OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151178/9/AL

Datum:
Linz, 8. Juni 2017

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Astrid LUKAS über die Beschwerde der x I GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. F E, M x, x S, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Unterach am Attersee vom 19.12.2016, GZ.: 131/9-6/16, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben, den

B E S C H L U S S :

I. Die Beschwerde wird mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Ansuchen vom 12.11.2015 beantragte die x & P I GmbH (in der Folge: Bauwerberin) bei der Gemeinde Unterach am Attersee die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau von 8 Wohnungen auf dem Grundstück mit der Grundstück Nr. x, KG U.

2. Am 17.10.2016 fand eine mündliche Verhandlung mit Ortsaugenschein statt, in der das Ansuchen um Baubewilligung behandelt wurde. Bei dieser war u.a. auch die nunmehrige Beschwerdeführerin, die x I GmBH (in der Folge: Bf), vertreten durch ihren Geschäftsführer anwesend.

3. Mit Bescheid vom 3.11.2016 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee als Baubehörde 1. Instanz die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von näher konkretisierten Auflagen.

4. Der dagegen erhobenen Berufung der Bf gab der Gemeinderat der Gemeinde Unterach am Attersee (in der Folge: belangte Behörde) mit Bescheid vom 19.12.2016, GZ.: 131/9-6/16, keine Folge.

5. Mit Schreiben vom 23.1.2017 (eingelangt beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 25.1.2017) legte die belangte Behörde die dagegen erhobene Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Feststellungen, Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakt. Wie sich aus der Sachverständigenexpertise im Rahmen der mündlichen Verhandlung ergibt, ist die in Rede stehende Liegenschaft als Bauland – Wohngebiet gewidmet. Die geplante terrassenartig abgestufte Wohnanlage besteht in Summe aus 8 Wohneinheiten mit 12 PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze sind entlang des öffentlichen Gutes senkrecht ausgerichtet.

Der entscheidungswesentliche Sachverhalt konnte aufgrund der Aktenlage geklärt werden. Von der beantragten mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 1 VwGVG abgesehen werden, da die Beschwerde mangels subjektiver Nachbarrechte zurückzuweisen war.

2. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

Die Bauwerberin beabsichtigt den Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück mit der Grundstück Nr. x, KG U.

Das betroffene Grundstück Nr. x ist im geltenden Flächenwidmungsplan als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen.

Am 17.10.2016 fand eine Bauverhandlung zum gegenständlichen Vorhaben statt. Dazu wurde auch die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG geladen. Im Rahmen der mündlichen Bauverhandlung wurde das Bauvorhaben näher erörtert und diverse Sachverständigengutachten dargelegt. Die Bf erhob in dieser Bauverhandlung Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben betreffend Grundstück Nr. x.

In der Berufung vom 12.11.2016 verweist die Bf lediglich auf ihre Einwendungen in der Bauverhandlung.

In ihrer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bringt die Bf vor, dass das Bauprojekt nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept entspreche und es „mehr als zynisch“ erscheine, sich hinsichtlich der Gefahr der Hangrutschung „hinterher auf Versicherungen bzw. Zivilgerichte zu verlassen“. Die Parkplatzsituation mag aus ihrer Sicht „durchaus kein subjektives Nachbarrecht darstellen, jedoch sehr wohl die Tatsache, dass die umliegenden Grundstücke durch die mangelnden Umkehr- und Parkmöglichkeiten massiv durch erhöhten Lärm und Geruch, resultierend aus umdrehenden Autos, beeinträchtigt werden“; auf die Situation in der Anfahrtsstraße und die voraussichtliche Parkplatzsituation in dieser engen Straße weise die Bf ausdrücklich hin. Hinsichtlich der beengten Parkplatzsituation und der daraus resultierenden Inanspruchnahme der Nachbargrundstücke bringt die Bf ebenfalls vor, dass die Gemeinden bei ihrer Entscheidungsfindung nicht auf die „sowieso heillos überlasteten Zivilgerichte“ verweisen sollen. Die Bf bringt vor, dass durch das Bauvorhaben „eine MASSIVE Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten ist“. Auch passe das Bauprojekt nicht in die Umgebung, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sei; dies sei durch das Landesverwaltungsgericht zu überprüfen. Auch hätte die Gemeinde bereits von Amts wegen einen Bebauungsplan erlassen sollen. Hinsichtlich des Einwandes des Nichteinhaltens der Straßenfluchtlinien durch das Bauprojekt bringt die Bf vor, dass dies von der Gemeinde von Amts wegen überprüft hätte werden sollen und diesbezüglich dringend ein Sachverständigengutachten einzuholen sei.

