OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

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

Geschäftszeichen:
LVwG-151440/13/WP/JoS

Datum:
Linz, 4. Juli 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des P M, x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde Altenberg, vertreten durch x, vom 15. November 2017, GZ: 0300/000/33-2017, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin W B GmbH, vertreten durch Rechtsanwalt x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 12. Juni 2018 und sofortiger Verkündung der Entscheidung

zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird 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. Mit Ansuchen vom 8.6.2017 begehrte die W B GmbH (in der Folge: Bauwerberin) die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG x O, 4203 Altenberg bei Linz.

2. Im Zuge der Bauverhandlung am 21.7.2017 erhob der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Die Abstände der projektierten Wohnungsanlage nach Osten zum Grundstück Nr. x1, nach Süden zur Straße x2 sowie nach Norden zur x Straße seien zu gering. Des Weiteren bestehe bei der „Zufahrt Tiefgarage“ ein zu geringer Abstand zur Straße x2, eine zu geringe Auto-Rangierfläche bzw. Stauzone und befinde sich die Zufahrt in einem erheblichen Maß (ca. 60 %) unter dem geplanten neuen Straßenniveau. Die Ablufteinrichtung der Tiefgarage befinde sich in unmittelbarer Nähe der Wohnungen und der benachbarten Wohnhäuser, was eine erhebliche gesundheitliche Bewohnerbelästigung bewirke. Überdies werden Einwendungen gegen den geplanten Straßenneubau vorgebracht. Außerdem sei der Kinderspielplatz für eine derartige Wohnungsanlage viel zu klein. Zudem sei für eine derart große Wohnungsanlage keine ausreichende Wasserentsorgung (insb. die Aufnahmefähigkeit des Kanalsystems bei Regen) gegeben. Weitere Einwendungen betreffen Bau- und Maueraufschüttungen bzw. Stützmauerbauten sowie die Gestaltung und Nutzung der Dächer in Bezug auf Energiegewinnungs-systeme oder andere technische Einrichtungen. Ferner bestehe aufgrund der technischen Ausstattung der Feuerwehr keine seriöse Möglichkeit, Brände in höheren Gebäuden (ab drei Stockwerke) effizient zu bekämpfen. Abschließend wird ein Vorbringen betreffend ein „Örtliches Entwicklungskonzept x“ erstattet.

3. Mit Bescheid vom 23.8.2017 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Altenberg bei Linz unter Vorschreibung von Auflagen die Baubewilligung für den beantragten Neubau einer Wohnanlage auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG x O.

4. Dagegen erhob der Bf mit Schreiben vom 7.9.2017 Berufung an den Gemeinderat. Begründend werden im Wesentlichen die schon im Rahmen des baubehördlichen Verfahrens vorgebrachten Punkte genannt bzw. wiederholt, mit Ausnahme der nicht mehr beanstandeten Größe des Kinderspielplatzes, jedoch mit dem ergänzenden Vorbringen, wonach die Informationen über den Energieausweis in Bezug auf die projektierte Wohnungsanlage den Projektunterlagen nicht zu entnehmen seien.

5. Mit Bescheid vom 15.11.2017 wies der Gemeinderat der Marktgemeinde Altenberg bei Linz (in der Folge: belangte Behörde) die Berufung des Bf sowie jene anderer Berufungswerber als unbegründet ab bzw. als unzulässig zurück.

6. Dagegen erhob der Bf mit Schreiben vom 20.12.2017 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Zusammengefasst wird vom Bf vorgebracht, bei der projektierten Wohnanlage bestehe ein Sicherheitsproblem hinsichtlich der Zufahrt und der Parkplätze bzw. sei allgemein die Gefahr von Verkehrsproblemen zu erwarten. Weiters sei keine entsprechende Infrastruktur gegeben und sei das Bauvorhaben zu groß dimensioniert. Auf 2.000 m^2 sei für 11 Wohnungen und 27 Parkplätze zu wenig Platz. Des Weiteren sei die Wasserabführung problematisch, insbesondere wegen eines unzureichenden Kanalsystems. Der Bf fordert des Weiteren zur Realisierung des Bauvorhabens den Neubau einer Straße. Ferner beanstandet der Bf unter Darlegung eines Schriftverkehrs, die Bauplatzbewilligung bzw. das diesbezügliche Verfahren sei „unseriös“ abgewickelt worden.

