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-154163/8/DM/SSo

Datum: Linz, 28. August 2024

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des Ing. Mag. A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde C__ vom 9. April 2024, GZ: BauR1-153/9-55998-2024, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Bauwerberin: D__) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 4. Juli 2024 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

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. Verfahrensgang, Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 18. Dezember 2023 (eingelangt am 18. Jänner 2024) beantragte die D__ (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für den Abbruch des Bestandes und den Neubau zweier Wohnhäuser inklusive (natürlich be- bzw. entlüfteter) Tiefgarage (dargestellt in den Einreichplänen der E__ vom 19. und 20. Dezember 2023 [Plannummern 2319-EINR_01, 2319-EINR_02, 2319-EINR_03]) auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Nr. aaa, bbb und ccc der KG F__-C__. Die geplanten Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten verfügen über insgesamt 22 Kfz-Stellplätze (7 Stellplätze im Freien bzw. zum Teil unter dem projektierten Carport und 15 Stellplätze in der Tiefgarage), im Obergeschoß jeweils über einen (nach Südosten orientierten) Balkon sowie eine (ebenso nach Südosten orientierte) PV-Anlage mit einem Ausmaß von jeweils 24 m^2. Zudem soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Die genannten Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

2. Der Beschwerdeführer (Bf) ist Eigentümer des Grundstücks Nr. ddd der KG F__-C__, das an das gegenständlich zu bebauende Grundstück unmittelbar angrenzt.

Der geringste Abstand des Bauvorhabens zu der Grundstücksgrenze des Bf beträgt, gemessen von der fertigen Außenwand der dem Bf zugewandten Gebäudeseite, 5,07 m bzw., gemessen von dem dem Grundstück des Bf zugewandten Balkon, 2,38 m. Der dem Bf nächstgelegene Gebäudeteil (Traufe) weist eine Höhe von unter 9 m auf. Der zum Grundstück des Bf weiter entfernte First dieses Gebäudes ist 12,83 m hoch.

3. Mit Erledigung vom 7. Februar 2024 beraumte der Bürgermeister der Stadtgemeinde C__ (belangte Behörde) für den 27. Februar 2024 die Bauverhandlung an, zu der auch der Bf unter Hinweis auf die Rechtsfolgen gemäß § 42 AVG geladen wurde.

Mit Eingabe vom 22. Februar 2024 erhob der rechtsfreundlich vertretene Bf diverse Einwendungen gegen das Bauvorhaben (Verletzung von Abstandsbestimmungen, Störung des Orts- und Landschaftsbildes und in diesem Zusammenhang Überdimensionierung des Bauvorhabens im Vergleich zu den umliegenden Gebäuden durch Höhe und Geschoßflächenzahl, gegenseitige Beeinträchtigungen unter anderem in der Privatsphäre, keine ausreichende Belichtung und Belüftung,

überhöhtes Verkehrsaufkommen, Immissionen, Wertverlust und Eigentumsgefährdung, fehlende Verbindung zum öffentlichen Straßennetz).

4. Mit dem nun angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 9. April 2024 wurde die Baubewilligung für das beantragte Bauvorhaben erteilt.

Dagegen erhob der Bf mit Eingabe vom 10. Mai 2024 Beschwerde, die dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 22. Mai 2024 samt Verwaltungsakt zur Entscheidung vorgelegt wurde.

5. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 4. Juli 2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in deren Anschluss die Entscheidung von der erkennenden Richterin mündlich verkündet wurde. Die Niederschrift wurde in der Folge den Parteien zugestellt (Zustellung an den Bf am 17. Juli 2024).

Mit Eingabe vom 22. Juli 2024 beantragte der Bf die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt (insbesondere in die Einreichpläne sowie den Befund des Amtssachverständigen [ASV]), in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus ergab sich der unter Punkt I. dargelegte Sachverhalt widerspruchsfrei.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) 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. Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.
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. Der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen kann nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

2. Wie unter Punkt I. festgestellt, grenzt das Grundstück des Bf an das zu bebauende Grundstück unmittelbar an, weshalb der Bf unstrittig Nachbar im Sinne des § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 ist.

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 (siehe etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021).

Fallgegenständlich ist daher die Prüfungsbefugnis des Landesverwaltungsgerichts auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer das Mitspracherecht des Nachbarn als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021; 27.10.2023, Ra 2023/05/0196).

