorgang vorschriftsgemäß und wie oben dargestellt erfolgt ist. Die bloße und nicht unter Beweis gestellte Behauptung, wonach sie den Bescheid aber erst am 29.12.2023 übernommen hätten, war nicht geeignet, die Beweiskraft des Zustellnachweises zu entkräften.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Zur Zurückweisung (zu Spruchpunkt B.I.):

Gemäß § 7 Abs. 4 VwGVG beträgt die Frist zur Erhebung einer Beschwerde gegen den Bescheid einer Behörde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG vier Wochen.

Eine nach Wochen, Monaten oder Jahren bestimmte Frist endet mit dem Ablauf desjenigen Tages der letzten Woche oder des letzten Monats, der durch seine Benennung der Zahl dem Tag entspricht, an dem die Frist begonnen hat (§ 32 Abs. 2 AVG).

Aus dem Verwaltungsakt ergibt sich zweifelsfrei, dass der in Beschwerde gezogene Bescheid der 2.- und dem 3.-Bf am Donnerstag, den 28.12.2023 zugestellt und persönlich durch die 2.-Bf (einmal als Empfängerin, einmal als Mitbewohnerin) übernommen wurde. An diesem Tag begann die vierwöchige Beschwerdefrist des § 7 Abs. 4 VwGVG zu laufen, sodass der letzte Tag der Frist für die Einbringung der Beschwerde gemäß § 17 VwGVG iVm § 32 Abs. 2 AVG der Donnerstag, der 25.1.2024 war. Mit Ablauf dieses Tages war das Rechtsmittel als verspätet anzusehen. Die am 26.1.2024 samt der den Stempel 26.1.2024 tragenden Bankquittung über die Entrichtung der Eingabegebühr persönlich beim Magistrat abgegebene Beschwerdeschrift (Eingangsstempel: 26.1.2024) war – trotz der gesetzlich vorgesehenen Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Bescheid – offenkundig verfristet, sodass die Beschwerde der 2.- und des 3.-Bf als verspätet zurückzuweisen ist. Ein Eingehen auf das (im Wesentlichen gleichlautende) Beschwerdevorbringen ist dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich daher nur im Hinblick auf den 1.-Bf erlaubt.

IV.2. Zu Spruchpunkt A.I.:

IV.2.1. Vorweg ist festzuhalten, dass eine Beschwerde von Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO) verfahrensgegenständlich ist. Die Frage, ob eine Person als Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat, ist nach den Bestimmungen des § 31 Abs. 1 Oö. BauO zu beurteilen. Nach der Z 1 dieser Bestimmung kommt bei Bauvorhaben, die – wie gegenständlich – Wohngebäude zum Gegenstand haben, allen Eigentümern eine Nachbarstellung zu, deren Grundstück vom Baugrundstück höchstens 10 m entfernt ist. Dies ist beim Nachbargrundstück des 1.-Bf unstrittig gegeben.

Gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes 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.

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).

Darüber hinaus ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projekts, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projekts (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof führt in seiner ständigen Rechtsprechung aus, dass auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zu Grunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, eine Versagung der Baubewilligung nicht gestützt werden kann (so etwa VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029, mwN).

Die Verwaltungsgerichte sind daher im Nachbarbeschwerdeverfahren ausschließlich zuständig, subjektiv-öffentliche Rechte der Bf zu prüfen, während den Verwaltungsgerichten eine Prüfung der objektiven Rechtmäßigkeit des Bescheides nicht zusteht (vgl. dazu umfassend VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021). Der Verwaltungsgerichtshof hat auch ausdrücklich klargestellt, dass das Verwaltungsgericht auf Grund einer Nachbarbeschwerde keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen dürfte (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Zudem können die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen, als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN).

Daraus folgt, dass dem Landesverwaltungsgericht bei Nachbarbeschwerden keine Befugnis zu einer umfassenden objektiven Rechtskontrolle des Baubewilligungsbescheides zukommt.

