

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

19.05.2015

Geschäftszahl

Ro 2015/05/0004

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Lorenz, über die Revision der H R in L, vertreten durch Dr. Wolfgang Schimek Rechtsanwalt GmbH in 3300 Amstetten, Graben 42, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 2. Oktober 2014, Zl. LVwG-150178/4/EW/Ka, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich belangte Behörde: Stadtsenat der Landeshauptstadt L; mitbeteiligte Partei: U GmbH & Co KG in L, vertreten durch Urbanek Lind Schmied Reisch Rechtsanwälte OG in 3100 St. Pölten, Domgasse 2), zu Recht erkannt:

Spruch

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Linz hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 2. April 2012 beantragte die mitbeteiligte Partei (im Folgenden: Bauwerberin) beim Magistrat der Landeshauptstadt L die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Dachgeschossausbau und zwei Tiefgaragengeschossen auf der Liegenschaft U.-Straße 11, Grundstück Nr. 45/6, KG W. Mit Schreiben vom 19. April 2012 beantragte die Bauwerberin die Genehmigung einer geringfügigen Abweichung vom Bebauungsplan (betreffend die Ausbildung des Dachgeschosses).

Die Revisionswerberin ist grundbücherliche Eigentümerin des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Nr. 45/1, KG W.

Die Revisionswerberin erhob mit Schriftsatz vom 7. November 2012 sowie im Zuge der Bauverhandlung am 12. November 2012 Einwendungen gegen das Bauvorhaben im Wesentlichen betreffend die Beurteilung der Planabweichungen als unwesentlich, den Abstand der baulichen Anlage zu ihrer Liegenschaft, die Belichtung ihrer Liegenschaft, Immissionen aus der Entlüftungsanlage der Tiefgarage sowie die Zufahrt zu dieser. Zudem beanstandete die Revisionswerberin die Ausgestaltung der Rampe der Tiefgarage.

Mit Bescheid vom 14. Jänner 2013 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt L der Bauwerberin nach Durchführung von aufgetragenen Plankorrekturen und Ergänzungen unter Vorschreibung von Auflagen die Baubewilligung und gab dem Antrag auf Abweichung von Bestimmungen der Teilbebauungspläne Nr. 360 J und Nr. 360 J/1 Folge. Sämtliche Einwendungen der Revisionswerberin wurden ab beziehungsweise zurückgewiesen.

Dagegen erhob die Revisionswerberin Berufung, in welcher sie auf die Einwendungen im Schriftsatz vom 7. November 2012 sowie auf jene in der Bauverhandlung verwies. Zudem stellte sie die Gültigkeit des Bebauungsplans in Abrede. Darüber hinaus beantragte sie die Durchführung einer neuerlichen Bauverhandlung samt Ortsaugenschein sowie die Einholung von Sachverständigengutachten aus den Fachgebieten Bauwesen, mechanische Lüftungsanlagen und Raumordnungswesen. Am 4. Februar 2013 brachte sie eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der Anschüttung am Bauplatz, der Überschreitung von Baufluchtlinien und des Grundwasserspiegels ein.

Zu einer Änderung der Planunterlagen durch die Bauwerberin vom 26. Februar 2013 gab die Revisionswerberin eine ablehnende Stellungnahme vom 9. April 2013 ab.

Mit Bescheid vom 23. April 2013 wies der Stadtsenat der Landeshauptstadt L die Berufung der Revisionswerberin als unbegründet ab und erteilte die Baubewilligung für das durch Anbringung von Planklappen vom 26. Februar 2013 geänderte Projekt. Angesichts des der Revisionswerberin zustehenden beschränkten Mitspracherechts seien ihre Einwände zum Teil als unzulässig zurück- und zum Teil als unbegründet abzuweisen gewesen. Begründend führte die Berufungsbehörde im Wesentlichen aus, es bestehe gemäß § 13 Abs. 8 AVG und § 34 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO 1994) ausdrücklich die Möglichkeit, auch nach Schluss der mündlichen Bauverhandlung eine Änderung des Projektes während des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen. Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung der Belüftungssituation liege keine so weitreichende Änderung vor, dass es sich nach der Planänderung um ein anderes Projekt handelte. Dem Einwand der Revisionswerberin hinsichtlich der Abluftöffnungen für die Tiefgarage im Nahbereich ihrer Liegenschaft sei die Grundlage entzogen, da bereits im erstinstanzlichen Verfahren die vom Amtssachverständigen geforderte Planänderung stattgefunden habe und nun die Abluft straßenseitig ausgeblasen werde. Die (weitere) verfahrensgegenständliche Projektänderung beschränke sich im Wesentlichen auf die Reduzierung der außerhalb der inneren Baufluchtlinie befindlichen Einhausung der Tiefgaragenrampe auf maximal 50 cm über dem angrenzenden Gelände. Da dadurch das Wesen des Vorhabens nicht geändert werde und es sich somit um kein "Aliud" handle, sei die vorgenommene Projektmodifikation zulässig.

In der dagegen erhobenen Vorstellung wiederholte die Revisionswerberin im Wesentlichen die in der Berufung vorgebrachten Einwendungen und betonte abermals, es liege keine geringfügige Projektänderung vor, sodass sowohl eine mündliche Verhandlung durchzuführen als auch Sachverständige beizuziehen gewesen wären.