Die Beschwerde enthält des Weiteren (teils unter Wiedergabe von umfassenden Korrespondenzen) Ausführungen zur Initiative „Für ein lebenswertes O“ sowie dass diese im Zuge einer Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) im Jahr 2013 nicht hinreichend informiert und gehört bzw. eingebunden worden sei. Unter Wiedergabe des E-Mail-Schriftverkehrs beanstandet der Bf ferner, dass ein Grundtausch betreffend eine Straßenverbreiterung „unseriös“ erfolgt sei. Auch seien im Zuge einer Bürgerinformationsveranstaltung rund 90 % der anwesenden Personen gegen die projektierte Wohnanlage gewesen.

Der Bf beantragt die Aufhebung des Bescheides der belangten Behörde und ersucht um „rechtliche Abklärung“ der Erstellung des ÖEK 2013 für O bzw. Altenberg. Des Weiteren ersucht der Bf – soweit rechtlich möglich – um Aufhebung des Bescheides vom 17.1.2017, GZ: 0310/004/1-2017 HS, über die Bauplatzbewilligung u.a. betreffend das Grundstück Nr. x, EZ x, KG x O.

7. Die Beschwerde wurde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes mit Schreiben vom 4.1.2018 dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorgelegt.

8. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 12. Juni 2018 eine mündliche Verhandlung durch, an der der Bf, ein Vertreter der belangten Behörde und deren rechtsfreundlicher Vertreter sowie die Bauwerberin, vertreten durch ihren Geschäftsführer und ihren rechtsfreundlichen Vertreter, teilnahmen. Im Zuge der Verhandlung wurde dem Bf Gelegenheit gegeben, sein Beschwerdevorbringen zu präzisieren und zu ergänzen.

II. Festgestellter Sachverhalt und Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Die Bauwerberin plant die Errichtung eines Neubaus einer Wohnanlage mit einer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG x O, x Altenberg bei Linz. Entsprechend den Planunterlagen besteht die Wohnanlage aus drei Einzelgebäuden mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Im Keller des mittleren Gebäudes ist eine Tiefgarage mit einer Nutzfläche von ca. 352 m^2 geplant, welche 13 PKW-Stellplätze aufweist. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt über eine südlich gelegene Verkehrsfläche. Die Lüftung der Garage erfolgt natürlich über großflächige, mit Gitter versehene Öffnungen an der Südseite. Außerdem ist ein Lüftungsschacht an der Nordseite geplant. Südwestlich des Grundstückes sind 6 PKW-Stellplätze (im Freien) situiert, 2 davon sollen mittels Carports überdacht werden. Ein weiterer PKW-Stellplatz ist südöstlich im Bereich des mittleren Gebäudes und nordwestlich des östlich gelegenen Gebäudes sind 7 weitere PKW-Stellplätze projektiert (teils Überdachung mit Carports). Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt von Norden direkt über eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Gesamtzahl der PKW-Stellplätze beträgt demnach 27. Das ggst. Grundstück (wie auch die Nachbarliegenschaften) sind als Wohngebiet ausgewiesen.

1.2. Der Bf ist – soweit hier relevant – grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ x1 mit der Grundstücks Nr. x3, KG x O, welches südlich vom Baugrundstück liegt, getrennt durch das öffentliche Gut Nr x2. Der Abstand zum Baugrundstück beträgt weniger als 10 Meter.

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den im Akt einliegenden bzw vom Verwaltungsgericht eingeholten Projektunterlagen und Urkunden (Einreichpläne, Bewilligungsantrag, Baubeschreibung, Grundbuchsauszug, DORIS-Auszug) sowie auf Grundlage der vor dem Verwaltungsgericht abgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung, im Zuge derer das Bauvorhaben besprochen und insbesondere die Einwendungen des Bf präzisiert und konkretisiert wurden, unstrittig. Im Übrigen wird der festgestellte Sachverhalt – soweit für das verwaltungsgerichtliche Verfahren maßgeblich – von keiner Partei, insbesondere vom Bf, nicht bestritten. Der oben festgestellte Sachverhalt konnte der rechtlichen Beurteilung daher ohne weiteres zugrunde gelegt werden.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. BauO 1994 sind Nachbarn bei Wohngebäuden [...]: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind (Z 1) und bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind (Z 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.

