

TE Vwgh Erkenntnis 2011/3/15 2009/05/0240

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.03.2011

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §2 Z25;
BauTG OÖ 1994 §3;
BauTG OÖ 1994 §8 Abs1;
ROG OÖ 1994 §22 Abs4;
ROG OÖ 1994 §32 Abs4;
VwRallg;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde der EM in D, vertreten durch Dr. Georg Lehner, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Südtirolerstraße 12a, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 6. März 2009, Zl. IKD(BauR)-013824/9-2009-Hd/Wel, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien:

1. R GmbH in L; 2. Stadtgemeinde S), nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat insgesamt dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 821,80 und der mitbeteiligten Stadtgemeinde Aufwendungen in der Höhe von EUR 101,50 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Ansuchen vom 21. Juli 2005 beantragte die erstmitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Grundstücken Nr. .98 und Nr. 131, EZ 23, KG S. Die zu bebauende Liegenschaft erstreckt sich vom Nordnordwesten in den Südsüdosten, wobei das Grundstück Nr. .98 im Norden an den Stadtplatz und das daran in südlicher Richtung anschließende Grundstück Nr. 131 im Süden an die K.-Straße angrenzt. Die Beschwerdeführerin ist nunmehr Eigentümerin der westlich angrenzenden Grundstücke Nr. .99 und Nr. 130 (Rechtsnachfolger nach Dr. D., der bei Beginn des Verwaltungsverfahrens Eigentümer dieser Grundstücke war, waren die Beschwerdeführerin und K.M., jetzt ist die Beschwerdeführerin Alleineigentümerin, die das ursprünglich auch von K.M.

eingeleitete Beschwerdeverfahren fortführt).

Mit Schreiben vom 29. Juli 2005 erhob Dr. D. Einwendungen.

Dabei brachte er im Wesentlichen Folgendes vor:

Die Grundgrenze zwischen seiner Liegenschaft und der zu bebauenden Liegenschaft sei in Punkt 5. des gerichtlichen Vergleiches vom 17. Jänner 1964 festgelegt worden. Demnach stünden die Feuermauer und der Gartenzaun samt Fundament und Betonsockel im Alleineigentum des Dr. D. In der südlichen Gartensockelmauer zur R.-Straße befinde sich eine Eisenkerbe, die ein Grenzzeichen darstelle und nicht beseitigt werden dürfe (im Vergleich "ASDAG Vermessungspunkt" genannt). Die Darstellung der Grundgrenze in den Einreichunterlagen entspreche nicht der in diesem Vergleich vereinbarten und in der Natur ersichtlich gemachten Grundstücksgrenze. Das Bauvorhaben überschreite die Grundstücksgrenze.

Die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie des stadtplatzseitigen Gebäudes (Grundstück Nr. .98) entspreche nicht dem Bebauungsplan, weil sie um mindestens 1,70 m zu weit südlich verlaufe und den im Bebauungsplan festgelegten Lichthof nicht einhalte. Die Überschreitung der Baufluchtlinie führe auch dazu, dass hinsichtlich des südlich gelegenen Teiles des Bauplatzes die Vorschriften über die Gebäudehöhe bzw. die Geschoßanzahl (maximal zwei Geschoße) und jene, wonach das Grundstück maximal zur Hälfte bebaut werden dürfe, nicht eingehalten würden.

Nach dem Bebauungsplan sei die geschlossene Bauweise dort vorgesehen, wo "Häuserzeilen von alters her bestehen, sonst wie im planlichen Teil innerhalb der Fluchtlinien definiert". Die geschlossene Bauweise gelte nur für das stadtplatzseitig gelegene Grundstück Nr. .98. Nur dort bestehe eine geschlossene Häuserzeile und nur für diesen Bereich weise die planliche Darstellung "g" aus. Das Grundstück Nr. 131 im Süden davon gehöre nicht zu den Bereichen, wo Häuserzeilen von alters her bestünden. Es sei auch nicht "g" festgelegt, sondern "s" (für Sonderbauweise). Für dieses Grundstück gälten daher die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften über den Mindestabstand. Diese würden vom Bauprojekt sowohl in Bezug auf die Grenze zum Grundstück des Dr. D. als auch in Bezug auf die innere Grenze des Bauplatzes nicht eingehalten.

An der Südfront des stadtplatzseitigen Gebäudes seien im ersten und zweiten Obergeschoß Balkone vorgesehen, die nur etwa 0,30 m von der Grundgrenze des Dr. D. entfernt seien. Dies sei unzulässig. Außerdem wiesen diese Balkone zum Rauchfang des Hofgebäudes des Dr. D. einen Abstand von nur 1,50 m auf. Dies widerspreche der Regelung des § 11 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz betreffend den Brandschutz. An der Südfront des stadtplatzseitigen Gebäudes seien im ersten und zweiten Obergeschoß Balkone vorgesehen, die nur etwa 0,30 m von der Grundgrenze des Dr. D. entfernt seien. Dies sei unzulässig. Außerdem wiesen diese Balkone zum Rauchfang des Hofgebäudes des Dr. D. einen Abstand von nur 1,50 m auf. Dies widerspreche der Regelung des Paragraph 11, Oberösterreichisches Bautechnikgesetz betreffend den Brandschutz.

Die Einreichunterlagen enthielten keine vorschriftsgemäße Darstellung und Kotierung des Urgeländes. Dies wäre insbesondere im Hinblick auf die Überprüfung der Einhaltung von Abstandsvorschriften und Höhenbegrenzungen erforderlich.

Teil des Bauvorhabens sei eine große Tiefgarage. Die Abluftöffnungen dieser Tiefgarage seien unzulässigerweise direkt an der Grenze zur Liegenschaft des Dr. D. vorgesehen. Es sei zu erwarten, dass es insbesondere durch Verkehrsbewegungen in der Tiefgarage, durch Türenzuschlagen und das Laufenlassen von Motoren etc. zu unzumutbaren und unzulässigen Beeinträchtigungen und Belästigungen auf der Liegenschaft des Dr. D. durch Lärmimmissionen, aber ebenso durch Immissionen in Form von Abgasen, Staub und sonstigen Luftschadstoffen kommen werde. Auch sei dadurch eine erhöhte Brandgefahr für die Liegenschaft des Dr. D. zu erwarten. Die genannten Immissionen stellten schädliche Umwelteinwirkungen zum Nachteil des Dr. D. dar.

Geplant sei auch die Errichtung eines Geschäftslokales, wobei den Einreichunterlagen nicht zu entnehmen sei, welche Art von Geschäftslokal damit gemeint sei. Im Hinblick auf die künftige Immissionsbelastung für die Liegenschaft des Dr. D. sei es aber entscheidungswesentlich, ob in dem Geschäftslokal ein Büro, ein Handelsbetrieb, eine Gastwirtschaft oder etwas anderes errichtet und betrieben werde. Ein gewerbebehördliches Verfahren sei nicht anhängig, weshalb die Immissionsbelastungen von der Baubehörde zu überprüfen und beachten seien.

Des weiteren brachte Dr. D. mit detaillierten Ausführungen vor, dass Schäden durch die technische Durchführung der Bauführung wahrscheinlich seien und entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssten.

Schließlich wären Auflagen zur Vermeidung von Schallbrücken zwischen den Gebäuden und daraus allenfalls resultierenden Lärmimmissionen auf seine Liegenschaft vorzuschreiben.

Bei der mündlichen Bauverhandlung am 2. August 2005 wurde zunächst festgehalten, dass die Baugrundstücke als Bauland mit der Widmung Kerngebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen seien. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 14 sei stadtplatzseitig eine Geschoßanzahl von III + D und hofseitig eine Geschoßanzahl von II + D zulässig, wobei die hofseitige Fläche maximal zur Hälfte (Grundflächenzahl 0,5) oberirdisch bebaut werden dürfe. Die stadtplatzseitige Baufläche sei als geschlossen bebautes Gebiet im Bebauungsplan festgelegt. Der übrige Bereich sei als Sonderbauweise (s) gekennzeichnet und könne bis zur Bauplatzgrenze bebaut werden.

(Anmerkung: Nach § 3 des Bebauungsplanes Nr. 14, welcher die Anforderungen an die bauliche Gestaltung regelt, gilt für Baukörper dort, wo Häuserzeilen von alters her bestehen, die geschlossene Bauweise, "sonst wie im planlichen Teil innerhalb der Fluchtlinien definiert". (Anmerkung: Nach Paragraph 3, des Bebauungsplanes Nr. 14, welcher die Anforderungen an die bauliche Gestaltung regelt, gilt für Baukörper dort, wo Häuserzeilen von alters her bestehen, die geschlossene Bauweise, "sonst wie im planlichen Teil innerhalb der Fluchtlinien definiert".

Dem planlichen Teil des Bebauungsplanes ist ferner entlang des Stadtplatzes eine Straßenfluchtlinie, die zugleich Baufluchtlinie ist, zu entnehmen, wobei diese Baufluchtlinie anbauverbindlich ist. Im Bereich des stadtplatzseitigen Teiles der Bauliegenschaft ist ferner die Vorschreibung "g" für geschlossene Bauweise enthalten und eine innere Baufluchtlinie festgelegt, allerdings ohne Anbauverbindlichkeit. Etwa in der Mitte des Grundstückes Nr. .98, also nicht angrenzend an die Nachbargrundstücke Nr. .99 und .97, wird durch diese innere Baufluchtlinie ein Rechteck ausgespart, sodass in diesem Bereich, der beidseitig an die Nachbargrenzen bebaubar ist, nach dem Bebauungsplan eine Art "Innenhof", gegen Süden offen, freizubleiben hat.

Im südlichen Bereich der Bauliegenschaft ist "s" festgelegt, was Sonderbauweise bedeutet, wobei festgelegt ist: "Es kann an die Grundgrenze angebaut werden." Die Grundflächenzahl in diesem Bereich ist mit 0,5 bestimmt, die Zahl der Vollgeschoße mit II + D.)

