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-154120/23/KHu

Datum:
Linz, 21. Jänner 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Edt bei Lambach vom 31. Juli 2024, GZ: 131-9/1743/2023, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Bauwerber: B__ und Ing. C__) 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. Verfahrensgang:

1. Mit Eingabe vom 8.6.2023 suchten die Bauwerber (Bauwerberin: B__, Bauwerber: Ing. C__) um Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „*Umbau-Zubau Wohnhaus; Änderung von 1 Wohneinheit auf 2 Wohneinheiten; Abbruch und Neubau Carport*“ an.

2. Nach Durchführung einer Bauverhandlung und weiteren Verfahrensschritten wurde zunächst mit „Bescheid“ vom 9.2.2024 die Baubewilligung erteilt. Dagegen erhob der nunmehrige Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) mit Schriftsatz vom 6.3.2024 Beschwerde. Diese Beschwerde wurde mit Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 18.7.2024, Zl. 154120/10/KHu, als unzulässig zurückgewiesen, weil die Erledigung vom 9.2.2024 – aufgrund einer mangelhaften Fertigung bzw. Deklaration der entscheidenden Behörde – keinen Bescheid darstelle; der „Bescheid“ vom 9.2.2024 sei absolut nichtig.

3. In der Folge erteilte die Baubehörde (Bürgermeister der Gemeinde Edt bei Lambach; im Folgenden: belangte Behörde), vertreten durch die Vizebürgermeisterin, die den Bescheid ordnungsgemäß in Vertretung der Person des Bürgermeisters unterfertigte, mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 31.7.2024 die Baubewilligung für das oben genannte Bauvorhaben.

4. Dagegen erhob der Bf mit Schriftsatz vom 28.8.2024 Beschwerde.

5. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt und unter Erstattung einer Gegenschrift dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor (dieses Beschwerdeverfahren wurde ebenfalls zu Zl. LVwG-154120 protokolliert; Beschwerdevorlage ON 14).

6. Die belangte Behörde sprach über den vom Bf gestellten Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ab (ON 18), nachdem dieser vom Landesverwaltungsgericht zuständigkeitshalber weitergeleitet worden war (ON 15).

7. Das Landesverwaltungsgericht führte am 21.11.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerber beabsichtigen die Verwirklichung des Bauvorhabens „*Umbau-Zubau Wohnhaus; Änderung von 1 Wohneinheit auf 2 Wohneinheiten; Abbruch und Neubau Carport*“ auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG ccc D__.

Das Bauvorhaben ist im Austauschplan der E__ vom 22.8.2023 (der ursprüngliche Einreichplan war vom 8.6.2023) sowie den weiteren Einreichunterlagen eindeutig dargestellt.

1.2. Auf dem Baugrundstück befindet sich (unter anderem) ein bestehendes Wohngebäude. Dieses Gebäude wurde mit Baubewilligungsbescheid vom 15.12.1953 erstmals bewilligt; nach diesem Bescheid sowie den dazugehörigen Einreichunterlagen handelte es sich um ein teilweise unterkellertes „Einfamilienhaus“, das die Hauptabmessungen von 7 x 8 m aufwies, wobei Anbauten im Eingangsbereich (Windfang) sowie im Nordwestbereich vorgesehen waren. Der Einreichplan sah Wohnräume im Erdgeschoß und im Dachraum vor. Die Lage sollte im nördlichen Bereich des Grundstückes erfolgen, wobei ein Abstand von rund 6 m von der Straße projektiert war. Mit Baubewilligungsbescheid vom 15.6.1967 wurde die Baubewilligung für einen „Anbau an das bestehende Wohnhaus“ erteilt. Gegenstand der Bewilligung war die Vergrößerung durch einen Anbau in Ziegelbauweise, der im Bereich der damaligen hölzernen Holzlage erfolgen sollte. Dieser Anbau schloss in nordwestlicher Richtung an das bestehende Gebäude an. Aus der Verhandlungsschrift vom 13.6.1967 ergibt sich ein Hinweis darauf, dass eine Hühnerhaltung erfolgte (ein Anrainer forderte, dass die Hühnerhaltung so erfolgen solle, dass sie auf seinen Grundstücken keinen Schaden anrichteten). Spätere Baubewilligungen beziehen sich auf den Einbau einer Ölfeuerungsanlage (1996) sowie die Errichtung einer Senkgrube (2023).