Mit Vorstellungsbescheid vom 13. November 2013 hob die Oberösterreichische Landesregierung den Bescheid des Stadtsenates vom 23. April 2013 auf und verwies die Angelegenheit an den Stadtsenat zurück. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, generell seien Planmodifikationen zulässig, wobei durch eine Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Behörde nicht berührt werden dürfe. Auch im Zuge des Berufungsverfahrens seien Modifikationen zulässig, jedenfalls solche, die - nach Art und Ausmaß geringfügig - dem Zweck dienen würden, das Projekt (zur Gänze) dem Gesetz anzupassen. Im Lichte der (näher ausgeführten) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne jedenfalls davon ausgegangen werden, dass die vorgenommenen Änderungen, welche zusätzlich der Bewilligungsfähigkeit des Projektes dienten, als geringfügig anzusehen seien und noch immer dieselbe Sache gegeben sei. Weshalb nach Meinung der Revisionswerberin durch einen Tausch der Frisch- und Fortluftöffnungen der Tiefgarage, welcher die Immissionseinwirkung auf das Nachbargrundstück de facto zur Gänze beseitige, und eine Reduktion der Höhe der Einhausung der Tiefgaragenrampe vom ursprünglichen Projekt "nahezu nichts" übrig geblieben sein solle, könne anhand eines Vergleiches der vorliegenden Einreichpläne mit den in den Verwaltungsakten einliegenden ursprünglichen Einreichplänen und der wiedergegebenen Judikatur nicht nachvollzogen werden. Da die Behörde verpflichtet sei, den Bauwerber zu einer Änderung seines Vorhabens aufzufordern, wenn ein vorliegender Versagungsgrund durch eine Modifikation des Bauansuchens beseitigt werden könne, sei die Vorgangsweise der Berufungsbehörde nicht nur zulässig, sondern auch geboten. Entgegen dem Vorbringen der Revisionswerberin ergebe sich aus § 34 BO 1994 keinesfalls, dass wegen der Projektänderung zwingend eine Verhandlung durchzuführen sei, da die Änderung unwesentlich und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt worden sei.

Es sei nicht richtig, dass einer bereits seit über 80 Jahren bestehenden Bebauung der Revisionswerberin ein "Vorrang" gegenüber einem neuen Bauvorhaben zukäme, weil nach der ständigen Judikatur der Höchstgerichte die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich sei: Im vorliegenden Fall sei das jene vom 23. April 2013, dem Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde. Die Meinung der Revisionswerberin, wonach der Bebauungsplan aufgrund der Nichtberücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung rechtswidrig sei beziehungsweise die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans überhaupt zweifelhaft sei, treffe nicht zu. Ausgehend vom Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 360 J/1, beruhe dieser auf einem Beschluss des Gemeinderats vom 19. Jänner 2006 und sei in der Zeit von 6. Februar 2006 bis 22. Februar 2006 kundgemacht worden. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan sei von allen Behörden - egal welcher Instanz - bis zu dessen Aufhebung oder sonstiger Außerkraftsetzung anzuwenden. Eine darüber hinausgehende Normenkontrolle hinsichtlich der Rechts- und Verfassungswidrigkeit stehe der Verwaltungsbehörde nicht zu, da der Verfassungsgerichtshof über das Normenkontrollmonopol verfüge. Somit gehe das diesbezügliche Vorbringen der Revisionswerberin ins Leere.

Dem Nachbarn stehe zwar ein subjektives Recht auf die Einhaltung der Abstandsvorschriften zu, jedoch seien verfahrensgegenständlich nicht die Abstandsbestimmungen des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes (BTG) ausschlaggebend. Der zum Nachbargrundstück einzuhaltende Abstand ergebe sich nämlich aus der im Bebauungsplan vorgesehenen inneren Baufluchtlinie. Darüber hinaus seien die im Bebauungsplan festgelegten Verbalbestimmungen maßgeblich, wonach die Errichtung von oberirdischen Garagen im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie und rückwärtiger Bauplatzgrenze unzulässig sei. E contrario sei damit aber auch klargestellt, dass mit unterirdischen Garagen bis an die hintere Bauplatzgrenze herangebaut werden dürfe. Für die Überbauung der inneren Baufluchtlinie sei somit Voraussetzung, dass der die Baufluchtlinie überschreitende Teil einer Garage unterirdisch angelegt sei. Laut dem in erster Instanz genehmigten Einreichplan werde die Baufluchtlinie von der das angrenzende Gelände um mindestens 1,80 m überragenden Einhausung der

Tiefgaragenrampe überschritten. Da der rechtswirksame Bebauungsplan bestimme, dass die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen sei, wobei ein Niveauunterschied von maximal 0,5 m zulässig sei, sei somit nur jener Teil einer baulichen Anlage nicht mehr als unterirdisch im Sinn des Bebauungsplans anzusehen, bei dem der Unterschied zum angrenzenden Grundstücksniveau 50 cm überschreite. Die Projektänderung im Berufungsverfahren sehe vor, dass die Höhe der Einhausung der Tiefgaragenrampe reduziert werde, sodass das angrenzende Gelände um nicht mehr als 50 cm überragt werde und dieser Gebäudeteil als "unterirdisch" im Sinne des Bebauungsplans zu qualifizieren sei.

Die Vorstellungsbehörde könne aus den ihr vorliegenden Einreichplänen aber nicht mit Sicherheit ableiten, dass die Einhausung der Tiefgaragenrampe (+ 0,58) das angrenzende Gelände - sohin das Gelände des Grundstücks der Revisionswerberin - tatsächlich nur um 50 cm überrage und ein Bau der Tiefgaragenrampe gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans als unterirdisches Bauwerk bis an die Nachbargrundgrenze zulässig sei, zumal aus dem Erdgeschossplan das angrenzende Gelände einerseits mit einer Höhe von + 0,08, andererseits an einem Punkt, der ein wenig weiter von der Grundgrenze entfernt sei als die mit + 0,08 ausgewiesenen Punkte, jedoch mit einer Kote von - 0,90 ausgewiesen sei. Aus der Erdgeschossicht ergebe sich damit keine einheitliche Höhenlage des angrenzenden Geländes und könne somit nicht eindeutig nachvollzogen werden, ob die Einhausung der Tiefgaragenrampe das angrenzende Gelände tatsächlich um nur 50 cm überrage und diese daher gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplanes als unterirdisches Bauwerk in diesem Bereich bis zur Grundgrenze zulässig sei. Daher habe die Berufungsbehörde diese Unklarheit des Einreichplans in einem noch ergänzend durchzuführenden Ermittlungsverfahren mit den Parteien auszuräumen und dem Bauwerber dazu einen entsprechenden Mängelbehebungsauftrag zu erteilen.