Vom bautechnischen Amtssachverständigen Ing. H. wurde in der Verhandlung dargelegt, dass die stadtplatzseitige Baufläche mit einer Tiefe von knapp über 25 m bis knapp über 26 m aus dem Bebauungsplan herauszumessen sei. Eine genaue Abgrenzung sei auf Grund des Maßstabes von 1:1000 und der Strichstärke nicht nachvollziehbar. Die geplante Gebäudetiefe von 26 m erscheine vertretbar. Die Bebauung bis zur Nachbargrenze sei einerseits durch das Vorhandensein eines geschlossen bebauten Gebietes (g) und andererseits durch die Sonderbauweise (s) möglich. Die Grundflächenzahl von 0,5 werde eingehalten bzw. unterschritten. Voraussetzung sei allerdings, dass der im Schnitt dargestellte Geländeverlauf an der südwestlichen und nordöstlichen Nachbargrundgrenze nicht tiefer als laut Plan liege.

In der Verhandlungsschrift wiedergegeben ist ferner das Gutachten des brandschutztechnischen Sachverständigen Ing. Z., welcher zu dem Schluss kam, dass bei Vorschreibung näher genannter Auflagen kein Einwand gegen das Projekt bestehe. Ein Lüftungsprojekt für die Tiefgarage liege allerdings noch nicht vor. Die Beurteilung der Brandrauchabsaugung aus der Tiefgarage sei erst nach Erstellung dieses Projektes möglich.

Im Übrigen wurde festgehalten, dass es noch etlicher Änderungen des Einreichprojektes bedürfe.

Zu den in der Folge abgeänderten Einreichunterlagen gab der bautechnische Sachverständige Ing. H. eine Stellungnahme vom 7. Dezember 2005 ab. Darin gelangte er zu dem Schluss, dass durch die Situierung der Lüftungsgeräte betreffend die Garage und das Kellergeschoß im Gebäudeinneren und durch die Situierung der Ausblasöffnung aus dem Lüftungsgerät der Garage über Dach (ca. 7 m über dem anschließenden Gelände) mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarn nicht zu rechnen sei. Darüber hinaus wären näher genannte zusätzliche Auflagen betreffend Brandschutzklappen bzw. brandbeständige Trennungen vorzuschreiben.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2006 gab der Beschwerdevertreter Dr. Georg Lehner bekannt, dass nunmehr die Beschwerdeführerin und K.M. Eigentümer der Nachbarliegenschaft und insofern Rechtsnachfolger des Dr. D. seien. Sie stiegen in das Verfahren ein.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 23. Mai 2006 wurde der erstmitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen erteilt.

Die Beschwerdeführerin und K.M. erhoben Berufung, in der sie vor allem ausführten, dass nunmehr geänderte Baupläne und geänderte Pläne betreffend die Lüftungsanlage für die Tiefgarage genehmigt worden seien. Diese Pläne seien ihnen nie zur Kenntnis gebracht worden. Gleiches gelte für eine brandschutztechnische Stellungnahme vom 14. Februar 2006 und eine solche vom 2. Mai 2006. Die geänderten Projektunterlagen betreffend die Brandrauchentlüftung seien der Beschwerdeführerin und K.M. ebenfalls nie zur Kenntnis gebracht worden. Im Hinblick auf die Änderungen könne nicht mehr von derselben Sache ausgegangen werden, es liege ein anderes Projekt vor. Im Übrigen wiederholten die Beschwerdeführerin und K.M. im Wesentlichen die Einwendungen, die Dr. D. bereits gegen das Bauvorhaben erhoben hatte, und führten auch aus, dass die vorgeschriebenen Auflagen nicht hinreichend bestimmt und damit nicht durchsetzbar seien.

In weiterer Folge wurden der Beschwerdeführerin und K.M. die geänderten Einreichunterlagen und jene betreffend die Lüftungsanlage und die Brandrauchentlüftung zur Kenntnisnahme und Stellungnahme übermittelt. In einer Stellungnahme vom 8. September 2006 führten die Beschwerdeführerin und K.M. im Wesentlichen aus, es wäre über das geänderte Projekt eine Bauverhandlung durchzuführen gewesen, da es sich um ein vollkommen neues Projekt handle. Nach wie vor gebe es keine ordnungsgemäße Darstellung der Grundstücksgrenzen und keine entsprechende Kotierung der Höhenlagen. Auf dem Grundstück Nr. 131 würden die Abstände nicht eingehalten. Sowohl das Grundstück Nr. 98 als auch das Grundstück Nr. 131 würden praktisch zur Gänze bebaut, und die Baukörper auf den beiden Grundstücken würden miteinander verbunden. Dies widerspreche der Festlegung im Bebauungsplan, wonach im südöstlichen Bereich eine Bebauung höchstens zur Hälfte erfolgen dürfe. Außerdem werde die Ausnehmung im Bebauungsplan (Lichthof) nicht eingehalten.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. Dezember 2006 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin und des K.M. als unbegründet abgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, zu den geänderten Projektunterlagen sei Parteiengehör gewährt worden. Die nach der Bauverhandlung vom 2. August 2005 durchgeführten Projektsänderungen seien nicht so weitreichend, dass das Bauvorhaben nicht mehr mit dem ursprünglichen ident wäre. Es seien lediglich folgende Änderungen vorgenommen worden:

Im Schnitt sei das westliche und östliche Urgelände besser dargestellt worden, das Treppenhaus beim südlichen Gebäude sei nicht mehr verglast, die Berücksichtigung der Zufahrt zur Liegenschaft M. (Anmerkung: die östlich gelegene Nachbarliegenschaft) sei eingearbeitet, die Balkone am Hauptgebäude seien von den Grundgrenzen abgerückt worden, die südliche Terrasse beim südlichen Wohnhaus sei von der Grundgrenze abgerückt worden, der südöstliche Balkon im ersten Obergeschoß des südlichen Wohnhauses sei entfernt worden, die Brandrauchentlüftung der Tiefgarage sei dargestellt worden und im Lüftungsprojekt für die Tiefgarage seien die Brandschutzklappen ergänzt worden.

Durch die Nichteinhaltung des "Lichthofes" werde kein Nachbarrecht verletzt, da der Lichthof lediglich einer besseren Belichtung des Baugrundstückes und nicht des Nachbargrundstückes diene. Da die Garage zur Gänze unter dem Gelände liege, zähle sie nicht zur bebauten Fläche, sodass die vom Bebauungsplan vorgegebene maximal zulässig bebaute Fläche nicht überschritten werde. Anhand des Lageplanes ergäben sich ca. 528 m² bebaubare Fläche, davon seien ca. 248 m² für eine Verbauung geplant, also nur ca. 47 %. Zulässig wären 50 %. Im Bereich der Sonderbauweise sehe der Bebauungsplan einen Anbau bis an die Grundgrenze vor. Auch auf dem Grundstück Nr. 131 sei daher ein Anbau bis an die Grundgrenzen zu den Nachbarliegenschaften zulässig. Die Abstände gemäß § 5 BTG seien nicht einzuhalten, da diese Vorschrift nur gelte, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlege. Auf Grund des geänderten Bauplanes werde im Übrigen auch ein Mindestabstand von 2 m gegen die seitlichen Nachbargrundgrenzen gemäß § 6 Abs. 2 Z. 3 BTG durch die Balkone nicht überschritten. Der Nachbar habe keinen Anspruch auf eine Vollständigkeit der Unterlagen. Es sei nur notwendig, dass er die Auswirkungen des Bauvorhabens auf seine Rechte beurteilen könne. Dies sei gegeben. Die allfällige Mangelhaftigkeit der Kotierung des Urgeländes habe keine Relevanz für die Nachbarn, da bis an die Grundgrenze angebaut werden dürfe und somit eine Auswirkung auf die Abstandsvorschriften nicht gegeben sei. Ein Wohn- und Geschäftsgebäude sei im Kerngebiet zulässig. Die mit einem Geschäftslokal verbundenen Immissionen müssten daher von den Nachbarn hingenommen werden. In der Tiefgarage seien zehn Stellplätze für insgesamt zehn Wohnungen vorgesehen. Dies sei in der Widmung Kerngebiet zulässig. Die in einer bestimmten Widmungskategorie üblichen Immissionen müssten von den Nachbarn hingenommen werden. Selbst in einem Wohngebiet müssten Immissionen von sechs PKW hingenommen werden, umso mehr seien in einem Kerngebiet Immissionen von zehn Tiefgaragenstellplätzen hinzunehmen. Etwaige Schäden bei der Bauführung seien vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Am 12. Oktober habe eine Grenzverhandlung stattgefunden, bei der von Dipl. Ing. A. der Grenzverlauf genau erklärt worden sei. Durch die Nichteinhaltung des "Lichthofes" werde kein Nachbarrecht verletzt, da der Lichthof lediglich einer besseren Belichtung des Baugrundstückes und nicht des Nachbargrundstückes diene. Da die Garage zur Gänze unter dem Gelände liege, zähle sie nicht zur bebauten Fläche, sodass die vom Bebauungsplan vorgegebene maximal zulässig bebaute Fläche nicht überschritten werde. Anhand des Lageplanes ergäben sich ca. 528 m² bebaubare Fläche, davon seien ca. 248 m² für eine Verbauung geplant, also nur ca. 47 %. Zulässig wären 50 %. Im Bereich der Sonderbauweise sehe der Bebauungsplan einen Anbau bis an die Grundgrenze vor. Auch auf dem Grundstück Nr. 131 sei daher ein Anbau bis an die Grundgrenzen zu den Nachbarliegenschaften zulässig. Die Abstände gemäß Paragraph 5, BTG seien nicht einzuhalten, da diese Vorschrift nur gelte, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlege. Auf Grund des geänderten Bauplanes werde im Übrigen auch ein Mindestabstand von 2 m gegen die seitlichen Nachbargrundgrenzen gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BTG durch die Balkone nicht überschritten. Der Nachbar habe keinen Anspruch auf eine Vollständigkeit der Unterlagen. Es sei nur notwendig, dass er die Auswirkungen des Bauvorhabens auf seine Rechte beurteilen könne. Dies sei gegeben. Die allfällige Mangelhaftigkeit der Kotierung des Urgeländes habe keine Relevanz für die Nachbarn, da bis an die Grundgrenze angebaut werden dürfe und somit eine Auswirkung auf die Abstandsvorschriften nicht gegeben sei. Ein Wohn- und Geschäftsgebäude sei im Kerngebiet zulässig. Die mit einem Geschäftslokal verbundenen Immissionen müssten daher von den Nachbarn hingenommen werden. In der Tiefgarage seien zehn Stellplätze für insgesamt zehn Wohnungen vorgesehen. Dies sei in der Widmung Kerngebiet zulässig. Die in einer bestimmten Widmungskategorie üblichen Immissionen müssten von den Nachbarn hingenommen werden. Selbst in einem Wohngebiet müssten Immissionen von sechs PKW hingenommen werden, umso mehr seien in einem Kerngebiet Immissionen von zehn Tiefgaragenstellplätzen hinzunehmen. Etwaige Schäden bei der Bauführung seien vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Am 12. Oktober habe eine Grenzverhandlung stattgefunden, bei der von Dipl. Ing. A. der Grenzverlauf genau erklärt worden sei.