1.3. Das Bauvorhaben sieht nach den vorliegenden Einreichunterlagen zusammengefasst vor, beim bestehenden Gebäude (die Umfassungswände in nördlicher, östlicher, westlicher und südlicher Richtung und die Erdgeschoßdecken sind weitestgehend als grau – Bestand dargestellt) die Dachflächen zu erneuern und aufzustocken. Dabei wird im östlichen Bereich die Firsthöhe beibehalten, aber eine Übermauerung hergestellt (und die Dachneigung verringert); im westlichen Baukörper wird die Firsthöhe um ca. 1,2 m angehoben. Ferner erfolgt eine Anbringung einer Wärmedämmung bei den Außenwänden. Im Gebäudeinneren soll eine Unterteilung in zwei Wohneinheiten erfolgen. Für die Raumgestaltung sollen großteils nicht tragende Zwischenwände verändert werden; im Mittelteil sind einzelne Wände als Neubau dargestellt. Vorgesehen sind Wohnräume im Erdgeschoß und im Dachgeschoß; im westlichen Bereich wird (im Zusammenhang mit der Ausführung der zweiten Wohnung) eine neue Treppe ins Dachgeschoß errichtet. Der bautechnische Amtssachverständige bezeichnete diese Baumaßnahmen im bautechnischen Befund vom 11.7.2023 als „Zu- und

Umbauten“. Darüber hinaus soll straßenseitig ein Technikraum errichtet werden, der die üblichen haustechnischen Anlagen (Wasserversorgung, Windkessel, Stromanschluss, etc.), die nachteilige Emissionen nicht erwarten lassen, enthalten soll, sowie bei dem die Wärmepumpe (mit Inneneinheit im Technikraum) ausgeführt werden soll. Schließlich soll es im südwestlichen Bereich zur Errichtung einer Carports mit sechs Stellplätzen kommen.

Im Austauschplan wurde nach Durchführung einer Vermessung des Grundstückes und des Bestandes durch einen Zivilgeometer die Lagedarstellung adaptiert. Dass sich die Lage der im Austauschplan dargestellten Bestandswände nicht mit der ursprünglichen Baubewilligung aus dem Jahr 1953 bzw. der Baubewilligung aus dem Jahr 1967 decken würden, ist nicht ersichtlich. Insbesondere ist in diesem Plan der Alttrakt mit den Hauptabmessungen von 7 x 8 m ersichtlich, der einen Abstand von (etwas mehr als) 6 m von der straßenseitigen Grundgrenze aufweist.

1.4. Das Baugrundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als „Sternchenwidmung“ (Signatur Nr. 47) ausgewiesen und im Anhang zum Flächenwidmungsplan dargestellt.

1.5. Der Bf ist Eigentümer des in nördlicher Richtung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstückes Nr. eee der EZ ddd, auf welchem sich (im westlichen Bereich) die landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude befinden und das ansonsten für Ackerbau verwendet wird.

Aktuell betreibt der Bf Ackerbau und Forstwirtschaft. Die Legehennenhaltung (Stallungen im nördlichen und westlichen Teil des bebauten Bereichs des Grundstückes) wird derzeit – seit rund 10 Jahren – nicht betrieben. Nach dem Vorbringen des Bf, das dieser Entscheidung zugrunde gelegt wird, verfügen die landwirtschaftlichen Gebäude über aufrechte Baubewilligungen.

Der Bf hat ein Handelsgewerbe mit einem Standort (nur) in der Stadt Wels angemeldet. Der Bf verfügt über keine gewerbebehördliche Betriebsanlagen-bewilligung betreffend das Grundstück Nr. eee, das gegenüber des Baugrundstückes gelegen ist.

1.6. Der Bf erhob in der mündlichen Bauverhandlung vor der belangten Behörde diverse Einwendungen gegen das Bauvorhaben; er erstattete in der Beschwerde, in einer Stellungnahme und der Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht weitere Vorbringen.