III. Maßgebliche Rechtslage:

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid […] auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) […] zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 90/2013, lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 31

Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;
2. […]

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

[…]

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(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. […]“

Im geltenden Flächenwidmungsplan ist das Grundstück mit der Grundstücks Nr. x als Bauland „Wohngebiet“ ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es nicht.

IV. Das Landesverwaltungsgericht hat durch seine zuständige Einzelrichterin erwogen:

Voranzustellen ist, dass das Mitspracherecht der Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Nach § 42 Abs. 1 AVG verliert eine Person ihre Stellung als Partei, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Allerdings sichern nur zulässige Einwendungen die Parteistellung im weiteren Verfahren; unter einer Einwendung iSd AVG versteht man die Behauptung einer Partei, das den Verfahrensgegenstand bildende Vorhaben verletze sie in einem bestimmten subjektiven öffentlichen Recht (vgl. nur *Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahrensrecht[5] [2014] Rz 329 mN aus der Rechtsprechung).

Wie unter Punkt II.2. ausgeführt, fand eine mündliche Bauverhandlung am 17.10.2016 statt. Von der Bf wurden in dieser Bauverhandlung Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben betreffend Grundstück Nr. x erhoben.

In der Beschwerde wird im Wesentlichen vorgebracht, dass das geplante Projekt nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept entspricht, da es „trotz der Größe des Grundstücks darauf angewiesen ist, auf Parkbühnen zurückzugreifen“. Auch wird die drohende Hangrutschgefahr eingewendet. Weiters mag die Parkplatzsituation am Bauplatz nach Auffassung der Bf kein subjektives Nachbarrecht darstellen, sehr wohl aber der Umstand, dass die umliegenden Grundstücke durch mangelnde Umkehr- und Parkmöglichkeiten massiv durch erhöhten Lärm und Geruch, resultierend aus umdrehenden Autos, beeinträchtigt würden. Auf die enge Anfahrtsstraße wird hingewiesen. Das vorliegende Projekt passe auch nicht in die bestehende Ein- und Zweifamilienhaus-Gegend. Schließlich hätte auch ein Bebauungsplan von Amts wegen erlassen werden müssen und sei von Amts wegen auch zu prüfen, ob die Straßenfluchtlinie eingehalten werde.

Damit wird aber keine Verletzung subjektiv öffentlicher Rechte vorgebracht. So besteht nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektives Nachbarrecht auf die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes und der Statik (VwGH 27.8.1996, 96/05/0096). Auch unter dem Blickwinkel der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Z 4 iVm § 2 Z 36 Oö. BauTG sind Hangrutschungen nicht als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 zu betrachten (VwGH 17.3.2006, 2004/05/0098 unter

Hinweis auf VwGH 27.8.1996, 96/05/0096, s. auch 30.1.2014, 2012/05/0177). Der Verwaltungsgerichtshof sieht also weder die Regelung des § 3 Oö. BauTG noch jene des § 2 Z 36 Oö. BauTG als solche an, die entsprechende Nachbarrechte begründen könnten. Diese Judikaturlinie wurde jüngst durch eine Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 29.9.2016, 2013/05/0193, bestätigt; demzufolge kommt den Nachbarn bezüglich Bodenstabilität des Baugrundstückes entsprechend der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung kein Mitspracherecht zu. Mangels Vorliegens eines subjektiven Nachbarrechts sind die diesbezüglichen Einwendungen der Bf daher vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich inhaltlich nicht zu prüfen. Unberührt davon bleibt es entsprechend der höchstgerichtlichen Judikatur, dass die Baubehörde das zu bewilligende Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit und Festigkeit allgemein zu prüfen hat und dass dem Nachbarn gegebenenfalls zivilrechtliche Ansprüche gegenüber dem Bauwerber zustehen. Im Baubewilligungsverfahren ist das Vorbringen der Nachbarn betreffend die Statik und Tragfähigkeit des Untergrundes hingegen nicht zielführend (VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177).

Ebenso wenig besteht nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ein Rechtsanspruch eines Nachbarn, dass durch das Bauvorhaben die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert werden dürfen. Aus der befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen kann daher kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden (vgl. mit zahlreichen Nachweisen aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 274; vgl. jüngst VwGH vom 29.3.2017, Ra 2017/05/0024). Auch das Vorbringen, dass Nachbargrundstücke als Autoabstellflächen missbraucht werden könnten, stellt keine zulässige Einwendung dar. Vielmehr wären derartige Besitzstörungen allenfalls auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen. Subjektiv öffentliche Rechte sind darin nicht zu erkennen. Hinsichtlich des Vorbringens der Parkplatzsituation am Bauplatz geht die Bf in ihrer Beschwerde selbst richtiger Weise davon aus, dass es sich hierbei um kein subjektives Nachbarrecht handelt; dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. mN aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 273). Bezüglich des allgemein gehaltenen Einwandes, dass zu befürchten sei, dass die Straßenfluchtlinien durch das Projekt nicht eingehalten würden, ist für die zuständige Richterin nicht erkennbar, inwiefern diesbezüglich subjektive Nachbarrechte betroffen sein könnten. Auch diesbezüglich handelt es sich somit um keine zulässige Einwendung.