Demzufolge sei das Bauvorhaben nicht auf Nachbargrundstücken geplant.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführerin und K.M.

Vorstellung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 29. Juni 2007 wurde

der Vorstellung Folge gegeben, der Bescheid des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurückverwiesen. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, dass die Änderungen des Bauvorhabens die Identität dieses nicht betroffen hätten. In jenem Bereich, in dem die Sonderbauweise festgelegt sei, seien auf Grund des Bebauungsplanes Seitenabstände nicht

einzuhalten. Im Zuge des Berufungsverfahrens habe offensichtlich eine Vermessung der Baugrundstücke Nr. 98 und Nr. 131 durch den staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing. A. stattgefunden, sodass im Bauakt entsprechende Vermessungspläne ("Objektaufnahmen") aufliegen. Diese wiesen das Plandatum 27. Oktober 2006 und das Vermessungsdatum von u.a. dem 12. Oktober 2006 auf. Aus einem Aktenvermerk vom 27. September 2006 gehe hervor, dass die Vermessung offenbar über Auftrag der zuständigen Baubehörde erfolgt sei. Vergleiche man die von Dipl. Ing. A. angefertigten "Objektaufnahmen" und die dort dargestellten Grundstücksgrenzen mit den im Einreichplan dargestellten Gebäudeumrissen und Grundstücksgrenzen, so könne keine vollständige Übereinstimmung festgestellt werden. In Bezug auf die westlich der Baugrundstücke gelegenen Liegenschaften könne eine Grenzüberschreitung infolge einer diesbezüglich allenfalls unrichtigen Darstellung im Einreichplan nicht ausgeschlossen werden. Es wäre daher eine zeichnerische Darstellung erforderlich, in der die Grundstücksgrenzen gemäß den "Objektaufnahmen" und die Gebäudeumrisse des Neubaus in einer gemeinsamen Zeichnung übereinanderliegend dargestellt würden. Da die Grenzfragen somit nicht geklärt seien, sei der Bescheid des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 aufzuheben.

Im Übrigen legte die belangte Behörde dar, wenn auch das Urgelände im Schnitt letztlich nur schematisch angegeben werde und hiezu Höhenangaben im Plan fehlten, so sei durch die vorgenommene Darstellung des Urgeländes im Schnitt bzw. in der West- und Ostansicht doch zweifellos dokumentiert, dass der zwischen dem nördlichen und südlichen Bau gelegene Tiefgaragenteil nicht über das Gelände hinausrage und daher nicht die Grundflächenzahl erhöhe. Lediglich das auf dem Grundstück Nr. 131 südöstlich gelegene Ende der Tiefgarage werde nicht gänzlich unter der Erdoberfläche errichtet. Die Behauptung, dass sowohl das Grundstück Nr. 98 als auch das Grundstück Nr. 131 praktisch zur Gänze bebaut und die Baukörper miteinander verbunden seien, könne keinesfalls nachvollzogen werden. Es sei zwar nicht klar ergründlich, wie die Baubehörde zweiter Instanz auf eine zur Verbauung geplante Fläche von ca. 248 m² auf dem Grundstück Nr. 131 gekommen sei. Dies sei jedoch letztlich unerheblich. Bei Betrachtung der Einreichunterlagen, insbesondere auch des Lageplanes, sei es nachvollziehbar, dass für den Bereich südlich der südlichen Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 98 einschließlich des Grundstückes Nr. 131 die dort laut Bebauungsplan maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht überschritten werde. Ebenso könne bei einem Vergleich der Planunterlagen mit dem Bebauungsplan nicht erkannt werden, dass die innere Baufluchtlinie des stadtplatzseitigen Gebäudes nicht der Baufluchtlinie des Bebauungsplanes entspreche, weil sie zu weit südlich verlaufe. Die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie sei bebauungsplankonform. Der Lichthof solle nicht im Bereich der südlichen Baufluchtlinie, sondern entgegen den Darstellungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführerin und des K.M. errichtet werden. Dies begründe aber keine Verletzung subjektiver Nachbarrechte, da bloß die nordwestliche Baufluchtlinie im Bereich des Grundstückes Nr. 98 anbauverbindlich sei. Die bebauungsplangemäße Situierung des Lichthofes diene nicht den Interessen der Nachbarn. Ein Einblick auf die Liegenschaft eines Nachbarn berühre kein subjektives Nachbarrecht. Im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen betreffend die Balkone an der Südfront des stadtplatzseitigen Gebäudes sei zunächst auf die Ausführungen betreffend die Einhaltung von Abstandsvorschriften zu verweisen. Außerdem sei das Vorbringen der Beschwerdeführerin und des K.M. bei Betrachtung des maßgeblichen Bauplanes nicht nachvollziehbar. Letztlich sei auch das erforderliche brandschutztechnische Amtssachverständigengutachten eingeholt und die geforderten Auflagen vorgeschrieben worden. Bezüglich der Immissionen durch die Tiefgarage werde auf die Begründung des Bescheides des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 verwiesen, die die Auffassung auch der Vorstellungsbehörde wiedergebe. Die Bezeichnung "Geschäftslokal" in den Einreichunterlagen sei im gegebenen Zusammenhang insbesondere deshalb als ausreichend bestimmt anzusehen, weil darunter vor allem auch im Hinblick auf die projektierte Fläche (ca. 200 m²) lediglich die im § 22 Abs. 4 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (ROG) genannten Betriebe verstanden werden könnten. Durch die Bezeichnung "Wohn- und Geschäftshaus" sei klar, dass nur die in der Widmung Kerngebiet zulässigen Gebäude bzw. Betriebe errichtet werden dürften. Deren Immissionen müssten daher von den Nachbarn hingenommen werden. Sollte ein nicht der Widmung Kerngebiet entsprechender immissionsträchtiger Betrieb errichtet werden, würde dies einen Verstoß gegen die Baubewilligung darstellen. Es wäre dafür auch eine Planänderung notwendig. Das Vorbringen hinsichtlich der fehlenden Durchsetzbarkeit der Auflagen sei unsubstantiiert und nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der technischen Baudurchführung bestünden keine subjektiven Nachbarrechte. Im Übrigen legte die belangte Behörde dar, wenn auch das Urgelände im Schnitt letztlich nur schematisch angegeben werde und hiezu Höhenangaben im Plan fehlten, so sei durch die vorgenommene Darstellung

des Urgeländes im Schnitt bzw. in der West- und Ostansicht doch zweifellos dokumentiert, dass der zwischen dem nördlichen und südlichen Bau gelegene Tiefgaragenteil nicht über das Gelände hinausrage und daher nicht die Grundflächenzahl erhöhe. Lediglich das auf dem Grundstück Nr. 131 südöstlich gelegene Ende der Tiefgarage werde nicht gänzlich unter der Erdoberfläche errichtet. Die Behauptung, dass sowohl das Grundstück Nr. .98 als auch das Grundstück Nr. 131 praktisch zur Gänze bebaut und die Baukörper miteinander verbunden seien, könne keinesfalls nachvollzogen werden. Es sei zwar nicht klar ergründlich, wie die Baubehörde zweiter Instanz auf eine zur Verbauung geplante Fläche von ca. 248 m² auf dem Grundstück Nr. 131 gekommen sei. Dies sei jedoch letztlich unerheblich. Bei Betrachtung der Einreichunterlagen, insbesondere auch des Lageplanes, sei es nachvollziehbar, dass für den Bereich südlich der südlichen Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. .98 einschließlich des Grundstückes Nr. 131 die dort laut Bebauungsplan maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen nicht überschritten werde. Ebenso könne bei einem Vergleich der Planunterlagen mit dem Bebauungsplan nicht erkannt werden, dass die innere Baufluchtlinie des stadtplatzseitigen Gebäudes nicht der Baufluchtlinie des Bebauungsplanes entspreche, weil sie zu weit südlich verlaufe. Die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie sei bebauungsplankonform. Der Lichthof solle nicht im Bereich der südlichen Baufluchtlinie, sondern entgegen den Darstellungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführerin und des K.M. errichtet werden. Dies begründe aber keine Verletzung subjektiver Nachbarrechte, da bloß die nordwestliche Baufluchtlinie im Bereich des Grundstückes Nr. .98 anbauverbindlich sei. Die bebauungsplangemäße Situierung des Lichthofes diene nicht den Interessen der Nachbarn. Ein Einblick auf die Liegenschaft eines Nachbarn berühre kein subjektives Nachbarrecht. Im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung der Abstandsbestimmungen betreffend die Balkone an der Südfront des stadtplatzseitigen Gebäudes sei zunächst auf die Ausführungen betreffend die Einhaltung von Abstandsvorschriften zu verweisen. Außerdem sei das Vorbringen der Beschwerdeführerin und des K.M. bei Betrachtung des maßgeblichen Bauplanes nicht nachvollziehbar. Letztlich sei auch das erforderliche brandschutztechnische Amtssachverständigengutachten eingeholt und die geforderten Auflagen vorgeschrieben worden. Bezüglich der Immissionen durch die Tiefgarage werde auf die Begründung des Bescheides des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006 verwiesen, die die Auffassung auch der Vorstellungsbehörde wiedergebe. Die Bezeichnung "Geschäftslokal" in den Einreichunterlagen sei im gegebenen Zusammenhang insbesondere deshalb als ausreichend bestimmt anzusehen, weil darunter vor allem auch im Hinblick auf die projektierte Fläche (ca. 200 m²) lediglich die im Paragraph 22, Absatz 4, Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (ROG) genannten Betriebe verstanden werden könnten. Durch die Bezeichnung "Wohn- und Geschäftshaus" sei klar, dass nur die in der Widmung Kerngebiet zulässigen Gebäude bzw. Betriebe errichtet werden dürften. Deren Immissionen müssten daher von den Nachbarn hingenommen werden. Sollte ein nicht der Widmung Kerngebiet entsprechender immissionsträchtiger Betrieb errichtet werden, würde dies einen Verstoß gegen die Baubewilligung darstellen. Es wäre dafür auch eine Planänderung notwendig. Das Vorbringen hinsichtlich der fehlenden Durchsetzbarkeit der Auflagen sei unsubstantiiert und nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der technischen Baudurchführung bestünden keine subjektiven Nachbarrechte.