Auf Grund des folgenden Mängelbehebungsauftrages vom 20. November 2013, wonach die Bauwerberin durch Vorlage geeigneter Unterlagen darlegen solle, dass die Einhausung der Tiefgaragenrampe das angrenzende Grundstücksniveau tatsächlich nur um 50 cm überrage, legte die Bauwerberin ergänzende Planunterlagen mit Schreiben vom 20. Dezember 2013 vor. Im Zuge dessen brachte sie vor, angrenzend an die südöstliche Grundgrenze der Bauliegenschaft befinde sich die Sockelmauer der Revisionswerberin, deren Oberkante mit dem angrenzenden Gelände des Baugrundstückes ebenflächig abschließe. Von der P-Straße Richtung bestehendes Garagen- bzw. Lagergebäude der Nachbarin falle das Gelände zum Einfahrtstor dieser Garage hin ab. Diese Geländeänderung des Nachbarn sei bei der Berechnung, in welchem Ausmaß die nun geplante Einhausung der Garagenrampe der Bauwerberin das angrenzende Gelände überrage, nicht zu berücksichtigen. Die Maueroberkante der Nachbarin entspreche auch dem Straßenniveau. Als angrenzendes Gelände sei daher dieses Niveau heranzuziehen. Die Revisionswerberin habe ohne Zustimmung der Bauwerberin beziehungsweise deren Rechtsvorgängern die an die Tiefgaragenrampe grenzende Mauer auf fremdem Grund erbaut. Die rechtswidrige Überbauung der Grundgrenze solle für die rechtliche Beurteilung der Angelegenheit außer Acht bleiben. Lasse man diese rechtswidrige Überbauung außer Acht, so schließe ein schmaler Grünstreifen an die bauliche Anlage an, welcher sich auf gleichem Niveau zum restlichen Gelände befinde. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände überrage die Einhausung der Tiefgaragenrampe das angrenzende Gelände tatsächlich nur um 50 cm.

In der Folge erstattete die Revisionswerberin mit Schriftsatz vom 22. Jänner 2014 eine Stellungnahme und brachte vor, weder die Revisionswerberin noch deren Rechtsvorgänger hätten Geländeänderungen oder sonstige Veränderungen vorgenommen. Hingegen seien auf dem Grundstück der Bauwerberin stets unzulässige Aufschüttungen vorgenommen worden und habe die Bauwerberin selbst eine unzulässige Erhöhung des Grundstücks vorgenommen, sodass es nunmehr zu dem Niveauunterschied zwischen beiden Grundstücken gekommen sei. Es könne sohin nicht von einer Sockelmauer an der Grundgrenze gesprochen werden, da es sich vielmehr um eine Begrenzung in Form eines Gartenzaunes handle. Bei der Beurteilung der Höhe eines Gebäudes sei von dem natürlichen, nicht von dem nachträglich veränderten Gelände auszugehen, weshalb vom natürlichen Gelände auf dem Grundstück der Revisionswerberin auszugehen sei. Die Begrenzungsmauer sei nicht auf fremdem Grund errichtet worden. Die Bauwerberin übersehe die Chronologie der Errichtung der gegenständlichen Mauer, welche bereits vor Jahrzehnten auf dem Eigengrund der Revisionswerberin errichtet worden sei. Erst im Jahr 1972 sei eine Neuvermessung der Grundgrenze vorgenommen worden, sodass es zu den nunmehrigen Grenzverläufen gekommen sei. Es liege keine Überbauung der Grundgrenze vor, sodass die diesbezügliche Behauptung der Bauwerberin ins Leere gehe. Die geplante Tiefgaragenrampe grenze direkt an das Grundstück der Revisionswerberin an, und die Einhausung der Tiefgaragenrampe überrage das angrenzende Gelände um mehr als 50 cm.

Mit Bescheid vom 4. Februar 2014 wies der Stadtssenat der Landeshauptstadt L die Berufung neuerlich als unbegründet ab. Wie sich aus den ergänzend vorgelegten Bauplänen ergebe, werde das Gelände bis knapp an die Grundgrenzen aufgeschüttet, wobei die Maximalhöhe der Aufschüttung bei + 0,58 über dem EG-Fußbodenniveau des Hauptgebäudes liege und die Decke der zu beurteilenden Rampeneinhausung im Bereich außerhalb der Baufluchtlinie das künftige Gelände an keiner Stelle überrage. Selbst wenn man jedoch vom Ursprungsgelände an der Grundgrenze ausgehe, werde dieses Geländeniveau um maximal 50 cm überschritten, weshalb auch bei dieser Betrachtungsweise von einem unterirdischen Gebäudeteil auszugehen sei.

Dagegen erhob die Revisionswerberin Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, in welcher sie im Wesentlichen ihr bisheriges Vorbringen (betreffend vor allem die Strittigkeit des Grenzverlaufes, die Nichteinhaltung der Baufluchtlinie und damit des Abstandes und den Eingriff in ihre

Belichtungsverhältnisse) aufrechterhielt und weitere Ausführungen hinsichtlich des Grenzverlaufs (wozu sie auch Unterlagen vorlegte) sowie hinsichtlich des Vergleichsgeländes tätigte: Einerseits sei das Ursprungsgelände bei der Beurteilung einer etwaigen Überschreitung des Geländes um 50 cm heranzuziehen, und andererseits könne die Höhe der Sockelmauer, die kein Gebäude darstelle, nicht als Vergleichsniveau herangezogen werden. Die Rundung der Einhausung berühre die Grundgrenze an einem Punkt, wobei völlig unerheblich sei, dass es in weiterer Folge zu einer Abrückung komme. Nicht das Niveau des an die bauliche Anlage anschließenden Baugrundstücks sei als Vergleichsniveau heranzuziehen, sondern ausschließlich das Gelände des Nachbargrundstücks. Zusätzlich monierte die Revisionswerberin die mangelnde Durchführung einer mündlichen Verhandlung und die Einholung einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme hinsichtlich der geplanten Änderungen der Belüftung der projektierten baulichen Anlage. Die Revisionswerberin beantragte auch eine mündliche Verhandlung.

Mit dem nunmehr in Revision gezogenen Erkenntnis wies das Landesverwaltungsgericht die Beschwerde als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt L vom 4. Februar 2014 vollinhaltlich. Gleichzeitig sprach das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aus, dass gegen das Erkenntnis eine ordentliche Revision zulässig ist. Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung sah das Landesverwaltungsgericht mit der Begründung ab, dass der entscheidungswesentliche Sachverhalt bereits nach der Aktenlage hinreichend geklärt sei.