Auch hat ein Nachbar keinen Anspruch auf Versagung der Baubewilligung wegen mangelnder Eignung oder gesetzwidriger Gestalt oder Größe des Bauplatzes (vgl. mN aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 269).

Weiters wird in der Beschwerde vorgebracht, dass eine massive Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasimmissionen zu erwarten sei. Auch dies stellt keine zulässige Einwendung dar. So geht der Verwaltungsgerichtshof in seiner ständigen Rechtsprechung davon aus, dass mit einem allgemeinen Vorbringen der Nachbarn, dass Nachteile durch Emissionen und Immissionen, die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen, zu befürchten seien, keine entsprechend konkretisierte Einwendung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes der Nachbarn erfolgt, sodass sie auch diesbezüglich die Parteistellung verloren haben bzw. Präklusion eingetreten ist (VwGH vom 24.10.2002, 2000/06/0142). Darüber hinaus kann eine entsprechende Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse (und damit auch der diesbezüglichen Lärm- und Abgassituation) durch wendende oder parkende Autos auf der öffentlichen Zufahrtsstraße bzw. auf den Grundstücken der Nachbarn – wie bereits ausgeführt – nicht im Rahmen des Bauverfahrens als Verletzung subjektiver Nachbarrechte geltend gemacht werden.

Weiters wird vorgebracht, dass das Bauprojekt nicht in die Umgebung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, passe. Auch diesbezüglich liegt keine zulässige Nachbareinwendung vor. So begründet nach ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, auf die die Bf mit dieser Einwendung offensichtlich hinaus will, keine subjektiven Nachbarrechte (vgl. mN aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 273).

Inwiefern aus der allgemeinen Behauptung, dass das Projekt dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspreche, subjektive Nachbarrechte ableitbar sein sollen, vermag die zuständige Richterin ebenfalls nicht zu erkennen. Entsprechend der höchstgerichtlichen Rechtsprechung stellt dies keine zulässige Einwendung dar (vgl. mN aus der Rechtsprechung *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht I[7] [2014] 267). Im Übrigen wurde dies erstmals in der Beschwerde vorgebracht, weshalb diesbezüglich jedenfalls auch Präklusion eingetreten wäre.

Auch ein subjektives Nachbarrecht auf Erlassung eines Bebauungsplanes gibt es – schon nach den materienrechtlichen Bestimmungen der Bauordnung – nicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt niemandem ein subjektives Recht auf die Erlassung eines bestimmten Planungsaktes zu (vgl. etwa VfGH vom 3.10.2012, V47/12).

Mangels Vorliegens zulässiger Einwendungen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Abschließend ist noch auf die jüngste Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen. Wie dieser in seiner Entscheidung vom 16.2.2017 durch einen verstärkten Senat, Ra 2015/05/0060-7, ausgesprochen hat, können allfällige objektive Rechtswidrigkeiten weder von der

Berufungsbehörde noch vom Landesverwaltungsgericht aufgegriffen werden. So konstatierte das Höchstgericht: *„Die Beschränkung des Mitspracherechtes des Nachbarn im Bauverfahren bringt es also mit sich, dass die Berufungsbehörde infolge einer Berufung des Nachbarn keine Aspekte aufgreifen darf, zu denen der Nachbar kein Mitspracherecht hat. Die Berufungsbehörde ist daher in solchen Fällen nicht berechtigt, aus Anlass der Berufung eines Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen oder den bekämpften Bescheid deshalb aufzuheben (oder abzuändern), weil er ihrer Ansicht nach bestimmten ausschließlich von der Behörde wahrzunehmenden (im öffentlichen Interesse liegenden) Vorschriften widerspricht. ... Dies gilt auch in Bezug auf die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte im Bauverfahren. ...“*
Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist daher ebenso wenig wie die Berufungsbehörde berechtigt, allfällige objektive Rechtsverletzungen losgelöst von entsprechenden Nachbarrechten aufzugreifen.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Insbesondere weicht die gegenständliche Entscheidung von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Beschluss besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 240 Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Lukas