3. Die in der Beschwerde geltend gemachten Einwendungen entsprechen den im Verwaltungsverfahren mit Schreiben vom 22. Februar 2024 (rechtzeitig) erhobenen Einwendungen. Soweit der Bf dabei die Verletzung von Abstandsbestimmungen und (insbesondere Lärm-)Immissionen einwendete und insofern subjektiv-öffentliche Rechte gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 geltend machte (siehe etwa VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 sowie VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0086), konnte er damit seine Parteistellung (in diesem Umfang) aufrechterhalten. Allerdings erweisen sich diese Einwendungen im Ergebnis als unbegründet:

<u>Zur Einhaltung des Abstands:</u>

Der Bf bringt in diesem Zusammenhang vor, dass (ausgehend von einer Gebäudehöhe von 12,99 m, resultierend aus der Differenz zwischen dem Urgelände [481,74 m ü.A.] und dem First [494,73 m ü.A.]) ein Mindestabstand von 4,33 m einzuhalten sei, weshalb der zu seinem Grundstück vorliegende Abstand von 2,38 m gegen die gesetzlichen Abstandsbestimmungen verstoße.

Wie sich aus dem Einreichplan sowie dem Befund des ASV ergibt, beträgt der geringste Abstand zu der Grundstücksgrenze des Bf (gemessen von der fertigen Außenwand der dem Bf zugewandten Gebäudeseite) 5,07 m, wodurch der gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 vorgesehene Mindestabstand von 3 m jedenfalls eingehalten wird. Im Obergeschoß der geplanten Gebäude befindet sich laut Einreichplan zudem – wie auch vom ASV festgestellt – jeweils ein Balkon. Dass es sich fallgegenständlich um einen Balkon handelt, ergibt sich auch zweifellos aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs. Demnach liegt ein solcher dann vor, wenn sich ein Gebilde – wie hier – überwiegend als offener Vorbau an einem Gebäude darstellt (siehe etwa VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059; vgl. auch *Frommhold/Gareiß*, Bauwörterbuch[2] [1978] Seite 26 [„vor die Fassade vorgekragter Gebäudeteil: offener, von dem angrenzenden Raum aus zugänglicher Austritt mit Umwehrung an den freien Seiten“]). Da der gesetzlich vorgesehene Mindestabstand von 3 m gemäß § 41 Abs. 2 Z 4 Oö. BauTG 2013 unter anderem mit Balkonen um 2 m unterschritten werden kann, mindestens aber 2 m aufweisen muss, ist der vorliegende, zwischen dem Grundstück des Bf und dem seinem Grundstück zugewandten Balkon bestehende Abstand von 2,38 m ausreichend.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass bei der Bestimmung des § 40 Z 1 letzter Satz Oö. BauTG 2013, auf die sich der Bf beruft, auf den jeweiligen (9 m überragenden) Gebäudeteil abzustellen ist. Dabei weist der dem Bf nächstgelegene Gebäudeteil (Traufe) eine Höhe von unter 9 m und zum Grundstück des Bf bereits einen Abstand von zumindest 5,07 m auf, weshalb der Abstand zwischen dem Grundstück des Bf und dem zu seinem Grundstück weiter entfernten, 9 m überragenden First (laut Einreichplan und Befund des ASV 12,83 m) jedenfalls § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 entspricht.

Im Übrigen kommt dem Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung des Abstandes nur bezüglich des seinem Grundstück zugekehrten Nachbargrundstückes, nicht aber gegenüber anderen Nachbargrundstücken zu (siehe etwa VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193). Das Vorbringen des Bf betreffend die Überdachung der Rampe sowie das Nebengebäude ist folglich unzulässig.

Zu den Immissionen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müssen Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, von den Nachbarn hingenommen werden, sofern nicht besondere Umstände vorliegen (vgl. etwa VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153; 29.9.2016, Ro 2014/05/0086). Derartige besondere Umstände werden vom Bf allerdings nicht vorgebracht und sind auch für das Landesverwaltungsgericht aus nachfolgenden Gründen nicht ersichtlich: Die beiden (im Bauland-Wohngebiet) geplanten Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten verfügen über insgesamt 22 Kfz-Stellplätze, wobei sich 7 Stellplätze im Freien (bzw. zum Teil unter dem

projektierten Carport) befinden und die Tiefgarage, die natürlich be- bzw. entlüftet wird, 15 Stellplätze aufweist. Die mit diesen (über das zu bebauende Grundstück weitgehend verteilten) Stellplätzen einhergehenden Lärmimmissionen stellen für Wohnhausanlagen übliche Immissionen (vgl. dazu VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342) dar (vgl. etwa auch [in Bezug auf die NÖ BO] VwSlg 16.505 A/2004, wonach die von einem Wohnprojekt mit 26 Wohnungen, 14 Garagenplätzen und 28 Abstellplätzen typischerweise ausgehenden Immissionen von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen sind). Zudem stellen die mit den insgesamt 22 Stellplätzen einhergehenden Immissionen gemäß § 2 Z 22 lit. a Oö. BauTG 2013 keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Dies gilt gemäß § 2 Z 22 lit. b Oö. BauTG 2013 ebenso für die vom Bf monierten Geräuscheinwirkungen ausgehend vom geplanten Kinderspielplatz. Auch im Hinblick auf die projektierte PV-Anlage mit einem Ausmaß von 24 m^2 pro Gebäude ergeben sich aus den Einreichunterlagen keine besonderen Umstände. Vielmehr gehören die mit einer PV-Anlage wie der vorliegenden (dh. insbesondere mit einem solchen Ausmaß) verbundenen Immissionen (wie bspw. Reflexionen) nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts zu den im Bauland-Wohngebiet üblichen Immissionen.