Begründend führte das Landesverwaltungsgericht nach Wiedergabe des Verfahrensganges und der maßgebenden gesetzlichen Bestimmungen im Wesentlichen aus, es schließe sich der Beurteilung der Berufungsbehörde an, wonach die Änderungen des Projektes nur geringfügig seien und das Wesen des Bauvorhabens dadurch nicht geändert werde. Dies gelte sowohl für die Absenkung der Einhausung der Tiefgaragenrampe im Sinne der Projektänderung vom 26. Februar 2013 beziehungsweise der überarbeiteten Pläne vom 20. Dezember 2013 als auch für die vor Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides erfolgte Änderung der Abluftverhältnisse aus der Tiefgarage. Der Vorwurf der Revisionswerberin, wonach im nachhinein versucht werde, eine Bewilligung für ein unzulässiges Projekt zu erreichen, gehe ins Leere, da dem Bewilligungswerber gemäß § 30 Abs. 6 letzter Satz BO 1994 vor Abweisung des Baubewilligungsantrags die Möglichkeit eingeräumt werden müsse, einen zur Versagung der Baubewilligung führenden Mangel durch Änderung des Bauvorhabens zu beheben. Da es sich um unwesentliche Projektänderungen handle und das Parteiengehör hinsichtlich der Projektänderungen vom 26. Februar 2013 mit Schreiben des Stadtsenates der Landeshauptstadt L vom 29. März 2013 sowie hinsichtlich der Projektergänzungen vom 20. Dezember 2013 mit Schreiben des Stadtsenates der Landeshauptstadt L vom 2. Jänner 2014 gewahrt worden sei, stelle die Unterlassung einer mündlichen Verhandlung durch die Berufungsbehörde keinen Verfahrensfehler dar.

Hinsichtlich des Vorbringens betreffend die strittige Grenze zum Grundstück Nr. 45/1, KG W, sei auf die Eintragung dieses Grundstücks im Grenzkataster zu verweisen. Dies ergebe sich aus dem Beisatz "G" bei der Grundstücksnummer im A1-Blatt des Grundbuchsatzes EZ 383. Gemäß § 8 Z 1 Vermessungsgesetz (VermG) diene der nach Katastralgemeinden eingeteilte Grenzkataster unter anderem dem verbindlichen Nachweis der Grenzen des Grundstücks. Das Landesverwaltungsgericht sei aufgrund dieses verbindlichen Nachweises der Grenzen an den im Grenzkataster eingetragenen Grenzverlauf gebunden. Die Einleitung eines Berichtigungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 2 VermG, welches zur Folge hätte, dass die Angaben im Grenzkataster nicht mehr als verbindlicher Nachweis angesehen werden könnten, habe die Revisionswerberin nicht behauptet. Entgegen der Ansicht der Revisionswerberin sei der Grenzverlauf nicht strittig. Es habe daher keiner amtswegigen Überprüfung des Grenzverlaufs bedurft. Darüber hinaus teile das Landesverwaltungsgericht die Ansicht des Stadtsenates der Landeshauptstadt L, wonach die Revisionswerberin mit dem diesbezüglichen Einwand gemäß § 42 AVG präkludiert sei, da die öffentlich-rechtliche Einwendung des strittigen Grenzverlaufs spätestens während der mündlichen Verhandlung am 12. November 2012 hätte erhoben werden müssen. Auf die Präklusionsfolgen habe die Kundmachung zur mündlichen Verhandlung vom 15. Oktober 2012 gemäß § 42 AVG hingewiesen. Da die Revisionswerberin die Einwendung betreffend die Grundgrenze jedoch erstmalig in der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht vom 4. März 2014 vorgebracht habe, habe sie ihre Parteistellung in Bezug auf dieses Vorbringen verloren. Da die vorgenommenen Projektänderungen keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens und eine Verbesserung für die Revisionswerberin darstellten, sei die eingetretene Präklusion hinsichtlich der Einwendung weiter als gegeben anzusehen.

Betreffend den zur Liegenschaft der Revisionswerberin einzuhaltenden Abstand schließe sich das Landesverwaltungsgericht der Ansicht der Aufsichtsbehörde an, wonach gemäß § 5 BTG der Bebauungsplan Anwendung finde. Verfahrensgegenständlich handle es sich dabei um den Bebauungsplan der Stadt L Nr. 360 J in der Fassung Nr. 360 J/1. Aus dessen Verbalbestimmungen ergebe sich e contrario, dass unterirdische Garagen bis an die hintere Bauplatzgrenze herangebaut werden dürften, und außerdem seien begrünte Dachflächen unterirdischer baulicher Anlagen dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen, wobei erst ab einem Unterschied von über 0,5 m zum angrenzenden Grundstücksniveau kein unterirdischer Bau mehr vorliege. Ausgehend davon, dass die Einhausung der Tiefgarage die gerade verlaufende Nachbargrundgrenze an einer Stelle berühre, an der sich das Gebäude der Revisionswerberin - wahrscheinlich ein Werkstatt- oder Lagergebäude - befinde, gebe es an diesem Berührungspunkt kein angrenzendes Geländeniveau des Nachbargrundstückes, welches als Vergleichsniveau herangezogen werden könne. Vielmehr sei der Ansicht des Stadtsenates der Landeshauptstadt L zu folgen, wonach das projektierte, künftige Gelände in jenem Bereich, in

dem die gerundete Außenmauer der Einhausung der Tiefgaragenrampe in beiden Richtungen von der Grundgrenze abbrücke, als Vergleichsebene heranzuziehen sei. Da das Gelände bis knapp an die Grundgrenze angeschüttet werden solle, wobei den ergänzenden Plänen entnommen werde könne, dass die Einhausung der Tiefgaragenauffahrt das angrenzende zukünftige Gelände an keiner Stelle überragen werde, seien die Abstandsbestimmungen eingehalten worden. Ein Heranbauen an die Grundstücksgrenze der Revisionswerberin sei somit zulässig. Selbst wenn man jedoch vom Ursprungsgelände an der Grundgrenze ausgehe, überschreite die Einhausung dieses Geländeniveau um maximal 50 cm, was auch von der Revisionswerberin nicht bestritten werde. Somit sei auch bei dieser Betrachtungsweise von einer unterirdischen baulichen Anlage auszugehen und würden die Abstandsbestimmungen des Bebauungsplans eingehalten.