Im weiteren Verfahren wurden von der erstmitbeteiligten Partei neuerlich Austauschpläne, und zwar datiert vom 13. Februar 2008, vorgelegt. Ferner wurden von Dipl. Ing. A. nochmals die analogen Pläne mit Plandatum 10. August 2007 betreffend die Bauliegenschaft übermittelt.

Mit Schreiben der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 5. November 2008 wurde der Beschwerdeführerin und K.M. mitgeteilt, dass die erstmitbeteiligte Partei mit Schreiben vom 23. Oktober 2008 die angeregte Darstellung der Grundstücksgrenzen mit den darüberliegenden Gebäudegrundrissen in Form von Papierplänen für die Gebäudegrundrisse und Plänen des Geometers auf Transparentpapier vorgelegt habe. Dazu werde die Möglichkeit zur Einsichtnahme und zum Parteiengehör gewährt.

Mit Schreiben vom 28. November 2008 führten die Beschwerdeführerin und K.M. aus, es läge ein völlig geändertes Projekt vor, über das eine Bauverhandlung durchzuführen sei. Es gebe nach wie vor keine ordnungsgemäße Darstellung der Grundstücksgrenzen und keine ordnungsgemäße Darstellung des natürlichen Geländes mit Kotierung der Höhenlagen. Die Richtigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Darstellung der Grundstücksgrenzen und des natürlichen Geländes in den jetzt vorgelegten Projektunterlagen werde ausdrücklich bestritten. Das Bauvorhaben überschreite die tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Auf dem Grundstück Nr. 131 sollten drei Geschoße errichtet werden, was im Widerspruch zum Bebauungsplan, der maximal zwei Geschoße zulasse, stehe. Im Bereich des Grundstückes Nr. 131

seien die seitlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die Beschränkung der Bebaubarkeit mit maximal der Hälfte werde überschritten. Der Lichthof entsprechend dem Bebauungsplan werde nicht eingehalten. Die Umschreibung der "sonstigen Bauweise" sei gesetzwidrig.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 11. Dezember 2008 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin und des K.M. unter Bezugnahme auf die Austauschpläne vom 13. Februar 2008 und die Stellungnahme der Beschwerdeführerin und des K.M. dazu sowie unter Bezugnahme auf die am 24. Oktober 2008 vorgelegten Pläne des Dipl. Ing. A. auf Transparentpapier mit Darstellung der Grundgrenzen auf Grund des Vergleiches vom 17. Jänner 1964 neuerlich als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, auch die Änderungen in den Austauschplänen vom 13. Februar 2008 seien nicht so weitreichend, dass eine Identität des der Bauverhandlung zugrunde gelegenen Bauvorhabens nicht mehr gegeben sei. Es seien geringfügige Verringerungen der seitlichen Außenmaße durchgeführt worden, die darauf schließen ließen, dass seinerzeit tatsächlich keine Übereinstimmung mit den Grundgrenzen entsprechend dem Vergleich vom 17. Jänner 1964 gegeben gewesen sei. Derartige Modifikationen seien zulässig. Subjektive Nachbarrechte würden durch die Nichteinhaltung des im Bebauungsplan festgelegten Lichthofes nicht verletzt. Die Garage liege zur Gänze unter dem Gelände und zähle daher nicht zur bebauten Fläche, sodass die zulässigerweise bebaubare Fläche nicht überschritten werde. Auf dem Grundstück Nr. 131 seien die gesetzlichen Seitenabstände wegen besonderer Vorkehrungen des Bebauungsplanes nicht einzuhalten. Der Seitenabstand der Balkone sei eingehalten. Die allfällige Mangelhaftigkeit der Kotierung des Urgeländes habe keine Auswirkungen in Bezug auf die Einhaltung der Abstands- und Höhenvorschriften, zumal bis an die Grundgrenze angebaut werden dürfe. Die mit dem Geschäftslokal verbundenen Immissionen seien widmungskonform und daher hinzunehmen. Gleiches gelte für die Immissionen, die durch zehn Stellplätze für insgesamt zehn Wohneinheiten in der Tiefgarage entstünden. Am 12. Oktober 2006 habe eine Grenzverhandlung mit allen Beteiligten stattgefunden, bei der von Dipl. Ing. A. der Grenzverlauf laut Vergleich vom 17. Jänner 1964 genau erklärt worden sei. Wenn man nun auf die Austauschpläne vom 13. Februar 2008 die Pläne des Dipl. Ing. A. darüberlege, sei klar ersichtlich, dass keine Überschreitung der Grundgrenzen erfolge. In den einzelnen Geschoßen seien die Grundstücksgrenzen identisch dargestellt mit jenen laut Vergleich vom 17. Jänner 1964 auf Transparentpapier. Sowohl das südwestliche als auch das nordöstliche Urgelände seien im BB-Schnitt eindeutig dargestellt. Das in der Südansicht zuunterst dargestellte Geschoß sei das laut Schnittdarstellung zum Großteil in das Gelände reichende Kellergeschoß mit dem Einfahrtsbereich der Tiefgarage. Die Anzahl der zulässigen Geschoße im Bebauungsplan beziehe sich nur auf Geschoße, die allseits über dem Erdboden lägen und auch nicht teilweise in das Gelände (in den Hang) reichten (§ 32 Abs. 4 ROG).

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 11. Dezember 2008 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin und des K.M. unter Bezugnahme auf die Austauschpläne vom 13. Februar 2008 und die Stellungnahme der Beschwerdeführerin und des K.M. dazu sowie unter Bezugnahme auf die am 24. Oktober 2008 vorgelegten Pläne des Dipl. Ing. A. auf Transparentpapier mit Darstellung der Grundgrenzen auf Grund des Vergleiches vom 17. Jänner 1964 neuerlich als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, auch die Änderungen in den Austauschplänen vom 13. Februar 2008 seien nicht so weitreichend, dass eine Identität des der Bauverhandlung zugrunde gelegenen Bauvorhabens nicht mehr gegeben sei. Es seien geringfügige Verringerungen der seitlichen Außenmaße durchgeführt worden, die darauf schließen ließen, dass seinerzeit tatsächlich keine Übereinstimmung mit den Grundgrenzen entsprechend dem Vergleich vom 17. Jänner 1964 gegeben gewesen sei. Derartige Modifikationen seien zulässig. Subjektive Nachbarrechte würden durch die Nichteinhaltung des im Bebauungsplan festgelegten Lichthofes nicht verletzt. Die Garage liege zur Gänze unter dem Gelände und zähle daher nicht zur bebauten Fläche, sodass die zulässigerweise bebaubare Fläche nicht überschritten werde. Auf dem Grundstück Nr. 131 seien die gesetzlichen Seitenabstände wegen besonderer Vorkehrungen des Bebauungsplanes nicht einzuhalten. Der Seitenabstand der Balkone sei eingehalten. Die allfällige Mangelhaftigkeit der Kotierung des Urgeländes habe keine Auswirkungen in Bezug auf die Einhaltung der Abstands- und Höhenvorschriften, zumal bis an die Grundgrenze angebaut werden dürfe. Die mit dem Geschäftslokal verbundenen Immissionen seien widmungskonform und daher hinzunehmen. Gleiches gelte für die Immissionen, die durch zehn Stellplätze für insgesamt zehn Wohneinheiten in der Tiefgarage entstünden. Am 12. Oktober 2006 habe eine Grenzverhandlung mit allen Beteiligten stattgefunden, bei der von Dipl. Ing. A. der Grenzverlauf laut Vergleich vom 17. Jänner 1964 genau erklärt worden sei. Wenn man nun auf die Austauschpläne vom 13. Februar 2008 die Pläne des Dipl. Ing. A. darüberlege, sei klar ersichtlich, dass keine Überschreitung der Grundgrenzen erfolge. In den einzelnen Geschoßen seien die Grundstücksgrenzen identisch dargestellt mit jenen laut

Vergleich vom 17. Jänner 1964 auf Transparentpapier. Sowohl das südwestliche als auch das nordöstliche Urgelände seien im BB-Schnitt eindeutig dargestellt. Das in der Südansicht zuunterst dargestellte Geschoß sei das laut Schnittdarstellung zum Großteil in das Gelände reichende Kellergeschoß mit dem Einfahrtsbereich der Tiefgarage. Die Anzahl der zulässigen Geschoße im Bebauungsplan beziehe sich nur auf Geschoße, die allseits über dem Erdboden lägen und auch nicht teilweise in das Gelände (in den Hang) reichten (Paragraph 32, Absatz 4, ROG).

Die Beschwerdeführerin und K.M. erhoben gegen diesen Bescheid Vorstellung, welcher mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid keine Folge gegeben wurde. Begründend wurde auf die Begründung des Vorstellungsbescheides vom 29. Juni 2007 insoweit verwiesen, als die damals erhobenen Einwendungen nunmehr neuerlich erhoben worden seien. Die von der Baubehörde zweiter Instanz eingeholten und der Beschwerdeführerin und K.M. zum Parteigehör vorgelegten Pläne vom 13. Februar 2008 ließen nunmehr die Beurteilung hinsichtlich der Grundstücksgrenzen zu. Wenn man nämlich über die Austauschpläne vom 13. Februar 2008 die Pläne des Dipl. Ing. A. mit der Darstellung der Grundgrenzen entsprechend dem Vergleich vom 17. Jänner 1964 lege, werde auch für einen Laien deutlich, dass keine Überschreitung der Grundgrenzen erfolge.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführerin und K.M. Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 15. Juni 2009, B 491/09-3, ablehnte. Begründend hat der Verfassungsgerichtshof im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerde bedenke nicht ausreichend, dass die Festlegung der Sonderbauweise im Hinblick auf die Umschreibung in der Legende mit: "Es kann an die Grundgrenze angebaut werden." hinreichend klar sei.

