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-154103/11/WP

Datum:
Linz, 14. Mai 2024

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Kematen am Innbach vom 26. Juli 2023, GZ: Bau-2/11-2023, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 8. November 2023, GZ: Bau-2/11-2023-B01, wegen Einwendungen gegen das Bauvorhaben der P R E GmbH, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 6. Mai 2024 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerdevorentscheidung wird mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch der Beschwerdevorentscheidung wie folgt zu lauten hat: „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:

1.1. Mit Eingabe vom 5. Juli 2023 beantragte die P R E GmbH (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage auf Grundstück Nr x1 und x2, EZ x der KG K.

1.2. Mit Erledigung vom 10. Juli 2023 beraumte der Bürgermeister der Marktgemeinde Kematen am Innbach (belangte Behörde, bB) für den 25. Juli 2023 die Bauverhandlung an, zu der die Beschwerdeführerin (Bf) nachweislich geladen wurde.

1.3. Mit Eingabe vom 21. Juli 2023 erhob die Bf Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

1.4. Mit Bescheid vom 26. Juli 2023 wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für „das Vorhaben ‚Neubau einer Wohnanlage' auf den Grundstücken Nr. x1 und x2 (Neu) KG K EZ x entsprechend den bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und nachfolgend angeführten Plänen und Unterlagen" erteilt.

1.5. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde, in der zusammengefasst vorgebracht wird: (1) Unvollständigkeit der Planunterlagen (2) keine Zustimmung zur dreigeschossigen Bebauung (3) GFZ zu hoch (4) negatives Erscheinungsbild auf das Ortsbild (5) Einsehbarkeit auf das Grundstück der Bf durch Terrasse im dritten Stock (6) Beweissicherung (Pfahlgründung, Staubbildung) notwendig (7) Immissionen durch Abbruch der aufgelassenen Betriebsliegenschaft.

1.6. Mit Bescheid (Beschwerdevorentscheidung) vom 8. November 2023 wies die bB die Beschwerde ab bzw zurück.

2. Mit Schreiben vom 21. Februar 2024 legte die bB aufgrund des Vorlageantrages der Bf vom 17. November 2023 die Beschwerde samt zugehörigem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

3. Am 6. Mai 2024 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine mündliche Verhandlung durch, an der die Bf teilnahm und die Beschwerdesache umfassend erörtert wurde. Im Anschluss an die Verhandlung verkündete der erkennende Richter die Entscheidung samt den wesentlichen Entscheidungsgründen. Die Niederschrift wurde den Parteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei zugestellt und beantragte die Bf mit Eingabe vom 8. Mai 2024 die ungekürzte Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau einer Wohnanlage“ auf der Liegenschaft EZ x der KG K, dargestellt im Einreichplan der B B Gesellschaft m.b.H. in Enns vom 5. Juli 2023 mit der Plannummer EP-x und beschrieben in der Baubeschreibung. Das Bauvorhaben besteht im Wesentlichen aus der Errichtung von drei Baukörpern (Haus A – C) mit insgesamt 38 Wohneinheiten samt Tiefgarage mit Stellplätzen [Einreichplan, Baubeschreibung].

Die Bf ist Eigentümerin des östlich von den Baugrundstücken gelegenen Grundstückes Nr x3 der KG K. Zwischen den Baugrundstücken und dem Grundstück der Bf liegt das Grundstück Nr x4 der EZ x1, eine öffentliche Straße. Die Breite dieser Straße beträgt weniger als 10 Meter [offenes Grundbuch, Auszug DORIS Luftbild samt Kataster].

Der einschlägige Bebauungsplan („Bebauungsplan Nr. 6“, beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Kematen am Innbach am 30.3.2023, GZ Bau-209/BBl-6-2023) sieht ein durch Baufluchtlinien vorgegebenes Baufenster, eine maximal dreigeschossige Bebauung und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,90 vor.

Ausweislich der planlichen Darstellung des Bauvorhabens kommen die drei Baukörper innerhalb der Baufluchtlinien zu liegen und gelangen je Baukörper maximal drei oberirdische Gebäudeebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Bezeichnungen laut Einreichplan, Anm) zur Ausführung. Die Geschossflächenzahl wird samt Berechnungsmethode im Einreichplan Nr EP-04 dargestellt und beträgt 0,90 [Einreichplan].

Gegen das Bauvorhaben erhob die Bf rechtzeitig folgende Einwendungen: (1) Unvollständigkeit der Planunterlagen (2) Anzahl der Geschosse (3) zu hohe Geschossflächenzahl (4) zu dichte Verbauung – negative Auswirkungen auf das Ortsbild (5) Verlust von Privatsphäre durch Einsicht in das Grundstück der Bf (6) Beweissicherung erforderlich (7) Immissionen durch Abbruch des Bestandsgebäudes. In der Beschwerde macht die Bf überdies Verfahrensfehler, das Fehlen eines konstitutiven Bescheidmerkmales sowie Immissionen aus der Luftwärmepumpe geltend.

2. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, insbesondere durch Einsicht in

die Projektunterlagen und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der maßgebliche Sachverhalt ergibt sich daraus unstrittig.

III. Rechtliche Beurteilung:

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

1.2. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn 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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

1.3. Nach der stRsp 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 (VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210; 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

1.4. Das Grundstück der Bf befindet sich weniger als 10m vom Baugrundstück entfernt, weshalb sie unstrittig Nachbarin iSd § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 ist. Die Bf hat auch rechtzeitig (taugliche) Einwendungen erhoben, weshalb sie ihre Stellung als Nachbarin im Baubewilligungsverfahren prolongiert hat. Indem die Bf in ihrer Beschwerde im Wesentlichen ihre Einwendungen wiederholt, erweisen sich diese auch als zulässig.

2.1. Soweit sich die Einwendungen der Bf gegen allfällige Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden wendet, eine Beweissicherung hinsichtlich allfälliger Schäden durch die Bauausführungsarbeiten gefordert wird und Immissionen von der Wärmepumpe geltend gemacht werden, handelt es sich um untaugliche Einwendungen, zumal die Abbrucharbeiten, die Bauausführung und auch die Wärmepumpe (siehe dazu das Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz) nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind. Um ebenso unzulässige Einwendungen handelt es sich beim von der Bf geltend gemachten Recht auf Privatsphäre (Verhinderung von Einsicht auf ihr Grundstück) sowie hinsichtlich der Frage der Einhaltung des Ortsbildes.

2.2. Bei den Einwendungen hinsichtlich der Höhe (Geschossigkeit) sowie der GFZ kommt dem Nachbarn allerdings Mitspracherecht zu. Diese Einwendungen erweisen sich hingegen als unberechtigt, zumal das Bauvorhaben – ausweislich der Projektunterlagen – die maximal zulässige Geschossanzahl sowie die maximal zulässige GFZ einhält. Hinsichtlich der geltend gemachten Einwendungen erweisen sich die Planunterlagen auch als vollständig. Die übrigen von der Bf geltend gemachten Unvollständigkeiten der Planunterlagen betreffen keine subjektiven Rechte (Geländeveränderungen, fertige Höhen) und erweist sich die diesbezügliche Einwendung als unzulässig.

2.3. Wenngleich sich der Spruch des in Beschwerde gezogenen Bescheides als mehrgliedrig und in sich verschoben erweist, so lässt dieser doch ausreichend den Gegenstand und seinen normativen Inhalt erkennen, sodass nicht vom Fehlen des Spruches als konstitutives Bescheidmerkmal auszugehen ist.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war die Beschwerdevorentscheidung – unter Anpassung des Spruches – zu bestätigen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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. Peterseil