1.2. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn [...] 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.

2.1. Der Abstand des Grundstücks des Bf vom Baugrundstück beträgt weniger als 10 Meter, weshalb der Bf unstrittig Nachbar iSd § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 ist.

2.2. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn 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. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 mHa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN; VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210; 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

2.3. Im Übrigen ist – soweit vom Bf die Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht wird – auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach die verfahrensmäßigen Rechte des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht weiter gehen, als seine materiell rechtlichen Ansprüche. Der Nachbar kann daher allfällige Verfahrensmängel nur insoweit geltend machen, als dadurch seine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte

beeinträchtigt werden (VwGH 6.11.2013, 2010/05/0199 mwN, 14.10.2005, 2004/05/0323 mHa Hauer, Der Nachbar im Baurecht[5] 366f mwN, VwGH 21.3.2007, 2006/05/0025).

2.4. 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).

2.5. Die Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer das beschränkte Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn besteht. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich – so wie schon die Berufungsbehörde und in weiterer Folge auch der Verwaltungsgerichtshof – im Verfahren über eine Nachbarbeschwerde (Nachbarberufung, Nachbarrevision) zu keiner objektiven Rechtskontrolle berufen ist, sondern haben diese ihre Prüfpflicht ausschließlich im Rahmen rechtzeitig geltend gemachter subjektiver Nachbarrechte auszuüben (siehe VwGH 23.11.2009, 2008/05/0080; VwGH 30.6.2015, Ra 2015/03/0022, mHa VwGH 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 27.8.2014, Ro 2014/05/0062; 21.10.2014, Ro 2014/03/0076, usw.).

2.6. Dass dies auch für die Verwaltungsgerichte gilt, folgt nach höchstgerichtlicher Auffassung schon daraus, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichts nicht weiter gehen kann als die der Berufungsbehörde im jeweiligen Verfahren (VwGH 27.8.2014, 2014/05/0062). Eine allfällige objektive Rechtswidrigkeit ist vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in diesem Verfahren betreffend Nachbareinwendungen daher nicht aufzugreifen.

2.7. In umfassender Weise wird vom Bf die – aus seiner Sicht problematische – Anbindung an das öffentliche Straßennetz sowie die Zufahrtssituation zu den/der Parkplätzen/Tiefgarage vorgebracht. Dem ist entgegenzuhalten, dass hinsichtlich der Infrastruktur (Verkehrserschließung, Wasserversorgung, Kanalanschluss, Nahversorgung ua) Nachbarn kein subjektives Recht (VwGH 28.3.1995, 94/05/0240) genießen. Die diesbezügliche Einwendung erweist sich daher als unzulässig. Soweit der Bf die fehlende Beiziehung eines straßenbautechnischen Sachverständigen moniert, ist auf Punkt 2.3. zu verweisen, wonach die Verfahrensrechte der Parteien nicht weiter gehen, als ihre materiellen Rechte.

2.8. Zum Vorbringen des Bf, wonach die Ableitung der Niederschlagswässer durch eine bauliche Anlage, im vorliegenden Fall in Form eines zu gering dimensionierten Kanals vorgesehen sei, ist auf die stRsp des Verwaltungsgerichtshofes (aus jüngerer Zeit zB VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193) zu verweisen, wonach dem Nachbarn hinsichtlich 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 Kanal stellt aber gerade keine solche Anlage dar. Soweit – wie der Bf befürchtet – allenfalls nicht alle Niederschlagswässer abgeleitet werden können, ist auszuführen, dass dem Nachbarn im Hinblick auf das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge von einem Nachbargrundstück kein Mitspracherecht zusteht (vgl VwGH 12.11.2002, 2000/05/0154 mwN). Auch in Bezug auf allfällige Auswirkungen auf den Grundwasserstand auf dem Nachbargrundstück kommt dem Nachbarn im Baubewilligungsverfahren kein Mitspracherecht zu (VwGH 2.9.1998, 97/05/0143).