Der Bf wendet betreffend die heranrückende Wohnbebauung zusammengefasst ein, dass künftige Entwicklungsoptionen nicht beeinträchtigt werden dürften. Er habe einen kleinen Betrieb und lebe nur von diesem; die Gegebenheiten könnten sich ändern. Er könnte etwa einen Buschenschank eröffnen, bei der die Gäste bis

Mitternacht säßen, ferner Hochzeiten anbieten, die ebenfalls länger dauerten. Man müsse den Blick in die Zukunft haben. In Bezug auf derzeitige Emissionen thematisiert der Bf Lärm durch LKW-Zufahrten und Ladevorgänge. Es würden etwa Eier von anderen Betrieben angeliefert. Der Bf bezeichnet die von ihm an diesem Standort ausgeübte Tätigkeit zwar als „gewerblich“ bzw. als „Handelstätigkeit“, verweist aber auf den ausschließlichen Verkauf von Urprodukten, sodass er nach seinem Vorbringen keine gewerbebehördlichen Genehmigungen für diesen Standort benötige.

1.7. Der Bf wendete unter anderem ferner ein, dass eine bodenunabhängige Massentierhaltung auf dem Grundstück Nr. fff erfolge. Dieses Grundstück ist im Eigentum einer dritten Person.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die darin einliegenden Einreichunterlagen sowie die Niederschrift der Bauverhandlung samt den Einwendungen des Bf, ferner Einschau in die früheren Baubewilligungsakten, Einschau in den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch, Durchführung einer GISA-Abfrage und Einschau in das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Ferner brachte der Bf am 21.11.2024 noch eine ergänzende Stellungnahme ein. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig. Den sachverständigen bautechnischen Ausführungen im behördlichen Verfahren ist der Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, sodass sich die Feststellungen zum Vorhaben aus den Einreichunterlagen ergeben. Der Vergleich des (nur rudimentär gehaltenen) Lageplans aus dem Jahr 1953 samt Lagebeschreibung im damaligen bautechnischen Befund mit der im Austauschplan dargestellten Lage des (vermessenen) Bestandes stimmt überein, sowohl was die Lage auf dem Grundstück und den Abstand zur Grundgrenze, als auch was die Abmessungen des Alttraktes betrifft. Eine Unrichtigkeit der Lagedarstellung wurde vom Bf auch nur in Bezug auf den ursprünglichen Einreichplan vorgebracht. Die Feststellungen unter den Punkten 1.5. und 1.6. ergeben sich aus der GISA-Abfrage, den Angaben des Bf und den Vorbringen des Bf.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Allgemeines zum gerichtlichen Prüfungsumfang und zum Prüfungsgegenstand:

1.1. Der Bf ist Nachbar im Sinne der Oö. BauO 1994. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht

einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben. Ein 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). Das Verwaltungsgericht hat eine Nachbarbeschwerde jedenfalls nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; dieser Entscheidung folgend etwa VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066 und 16.2.2017, Ra 2015/05/0060).

Nachbarn haben dabei jeweils nur Mitspracherechte hinsichtlich der eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte. Zur Wahrung jeweils fremder Rechte sind Nachbarn nicht legitimiert (vgl. VwGH 15.11.2011, 2008/05/0227, mwN). Dem Landesverwaltungsgericht steht es ferner nicht zu, aufgrund einer Nachbarbeschwerde Aspekte aufzugreifen, die keinen Bezug zu einer Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes des Beschwerdeführers haben (siehe dazu etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060, mwN).

1.2. Das Baubewilligungsverfahren ist 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 der Bauwerber 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). Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung der Baubewilligung nicht gestützt werden (so etwa VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029, mwN); so kommt es etwa nicht darauf an, welcher tatsächliche Zustand besteht oder ob die Bauausführung tatsächlich anders erfolgt, als im beantragten Projekt angegeben ist (vgl. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051, mwN).

2. Daraus ergibt sich, dass ein Vorbringen, das sich nicht auf ein Nachbarrecht des Bf und/oder nicht auf das eingereichte Bauvorhaben bezieht, im Nachbarbeschwerdeverfahren unzulässig ist.

3. Vorwegzuschicken ist, dass die Parteien des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht sowohl die Parteien des behördlichen Verfahrens (hier: der Bf und die Bauwerber) als auch die belangte Behörde sind. Der Gesetzgeber hat das Verfahren vor den Verwaltungsgerichten so gestaltet, dass es auch von nicht rechtskundigen Bürgern bewältigt werden kann. Ein Anwaltszwang besteht nicht.

Es steht aber jeder Partei frei, sich durch einen Anwalt vertreten zu lassen. Aus dem Umstand, dass eine Partei – hier die belangte Behörde – einen Anwalt beigezogen hat, kann keineswegs eine Ungleichbehandlung von Parteien im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgeleitet werden.