Mit Beschluss vom 7. August 2009, 491/09-5, trat der Verfassungsgerichtshof die Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ab.

In ihrer vor dem Verwaltungsgerichtshof auftragsgemäß ergänzten Beschwerde macht die Beschwerdeführerin Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie beantragt die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer als Gegenschrift bezeichneten Äußerung die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde als unbegründet beantragt.

Die mitbeteiligte Stadtgemeinde hat ergänzend Pläne (mit Schriftsatz vom 3. Dezember 2009) und Aktenteile (mit Schriftsatz vom 13. Jänner 2011) vorgelegt sowie mit Schriftsatz vom 3. Dezember 2009 Zuerkennung von Aufwandsatz begehrt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In ihrer auftragsgemäß ergänzten Beschwerde führt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, dass im zweiten Rechtsgang wiederum gravierende Änderungen der Projektunterlagen vorgenommen worden seien, die niemals einer Bauverhandlung zugeführt worden seien. Der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde und die belangte Behörde hätten im zweiten Rechtsgang unzulässigerweise über eine ganz andere Sache entschieden als im ersten, sodass es nunmehr, da mehrere Nachbarn an dem Bauverfahren beteiligt gewesen seien, für das gegenständliche Bauvorhaben zwei unterschiedliche Baubewilligungen gäbe. Das völlig geänderte Projekt wäre im Sinne des § 34 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) einer Bauverhandlung zuzuführen gewesen. Nach wie vor gebe es keine ordnungsgemäße Darstellung der Grundstücksgrenzen und der Kotierung der Höhenlagen. Dies wäre aber für die Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Abstands- und Höhenbestimmungen unerlässlich, ebenso für die Frage der zulässigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes. Die neu eingereichten Unterlagen wären auch im Hinblick darauf einer Bauverhandlung zu unterziehen gewesen. Entsprechend dem gerichtlichen Vergleich vom 17. Jänner 1964 seien die Grenzen in der Natur hergestellt worden. Die Darstellung der Grundstücksgrenze in den Einreichunterlagen entspreche nicht der im Vergleich vereinbarten und in der Natur ersichtlich gemachten. Das geplante Bauvorhaben überschreite die Grundstücksgrenze. Dipl. Ing. A. habe für den 12. Oktober 2006 zu einer "Grenzverhandlung" eingeladen. Die Beschwerdeführerin hätte vor Ort dabei dargestellt, wo ihres Erachtens die Grenze verlaufe. Der Termin habe ohne Ergebnis geendet. Eine Grenze "laut Grenzverhandlung" existiere nicht. Es könne immer nur eine einzige tatsächliche Grenze geben. Die tatsächliche Grenze entspreche auch nicht der in den "Objektaufnahmen" von Dipl. Ing. A. eingezeichneten "Grenze laut Gerichtsurteil" bzw. einer "Grenze laut Grenzverhandlung". Woraus Dipl. Ing. A. den angeblichen Grenzverlauf ableite, sei nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar. Für die Schlussfolgerung der belangten Behörde, das Bauvorhaben überschreite die Grundstücksgrenze nicht, lägen keine

Beweisergebnisse vor. Die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie des stadtplatzseitigen Gebäudes (Grundstück Nr. .98) entspreche nicht der Baufluchtlinie im Bebauungsplan, weil sie mindestens 1,70 m zu weit südlich verlaufe und außerdem den im Bebauungsplan festgelegten Lichthof nicht einhalte. Die Überschreitung der Baufluchtlinie führe auch dazu, dass hinsichtlich des südöstlich gelegenen Teiles des Bauplatzes die Vorgaben des Gesetzes und des Bebauungsplanes betreffend die Gebäudehöhe bzw. die Geschoßanzahl (maximal zwei) und die Vorgaben des Bebauungsplanes, wonach das Grundstück maximal zur Hälfte bebaut werden dürfe, nicht eingehalten würden. Sowohl das Grundstück Nr. .98 als auch das Grundstück Nr. 131 würden praktisch zur Gänze bebaut. Die Baukörper seien auf beiden Grundstücken untrennbar miteinander verbunden. Dies widerspreche der Festlegung für den südöstlichen Teil der Bauliegenschaft, wonach höchstens die Hälfte bebaut werden dürfe. Ohne jegliches Ermittlungsverfahren und konkrete Feststellung bzw. nachvollziehbare Begründung habe die belangte Behörde nur gemeint, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werde. Ebenso habe sie gemeint, dass die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie jener im Bebauungsplan entspreche. Für das Grundstück Nr. 131 sei nicht "g", sondern "s" ausgewiesen. Die planliche Darstellung enthalte keine besondere Festlegung der zu den Nachbargrundgrenzen und zur inneren Grenze des Bauplatzes einzuhaltenden Abstände. Die Umschreibung von "s", wonach an die Grundgrenze angebaut werden könne, sei undeutlich und unbestimmt und nicht hinreichend umschrieben. Auf welche der vier Grundstücksgrenzen sich diese Legende beziehe, sei nicht ersichtlich. Die Legende spreche nur von "der" Grundstücksgrenze, also offensichtlich nicht von allen. Es gälten daher für dieses Grundstück die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften, wonach gemäß § 5 BTG ein Mindestabstand einzuhalten sei. Eine Kotierung des Urgeländes fehle. Den Ansichten sei beispielsweise zu entnehmen, dass im südlichen bzw. südöstlichen Teil des geplanten Bauvorhabens auf Grundstück Nr. 131 drei oberirdische Geschoße errichtet werden sollen, wohingegen der Bebauungsplan maximal zwei Geschoße zulasse. An der Südfront des stadtplatzseitigen Gebäudes seien im Obergeschoß Balkone vorgesehen, die nur etwa 0,30 m von der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin entfernt seien. Diese Situierung sei auf Grund des § 6 Abs. 2 Z. 3 BTG unzulässig. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführerin und deren Rechtsvorgänger vorgebracht, dass die Balkone zum Rauchfang ihres genehmigten, ebenerdigen Hofgebäudes einen Abstand von nur 1,50 m hätten, was der zwingenden Bestimmung des § 11 BTG betreffend den Brandschutz widerspreche. Die Abluftöffnungen der Tiefgarage seien nur wenige Meter von der Liegenschaftsgrenze zur Beschwerdeführerin entfernt. Es sei zu erwarten, dass durch Verkehrsbewegungen in der Tiefgarage, durch Türenzuschlagen, das Laufenlassen von Motoren etc. unzumutbare und unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch Lärm, aber auch durch Abgase, Staub und sonstige Luftschadstoffe entstünden. Auch sei eine erhöhte Brandgefahr für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu erwarten. Durch die Autos und die Lüftungsanlage komme es zu einer Kumulation der Immissionen. Es sei ferner nicht klar, welche Art von Geschäftslokal errichtet werden solle. Die genaue Angabe darüber wäre aber im Hinblick auf die Immissionsbelastung von Relevanz. Nur durch ein äußerst behutsames Vorgehen beim Abbruch bei der Bauausführung könnten Schäden am Gebäude der Beschwerdeführerin verhindert werden. Die Frage der Bewilligung des Abbruches wäre einem eigenen Ermittlungsverfahren zu unterziehen. Der Nachbar müsse keineswegs alle Beeinträchtigung durch Abbruchmaßnahmen dulden. Durch geeignete Auflagen wäre zu verhindern, dass Schäden an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und deren Gebäuden entstünden. Notwendig wäre ferner vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten eine Beweissicherung, die Anbringung von Mauerwerksspionen, die Unterlassung einer maschinellen Spundung und einer maschinellen Abtragung, die Abstützung der Gebäude der Beschwerdeführerin, Bankgarantien für eventuelle Schäden, Absicherung der ungeschützten Mauern gegen Witterungseinflüsse, Abschränkungen der Baustelle, möglichste Schonung der Bewohner und Mieter der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und Auflagen zur Vermeidung von Schallbrücken. In ihrer auftragsgemäß ergänzten Beschwerde führt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, dass im zweiten Rechtsgang wiederum gravierende Änderungen der Projektunterlagen vorgenommen worden seien, die niemals einer Bauverhandlung zugeführt worden seien. Der Gemeinderat der mitbeteiligten Stadtgemeinde und die belangte Behörde hätten im zweiten Rechtsgang unzulässigerweise über eine ganz andere Sache entschieden als im ersten, sodass es nunmehr, da mehrere Nachbarn an dem Bauverfahren beteiligt gewesen seien, für das gegenständliche Bauvorhaben zwei unterschiedliche Baubewilligungen gäbe. Das völlig geänderte Projekt wäre im Sinne des Paragraph 34, der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (BO) einer Bauverhandlung zuzuführen gewesen. Nach wie vor gebe es keine ordnungsgemäße Darstellung der Grundstücksgrenzen und der Kotierung der Höhenlagen. Dies wäre aber für die Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Abstands- und Höhenbestimmungen unerlässlich, ebenso für die Frage

