OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen: LVwG-151384/10/VG/JoS – 151387/2

Datum: Linz, 21. März 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerden 1. des A A (Erst-Bf) und 2. der T A (Zweit-Bf), beide wohnhaft in x sowie 3. des J K (Dritt-Bf) und 4. der B K (Viert-Bf), beide wohnhaft in x, beide vertreten durch Dr. E B, Rechtsanwalt in x, gegen die Bescheide des Gemeinderates der Gemeinde Steinbach am Ziehberg jeweils vom 31.7.2017, je GZ: Bau-401/9-2015 u. 13/2016, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Über Ansuchen des Bauwerbers H Z vom 18.11.2015 (eingelangt am 26.11.2015) erteilte die Bürgermeisterin der Gemeinde Steinbach am Ziehberg mit Bescheid vom 27.3.2017 (berichtigt mit Bescheid vom 18.4.2017) unter Vorschreibung von Auflagen die Baubewilligung für den Neubau einer Garage auf dem Grundstück Nr. der KG O. Gleichzeitig wurde der Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf dem Grundstück Nr. x der KG O bewilligt.

2. Mit Bescheid vom 31.7.2017 wies der Gemeinderat der Gemeinde Steinbach am Ziehberg die erhobenen Berufungen der Erst-Bf bis Viert-Bf als unbegründet ab.

3. Dagegen erhoben der Erst-Bf und die Zweit-Bf (in einem gemeinsamen Schriftsatz) sowie der Dritt- und die Viert-Bf (in einem gemeinsamen Schriftsatz ihres Rechtsvertreters) Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Zusammengefasst wird vom Dritt-Bf und der Viert-Bf vorgebracht, dass sie als Nachbarn relevante Einwendungen erhoben hätten. Insbesondere hätten sie die Einwendung erhoben, dass durch das geplante Bauvorhaben ihr Zufahrtsrecht, sohin ein privates Recht, verletzt werde. In diesem Zusammenhang hätte ein Vergleichsversuch gemäß § 32 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) erfolgen müssen. Das Baubewilligungsverfahren sei auch deshalb mangelhaft geblieben, weil kein Sachverständigengutachten betreffend die Frage einer ausreichenden Zufahrtsmöglichkeit samt Umkehrplatz, zur Frage der Entwässerung der Oberflächenabwässer und der erforderlichen Dimensionierung eines Sickerschachtes sowie zur Qualität des Wassers aus dem Hausbrunnen eingeholt worden sei. Darüber hinaus sei bei der Bauverhandlung auch der Bauplatz nicht ausgepflockt gewesen. Weiters hätte durch Einholung eines Gutachtens geprüft werden müssen, ob eine derart große Garage überhaupt für ein Wohnhaus notwendig sei. Wie bereits in den Einwendungen vom 25.10.2016 ausgeführt worden sei, müsse seitens der Baubehörde alles unternommen werden, eine der Widmung nicht entsprechende Nutzung der Liegenschaft zu unterbinden. Durch die außergewöhnlich große Dimensionierung der beantragten Garage und im Vorfeld beobachtete Tätigkeiten sei zu befürchten, dass der Bauwerber künftig eine gewerbliche Nutzung des Objektes plane, welche jedoch mit der Flächenwidmung nicht in Einklang stehe. Auch auf die diesbezüglichen Einwendungen hätte die Baubehörde erster Instanz eingehen müssen. Der Bauwerber habe selbst mit Antrag vom 21.6.2017 ausdrücklich die Umlegung des öffentlichen Gutes, sohin der Zufahrtsstraße, beantragt. Es sei daher ein Umlegungsverfahren anhängig, welches jedenfalls von der Behörde als Vorfrage zur Erlassung eines Baubewilligungsbescheides zu erledigen gewesen wäre. Das Grundstück Nr. verfüge über keine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit. Es sei derzeit keine ordnungsgemäße Zufahrtsstraße zum geplanten Bauvorhaben