Ebenfalls vorwegzuschicken ist, dass zwar der Bauwerber das Amt als Bürgermeister in der betreffenden Gemeinde innehat, er hier aber als Privatperson ein Bauvorhaben verwirklichen möchte und er einen Antrag auf Erteilung der Baubewilligung gestellt hat. Das steht ihm selbstverständlich zu. Die baubehördlichen Funktionen im Verfahren wurden von der Vizebürgermeisterin (in Vertretung der in § 55 Abs. 1 Oö. BauO 1994 vorgesehen Baubehörde „Bürgermeister“) wahrgenommen. Insbesondere wurde die behördliche Bauverhandlung von der Vizebürgermeisterin geleitet und der angefochtene Bescheid von der Vizebürgermeisterin unterfertigt; dabei wurde im angefochtenen Bescheid unzweifelhaft ausgeführt, dass die Vizebürgermeisterin in Vertretung der Baubehörde einschreitet und der Bescheid ordnungsgemäß unterfertigt.

Der Bf erhebt in seinen Eingaben diverse Anschuldigungen (von Machtmissbrauch bis hin zu Trunkenheit am Steuer) und stellt die Befangenheit der auf Behördenebene einschreitenden Personen in den Raum. Es bleibt dabei bei Behauptungen. Warum etwa ein Verkehrsdelikt (sofern es überhaupt gesetzt worden wäre) eine Befangenheit begründen sollte, ist nicht ersichtlich; das Verwaltungsstrafrecht fällt in die Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden und nicht der Gemeinden. Insbesondere kann aber daraus, dass dem Ansinnen des Bf nicht entsprochen wurde bzw. nicht in seinem Sinne entschieden wurde, keine Befangenheit abgleitet werden.

Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass nunmehr eine Entscheidung durch den hier erkennenden unbefangenen Richter des Landesverwaltungsgerichts erfolgte, sodass allfällige vom Bf in den Raum gestellte Befangenheiten aus dem behördlichen Verfahren saniert wären (stRsp des VwGH, siehe etwa VwGH 19.1.2021, Ra 2019/05/0213, mwN).

4. In der Beschwerde werden zunächst formelle Rechtswidrigkeiten des Bescheides vorgebracht. Der – nach der Behauptung des Bf – unrichtige Gebührenhinweis ist keineswegs geeignet, zu einer Aufhebung des Bescheides zu führen, zumal das Gebührenrecht von den Finanzbehörden vollzogen wird und sich die Gebührenfolgen unmittelbar aus dem Gebührengesetz ergeben.

Das Vorbringen in Bezug auf den bereits erfolgten Abbruch des „Carports“, betrifft kein Nachbarrecht, weil ein solcher Abbruch – wenn überhaupt – nur einen Anzeigetatbestand (Abbruch von Gebäuden nach § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994) betreffen könnte (falls das als „Carport“ bezeichnete Bauwerk in bautechnischer Hinsicht den Gebäudebegriff erfüllt hätte) und Nachbarn keine Parteistellung im

Anzeigeverfahren haben. (Der Bewilligungstatbestand des § 24 Abs. 1 Z 4 ist von vornherein nicht relevant, weil ein Zusammenbau mit anderen Gebäuden an der Nachbargrundgrenze nicht vorliegt.) Darüber hinaus handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem es nicht darauf ankommt, welcher Zustand faktisch besteht, sondern welcher hergestellt werden soll.

5. Das Baugrundstück weist eine sogenannte „Sternchenwidmung“ auf. Eine solche Widmung stellt nach der Legende des Flächenwidmungsplanes und der damaligen Planzeichenverordnung (nunmehr ist dies in § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 normiert) eine Dorfgebietswidmung dar. Demnach wird für die betreffende Fläche die Dorfgebietswidmung festgelegt. Eine Dorfgebietswidmung ist eine Baulandwidmung (siehe § 22 Oö. ROG 1994). Im Dorfgebiet sind – neben Gebäuden für land- und forstwirtschaftlichen Betrieben – ausdrücklich auch solche Bauwerke, die im Wohngebiet zulässig sind, zulässig. Eine Wohnnutzung bzw. Wohnbebauung ist daher im Dorfgebiet zulässig.