der zulässigen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes. Die neu eingereichten Unterlagen wären auch im Hinblick darauf einer Bauverhandlung zu unterziehen gewesen. Entsprechend dem gerichtlichen Vergleich vom 17. Jänner 1964 seien die Grenzen in der Natur hergestellt worden. Die Darstellung der Grundstücksgrenze in den Einreichunterlagen entspreche nicht der im Vergleich vereinbarten und in der Natur ersichtlich gemachten. Das geplante Bauvorhaben überschreite die Grundstücksgrenze. Dipl. Ing. A. habe für den 12. Oktober 2006 zu einer "Grenzverhandlung" eingeladen. Die Beschwerdeführerin hätte vor Ort dabei dargestellt, wo ihres Erachtens die Grenze verlaufe. Der Termin habe ohne Ergebnis geendet. Eine Grenze "laut Grenzverhandlung" existiere nicht. Es könne immer nur eine einzige tatsächliche Grenze geben. Die tatsächliche Grenze entspreche auch nicht der in den "Objektaufnahmen" von Dipl. Ing. A. eingezeichneten "Grenze laut Gerichtsurteil" bzw. einer "Grenze laut Grenzverhandlung". Woraus Dipl. Ing. A. den angeblichen Grenzverlauf ableite, sei nicht ersichtlich und nicht nachvollziehbar. Für die Schlussfolgerung der belangten Behörde, das Bauvorhaben überschreite die Grundstücksgrenze nicht, lägen keine Beweisergebnisse vor. Die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie des stadtplatzseitigen Gebäudes (Grundstück Nr. .98) entspreche nicht der Baufluchtlinie im Bebauungsplan, weil sie mindestens 1,70 m zu weit südlich verlaufe und außerdem den im Bebauungsplan festgelegten Lichthof nicht einhalte. Die Überschreitung der Baufluchtlinie führe auch dazu, dass hinsichtlich des südöstlich gelegenen Teiles des Bauplatzes die Vorgaben des Gesetzes und des Bebauungsplanes betreffend die Gebäudehöhe bzw. die Geschoßanzahl (maximal zwei) und die Vorgaben des Bebauungsplanes, wonach das Grundstück maximal zur Hälfte bebaut werden dürfe, nicht eingehalten würden. Sowohl das Grundstück Nr. .98 als auch das Grundstück Nr. 131 würden praktisch zur Gänze bebaut. Die Baukörper seien auf beiden Grundstücken untrennbar miteinander verbunden. Dies widerspreche der Festlegung für den südöstlichen Teil der Bauliegenschaft, wonach höchstens die Hälfte bebaut werden dürfe. Ohne jegliches Ermittlungsverfahren und konkrete Feststellung bzw. nachvollziehbare Begründung habe die belangte Behörde nur gemeint, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 nicht überschritten werde. Ebenso habe sie gemeint, dass die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie jener im Bebauungsplan entspreche. Für das Grundstück Nr. 131 sei nicht "g", sondern "s" ausgewiesen. Die planliche Darstellung enthalte keine besondere Festlegung der zu den Nachbargrundgrenzen und zur inneren Grenze des Bauplatzes einzuhaltenden Abstände. Die Umschreibung von "s", wonach an die Grundgrenze angebaut werden könne, sei undeutlich und unbestimmt und nicht hinreichend umschrieben. Auf welche der vier Grundstücksgrenzen sich diese Legende beziehe, sei nicht ersichtlich. Die Legende spreche nur von "der" Grundstücksgrenze, also offensichtlich nicht von allen. Es gälten daher für dieses Grundstück die allgemeinen baurechtlichen Vorschriften, wonach gemäß Paragraph 5, BTG ein Mindestabstand einzuhalten sei. Eine Kotierung des Urgeländes fehle. Den Ansichten sei beispielsweise zu entnehmen, dass im südlichen bzw. südöstlichen Teil des geplanten Bauvorhabens auf Grundstück Nr. 131 drei oberirdische Geschoße errichtet werden sollen, wohingegen der Bebauungsplan maximal zwei Geschoße zulasse. An der Südfront des stadtplatzseitigen Gebäudes seien im Obergeschoß Balkone vorgesehen, die nur etwa 0,30 m von der Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin entfernt seien. Diese Situierung sei auf Grund des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 3, BTG unzulässig. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführerin und deren Rechtsvorgänger vorgebracht, dass die Balkone zum Rauchfang ihres genehmigten, ebenerdigen Hofgebäudes einen Abstand von nur 1,50 m hätten, was der zwingenden Bestimmung des Paragraph 11, BTG betreffend den Brandschutz widerspreche. Die Abluftöffnungen der Tiefgarage seien nur wenige Meter von der Liegenschaftsgrenze zur Beschwerdeführerin entfernt. Es sei zu erwarten, dass durch Verkehrsbewegungen in der Tiefgarage, durch Türenzuschlagen, das Laufenlassen von Motoren etc. unzumutbare und unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch Lärm, aber auch durch Abgase, Staub und sonstige Luftschadstoffe entstünden. Auch sei eine erhöhte Brandgefahr für die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu erwarten. Durch die Autos und die Lüftungsanlage komme es zu einer Kumulation der Immissionen. Es sei ferner nicht klar, welche Art von Geschäftslokal errichtet werden solle. Die genaue Angabe darüber wäre aber im Hinblick auf die Immissionsbelastung von Relevanz. Nur durch ein äußerst behutsames Vorgehen beim Abbruch bei der Bauausführung könnten Schäden am Gebäude der Beschwerdeführerin verhindert werden. Die Frage der Bewilligung des Abbruches wäre einem eigenen Ermittlungsverfahren zu unterziehen. Der Nachbar müsse keineswegs alle Beeinträchtigung durch Abbruchmaßnahmen dulden. Durch geeignete Auflagen wäre zu verhindern, dass Schäden an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und deren Gebäuden entstünden. Notwendig wäre ferner vor Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten eine Beweissicherung, die Anbringung von Mauerwerksspionen, die Unterlassung einer maschinellen Spundung und einer maschinellen Abtragung, die Abstützungen der Gebäude der Beschwerdeführerin, Bankgarantien

für eventuelle Schäden, Absicherung der ungeschützten Mauern gegen Witterungseinflüsse, Abschränkungen der Baustelle, möglichste Schonung der Bewohner und Mieter der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und Auflagen zur Vermeidung von Schallbrücken.

§ 31 Abs. 4 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 (BO), idF LGBl. Nr. 70/1998 lautet: Paragraph 31, Absatz 4, der Oberösterreichischen Bauordnung 1994, Landesgesetzblatt Nr. 66 aus 1994, (BO), in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 70 aus 1998, lautet:

1. "(4) Absatz 4, Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird."

§ 34 BO lautet: Paragraph 34, BO lautet:

"§ 34

Änderungen des Bauvorhabens im Zug des Verfahrens Ändert der Bauwerber im Zug des Verfahrens das Bauvorhaben,

hat er der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan (§ 29) vorzulegen. Wurde schon eine Bauverhandlung durchgeführt, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird." hat er der Baubehörde einen entsprechend geänderten Bauplan (Paragraph 29,) vorzulegen. Wurde schon eine Bauverhandlung durchgeführt, kann eine neuerliche Bauverhandlung entfallen, wenn die Änderung im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich ist und das Parteiengehör auf eine andere Weise gewahrt wird."

§ 2 des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 67/1994 (BTG), idF LGBl. Nr. 34/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 2, des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994, (BTG), in der Fassung , Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2008, lautet auszugsweise:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

9. Bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird;

...

25. Geschoß:

a) Dachgeschoß: ein Geschoß über dem obersten Vollgeschoß, das - insbesondere durch die Höhe der Übermauerungen oder durch Fenster in diesen - die Begriffsmerkmale eines ausgebauten Dachraums überschreitet, ohne jedoch diejenigen eines Vollgeschosses zu erreichen; ein Dachgeschoß ist in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen, außer der Bebauungsplan legt etwas anderes fest;

b) Erdgeschoß: das erste oder einzige Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits mindestens 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt;

c) Kellergeschoß: ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen (z.B. bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;

d) Vollgeschoß: jedes zur Gänze und in voller lichter Raumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk oder von Außenwänden umschlossene Geschoß; Umfassungswände im Dachraum gelten nicht als Außenwände;

...

36. Schädliche Umwelteinwirkungen: Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im besonderen für die Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen;

..."

§ 5 BTG idF LGBl. Nr. 103/1998 lautet auszugsweise: Paragraph 5, BTG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 103 aus 1998, lautet auszugsweise:

"§ 5

Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften, Vorgarten Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für

die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. Bei Neu- und Zubauten ist zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

2. Im übrigen muss dieser Abstand bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

..."

§ 6 BTG idF LGBl. Nr. 34/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 6, BTG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 34 aus 2008, lautet auszugsweise:

"§ 6

Ausnahmen von den Vorschriften betreffend Abstände und Vorgärten

1. (1) Absatz eins, Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) nicht für:

1. Gebäude, die innerhalb eines geschlossenen bebauten Gebietes gelegen sind;

...

1. (2) Absatz 2, Die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) können unterschritten werden mit:

...

3. Balkonen, Terrassen, Pergolen, Freitreppen, Vordächern, Schutzdächern und angebaute Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die seitlichen und die innere Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) darf jedoch nicht unterschritten werden;

4. zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (wie mit Keller- oder Schutzräumen oder Tiefgaragen) bis zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze.

...

1. (3a) Absatz 3 a, Abs. 1 Z. 2 bis 4 sowie Abs. 2 und 3 gelten sowohl für die gesetzlichen als auch für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände, soweit letzterer nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt. Absatz eins, Ziffer 2, bis 4 sowie Absatz 2, und 3 gelten sowohl für die gesetzlichen als auch für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände, soweit letzterer nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

..."

§ 11 BTG in der Fassung LGBl. Nr. 103/1998 lautet: Paragraph 11, BTG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 103 aus 1998, lautet:

"§ 11

Brandschutz

1. (1) Absatz eins, Bauliche Anlagen sind so zu planen, zu errichten und zu erhalten, dass der Entstehung und Ausbreitung von Bränden vorgebeugt wird und im Brandfall wirksam Löscharbeiten und Rettungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Dabei ist auf die jeweilige Verwendung, die Größe, die Lage, die Art und die Umgebung der baulichen Anlage, auf die Anzahl der sich im Regelfall darin aufhaltenden Personen, auf die Art der Bauprodukte sowie auf die Einrichtung der baulichen Anlage Bedacht zu nehmen.
2. (2) Absatz 2, Die Baubehörde kann entsprechend der Verwendung, der Größe, der Lage, der Art und der Umgebung der baulichen Anlage technische und organisatorische Maßnahmen sowie die Bereitstellung von geeigneten Mitteln zur Brandbekämpfung einschließlich Maßnahmen für deren Entsorgung vorschreiben."