Zur Einwendung der Revisionswerberin in Bezug auf die Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse sei auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach diesbezüglich kein subjektives Recht des Nachbarn bestehe, soweit sich aus § 31 Abs. 4 BO 1994 nicht etwas anderes ergebe. Entgegen dem Vorbringen der Revisionswerberin hinsichtlich der Änderung der Abluftverhältnisse und dass diesbezüglich ein Gutachten einzuholen sei, komme es infolge der vom Amtssachverständigen geforderten Planänderung zu keiner Immissionsbelastung der Revisionswerberin, da nunmehr lediglich eine Zuluftöffnung vorgesehen sei und die Abluft straßenseitig ausgeblasen werde.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine Rechtsfrage zu lösen gewesen sei, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukomme, da Rechtsprechung zur Auslegung des anzuwendenden Bebauungsplans der Stadt L in der konkreten Frage fehle.

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Begehren, es kostenpflichtig wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes oder wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Das Landesverwaltungsgericht legte die Revision unter Anschluss der Akten des Verfahrens vor.

Die vor dem Landesverwaltungsgericht belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig als unzulässig zurückzuweisen oder als unbegründet abzuweisen. In Bezug auf die Zulässigkeit der Revision brachte die belangte Behörde vor, sie schließe sich zwar insofern der Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes an, als die Grundsätzlichkeit der zu lösenden Frage darin bestehe, dass eine Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes zur Auslegung der maßgebenden Bestimmungen des anzuwendenden Bebauungsplans fehle. Es sei aber die zentrale rechtliche Prämisse des tragenden Aufhebungsgrundes des Vorstellungsbescheids vom 13. November 2013 zu berücksichtigen, wonach eine bis an die Grundstücksgrenze zulässige unterirdische Garage bereits dann gegeben sei, wenn der Unterschied zum angrenzenden Grundstücksniveau maximal 50 cm betrage. Der tragende Grund eines aufsichtsbehördlichen Bescheides binde nicht nur die Gemeinde, sondern in weiterer Folge auch den Verwaltungsgerichtshof und bilde daher keine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung. Die Zulässigkeit der Revision hänge somit allein davon ab, ob die belangte Behörde bei der Beurteilung der Höhe der Einhausung der Tiefgaragenrampe und der davon abhängigen Zulässigkeit einer unterirdischen Bebauung außerhalb der inneren Baufluchtlinie eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung zu lösen gehabt habe. Diese Beurteilung habe sich allerdings nur insoweit auf eine Rechtsfrage bezogen, als es darum gegangen sei, was als angrenzendes Gelände anzusehen sei. Ansonsten bilde sie eine nicht vom Verwaltungsgerichtshof zu erörternde Tatfrage.

Die mitbeteiligte Partei erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

§ 88 Oö. Bautechnikgesetz 2013, LGBL. Nr. 35/2013, lautet auszugsweise:

"§ 88. (1) Dieses Landesgesetz tritt mit 1. Juli 2013 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Landesgesetzes tritt das Landesgesetz vom 5. Mai 1994 über die Planung und Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Oö. Bautechnikgesetz - Oö. BauTG), LGBL. Nr. 67/1994, in der Fassung des Landesgesetzes LGBL. Nr. 68/2011, außer Kraft; es ist jedoch auf Sachverhalte, die sich vor diesem Zeitpunkt ereignet haben, weiterhin anzuwenden.

..."

Für im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bautechnikgesetzes 2013 laufende Verfahren ist demnach das Bautechnikgesetz 1994 weiter anzuwenden (vgl. EB zur RV, 590/2012 BlgLT XXVII GP, S. 26).

§ 5 Oö. Bautechnikgesetz 1994, LGBL. Nr. 67, idF LGBL. Nr. 103/1998, lautet auszugsweise:

"§ 5. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. ..."

Die Verbalfestlegungen des Bebauungsplans Nr. 360 J idF der Änderung Nr. 360 J/1 lauten auszugsweise:

"Bauliche Maßnahmen

...

Die Tiefgarageneinfahrten und -rampen sind im Innenhof emissionsabschirmend zu überdecken und zu begrünen, sofern dem nicht Gründe des Ortsbildes entgegenstehen.

...

Begrünung

...

Die begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau anzugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

...

Ruhender Verkehr

Die Errichtung von Abstellplätzen, oberirdischen Garagen und oberirdisch überdachten baulichen Anlagen für Kraftfahrzeuge ist unzulässig:

- im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze (Innenhof)
- ..."

§ 24 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013, lautet auszugsweise:

"§ 24. (1) Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen.

...

(4) Soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist, kann das Verwaltungsgericht ungeachtet eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten, BGBl. Nr. 210/1958, noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union, ABl. Nr. C 83 vom 30.03.2010 S. 389 entgegenstehen.

..."

Art. 6 Abs. 1 EMRK lautet auszugsweise:

"Artikel 6 - Recht auf ein faires Verfahren

(1) Jedermann hat Anspruch darauf, daß seine Sache in billiger Weise öffentlich und innerhalb einer angemessenen Frist gehört wird, und zwar von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht, das über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen oder über die Stichhaltigkeit der gegen ihn erhobenen strafrechtlichen Anklage zu entscheiden hat. ..."

In der Revision wird im Wesentlichen ausgeführt, der Bebauungsplan Nr. 360 J in der Fassung Nr. 360 J/1 sei nicht anwendbar, da das Gebäude der Revisionswerberin zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans längst errichtet gewesen sei. Die Revisionswerberin habe somit nicht die Möglichkeit gehabt, die "Pflicht" des Eigentümers eines Grundstücks, durch Schaffung eines entsprechenden Freiraumes auf seinem Grundstück für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu sorgen, zu erfüllen. Hätte die Revisionswerberin einen diesbezüglichen Freiraum zu schaffen, müsste sie das Gebäude abreißen, was wohl nicht verlangt oder ihr zugemutet werden könne. Ein neuer Bebauungsplan beziehungsweise eine Änderung des Bebauungsplans hätte vielmehr auch die gegebenen Verhältnisse zu berücksichtigen, und es wäre diesbezüglich insbesondere das auf der Liegenschaft der Revisionswerberin errichtete Gebäude zu berücksichtigen gewesen. Da der Bebauungsplan dies jedoch nicht beachtet habe, seien sowohl der der angefochtenen Entscheidung zu Grunde gelegte Bebauungsplan als auch sämtliche auf diesem Bebauungsplan aufbauenden Rechtshandlungen rechtswidrig und nichtig. Folglich sei auch die von der Bauwerberin vorgenommene Grundteilung rechtsunwirksam, was auch für die Errichtung eines Müllhauses gelte. Somit läge aber keine geschlossene Bauweise vor und seien die Abstandsbestimmungen und Höhenbestimmungen der BO 1994 sowie des BTG einzuhalten. Diese seien jedoch nicht eingehalten worden.