6. Der Bf bringt in verschiedenen Zusammenhängen vor, dass alternativ auch anders (etwa durch eine andere Lage des Technikraums) oder woanders (beispielsweise in der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs der Bf) gebaut werden könnte (bzw. zu prüfen sei, ob sich das Bauvorhaben auf einem Grundstück neben dem Betrieb der Bf besser verwirklichen ließe) und die bestehende Bebauung auf dem Baugrundstück abgetragen werden sollte.

Da es sich – wie bereits oben ausgeführt – beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, gehen solche Vorbringen ins Leere; zu prüfen ist ausschließlich, ob das eingereichte Bauvorhaben in Widerspruch zu den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen – im Nachbarbeschwerde-verfahren nur insoweit als subjektiv-öffentliche Rechte des Bf betroffen sein können – steht. Die Oö. BauO 1994 sieht in § 35 Abs. 1 leg. cit. vor, dass die Baubewilligung zu erteilen ist, wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Vorgaben nicht widerspricht.

Eine Bedarfsprüfung ist für ein Wohnbauvorhaben im Bauland von vornherein nicht vorgesehen. Sogar eine – hier nicht einschlägige – Erforderlichkeitsprüfung bei Bauten im Grünland (§ 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994) beträfe kein Nachbarrecht, weil die Oö. BauO 1994 dem Nachbarn nicht schlechthin einen Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes gewährt (siehe ausführlich etwa VwGH 27.1.2004, 2001/05/1062, mwN; siehe zuletzt etwa VwGH 29.7.2021, Ra 2021/05/0082, mwN).

7. Das weitere Vorbringen des Bf zielt darauf ab, dass es eine Fehlentwicklung sei, dass dort gebaut worden sei. Eine solche Fehlentwicklung dürfe nicht verstärkt werden. Es handle sich um eine agrarische Kernzone.

Dazu ist zunächst aufzuführen, dass damit kein Bezug zu einer Bestimmung der Oö. BauO 1994 oder zu Nachbarrechten hergestellt wird. Raumplanerische Überlegungen sind im Zusammenhang mit der Erstellung der Flächenwidmungspläne anzustellen, aber nicht mehr im individuellen Baubewilligungsverfahren. Allgemeine Bestimmungen im Örtlichen Entwicklungskonzept, aus denen sich etwa die Zielsetzung der Erhaltung bzw. Stärkung der landwirtschaftlichen Betriebe ergibt, können nicht zu einer Unzulässigkeit eines widmungskonformen Bauvorhabens führen.

Der Bf bezieht sich mit seinem Vorbringen auf Stellungnahmen in einem Widmungsverfahren. Bei diesen Stellungnahmen ging es darum, dass die bereits bestehende Wohnbebauung die Schaffung weiterer Baulandwidmungen nicht rechtfertigen könne. Diese bestehenden Wohnobjekte müssten zwar zur Kenntnis genommen werden, könnten aber kein Argument für die Fortsetzung einer Fehlentwicklung sein.

Diese Ausführungen sind bezogen auf die Ziele der Raumordnung, die im Widmungsverfahren berücksichtigt werden müssen. Es geht im hier anhängigen Verfahren aber nicht um die Frage, ob die Schaffung zusätzlicher Baulandwidmungen in dieser Gegend vertretbar ist, sondern um die Bebauung eines bereits gewidmeten Grundstückes.

Der Verordnungsgeber hat bei der Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich eine bestehende Bebauung vorgefunden, die in der Folge – bezogen auf das Baugrundstück – zu einer sogenannten „Sternchenwidmung“ (bestehendes Wohngebäude im Grünland) geführt hat. Wie dargelegt, stellt eine derartige Widmung eine Dorfgebietswidmung dar. An dieser Widmung des Baugrundstückes sind beim Landesverwaltungsgericht keine Normbedenken entstanden; insbesondere ist auf dieser Parzelle ein bestehendes Wohngebäude vorhanden, das anlässlich der Erlassung des Flächenwidmungsplanes dokumentiert wurde, und sind auch umliegende Wohngebäude mit einer „Sternchenwidmung“ ausgewiesen. Auch die Grenze von 1.000 m² ist keine absolute und wird einzelfallbezogen nur geringfügig durch die gegebene Parzellengröße überschritten.