4. Im Übrigen sind die (im Schreiben vom 22. Februar 2024 sowie in der Beschwerde erhobenen) Einwendungen des Bf unzulässig:

Verbindung zum öffentlichen Straßennetz:

Die in § 6 Oö. BauO 1994 getroffenen Bestimmungen über Gestalt und Größe des Bauplatzes, und damit auch der in § 6 Abs. 2 Oö. BauO 1994 vorgesehene Anschluss an das öffentliche Straßennetz, dienen ausschließlich dem öffentlichen Interesse, nämlich den Interessen einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung im Bereich der zu verbauenden Liegenschaft, und begründen folglich keine Nachbarrechte (siehe VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054).

Orts- und Landschaftsbild:

Ebenso können aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden (siehe abermals VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; vgl. auch VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059; 26.9.2017, Ra 2016/05/0110). Die in diesem Zusammenhang erhobenen Einwendungen des Bf, dass das geplante Bauvorhaben höher als die umliegenden Wohnhäuser sei bzw. im Vergleich zu diesen eine höhere Geschoßflächenzahl aufweise und somit nicht dem Orts- und Landschaftsbild entspreche, sind daher unzulässig.

Im Hinblick auf die eingewendete Höhe der geplanten Gebäude ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine solche Einwendung (im Sinne des § 31 Abs. 4

Oö. BauO 1994) nur insoweit zu berücksichtigen ist, als die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen des Gesetzes oder eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans festgelegt ist (siehe etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021). Da im gegenständlichen Fall kein Bebauungsplan vorliegt und sich folglich eine Beschränkung der Gebäudehöhe nach § 40 Oö. BauTG 2013 bloß indirekt über Abstandsvorschriften ergibt (siehe dazu bereits oben), kann sich der Bf diesbezüglich auf kein subjektiv-öffentliches Recht stützen. Dies gilt auch betreffend die eingewendete (im Verhältnis zu den umliegenden Gebäuden „ausreißerische“) Geschoßflächenzahl. Existiert eine die Bebauung flächenmäßig bzw. kubaturmäßig beschränkende Bestimmung nicht, hat der Nachbar konsequenterweise auch kein Recht auf Einhaltung einer behaupteten – ortsüblichen – Bebauung des Bauplatzes (siehe schon LVwG OÖ 7.3.2019, LVwG-151903/8/DM – 151905/2).

Belichtung und Belüftung:

§ 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 trifft keine selbständige Regelung hinsichtlich des Ausmaßes der Belichtung und Belüftung des Nachbargrundstückes, sondern stellt auf diesbezügliche materielle Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans ab. Keinesfalls kann somit aus dieser Bestimmung der Schluss gezogen werden, dass jegliche Veränderung der Belichtungsverhältnisse auf den Nachbargrundstücken unzulässig wäre (siehe etwa VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054). Dem Bf kommt daher im vorliegenden Fall – insbesondere vor dem Hintergrund der Einhaltung der Abstandsbestimmungen – kein Recht auf Belichtung und Belüftung zu (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342; 23.5.2017, Ro 2015/05/0021).

Erhöhtes Verkehrsaufkommen:

Soweit sich der Bf „auf die Gefahr, dass sich dieser zusätzliche Verkehr zumindest teilweise auch auf weitere Straßen verlagert, wodurch auch andere Bewohner durch Lärm und Abgase beeinträchtigt werden“, stützt, ist darauf hinzuweisen, dass den Nachbarn in Bezug auf die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein subjektiv-öffentliches Recht eingeräumt wird (vgl. VwGH 26.3.2019, Ra 2019/05/0017).

Gegenseitige Beeinträchtigungen, Wertverlust, Eigentumsgefährdung:

Mit dem diesbezüglichen Vorbringen – etwa, dass das Bauvorhaben die Privatsphäre des Bf in unzumutbarer Weise beeinträchtige – macht der Bf kein subjektiv-öffentliches Recht im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 geltend. Dies gilt auch betreffend den behaupteten Wertverlust bzw. die behauptete Eigentumsgefährdung (vgl. etwa VwGH 10.12.2013, 2012/05/0162).

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 oben zitierten Entscheidungen). 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