vorhanden, insbesondere sei auch kein Umkehrplatz errichtet worden. Dadurch bestehe die Gefahr, dass Zulieferer, insbesondere Lastkraftwagen in den Hofbereich des Dritt-Bf und der Viert-Bf fahren und auf deren Grundstück umkehren müssten. Weiters sei auch eine ordnungsgemäße Schneeräumung nicht möglich, ebenso wenig ein Parken auf öffentlichem Gut, da die Zufahrtsstraße zu schmal sei. Alleine aus diesem Grunde hätte die Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen. Es sei auch in keiner Weise sichergestellt, dass beispielsweise die Müllabfuhr, Anlieferungen von Heizmaterial (Pellets etc.) und dergleichen ordnungsgemäß über die Zufahrtsstraße erfolgen könne. Aufgrund des fehlenden Umkehrplatzes sei nicht von einer ordnungsgemäßen Zufahrt zum Baugrundstück auszugehen. Eine ordnungsgemäße Zufahrt mit Umkehrmöglichkeit sei jedoch essentielle Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Baubehörde hätte jedenfalls dem Bauwerber die Errichtung eines entsprechend groß dimensionierten Umkehrplatzes auf seinem eigenen Grundstück vorschreiben müssen bzw. eine Abtretung von Grundstücksflächen in das öffentliche Gut verfügen müssen. Auch die Wasserversorgung sei nicht sichergestellt und sei auch nicht überprüft worden, ob der vorhandene Hausbrunnen ausreichend Wasser habe bzw. dieses Wasser als Wasserversorgung geeignet sei. Die nunmehr beabsichtigte Garage sei jedenfalls zu Nahe am Brunnen, sodass eine ordnungsgemäße Wasserversorgung des Wohnhauses des Bauwerbers nicht mehr gegeben sei. Durch das Bauvorhaben werden auch die Abflussverhältnisse zum Nachteil der Beschwerdeführer geändert. Durch die von der Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen sei keinesfalls gewährleistet und sichergestellt, dass eine Zuleitung von Oberflächenwässern auf die Grundstücke der Beschwerdeführer ausgeschlossen sei. Es hätte jedenfalls ein entsprechend dimensionierter Sickerschacht vorgeschrieben werden müssen, welcher sowohl die Entwässerung des Oberflächenwassers der Zufahrt als auch des geplanten Garagengebäudes sicherstelle. Der Abbruch des bestehenden Nebengebäudes auf öffentlichem Gut sei ebenfalls rechtswidrig, da ein Abbruch eines bestehenden Gebäudes nur auf einem dem Bauwerber gehörenden Grundstück bewilligt werden könne. Die Situation sei vielmehr so, dass hier ein illegales Bauwerk auf öffentlichem Gut stehe und für dieses Gebäude längst ein Abbruchauftrag von der Baubehörde hätte erteilt werden müssen. Letztlich seien auch die Abstandsbestimmungen keinesfalls eingehalten, weil kein Umkehrplatz für Fahrzeuge festgelegt worden sei und durch die Situierung der geplanten Garage zu nahe am öffentlichen Gut keine ordnungsgemäße Umkehrmöglichkeit von größeren Fahrzeugen gewähreistet sei.

Der Erst-Bf und die Zweit-Bf schließen sich in ihrer Beschwerde den Ausführungen des Dritt-Bf und der Viert-Bf an und bringen im Wesentlichen ergänzend vor, dass der geplante Sickerschacht die (extremen) Hangwässer und Straßenabwässer nicht aufnehmen könne. Überdies sehe die ÖNORM B 2506-1 keine qualitative Reinigungsleistung vor. Der seit jeher problematische Hausbrunnen befinde sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Sickerschachtes. In Bezug auf die schlechte Wasserqualität wird auf ein laufendes Wasserrechtsverfahren verwiesen. Die

baurechtlich notwendige ordnungsgemäße Wasserversorgung der Bauparzelle sei seit Jahrzenten nicht gegeben. Diesbezüglich werde die nicht ordnungsgemäße Vorprüfung der Behörde bemängelt. Das Baubewilligungsverfahren hätte ohne vorheriger Behandlung dieser Rechtswidrigkeiten nicht behandelt werden dürfen.

Es wird beantragt das Bauansuchen abzuweisen, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Baurechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Zudem wird die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung beantragt.

4. Diese Beschwerden wurden unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes mit Schreiben vom 19.9.2017 (eingelangt am 5.10.2017) dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Der Bauwerber plant die Errichtung einer Garage mit einem überdachten Zugang auf seinem Grundstück Nr. x der KG O. Die Garage wird westlich vom Wohnhaus situiert. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über das südliche Grundstück Nr. (öffentliches Gut) der KG O. Die anfallenden Dach- und Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund breitflächig, sowie punktuell mittels Sickerschacht zur Versickerung gebracht.