IV.2.2. Vor diesem Hintergrund ist zu den vom 1.-Bf in der Bauverhandlung am 2.6.2022 rechtzeitig erhobenen und im Rechtsmittelweg aufrecht erhaltenen Einwendungen Folgendes auszuführen:

Zum Einwand ortsüblicher Geländeveränderungen und bereits begonnener Erdarbeiten:
Geländeveränderungen sind nach den einschlägigen Bestimmungen der Oö. BauO allenfalls anzeigepflichtig (Geländeveränderungen unter 1,50 m sind anzeigefrei; darüberhinausgehende Geländeveränderungen sind anzeigepflichtig, § 25 Abs. 1 Z 8). Im Anzeigeverfahren kommt den Nachbarn keine Parteistellung zu (vgl. VwGH 2.8.2018, Ra 2018/05/0198), sodass die diesbezügliche Einwendung des 1.-Bf unzulässig ist. Selbst eine allfällige Ortsunüblichkeit vermag daran nichts zu ändern (zum Orts- und Landschaftsbild siehe sogleich).

Auf Basis des oben Gesagten bildet ausschließlich das im Einreichplan projektierte Bauvorhaben den hg. Verfahrensgegenstand. Eine bereits begonnene Bauausführung – selbst wenn der 1.-Bf behauptet, sie entspräche nicht der planlichen Darstellung – ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens, sodass auch diese Einwendung unzulässig ist.

Zum Immissionseinwand die Heizungsanlage betreffend:
Bezüglich der projektierten Heizungsanlage (Außenluft/Wasserwärmepumpe) ist festzuhalten, dass der damit im Zusammenhang stehende Immissionseinwand im Baubewilligungsverfahren – entgegen der Rechtsansicht der Bf – unzulässig ist. Die Errichtung von Wärmepumpen ist gemäß § 1 Abs. 3 Z 15 Oö. BauO iVm § 2 Abs. 1 Z 3 Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 vom Anwendungsbereich der Oö. BauO ausgenommen, sodass ein diesbezüglicher Immissionseinwand nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes im Baubewilligungsverfahren unzulässig ist (siehe u.a. LVwG-153193, VwGH 12.6.2020, Ra 2020/05/0070: „*Das Vorbringen in den Revisionszulässigkeitsgründen, dass § 31 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994 den Nachbarn ein subjektives Recht betreffend Lärmimmissionen durch solche Pumpen einräume, geht daher ins Leere.*“).

Zum Einwand einer Beeinträchtigung der Dienstbarkeit:
Der 1.-Bf wendet ein, dass es die Baubehörde verabsäumt habe, der Bauwerberin den Schutz seiner aktiv genutzten Dienstbarkeit, nämlich der Ableitung von Dach- und Oberflächenwässern (angemessene Zugänglichkeit, Erhaltungsmöglichkeit), vorzuschreiben.

Ein Vorbringen im Zusammenhang mit der Einschränkung oder gar dem Untergang einer Dienstbarkeit stellt, wie die belangte Behörde in ihrer Bescheidbegründung bereits darlegte, eine privatrechtliche Einwendung dar (vgl. VwGH 21.12.2010, 2009/05/0277, mwN). Als solche steht sie der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen und die Erteilung der Baubewilligung bedarf auch nicht der Zustimmung

von dinglich berechtigten Nachbarn (vgl. *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] [2014], § 35 Oö. BauO 1994 Rz 22; *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht[6] [2008] 457 mwN). Eine privatrechtliche Einwendung ist in der Privatrechtsordnung begründet und somit allenfalls von Zivilgerichten zu beurteilen. Damit kann sie für den 1.-Bf insoweit auch keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren begründen (vgl. VwGH 27.2.2013, 2010/05/0203), weshalb sie im gegenständlichen Verfahren unzulässig ist.

Zum Einwand einer nicht bebauungsplankonformen Dachterrasse:
Der 1.-Bf bringt vor, dass ein Teil der Überdeckung des Wohnhauses erkennbar als Dachterrasse ausgeführt werde, welche nicht der im BBPl Nr. 9 vorgegebenen (Mindest-)Dachneigung (von 5° bis max. 30°) entspreche.

Öffentlich-rechtliche Einwendungen sind, wie bereits oben dargelegt, nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen (§ 31 Abs. 3 Oö. BauO). 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 Verfahren betreffend Nachbareinwendungen daher nicht aufzugreifen. Mit anderen Worten: ein Recht auf Einhaltung der Bestimmungen des Baurechts – hier: des Bebauungsplanes – schlechthin steht einem Nachbar nicht zu.