§ 22 Abs. 4 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994, LGBl. Nr. 114/1993 (ROG), idF LGBl. Nr. 115/2008 lautet: Paragraph 22, Absatz 4, des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994, Landesgesetzblatt Nr. 114 aus 1993, (ROG), in der Fassung, Landesgesetzblatt Nr. 115 aus 2008, lautet:

1. "(4) Absatz 4, Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden. "

§ 32 ROG idF LGBl. Nr. 115/2005 lautet auszugsweise: Paragraph 32, ROG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 115 aus 2005, lautet auszugsweise:

"§ 32

Inhalt des Bebauungsplanes

...

1. (3) Absatz 3, An Fluchtlinien sind zu unterscheiden:

...

2. Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwich), den Hof oder den Garten (vordere, seitliche, innere Baufluchtlinie) mit dem Gebäude oder Gebäudeteilen nicht vorgerückt werden darf, sofern das Oö. Bautechnikgesetz nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt;

...

1. (4) Absatz 4, Die Höhe der Gebäude ist nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

2. (5) Absatz 5, An Bauweisen sind zu unterscheiden:

1. geschlossene Bauweise, wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, sofern das Oö. Bautechnikgesetz nicht Ausnahmen zulässt;

...

5. sonstige Bauweisen, soweit sie im Bebauungsplan hinreichend umschrieben sind.

1. (6) Absatz 6, Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen

Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

..."

Hinsichtlich der Grundgrenze ist festzuhalten, dass im Verwaltungsverfahren nach dem Bescheid der belangten Behörde vom 29. Juni 2007 einerseits neue Baupläne von der erstmitbeteiligten Partei vorgelegt wurden, die, von der Beschwerdeführerin unbestritten, im Bereich der Grundstücksgrenzen Änderungen enthielten, und andererseits die Pläne des Dipl. Ing. A. mit Darstellung der Grundgrenzen auf Grund des gerichtlichen Vergleiches vom 17. Jänner 1964. Von den Verwaltungsbehörden wurde festgestellt, dass ein Übereinanderlegen dieser Pläne ergibt, dass die Grundstücksgrenzen im Einreichplan dort verlaufen, wo sie in den genannten Plänen des Dipl. Ing. A. eingezeichnet sind. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, dass die Grenzen von Dipl. Ing. A. nicht entsprechend dem Vergleich vom 17. Jänner 1964 dargestellt worden seien, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie nicht näher konkretisiert, worin die Abweichungen bestehen sollen, und dass sie insbesondere nicht auf gleicher fachlicher Ebene durch einen Sachverständigen einen anderen Grenzverlauf auf Grund dieses Vergleiches dargestellt hat. Der belangten Behörde kann daher nicht entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass in den Bauplänen die Grenzen entsprechend dem gerichtlichen Vergleich vom 17. Jänner 1964 eingezeichnet sind. Die Maßgeblichkeit jener Grenzen, die am 17. Jänner 1964 festgestellt worden sind, wurde von der Beschwerdeführerin im Übrigen nicht in Abrede gestellt, vielmehr hat sie sich auf diesen Vergleich berufen.

Die Beschwerdeführerin ist den Feststellungen der Verwaltungsbehörden über die jeweiligen Änderungen der Einreichpläne nach der Bauverhandlung vom 2. August 2005 nicht substantiiert entgegengetreten. Diese Änderungen haben aber insgesamt nur unwesentliche Teile des Bauvorhabens betroffen, sodass jedenfalls entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kein vollkommen anderes Projekt, das einer neuerlichen Bauverhandlung hätte unterzogen werden müssen, vorliegt.

Dadurch, dass für andere Nachbarn andere Baupläne als rechtskräftig bewilligt gelten, kann sich für die Beschwerdeführerin keine Verletzung in einem subjektiven öffentlichen Nachbarrecht ergeben. Ihr gegenüber und im hier gegenständlichen Verfahren sind ausschließlich die letztlich von der Baubehörde bewilligten und dem angefochtenen Bescheid zugrundegelegten Pläne von Relevanz.

Zum Beschwerdevorbringen, die im Einreichplan dargestellte südliche Baufluchtlinie des stadtplatzseitigen Gebäudes entspreche nicht der Baufluchtlinie des Bebauungsplanes, ist festzuhalten, dass sich aus dem Bebauungsplan nicht ergibt, dass die aus dem Einreichplan ersichtliche Tiefe des Gebäudes von 26 m bei pflichtgemäßem Anbau an die nördliche Baufluchtlinie diese südliche Baufluchtlinie überschreiten würde. Dies wurde auch bereits bei der mündlichen Bauverhandlung am 2. August 2005 vom bautechnischen Amtssachverständigen nachvollziehbar dargelegt.

Durch die Nichteinhaltung des Lichthofes entlang der inneren Baufluchtlinie durch das stadtplatzseitig gelegene Gebäude kann die Beschwerdeführerin in keinem Recht verletzt sein, weil dieser Lichthof eine Bebauung entlang ihrer Grundgrenze nicht hindert, sondern nur der Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück dient.

Das stadtplatzseitige Gebäude hält im Übrigen einen Lichthof entlang der Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin frei. Auch dadurch kann die Beschwerdeführerin aber in keinem Recht verletzt werden, weil einerseits an die stadtplatzseitige nördliche Baufluchtlinie, an die Anbaupflicht besteht, angebaut wird; hinsichtlich der südlichen Baufluchtlinie ist hingegen eine solche Anbaupflicht nicht festgelegt. Andererseits besteht, auch im Hinblick auf die fehlende Anbauverpflichtung im Süden, keine Verpflichtung des Bauwerbers, ein Hauptgebäude in der gesamten Ausdehnung zwischen den beiden Baufluchtlinien zu errichten. Wesentlich ist nur, dass das Hauptgebäude an der nördlichen Baufluchtlinie angebaut ist. Eine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin dadurch, dass die Trakttiefe, die möglich ist, an der Grenze zu ihrer Liegenschaft nicht vollkommen ausgeschöpft wird, kann nicht gegeben sein, solange die Baufluchtlinien eingehalten werden. Daraus folgt aber auch, dass durch die Aussparung eines Lichthofes an der Grundstücksgrenze kein Nachbarrecht verletzt sein kann. Ein Nachbarrecht auf das

Unterbleiben von Einblickmöglichkeiten auf ihre Liegenschaft hat die Beschwerdeführerin nicht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, ZI. 2004/05/0156). Das stadtplatzseitige Gebäude hält im Übrigen einen Lichthof entlang der Grundgrenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin frei. Auch dadurch kann die Beschwerdeführerin aber in keinem Recht verletzt werden, weil einerseits an die stadtplatzseitige nördliche Baufluchtlinie, an die Anbaupflicht besteht, angebaut wird; hinsichtlich der südlichen Baufluchtlinie ist hingegen eine solche Anbaupflicht nicht festgelegt. Andererseits besteht, auch im Hinblick auf die fehlende Anbauverpflichtung im Süden, keine Verpflichtung des Bauwerbers, ein Hauptgebäude in der gesamten Ausdehnung zwischen den beiden Baufluchtlinien zu errichten. Wesentlich ist nur, dass das Hauptgebäude an der nördlichen Baufluchtlinie angebaut ist. Eine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin dadurch, dass die Trakttiefe, die möglich ist, an der Grenze zu ihrer Liegenschaft nicht vollkommen ausgeschöpft wird, kann nicht gegeben sein, solange die Baufluchtlinien eingehalten werden. Daraus folgt aber auch, dass durch die Aussparung eines Lichthofes an der Grundstücksgrenze kein Nachbarrecht verletzt sein kann. Ein Nachbarrecht auf das Unterbleiben von Einblickmöglichkeiten auf ihre Liegenschaft hat die Beschwerdeführerin nicht verglichen, das hg. Erkenntnis vom 21. Juli 2005, ZI. 2004/05/0156).

Der Verwaltungsgerichtshof pflichtet im Übrigen dem Verfassungsgerichtshof bei, dass die Umschreibung der Sonderbauweise im Bebauungsplan, wonach an die Grundgrenze angebaut werden kann, hinreichend klar ist. Die Vorschreibung bedeutet jedenfalls, dass die Abstandsbestimmungen des BTG gegen Nachbargrundstücke im Bereich des Grundstückes Nr. 131 auf Grund des Bebauungsplanes nicht einzuhalten sind. In dem von ihr in diesem Zusammenhang geltend gemachten Nachbarrecht ist die Beschwerdeführerin daher insoweit nicht verletzt. Im Hinblick auf die ausreichende Determinierung der Festlegungen im Bebauungsplan sieht sich der Verwaltungsgerichtshof nicht veranlasst, einen Antrag auf Überprüfung des Bebauungsplanes auf seine Gesetzmäßigkeit an den Verfassungsgerichtshof zu stellen. Die Festlegung "s" dient auch nicht der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, weil diese im gegenständlichen Bereich ohnedies bereits durch die Grundflächenzahl von 0,5 beschränkt ist.

Soweit sich die Beschwerdeführerin darauf beruft, dass der südseitige Balkon des stadtplatzseitigen Gebäudes den Seitenabstand zu ihrem Grundstück nicht einhalte, ist in diesem Zusammenhang ebenfalls darauf hinzuweisen, dass dieser Balkon in einem Bereich liegt, in dem keine Seitenabstände eingehalten werden müssen. Dadurch, dass der Rauchfang der Beschwerdeführerin diesem Balkon nach Ansicht der Beschwerdeführerin zu nahe kommt, mag zwar eine Beeinträchtigung des Balkones möglich sein. Worin dabei eine Verletzung subjektiver Nachbarrechte der Beschwerdeführerin liegen soll, stellt sie nicht näher dar und ist auch nicht ohne weiteres ersichtlich.

Soweit die Beschwerdeführerin rügt, dass auf Grund der Überschreitung der südlichen Baufluchtlinie durch das stadtplatzseitige Gebäude die Gebäudehöhe, Geschoßanzahl und bauliche Ausnutzbarkeit auf dem Grundstück Nr. 131 überschritten würden, ist ihr entgegenzuhalten, dass die Überschreitung dieser Baufluchtlinie, wie bereits dargelegt, nicht vorliegt. Das diesbezügliche Vorbringen führt die Beschwerde daher nicht zum Ziel.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits im Erkenntnis vom 15. Juni 2004, ZI. 2003/05/0006, ausgeführt hat, ist ein bei der Geschoßzahlberechnung nach § 32 Abs. 4 ROG zu berücksichtigendes Geschoß nur dann gegeben, wenn es allseits über dem Erdboden liegt. Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil vom Erdreich umgeben sind, zählen nicht mit. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits im Erkenntnis vom 15. Juni 2004, ZI. 2003/05/0006, ausgeführt hat, ist ein bei der Geschoßzahlberechnung nach Paragraph 32, Absatz 4, ROG zu berücksichtigendes Geschoß nur dann gegeben, wenn es allseits über dem Erdboden liegt. Geschoße, die zur Gänze oder zu einem Teil vom Erdreich umgeben sind, zählen nicht mit.