Der Erst-Bf und die Zweit-Bf sind - soweit hier relevant – je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer einer Liegenschaft EZ x der KG O mit dem Grundstück Nr.x, welches westlich an das Baugrundstück angrenzt. Der Dritt-Bf und die Viert-Bf sind - soweit hier relevant - je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer einer Liegenschaft EZ x der KG O mit den Grundstücken Nr. x und .x, die östlich an das Baugrundstück angrenzen. Das ebenfalls in der EZ x inneliegende Grundstück Nr. x liegt südlich des Bauvorhabens, getrennt durch das öffentliche Gut Nr. x.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde, Einholung aktueller Grundbuchsauszüge und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 8.3.2018. Der festgestellte entscheidungswesentliche Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass die Erst-Bf bis Viert-Bf (in der Folge kurz: Bf) unstrittig Nachbarn iSd § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) sind. Das Mitspracherecht der Nachbarn ist im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufungsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Dies gilt in gleicher Weise für die Verwaltungsgerichte (vgl. etwa VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 mHa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

Weiters ist klarzustellen, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Maßgeblicher Gegenstand des Verfahrens ist das eingereichte, mit Plänen belegte Projekt (vgl. VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0067 mHa VwGH 30.1.2004, 2011/05/0157).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das im Wesentlichen gleichlautende Beschwerdevorbringen unter den nachstehenden Themenkreisen behandelt:

<u>Zur (fehlenden) Zufahrtsstraße inkl. Umkehrplatz:</u>

Die Bf monieren im Wesentlichen, dass aufgrund des fehlenden Umkehrplatzes nicht von einer ordnungsmäßen Zufahrt zum Bauvorhaben auszugehen sei. In der mündlichen Verhandlung führen die Bf noch ins Treffen, dass es durch die derzeitige Zufahrtssituation auch immer wieder zu Gefährdungen von Kindern komme. Damit verkennen sie aber den hier maßgeblichen Verfahrensgegenstand. Wie einleitend bereits dargelegt wurde, ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei der in den Einreichplänen und der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte ist daher nur anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen, und es kommt in diesem Verfahren nicht darauf an, welcher tatsächliche Zustand besteht oder ob die Bauausführung tatsächlich anders erfolgt, als im beantragten Projekt angegeben ist. Auch auf etwaige – von den Bf befürchtete – zukünftige Absichten

des Bauwerbers ist nicht abzustellen (vgl. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051). Die von den Bf gewünschte Zufahrt mit Umkehrplatz ist gerade nicht Projektgegenstand, weshalb die Baubehörden auch zu Recht auf das diesbezügliche Vorbringen der Bf nicht weiter eingegangen sind. Davon abgesehen bietet die Bestimmung des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 keinen Anhaltspunkt dafür, dass aus Vorschriften über das Erfordernis einer Zufahrt Nachbarrechte abzuleiten wären (vgl. VwGH 23.5.2002, 2001/05/0023, mwN).

Wenn die Bf im Zusammenhang mit der Zufahrt noch vorbringen, dass die Abstandsbestimmungen keinesfalls eingehalten würden, weil kein Umkehrplatz für Fahrzeuge festgelegt worden sei und durch die Situierung der geplanten Garage zu nahe am öffentlichen Gut keine ordnungsgemäße Umkehrmöglichkeit von größeren Fahrzeugen gewähreistet sei, so genügt es ihnen zu entgegnen, dass damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht angesprochen wird. Die Bf könnten als Nachbarn bloß einwenden, dass das geplante verfahrensgegenständliche Bauvorhaben (also hier die geplante Garage) die Abstandsvorschriften zu den jeweils im Eigentum der Bf stehenden Grundstücken nicht einhält. Dass mit der Garage die Abstandsbestimmung des § 40 Bautechnikgesetz 2013 eingehalten wird, wird aber selbst von den Bf nicht in Abrede gestellt. Die Zufahrt selbst ist wie bereits dargelegt nicht verfahrensgegenständlich. Davon abgesehen befindet sich die Zufahrt auf öffentlichem Gut und damit auf einem Grundstück, das gerade nicht im Eigentum der Bf steht.

Die Bf rügen weiters, dass zur Zufahrtsthematik kein Vergleichsversuch stattgefunden habe. Gemäß § 32 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sei ein solcher aber jedenfalls vorzunehmen. Dazu ist festzuhalten, dass das Unterbleiben eines Vergleichsversuches weder die Verletzung des Nachbarn in einem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht darstellt, noch liegt dadurch ein wesentlicher Verfahrensmangel vor (vgl. VwGH 15.12.2011, 2010/05/0153).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Mitspracherechtes der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist daher im Ergebnis dem Vorbringen des Bauwerbers in der mündlichen Verhandlung zuzustimmen, wonach die vom Bauwerber gesondert beantragte Umverlegung des öffentlichen Gutes (und damit der Zufahrtsstraße) auf das gegenständliche Baubewilligungsverfahren keinen Einfluss hat.