Die im BBPl Nr. 9 enthaltene Festlegung einer Dachneigung dient nach Ansicht der erkennenden Richterin nicht dem Interesse der Nachbarschaft im Sinne der Bestimmung des § 31 Abs. 4 Oö. BauO, sondern lediglich der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes begründet nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht (vgl. VwGH 19.1.1993, 80/05/0038; 20.4.2001, 99/05/0264), sodass sich auch diese Einwendung als unzulässig erweist. Daran vermag auch der vom 1.-Bf ins Treffen geführte Umstand, dass eine Dachterrasse begehbar ist und in gewisser Weise einer Wohnnutzung unterliegt, nichts zu ändern.

Selbst wenn der Festlegung einer Dachneigung ein subjektiv-öffentliches Interesse innewohnen würde, ist aus bautechnischer Sicht – wie die bautechnische Sachverständige in der mündlichen Verhandlung darlegte – zwischen der Ausführung der Überdeckung mit einem Dach von jener Deckfläche zu unterscheiden, welche als Dachterrasse ausgeführt wird, sodass aus bautechnischer Sicht die teilweise Ausführung der Deckfläche als Dachterrasse jedenfalls nicht Punkt 4. des BBPl Nr. 901/2 (Punkt „Dachform“) widerspricht. Entgegen der Ansicht des 1.-Bf handelt es sich aus bautechnischer Sicht bei einer Dachterrasse auch um keinen

Dachdurchbruch im Sinne des Punktes 3. des BBPl Nr. 901/2 (Punkt „Dachraumausbau“).

Selbst wenn der Festlegung einer Dachneigung ein subjektiv-öffentliches Interesse innewohnen würde und diese Dachneigung mangels differenzierter Formulierung im Bebauungsplan auch für die gesamte Deckfläche zu gelten hätte (im Sinne einer eine Dachterrasse ausschließenden Bestimmung), ist auf Grund der hier einzelfallbezogenen Formulierung im BBPl Nr. 9 („*Bei eingeschoßiger Bebauung ist eine Dachneigung von mind. 30° vorgeschrieben; bei mehrgeschoßiger Bebauung wird eine Dachneigung von 5°, bis max. 30° als zulässig erachtet*.“ [Hervorhebung nicht im Original]) die Dachneigung für mehrgeschoßige Gebäude im Lichte der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, wonach Beschränkungen im Zweifel zugunsten der Baufreiheit auszulegen sind (vgl. VwGH 20.6.1995, 94/05/0172), nicht zwingend festgelegt. Jedenfalls aber vermag eine geringere Dachneigung, als sie im BBPl Nr. 9 „als zulässig“ erachtet wird, den 1.-Bf nicht negativ zu beeinträchtigen und somit auch nicht in einem Recht verletzen.

Zwischenergebnis:
Da der 1.-Bf durch die oben genannten Einwendungen keine Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte aufzuzeigen vermochte, sind diese Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen und ist darauf nicht weiter einzugehen.

IV.2.3. Zur Dachform:
Gemäß § 32 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG) kann die Höhe der Gebäude u.a. nach der Anzahl der Geschoße über dem Erdboden festgelegt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt dem Nachbarn dabei ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe durch die Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßzahl zu (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059). Der darauf gerichtete Einwand des 1.-Bf erweist sich damit als zulässig, er führt jedoch nicht zum Erfolg:

Der 1.-Bf wendet ein, dass das gegenständliche Bauvorhaben ein Mansarddach im Sinne des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG) aufweise, welches in die Anzahl der Geschoße einzurechnen sei, wodurch ein laut BBPl Nr. 9 unzulässiger dreigeschoßiger Wohnbau bewilligt worden sei.