Ausgehend davon ist die Kotierung des Urgeländes im vorliegenden Zusammenhang auf Grund des Beschwerdevorbringens nicht von Bedeutung, weil die Tiefgarage, die zwischen dem stadtplatzseitigen Gebäude und dem im Süden zu errichtenden Gebäude liegt, sich jedenfalls zum weit überwiegenden Teil unter dem Erdreich befindet. Die Anzahl der Geschoße hängt daher nicht von der Tiefgarage und in diesem Zusammenhang vom Urgelände ab.

Gemäß § 3 BTG sind bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so zu planen und zu errichten, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Gemäß Paragraph 3, BTG sind bauliche Anlagen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so

zu planen und zu errichten, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden.

Die Annahme, dass eine mit einem Wohnhausbau verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen auch unter der Bedachtnahme auf § 3 BTG eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn nicht besondere Umstände entgegenstehen, ist gerechtfertigt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0217, mwN). Besondere Umstände für eine über das übliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung der Nachbarn durch die hier gegenständlichen zehn PKW-Abstellplätze ergeben sich aus der Aktenlage nicht. Die Beschwerdeführerin ist auch der Ausführung des bautechnischen Sachverständigen in seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2005 nicht substantiiert entgegengetreten, wonach durch die Situierung der Lüftungsgeräte im Gebäudeinneren und durch die Situierung der Ausblasöffnung aus dem Lüftungsgerät der Garage über Dach (ca. 7 m über dem anschließenden Gelände) nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarn zu rechnen ist. Dass und inwieweit die brandschutztechnischen Vorschriften nicht ausreichend wären, den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird von der Beschwerdeführerin nicht näher ausgeführt, sodass auch diesbezüglich auf Grund der Beschwerde keine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin erkannt werden kann. Die Annahme, dass eine mit einem Wohnhausbau verbundene geringe Anzahl von Stellplätzen auch unter der Bedachtnahme auf Paragraph 3, BTG eine schädliche Umwelteinwirkung nicht erwarten lässt, wenn nicht besondere Umstände entgegenstehen, ist gerechtfertigt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0217, mwN). Besondere Umstände für eine über das übliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung der Nachbarn durch die hier gegenständlichen zehn PKW-Abstellplätze ergeben sich aus der Aktenlage nicht. Die Beschwerdeführerin ist auch der Ausführung des bautechnischen Sachverständigen in seiner Stellungnahme vom 7. Dezember 2005 nicht substantiiert entgegengetreten, wonach durch die Situierung der Lüftungsgeräte im Gebäudeinneren und durch die Situierung der Ausblasöffnung aus dem Lüftungsgerät der Garage über Dach (ca. 7 m über dem anschließenden Gelände) nicht mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nachbarn zu rechnen ist. Dass und inwieweit die brandschutztechnischen Vorschriften nicht ausreichend wären, den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird von der Beschwerdeführerin nicht näher ausgeführt, sodass auch diesbezüglich auf Grund der Beschwerde keine Rechtsverletzung der Beschwerdeführerin erkannt werden kann.

Im Erdgeschoß des stadtplatzseitigen Gebäudes soll ein "Geschäft" geschaffen werden. Die Beschwerdeführerin macht diesbezüglich geltend, dass zu konkretisieren gewesen wäre, um welches Geschäft es sich dabei handle.

Wie sich aus § 22 Abs. 4 ROG ergibt, ist das Kerngebiet vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude vorgesehen. Der Beschwerdeführerin ist Recht zu geben, dass jedenfalls hinsichtlich zu erwartender Immissionen die Nutzung von Räumlichkeiten feststehen muss. Es wäre daher nicht zulässig, eine Raumnutzung offen zu lassen, sodass hinsichtlich der Immissionen keine Beurteilung des Bauvorhabens möglich ist. Die Festlegung etwa einer "gewerblichen Nutzung für Büro Zwecke oder im Bereich des Handels" oder dass "eine gewerbliche Nutzung" vorgesehen ist, ohne diese näher zu konkretisieren, wäre daher keine ausreichende Grundlage für eine Baubewilligung (vgl. das zum Vorarlberger Baugesetz ergangene hg. Erkenntnis vom 23. November 2010, Zl. 2008/06/0242). Wie sich aus Paragraph 22, Absatz 4, ROG ergibt, ist das Kerngebiet vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude vorgesehen. Der Beschwerdeführerin ist Recht zu geben, dass jedenfalls hinsichtlich zu erwartender Immissionen die Nutzung von Räumlichkeiten feststehen muss. Es wäre daher nicht zulässig, eine Raumnutzung offen zu lassen, sodass hinsichtlich der Immissionen keine Beurteilung des Bauvorhabens möglich ist. Die Festlegung etwa einer "gewerblichen Nutzung für Büro Zwecke oder im Bereich des Handels" oder dass "eine gewerbliche Nutzung" vorgesehen ist, ohne diese näher zu konkretisieren, wäre daher keine ausreichende Grundlage für eine Baubewilligung (vgl. das zum Vorarlberger Baugesetz ergangene hg. Erkenntnis vom 23. November 2010, Zl. 2008/06/0242).

Durch die Bestimmung "Geschäft" liegt allerdings eine ausreichende Konkretisierung vor. (Ein "Geschäftsbau" im Sinne des § 2 Z. 23 BTG bzw. im Sinne des § 24 ROG ist nicht vorgesehen.) Durch die Bestimmung "Geschäft" liegt allerdings eine ausreichende Konkretisierung vor. (Ein "Geschäftsbau" im Sinne des Paragraph 2, Ziffer 23, BTG bzw. im Sinne des Paragraph 24, ROG ist nicht vorgesehen.)

Ein "Geschäft" im hier gegenständlichen Zusammenhang ist nämlich eine Warenhandlung eines Kaufmanns oder Gewerbetreibenden (vgl. Grimm, Deutsches Wörterbuch IV./I./II. 3820 f). Es handelt sich somit um Räumlichkeiten, die

Warenverkäufen dienen oder in denen Dienstleistungen erbracht werden, welche üblicherweise in Räumlichkeiten erbracht werden, die so beschaffen sind wie Räumlichkeiten für den Warenverkauf. Dies bedeutet, dass auch in immissionsmäßiger Hinsicht vom Warenverkauf ausgegangen werden muss, da auch die genannten Dienstleistungen (wie z.B. jene von Friseuren) typischerweise kein Mehr an Immissionen als Warenverkäufe hervorrufen. Anderes gilt z.B. dann, wenn Küchen oder besondere Sanitärräume für Kunden errichtet werden, wie z.B. für ein Cafe oder ein Restaurant (vgl. das zur Tiroler Bauordnung 2001 ergangene hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, Zl. 2006/06/0184). Die Raumwidmung "Geschäft" ist daher sowohl im Sinne des § 22 Abs. 4 ROG als auch im Sinne des § 31 Abs. 4 BO ausreichend konkret. Ein "Geschäft" im hier gegenständlichen Zusammenhang ist nämlich eine Warenhandlung eines Kaufmanns oder Gewerbetreibenden (vergleiche, Grimm, Deutsches Wörterbuch römisch vier./I./II. 3820 f.). Es handelt sich somit um Räumlichkeiten, die Warenverkäufen dienen oder in denen Dienstleistungen erbracht werden, welche üblicherweise in Räumlichkeiten erbracht werden, die so beschaffen sind wie Räumlichkeiten für den Warenverkauf. Dies bedeutet, dass auch in immissionsmäßiger Hinsicht vom Warenverkauf ausgegangen werden muss, da auch die genannten Dienstleistungen (wie z.B. jene von Friseuren) typischerweise kein Mehr an Immissionen als Warenverkäufe hervorrufen. Anderes gilt z.B. dann, wenn Küchen oder besondere Sanitärräume für Kunden errichtet werden, wie z.B. für ein Cafe oder ein Restaurant (vergleiche, das zur Tiroler Bauordnung 2001 ergangene hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, Zl. 2006/06/0184). Die Raumwidmung "Geschäft" ist daher sowohl im Sinne des Paragraph 22, Absatz 4, ROG als auch im Sinne des Paragraph 31, Absatz 4, BO ausreichend konkret.

Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführerin auf die Baudurchführung bezieht, ist ihr entgegenzuhalten, dass diesbezüglich im Baubewilligungsverfahren kein subjektivöffentliches Nachbarrecht besteht (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0096, mwN). Soweit sich das Vorbringen der Beschwerdeführerin auf die Baudurchführung bezieht, ist ihr entgegenzuhalten, dass diesbezüglich im Baubewilligungsverfahren kein subjektivöffentliches Nachbarrecht besteht (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 27. August 1996, Zl. 96/05/0096, mwN).

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die mitbeteiligte Stadtgemeinde hat keine Gegenschrift erstattet, sodass ihr schon deshalb Kostenersatz für Schriftsatzaufwand nicht zusteht; Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Die mitbeteiligte Stadtgemeinde hat keine Gegenschrift erstattet, sodass ihr schon deshalb Kostenersatz für Schriftsatzaufwand nicht zusteht;

Verhandlungsaufwand wäre ihr nur zugestanden, wenn sie durch einen Rechtsanwalt vertreten gewesen wäre. Die belangte Behörde hat zwar eine als "Gegenschrift" bezeichnete Äußerung eingebracht, darin aber nur auf die Bescheidebegründung verwiesen. Es liegt somit keine Gegenschrift im Sinne des VwGG vor, weshalb auch der belangten Behörde kein Schriftsatzaufwand zuzuerkennen war.

Wien, am 15. März 2011

Schlagworte

Planung Widmung BauRallg3 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2009050240.X00

Im RIS seit

27.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2015

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at