Selbst wenn man von einem rechtswirksamen Bebauungsplan ausgehe, wonach die höchstzulässige Gebäudehöhe 13,5 m betrage, so sei die geplante Gebäudehöhe von über 18 m völlig überhöht und unzulässig - dies sowohl unter Berücksichtigung des Bebauungsplans als auch bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen der BO 1994 und des BTG. Auch bei Gebäuden, die höher als 9 m seien, müsse der Abstand mindestens ein Drittel der Höhe betragen beziehungsweise müsse bei Hochhäusern sogar die Hälfte ihrer Höhe als Abstand eingehalten werden.

Es seien keinerlei Erhebungen hinsichtlich des strittigen Grenzverlaufs getätigt worden, obwohl dieser von Amts wegen zu ermitteln gewesen wäre. Der Verweis des Landesverwaltungsgerichtes auf den Grenzkataster sei nicht ausreichend, da die Revisionswerberin bereits einen Antrag auf Nichtigerklärung der Aufnahme in den Grenzkataster und auf Richtigstellung des Grenzverlaufes gestellt habe. Aus den im Verfahren vorliegenden Unterlagen habe sich daher die Strittigkeit des Grenzverlaufes ergeben. In den Plänen seien unterschiedliche

Grenzverläufe eingezeichnet. Die Revisionswerberin habe in Erfahrung gebracht, dass der seitens der Bauwerberin und der Behörde angenommene Grenzverlauf nicht der tatsächlichen Sach- und Rechtslage entspreche. Auf Grund dieser Erhebungen der Revisionswerberin bestehe der Verdacht, dass sogar ein Bauen auf fremdem Grund vorliege. Zumindest Teile des geplanten Bauwerks befänden sich auf dem Grund der Revisionswerberin. Diese habe nie die Einwilligung zur Bauführung erteilt. Die Grenzen bestünden seit 1943 unverändert. Auf einem Handriss vom 17. März 1943 seien eine Grundgrenze und der geplante neue Grenzverlauf eingezeichnet. Da dieser jedoch von den beteiligten und betroffenen Personen nie genehmigt und auch nicht durchgeführt worden sei, sei nach wie vor vom ursprünglichen Grenzverlauf auszugehen und hätte nie eine Eintragung in den Grenzkataster vorgenommen werden dürfen. Die Grenzverhandlung vom 30. August 1972 habe zu keiner gültigen Festlegung der Grundstücksgrenzen führen können, da nicht alle Grundeigentümer die Niederschrift unterzeichnet hätten (wird näher ausgeführt). Eine auf dieser Grenzverhandlung beruhende Eintragung im Grenzkataster sei zu Unrecht erfolgt. Es könne daher nicht auf die Richtigkeit des Grenzkatasters vertraut werden. Da die Revisionswerberin "unmittelbar nach Kenntnis diesbezügliche Einwendungen erhoben" habe, lägen keine Präklusion und kein Verstoß gegen das Neuerungsverbot vor.

Die Rampe der Garagenabfahrt überschreite die Baufluchtlinie des Bebauungsplans, zumal sie in einem Bereich liege, in dem oberirdische Garagen und oberirdisch überdachte bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge unzulässig seien. Der Baukörper der Rampe überrage das umliegende Gelände um bis zu 1,8 m. Dass die Oberkante der Einhausung der Garagenrampe maximal 0,5 m über das angrenzende Gelände hinausrage, sei von der Revisionswerberin niemals außer Streit gestellt worden. Der Niveauunterschied zum Gelände des Grundstückes der Revisionswerberin betrage nahezu 1,5 m, was jedenfalls unzulässig sei. Es handle sich bei der Planänderung um eine unzulässige und verspätete Planänderung. Zudem bilde die Tiefgarageneinfahrt keinen untrennbaren Bestandteil der Tiefgarage. Es sei nicht nachvollziehbar und rechtlich unrichtig, dass der die Baufluchtlinie überschreitende Teil unterirdisch sein solle, zumal er über das Niveau von 0,00 hinausrage. Darüber hinaus wären die Projektänderungen entsprechend zu prüfen gewesen und würden jegliche Feststellungen, ob die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt das angrenzende Gelände tatsächlich nur um maximal 0,5 m überschreite, fehlen.

Die Fenster des Gebäudes auf der angrenzenden Nachbarliegenschaft würden "zubetoniert", wobei auch keine Brandschutzmauern vorgesehen seien.

Die rechtliche Beurteilung des Landesverwaltungsgerichts sei insoweit unrichtig, als es von einem unrichtigen angrenzenden Grundstücksniveau und nicht vom Ursprungsgelände ausgehe und meine, dass, selbst wenn man vom Ursprungsgelände ausginge, das Geländeniveau um maximal 50 cm überschritten werde. Es sei zudem nicht nachvollziehbar, weshalb ein Unterschied in der Beurteilung vorgenommen werden solle, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude errichtet sei. Die Bezeichnung der Sockelmauer als Gebäude sei jedenfalls unrichtig. Ob es in weiterer Folge nach Berühren der Grundgrenze durch die Rundung der Einhausung zu einem Abrücken komme, sei irrelevant.

Ob eine Projektänderung wesentlich oder geringfügig sei, könne nicht auf Grund einzelner Tatsachen beurteilt werden, sondern bedürfe einer Gesamtbetrachtung, weshalb auch die Änderungen vom 26. Februar 2013 zu berücksichtigen seien. Die Änderungen seien nicht nur geringfügig und hätten nicht ohne mündliche Verhandlung durchgeführt werden dürfen. Die Änderung der Belüftungssituation sei eine wesentliche, die nicht ohne Beiziehung der jeweiligen Sachverständigen vorgenommen werden könne. Da durch die Änderungen vom ursprünglich eingereichten Projekt nahezu nichts übrig bleibe, könne nicht von einer geringfügigen Änderung gesprochen werden, vielmehr sei das Wesen des Vorhabens geändert worden.