8. Das Landesverwaltungsgericht hat auch keine Bedenken an der hier anzuwendenden Gesetzeslage der Oö. BauO 1994. Insbesondere anerkennt der Verfassungsgerichtshof einen umfassenden Gestaltungsspielraum des einfachen Gesetzgebers bei der Festlegung der Nachbarrechte. Die dem Bf ferner offenbar vorschwebenden umfassenden Bedarfsprüfungen und Interessenabwägungen, die in einem individuellen Bauverfahren erfolgen sollten, stehen im Spannungsverhältnis zur Eigentumsfreiheit, aus der sich die – grundsätzliche – Freiheit zu bauen ergibt, wenn keine gegenteiligen Rechtsvorschriften bestehen.

9. Das Orts- und Landschaftsbild betrifft kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, mwN; siehe zum Vorbringen, dass ein Gebäude im Verhältnis zu umliegenden Häusern zu groß dimensioniert sei, auch VwGH 29.4.2015, 2013/06/0023).

Wie der Verwaltungsgerichtshof ferner bereits mehrfach ausgesprochen hat, kommt einem Nachbarn in Bezug auf die Sicherstellung der dörflichen Struktur im Dorfgebiet (§ 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994) kein Mitspracherecht zu (vgl. VwGH 27.8.2014, Ra 2014/05/0010, mwN), wobei nicht vorgebracht wurde und nicht ersichtlich ist, weshalb die dörfliche Struktur durch das projektierte Gebäude, das bloß aus Erd- und Dachgeschoß besteht und zwei Wohneinheiten umfasst, nicht gewahrt sein sollte.

Die vom Bf auf Seite 6 seiner Beschwerde zitierten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes betreffen das Mineralrohstoffgesetz (MinroG) und die Mindestentfernungen von Abbaubetrieben (zum Abbau mineralischer Rohstoffe) zu schützenswerten Gebieten. Für ein Baubewilligungsverfahren kann daraus nichts abgeleitet werden.

10. Wenn vom Bf der Themenbereich der Ver- und Entsorgung bzw. der infrastrukturellen Erschließung thematisiert wird, ist ihm entgegenzuhalten, dass damit keine Nachbarrechte angesprochen werden (siehe etwa VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156, mwN, zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung).

11. Zum Einwand der heranrückenden Wohnbebauung:

Gemäß § 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sind beim Neubau von ganz oder teilweise Wohnzwecken dienenden Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage oder von einem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass Projektgegenstand ein Um- und Zubau beim Wohnhaus (sowie die Neuerrichtung eines Carports ist) ist, wobei projektgemäß diverse Wände und Decken des bestehenden Wohngebäudes belassen werden sollen. Gerade beim ursprünglichen Wohntrakt zeigt sich projektgemäß der Bestand von Mauerwerk, Erdgeschoßdecke und Keller. Die sich aus dem Austauschplan ergebende Änderung der Lagedarstellung bildet das Bestandsgebäude ab, das sich auf einen aufrechten Konsens auf dem Jahr 1953 (Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses) und eine

Zubaubewilligung für eine Holzlage aus dem Jahr 1967 (Baubewilligung für die Herstellung eines Anbaues) stützen kann. Auch in den Ausführungen des bautechnischen Sachverständigen im behördlichen Verfahren finden sich keine Hinweise, dass in technischer Hinsicht von einem Neubau auszugehen wäre.

§ 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994 umfasst nach seinem eindeutigen Wortlaut nur Neubauten, nicht aber Um- oder Zubauten (siehe VwGH 21.5.2007, 2004/05/0236).

Der Bf geht in diesem Zusammenhang wohl davon aus, dass sich das Vorliegen eines Neubaues daraus ergäbe, dass das Wohngebäude nicht verwendet werden würde bzw. kein Bedarf daran bestehe. Das ist unzutreffend (siehe dazu näher unten bei der Frage, wann ein Grundstück „unbebaut“ ist), weil die Frage des Vorliegens eines Neubaues sich aus dem Umfang der projektierten Maßnahmen ergibt. Warum konkret hier in technischer Hinsicht ein Neubau vorliegen sollte, wurde nicht vorgebracht.