<u>Zum Auspflocken des Baugrundstückes:</u>

Dem Einwand der Bf, dass der Bauplatz nicht entsprechend begutachtet bzw. ausgepflockt worden sei, ist abermals entgegenzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt und demnach maßgeblicher Gegenstand des Verfahrens das eingereichte, mit Plänen belegte Projekt ist. Im Übrigen übersehen die Bf, dass die Bestimmung des § 32

Oö. BauO 1994 betreffend die Bauverhandlung (in der hier maßgeblichen Fassung zum Zeitpunkt der Antragstellung) ein Auspflocken des Baugrundstückes nicht mehr vorsieht.

Zum Abbruch:

Dem Vorbringen der Bf, dass eine Abbruchbewilligung nicht für ein Gebäude erteilt werden dürfe, das nicht auf dem Grundstück des Bauwerbers stehe, genügt es zu entgegnen, dass durch die Erteilung einer Abbruchbewilligung regelmäßig keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte verletzt werden (vgl. VwGH 28.3.2000, 99/05/0097). Die Bf zeigen mit ihrem Vorbringen auch nicht auf, in welchen subjektiv-öffentlichen Rechten sie durch den Abbruch verletzt sein könnten, zumal das abzubrechende Gebäude auch gerade nicht auf einem Grundstück der Bf steht. Davon abgesehen ist der Abbruch eines frei stehenden Bestandobjekts ohnehin bloß anzeigepflichtig (siehe diesbezüglich § 25 Abs. 1 Z 12 Oö. BauO 1994 in der zum Antragszeitpunkt geltenden Fassung).

Zur Garagengröße:

Weiters wird die Dimensionierung der Garage beanstandet. Durch die außergewöhnlich große Dimensionierung der beantragten Garage und im Vorfeld beobachtete Tätigkeiten sei zu befürchten, dass der Bauwerber künftig eine gewerbliche Nutzung des Objektes plane, welche jedoch mit der Flächenwidmung nicht in Einklang stehe. Auch mit diesem Vorbringen übersehen die Bf, dass es - wie bereits ausgeführt - im Baubewilligungsverfahren auf allfällig beobachtete tatsächliche Umstände, oder befürchtete künftige Absichten des Bauwerbers nicht ankommt.

Zu den Oberflächenwässern:

Wenn die Bf vorbringen, dass der geplante Sickerschacht nicht ausreichend dimensioniert sei, so ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach dem Nachbarn hinsichtlich von Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswässern und Abwässern von einem Grundstück insoweit ein subjektiv-öffentliches Recht zukommt, als damit Immissionen im Sinne von schädlichen Einflüssen auf ihr Grundstück einhergehen. Der in Frage stehende Sickerschacht auf dem Baugrundstück stellt aber gerade keine bauliche Anlage dar, mit denen Niederschlagswässer oder andere Wässer vom Baugrundstück beseitigt bzw. abgeleitet werden, mit ihnen sollen vielmehr solche Wässer auf dem eigenen Grund zum Versickern gebracht werden. Soweit mit diesen Sickerschächten allenfalls nicht alle Niederschlagswässer zum Versickern gebracht würden, ist auszuführen, dass dem Nachbarn im Hinblick auf das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge von einem Nachbargrundstück kein Mitspracherecht zusteht (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193 mwN). Die

Verfahrensrechte einer Partei gehen jedenfalls nicht weiter, als ihre materiellen Rechte, weshalb zu dieser Thematik auch zu Recht kein Sachverständigengutachten einzuholen war (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054).

Zum Hausbrunnen und zur Wasserqualität:

Wenn die Bf die Prüfung der Wasserversorgung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht und damit zusammenhängend die Garagennähe zum Hausbrunnen und die bisher schon schlechte Wasserqualität bemängeln, so ist festzuhalten, dass es sich dabei nicht um eine baurechtliche, sondern um eine wasserrechtliche Einwendung handelt, die im Baubewilligungsverfahren schon kompetenzrechtlich keine Berücksichtigung finden kann (vgl. etwa VwGH 2.9.1998, 97/05/0143 und 28.12.2011, AW 2011/05/0077 mHa 18.12.2006, 2004/05/0202 und 6.11.2010, 2009/05/0086). Solche Rechte sind allenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren geltend zu machen. Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen, als ihre materiellen Rechte, wurde daher auch zu dieser Thematik zu Recht kein Sachverständigengutachten eingeholt (vgl. abermals VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054).

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

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. Die gegenständliche Entscheidung weicht von der als einheitlich zu beurteilenden Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht ab (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Judikatur). Zudem liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

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

240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

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. Gubesch