Zudem moniert die Revisionswerberin die Verletzung von Verfahrensvorschriften, bei deren Einhaltung das Landesverwaltungsgericht zu einem anderen Ergebnis hätte kommen können, zumal die tatsächlichen Gegebenheiten unrichtig wiedergegeben und verkannt worden seien. Der Sachverhalt bedürfe in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung. Es liege außerdem eine Aktenwidrigkeit vor, weil die Revisionswerberin nie außer Streit gestellt habe, dass die Einhausung der Garageneinfahrt tatsächlich nur 0,5 m über das angrenzende Gelände hinausrage. Tatsächlich liege ein Niveauunterschied von nahezu 1,5 m vor und sei die Baufluchtlinie überschritten worden. Darüber hinaus hätten sowohl die belangte Behörde als auch das Landesverwaltungsgericht die Beweisanträge der Revisionswerberin auf Einholung von Sachverständigengutachten aus den Fachbereichen Bauwesen, Belichtungsverhältnisse und Raumordnungswesen völlig ignoriert und sei das Landesverwaltungsgericht unrichtigerweise davon ausgegangen, dass die Durchführung einer neuerlichen Verhandlung samt Ortsaugenschein nicht notwendig gewesen sei. Der Sachverhalt sei insbesondere hinsichtlich des Grenzverlaufes sowie der Abstände und Höhe der projektierten Einhausung noch nicht hinreichend geklärt, und es hätten vorab vor Ort weitere Erhebungen und Vermessungen durchgeführt werden müssen.

Wesentliche Plan- und Projektänderungen nach Schluss der mündlichen Verhandlung seien ohne neuerliche Bauverhandlung nicht vorgesehen, auch sei eine Plan- und Projektänderung nach Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens nicht möglich. Zudem wäre die Einholung eines Gutachtens hinsichtlich der Entlüftung zwingend erforderlich gewesen.

Da eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Auslegung des Bebauungsplans der Stadt L Nr. 360 J in der Fassung Nr. 360 J/1 fehlt, ist die Revision zulässig. Sowohl der Bauwerber als auch die Berufungsbehörde und die Vorstellungsbehörde stimmten darin überein, dass nach dem Bebauungsplan der Stadt L Nr. 360 J in der Fassung Nr. 360 J/1 ein unterirdisches Gebäude das angrenzende Gelände um maximal 50 cm überragen dürfe. Grund für die Aufhebung des Berufungsbescheides durch die Vorstellungsbehörde mit Bescheid vom 13. November 2013 war (bloß) eine Unzulänglichkeit des Einreichplanes: Laut eingereichtem Erdgeschossplan war das an die Einhausung der Garagenrampe (+ 0,58) angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes an einem Punkt mit einer Höhe von + 0,08, an einem anderen jedoch mit - 0,90 ausgewiesen. Diese Unklarheit, so die Vorstellungsbehörde in der Bescheidbegründung, werde durch einen Mängelbehebungsauftrag auszuräumen sein.

Die Revision ist im Ergebnis auch begründet.

Entgegen dem Vorbringen der Revisionswerberin hindert das langjährige Bestehen ihres Hauses, auch wenn dieses schon vor Erlassung des Bebauungsplanes vorhanden war, die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nicht. Daher findet der Bebauungsplan der Stadt L Nr. 360 J in der Fassung Nr. 360 J/1 Anwendung.

Die Revisionswerberin vermochte auch insofern keine Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans aufzuzeigen, als sie lediglich die bei der Erlassung des Bebauungsplans fehlende Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf ihrer Liegenschaft geltend macht. Dass eine Grundlagenforschung gefehlt hätte beziehungsweise mangelhaft gewesen sei oder dass ihr Gebäude unter Berücksichtigung aller Fenster an allen Fronten insgesamt nicht mehr in dem Maße belichtet und belüftet wäre, dass dessen Nutzung im Rahmen des Baukonsenses möglich wäre, behauptet die Revisionswerberin nicht. Dass die Fenster des angrenzenden Gebäudes der Revisionswerberin "total zubetoniert" würden, wie die Revision vorbringt, kann auch im Hinblick auf die projektierte Überragung des angrenzenden Geländes durch die gegenständliche Einhausung der Tiefgaragenrampe nicht erkannt werden.

Der Verwaltungsgerichtshof teilt im Übrigen die Rechtsauffassung des Landesverwaltungsgerichtes, dass sich aus den Verbalfestlegungen des Bebauungsplanes Nr. 360 J idF Nr. 360 J/1 im Umkehrschluss ergibt, dass die Errichtung unterirdischer Garagen und unterirdischer baulicher Anlagen für Kraftfahrzeuge im Bereich zwischen innerer Baufluchtlinie, rückwärtiger und seitlicher Bauplatzgrenze (Innenhof) zulässig ist. Allerdings dürfen diese Bauten, um als unterirdisch zu gelten, oberhalb der Erdoberfläche nicht in Erscheinung treten (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 28. Februar 2008, Zl. 2004/06/0028, und vom 10. Dezember 2013, Zl. 2011/05/0130). Oberirdisch wahrnehmbar darf nach dem Bebauungsplan Nr. 360 J idF Nr. 360 J/1 jedoch (und nur) eine begrünte Dachfläche unterirdischer baulicher Anlagen mit maximal 0,5 m Niveauunterschied zum angrenzenden Grundstücksniveau sein. Da das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, in dem lediglich das in den Plänen und Einreichunterlagen dargestellte Projekt maßgeblich ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2014, Zl. 2012/05/0177), kommt es darauf an, wie sich die Sachlage nach diesem Projekt darstellt, also auch auf jenen Geländeverlauf, wie er im Projekt vorgesehen ist.