2.9. Soweit der Bf einwendet, in der Gemeinde Altenberg würde grundsätzlich die Einhaltung eines Abstandes von 5 Metern von der Straßenfluchtlinie gefordert und würde von diesem Grundsatz beim gegenständlichen Vorhaben eine Ausnahme gemacht, so ist zunächst festzuhalten, dass ein „übliches Vorgehen“ keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch begründet. Im Übrigen steht dem Nachbarn kein Mitspracherecht im Hinblick auf die Einhaltung des Abstandes zur Straßenfluchtlinie zu, weshalb das – ohnehin unbegründete – Vorbringen des Bf ins Leere geht.

2.10. Im Zusammenhang mit einem ÖEK für O beanstandet der Bf zusammengefasst eine unzureichende Bürgerbeteiligung, mangelnde Informationspolitik sowie die fehlende Berücksichtigung des Bürgerwillens betreffend kommunalpolitischer Belange durch die Gemeinde. Dem Bf gelingt es auch mit diesen Themenkreisen nicht, durch § 31 Abs 4 Oö BauO 1994 geschützte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte aufzuzeigen.

2.11. Soweit der Bf das Zustandekommen der Bauplatzbewilligung problematisiert, konnte darauf im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht weiter eingegangen werden, da Nachbarn durch das Fehlen einer Bauplatzbewilligung in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sein können (VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; 13.11.2012, 2009/05/0153; 18.1.2005, 2002/05/0733). Die diesbezügliche Einwendung erweist sich daher als unzulässig.

2.12. Im Zuge der mündlichen Verhandlung problematisiert der Bf die Zugehörigkeit respektive das Naheverhältnis mehrerer Gemeinderatsmitglieder zur xbank Region G. In seiner Entscheidung vom 18. Dezember 2006, 2004/05/0202, hat sich der Verwaltungsgerichtshof mit dieser Problematik eingehend auseinandergesetzt und führt dazu aus: „Gemäß § 7 Abs. 1 Z. 4 AVG haben sich Verwaltungsorgane der Ausübung ihres Amtes zu enthalten und ihre Vertretung zu veranlassen, wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, ihre volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen. Zu dieser Bestimmung hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 26. Juni 1997, Zl. 96/06/0145, ausgesprochen, dass allein der Umstand, dass ein Gemeindevorstandsmitglied Gesellschafter des mit der Errichtung eines Bauvorhabens betrauten

Unternehmens ist, keine Befangenheit im Sinne dieser Bestimmung begründen kann. Zuletzt hat der Verwaltungsgerichtshof im Erkenntnis vom 28. April 2006, Zl. 2005/05/0296, ausgeführt, dass Organen der Gemeinde grundsätzlich zuzubilligen ist, dass sie ungeachtet der jeweiligen Interessenslage ihre Entscheidungen in behördlichen Angelegenheiten dem Gesetz entsprechend treffen, was insbesondere bei wirtschaftlichen Interessen einer juristischen Person gilt, deren Bedienstete Mitglieder des Gemeindevorstandes sind.

Umso weniger bildet der bloße Umstand, dass die Mitglieder des Gemeindevorstandes Mitglieder der Genossenschaft oder Mitglieder des Aufsichtsrates der Genossenschaft, die als Bauwerberin auftritt, sind, von vornherein einen Grund, die volle Unbefangenheit in Zweifel zu ziehen. Dazu kommt, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Mitwirkung eines befangenen Verwaltungsorgans an einer Entscheidung einen Verfahrensmangel darstellt, der vom Verwaltungsgerichtshof nur im Falle seiner Wesentlichkeit im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG aufgegriffen werden kann, was jedoch im Falle der rechtlichen Unbedenklichkeit des angefochtenen Bescheides auszuschließen ist (siehe beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 1995, Zl. 93/05/0056 m.w.N.)“. Da die vom Bf genannten Gemeinderatsmitglieder einer anderen – wenn auch im Namen ähnlichen – Genossenschaftsbank angehören und zudem der angefochtene Bescheid – im Umfang des Mitspracherechts des Bf – in rechtlicher Hinsicht unbedenklich ist, ist auch dieses Vorbringen nicht geeignet, eine Rechtswidrigkeit aufzuzeigen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die Lösung des Falles von Rechtsfragen abhing, die anhand der – in der Entscheidung zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden konnten. Da das Verwaltungsgericht nicht von dieser Rechtsprechung abwich und die Rechtsprechung auch nicht als uneinheitlich zu bewerten ist, liegen keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung 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

Mag. Peterseil