Aber selbst wenn das Vorhaben in technischer Hinsicht als Neubau zu qualifizieren wäre, liegen die Voraussetzungen der Anwendung der Bestimmung betreffend die heranrückende Wohnbebauung nicht vor:

Nach der höchstgerichtlichen Judikatur gilt ein Grundstück nur dann als „bisher unbebaut“ im Sinn des § 31 Abs. 5 erster Satz Oö. BauO 1994, wenn es bisher keine in Bezug auf die jeweils relevante Immission empfindliche Bebauung aufweist (vgl. VwGH 28.6.2005, 2003/05/0017; siehe VfGH 24.2.2020, E 3273/2019, wonach ein bislang bloß mit ein Betrieb bebautes Grundstück als unbebaut zu gelten habe).

Das Grundstück weist ein bestehendes Wohngebäude auf; dieses Gebäude war von Anfang als Wohngebäude vorgesehen und wurde mit Baubewilligung aus dem Jahr 1953 als „Einfamilienhaus“ bewilligt. Daran ändert es nichts, wenn die damaligen Bewohner einen persönlichen Bezug zur Landwirtschaft gehabt hätten, weil sich eine Baubewilligung nicht auf einen konkreten Bewohner oder seinen persönlichen Hintergrund bezieht; die vorliegende Baubewilligung bezieht sich vielmehr generell auf eine Wohnnutzung („Einfamilienhaus“). Auch kann aus dem Umstand, dass damals offenbar eine Hühnerhaltung stattfand, nichts gewonnen werden, zumal eine solche damals in einem ländlich geprägten Umfeld wohl nicht unüblich war und eine Hühnerhaltung auch nach heutigen Maßstäben im Dorfgebiet zulässig ist.

Auch daraus, dass künftig zwei Wohneinheiten bestehen, kann rechtlich nichts abgeleitet werden. Relevant ist ausschließlich, dass bisher und künftig Wohnnutzungen erfolgen.

Im Ergebnis wird das Grundstück seit Jahrzehnten für Wohnzwecke benutzt, was baurechtlich zulässig war; es liegt daher seit Jahrzehnten eine „immissionsempfindliche“ Bebauung vor. Es liegt auch kein Fall vor, in dem das bestehende Gebäude bloß für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen würde; ein solcher Verwendungszweck ist bei einem „Einfamilienhaus“ schon begrifflich auszuschließen.

Das Grundstück ist daher nicht als unbebaut zu qualifizieren.

Der Bf geht davon aus, dass sich die Unbebautheit des Grundstückes daraus ergäbe, dass das bestehende Gebäude derzeit nicht bewohnt sei bzw. die früheren Eigentümer keinen Bedarf mehr für das Gebäude gesehen hätten. Dem ist entgegenzuhalten, dass eine Baubewilligung nicht dadurch untergeht, dass ein Wohngebäude derzeit nicht bewohnt wird; es kann das Gebäude jederzeit wieder der baubewilligten Nutzung zugeführt werden. Auch aus dem behaupteten fehlenden Bedarf kann eine Unbebautheit des Grundstückes nicht abgeleitet werden.

Der Gesetzgeber stellt in § 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994 ausdrücklich auf „bisher unbebaute Grundstücke“ ab. Dass ein bestehender (unmittelbar angebauter, auf demselben Grundstück befindlicher) Gebäudeteil, der bislang für Lagerzwecke benutzt wurde, nunmehr Wohnzwecken dienen soll sowie die Aufstockung des Daches führen nicht zu einer heranrückenden Wohnbebauung (siehe auch VwGH 21.5.2007, 2004/05/0236, VwSlg 17.196 A/2007, zu einem Dachgeschoßausbau, wobei in dieser Entscheidung auf einen Ablehnungsbeschluss des VfGH Bezug genommen wird). Die dem Bf vorschwebende Auslegung, wonach auch in einer Konstellation der Vergrößerung der Wohnfläche auf demselben Grundstück von einem „Heranrücken“ zu sprechen sei, ist vom eindeutigen Gesetzeswortlaut nicht gedeckt. Auch eine „korrigierende“ Auslegung in diese Richtung ist nicht geboten:

Zum einen ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bei der Beurteilung der Immissionsbelastung bereits auf die Grundgrenze des Baugrundstückes abzustellen (siehe dazu zuletzt VwGH 30.4.2024, Ro 2023/05/0006, mwN).