Zur Frage, welches Grundstücksniveau als das maßgeblich angrenzende heranzuziehen ist, ist auf den Vorstellungsbescheid vom 13. November 2013 zu verweisen. Die Vorstellungsbehörde hat dort ausgesprochen, dass auf das Niveau des angrenzenden Geländes (u.a. der Nachbarliegenschaft der Revisionswerberin) abzustellen ist, und hat wegen einer unklaren diesbezüglichen Darstellung in den Einreichplänen den Berufungsbescheid aufgehoben. Der Vorstellungsbescheid vom 13. November 2013 ist unangefochten geblieben. Damit steht aber für das weitere Verfahren bindend fest, dass jedenfalls dort, wo die Garagenrampeneinhausung die Grundgrenze berührt, das Grundstücksniveau der Nachbarliegenschaft der Revisionswerberin jenes ist, das um nicht mehr als 0,5 m überragt werden darf. Das Landesverwaltungsgericht hat in der Begründung des angefochtenen Erkenntnisses ausgeführt, dass selbst dann, wenn man vom Ursprungsgelände an der Grundgrenze ausgehe, dieses um maximal 0,5 m überschritten werde. Das Landesverwaltungsgericht hat es aber unterlassen, sich damit auseinanderzusetzen, ob die Annahmen der Bauwerberin hinsichtlich des Geländeverlaufes der Nachbarliegenschaft, die offenbar Voraussetzung dafür sind, dass das angrenzende Gelände um nicht mehr als 0,5 m überschritten wird, rechtens sind, wie sie im Schreiben der Bauwerberin vom 20. Dezember 2013 dargelegt (und von der Revisionswerberin in der Folge jedoch bestritten) wurden. Ausgehend vom hier maßgeblichen Vorstellungsbescheid kommt es darauf an, welches Gelände auf der Nachbarliegenschaft rechtmäßig gegeben ist, wobei bauliche Anlagen der Nachbarin auch unmittelbar an der Grundgrenze darauf keinen Einfluss haben können. Es liegt daher insofern ein Begründungsmangel des angefochtenen Erkenntnisses vor.

Nicht festgestellt und den bewilligten Einreichplänen nicht entnehmbar ist ferner, dass es sich bei dem das angrenzende Grundstücksniveau überragenden Bauteil um eine begrünte Dachfläche handelt. Das angefochtene Erkenntnis ist insofern mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes belastet.

Darüber hinaus ist Folgendes auszuführen:

Gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht auf Antrag oder, wenn es dies für erforderlich hält, von Amts wegen eine öffentliche mündliche Verhandlung durchzuführen. Gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG kann eine mündliche Verhandlung ungeachtet eines Parteienantrages unterbleiben, wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und

Grundfreiheiten (EMRK) noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRC) entgegenstehen.

Eine Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht ist daher durchzuführen, wenn es um "civil rights" oder "strafrechtliche Anklagen" im Sinn des Art. 6 EMRK oder um die Möglichkeit der Verletzung einer Person eingeräumter Unionsrechte (Art. 47 GRC) geht und eine inhaltliche Entscheidung in der Sache selbst getroffen wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Februar 2015, Zl. Ra 2014/09/0007 mwN).

Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren stehen in so engem Zusammenhang mit Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Nachbargrundstück und dessen Wert bzw. auf den ungestörten Genuss des Eigentums am Nachbargrundstück, dass sie als "civil rights" anzusehen sind (Urteil des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte - EGMR - vom 25. November 1994, Nr. 12.884/87, *Ortenberg/Österreich*).

Der EGMR hat in seinen Entscheidungen vom 10. Mai 2007, Nr. 7401/04 (*Hofbauer/Österreich Nr. 2*), und vom 3. Mai 2007, Nr. 17.912/05 (*Bösch/Österreich*), unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung dargelegt, dass der Betroffene im Rahmen des Art. 6 EMRK grundsätzlich ein Recht auf eine mündliche Verhandlung vor einem Tribunal hat, außer es lägen außergewöhnliche Umstände vor, die eine Ausnahme davon rechtfertigten. Der EGMR hat das Vorliegen solcher außergewöhnlichen Umstände angenommen, wenn das Verfahren ausschließlich rechtliche oder "hoch-technische" Fragen ("exclusively legal or highly technical questions") betrifft.

In seinem Urteil vom 18. Juli 2013, Nr. 56.422/09 (*Schädler-Eberle/Liechtenstein*), hat der EGMR ausgeführt, dass es Verfahren gibt, in denen eine Verhandlung nicht geboten ist, etwa wenn keine Fragen der Beweiswürdigung auftreten oder die Tatsachenfeststellungen nicht bestritten sind, sodass eine Verhandlung nicht notwendig ist und das Gericht auf Grund des schriftlichen Vorbringens und der schriftlichen Unterlagen entscheiden kann.

Jedenfalls dann, wenn der Sachverhalt vor dem Verwaltungsgericht konkret - und nicht nur allgemein inhaltsleer, vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. Mai 2014, Zl. Ra 2014/20/0017 - bestritten wird (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. März 2015, Zl. Ra 2014/06/0033), kann nicht davon ausgegangen werden, dass das Verwaltungsgericht ausschließlich rechtliche Fragen zu behandeln hat. Sollte das Verwaltungsgericht der Auffassung sein, ausschließlich "hoch-technische" Fragen entscheiden zu müssen und deshalb von einer mündlichen Verhandlung Abstand nehmen zu können, hätte es dies nachvollziehbar zu begründen. Dies ist hier nicht geschehen, und dass nur solche Fragen entschieden worden wären, ist auch nicht ersichtlich. Gleiches gilt, wenn vor dem Tribunal eine für Nachbarrechte relevante Änderung der Einreichunterlagen vorgenommen wird oder nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes notwendig ist.

Im vorliegenden Fall hat die Revisionswerberin vor dem Landesverwaltungsgericht die behördlichen Annahmen zum Grenzverlauf konkret und unter Vorlage von Unterlagen bestritten. Schon im Hinblick darauf hätte das Landesverwaltungsgericht die beantragte mündliche Verhandlung durchführen müssen. In Verkennung der Rechtslage hat das Landesverwaltungsgericht die Durchführung einer mündlichen Verhandlung unterlassen.

Das angefochtene Erkenntnis war aus den dargestellten Gründen wegen prävalierender Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben, wobei es sich erübrigte, auf das weitere Revisionsvorbringen näher einzugehen.

Gemäß § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG konnte von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof abgesehen werden.

Der Spruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 19. Mai 2015

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2015:RO2015050004.J00