Das durchgeführte Beweisverfahren hat jedoch ergeben, dass das Bauvorhaben aus bautechnischer Sicht mit einem (qua Dachterrasse zurückgesetzten) Satteldach projektiert ist:
Die bautechnische Sachverständige hielt in ihrer Stellungnahme vom 4.12.2023 auf Basis einer Vergleichsdarstellung eines Satteldaches mit einem typischen Mansarddach nach einschlägiger Fachliteratur fest, dass es sich bei der verwendeten Dachform um ein Satteldach mit einer Neigung von 30° handelt. Dieses Satteldach wurde, um die Firsthöhe möglichst gering zu halten, mit einer Schräge

von 5° gekürzt. Die Übermauerung beträgt 1,20 m über der Rohdeckenoberkante und fällt somit unter die Definition eines Dachraumes gemäß § 2 Z 8 Oö. BauTG. Diese Stellungnahme hielt die Sachverständige in der öffentlichen mündlichen Verhandlung nach einer Begriffserörterung und dem Hinweis des 1.-Bf auf die Definition eines Mansarddaches nach dem Oö. BauTG und unter Vorhalt der Verhandlungsleiterin auf die höchstgerichtliche Judikatur (vgl. VwGH 7.3.2000, 98/05/0177, mwN) aufrecht.

Dem Bf ist zuzustimmen, dass seit der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 35/2013 idF LGBl. Nr. 56/2021, das Mansarddach gesetzlich definiert ist. § 2 Z 17a Oö. BauTG 2013 lautet wie folgt: „*Mansarddach*: *Ein Dach, das durch eine steile untere und eine flachere obere Dachfläche charakterisiert wird und somit eine ‚gebrochene' Dachfläche aufweist.*" Den Materialien (AB 1628/2021, XXVIII. GP, 3) ist hierzu keine nähere Erläuterung zu entnehmen, es wird jedoch in Zusammenschau mit der ebenfalls novellierten Z 8 par. cit. klargestellt, dass ein Mansarddach einem in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnenden Geschoß gleichkommt.
Diese Legaldefinition darf jedoch nicht isoliert von anderen betrachtet werden, sondern ist sowohl bei bautechnischer als auch bei rechtlicher Beurteilung der projektierten Dachform – wie von der behördlichen Sachverständigen dargelegt – auch auf andere einschlägige dachform- und raumbildende Bestimmungen des Oö. BauTG Bedacht zu nehmen.
Demnach weist das Dach eine – der Definition des Dachraumes gemäß § 2 Z 8 Oö. BauTG 2013 entsprechende – Übermauerung von 1,20 m über der Rohdeckenoberkante auf; diese Übermauerung ist vertikal (mit anderen Worten: gänzlich ohne Neigung) ausgeführt und eben nicht in einer für ein Mansarddach „steilen unteren Dachfläche", in dessen Teil gerade Wände eingebaut werden können.
Darauf aufliegend befindet sich ein Satteldach, welches mit einer Schräge von 5° gekürzt ist. Durch diese Schräge wird das Satteldach einseitig „abgeschnitten" und weist dadurch eine dritte Dachfläche auf. Diese dritte Dachfläche darf aber nicht isoliert betrachtet werden und führt diese neben dem durch Übermauerung erhöhten typischen Satteldach mit zwei Giebelwänden für sich allein noch nicht zur Qualifikation des Daches als Mansarddach.
Gesamthand betrachtet weist das auf eine Übermauerung aufgesetzte Satteldach lediglich eine niedrigere Firsthöhe auf als es bei einer Ausführung als „klassisches" Satteldach in zweiflächiger Aus- und Fortführung eines 30°-Winkels der Fall wäre.

Da das mit einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß projektierte Wohngebäude nicht mit einem Mansarddach eingedeckt ist und im Übrigen die Kriterien eines Dachraumes im Sinne des § 2 Z 8 Oö. BauTG erfüllt sind (welcher gemäß dieser Bestimmung ausdrücklich nicht in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen ist), entspricht das Bauvorhaben der im BBPl Nr. 9 festgelegten Geschoßanzahl von zwei Geschoßen.

Die Beschwerde des 1.-Bf erwies sich daher als unbegründet und war im Ergebnis abzuweisen.

V. Zu A.II. und B.II. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

V.1. Zu A.II:
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 ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Judikatur). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbareinwendungen im Sinne der Oö. BauO auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

V.2. Zu B.II.:
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 zur Verspätung der Beschwerde ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen 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

MMag. Dr. Steidl-Sebestyen