Zum anderen hat der Verfassungsgerichtshof den Schutz vor heranrückender Wohnbebauung nicht im Zusammenhang von landwirtschaftlichen Betrieben gesehen (so etwa VfSlg. 15.112/1998 und VfSlg. 14.777/1997), sodass die nähere Ausgestaltung einer allfälligen Regelung – hier: des § 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994, soweit er sich auf landwirtschaftliche Betriebe bezieht – dem einfachen Gesetzgeber obliegt. Der Bf hat keine aufrechte gewerbebehördliche Bewilligung für den Standort (er verweist auch darauf, dass er eine solche nicht brauche). Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994 kommt es von vornherein bloß auf Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig

sind, an. Die Geltendmachung „gewerblicher“ Immissionen scheidet folglich von vornherein aus, weil diese einen Bescheid betreffend eine Betriebsanlagenbewilligung voraussetzen würde. Wenn der Bf an einem anderen Standort ein Gewerbe angemeldet hat, hat das keinen rechtlichen Zusammenhang mit dem Standort und begründet keine Betriebsanlagengenehmigung für diesen Standort. Auf bloß abstrakt mögliche, künftige Entwicklungen – wie die Etablierung neuer Betriebszweige – kommt es nicht an, weil § 31 Abs. 5 Oö. BauO 1994 auf einen Bestandsschutz in Bezug auf bescheidmäßig bewilligte Immissionen abstellt.

Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass es sich im gegenständlichen Einzelfall um eine kleine Bauparzelle handelt und anlässlich des Bauvorhabens auch keine Grundstücke zusammengelegt oder getrennt worden sind. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob allenfalls in besonders gelagerten Fallkonstellationen gesonderte Überlegungen anzustellen wären.

Der Einwand der heranrückenden Wohnbebauung kann daher vom Bf nicht erhoben werden.

12. Wenn der Bf auf eine Widmung für bodenunabhängige Massentierhaltung Bezug nimmt, betrifft das nicht seine Liegenschaft, sondern die eines anderen Nachbarn. Zur allfälligen Geltendmachung fremder Rechte ist der Bf nicht berufen.

13. Zu den Immissionseinwendungen:

Die Errichtung von Wärmepumpen ist gemäß § 1 Abs. 3 Z 15 Oö. BauO 1994 iVm. § 2 Abs. 1 Z 3 Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 vom Anwendungsbereich der Oö. BauO 1994 ausgenommen; gleiches gilt auch für die damit verbundenen Immissionen wie Lärmimmissionen (vgl. VwGH 12.6.2020, Ra 2020/05/0070). Was das Vorbringen betrifft, dass eine Vereisung der öffentlichen Straße befürchtet werde, ist dem zu entgegnen, dass die Interessen des Verkehrs auf der öffentlichen Straße – auch seiner Sicherheit – nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine Nachbarrechte betreffen (vgl. etwa VwGH 28.10.2008, 2007/05/0132, mwN).

Was eine befürchtete Immissionsbelastung durch den Technikraum selbst betrifft, ist auszuführen, dass im Technikraum – neben der nicht unter die Oö. BauO 1994 fallenden Luftwärmepumpe (Außen- und Inneneinheit) – die üblichen haustechnischen Ausstattungen eines Wohngebäudes (Wasserversorgung, Windkessel, Stromverteiler, etc.) ausgeführt werden sollen, die mit einer Wohnnutzung verbunden sind. Eine besondere Situation ist insoweit nicht ersichtlich und wurde auch nicht vorgebracht. Die Nachbarn haben aber die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes haltenden und die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der für Wohnhausanlagen üblichen Lärmimmissionen.

Ein allfälliger Immissionsschutz des Nachbarn besteht nur bei einer besonderen Immissionsbelastung (vgl. VwGH 27.02.2019, Ra 2018/05/0043; 16.11.2010, 2009/05/0342 mwN).

Was eine Beeinträchtigung des Erholungswertes im Bereich der Kapelle betrifft, steht dieses Grundstück nicht im Eigentum des Bf (sondern eines Dritten), sodass nicht erkennbar ist, in welchem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht der Bf beeinträchtigt sein sollte.

14. Eine Verletzung von Nachbarrechten des Bf liegt daher nicht vor.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbareinwendungen ab, noch fehlte es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Im Übrigen ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, weshalb schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Die auf diesen Grundlagen erfolgte Beurteilung des Projektes warf keine Fragen auf, die über den konkreten Einzelfall hinausgehen.

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. Huemer