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-152738/9/WP

Datum:
Linz, 10. Dezember 2020

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. der S S und 2. der A S GmbH, beide vertreten durch x, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Freistadt vom 13. Februar 2020, GZ: Bau-153/9-72-2019, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben und Erteilung der Baubewilligung für „die Änderung des Verwendungszweckes von Bürogebäude in Wohngebäude“ auf Grundstück Nr x der KG F an die Bauwerberin Dr. G P, vertreten durch Rechtsanwälte x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25. August 2020, den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung 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:

1.1. Mit Eingabe vom 28. Oktober 2019 beantragte die Bauwerberin unter Anschluss von Projektunterlagen (Baubeschreibung, Einreichplan) die Erteilung der Baubewilligung für die „Änderung des Verwendungszweckes von Bürogebäude in Wohngebäude“ auf dem Grundstück Nr x, EZ x der KG F [Baubewilligungsansuchen, ON 1].

1.2. Nach entsprechender Kundmachung (Schreiben vom 25. November 2019) fand am 18. Dezember 2019 eine „Bauverhandlung“ statt, zu der die Beschwerdeführer (kurz: Bf) nachweislich geladen wurden [Rückscheine, Anhang zu ON 4]. Die Bf erhoben mit Schriftsatz vom 17. Dezember 2020 durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter die Einwendung der heranrückenden Wohnbebauung, „zumal auf das ‚Bürogebäude‘ der Bewilligungswerberin gesundheitsgefährdende Lärmimmissionen vom genehmigten Betrieb der einschreitenden Partei einwirken. Die Lärmimmissionen resultieren insbesondere aus den Zu- und Abfahrten sowie Entleeren und Befüllen von Tankwagen“ [Einwendungsschriftsatz samt Beilagen, ON 5].

1.3. Nach Durchführung der Bauverhandlung erteilte die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Freistadt (kurz: belangte Behörde) mit Bescheid vom 13. Februar 2020 die beantragte Baubewilligung für die „Änderung des Verwendungszweckes von Bürogebäude in Wohngebäude“. Die Einwendung der Bf hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung wurde mangels baubehördlicher Bewilligung des Mineralöltanklagers als unzulässig zurückgewiesen. Dieser Bescheid wurde den Bf am 14. Februar 2020 nachweislich zugestellt [Bescheid samt Rückschein, ON 9].

2.1. Mit Schriftsatz vom 12. März 2020 erhoben die Bf Beschwerde. Begründend werden im Wesentlichen die Ausführungen aus dem verwaltungsbehördlichen Verfahren wiederholt und näher ausgeführt.

2.2. Mit Schreiben vom 24. Juli 2020 legte die belangte Behörde dem Verwaltungsgericht die Beschwerde samt Verwaltungsakt zur Entscheidung vor. Mit Schriftsatz vom 12. August 2020 äußerte sich die Bauwerberin zur Beschwerde. Mit Schriftsatz vom 19. August 2020 replizierten die Bf und beantragten, unter Hinweis auf das Verfahren beim Verwaltungsgerichtshof zu do GZ: Ra 2019/05/0332, das Verwaltungsgericht möge das Verfahren bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes unterbrechen.

2.3. Am 25. August 2020 fand vor dem Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, im Zuge derer die Einwendung der Bf erörtert wurde.

Im Zuge der Verhandlung wiederholte der rechtsfreundliche Vertreter der Bf den Antrag auf Aussetzung des Verfahrens bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes zu do GZ: Ra 2019/05/0332. Diesem Antrag stimmten sowohl der Vertreter der belangten Behörde als auch der Vertreter der Bauwerberin ausdrücklich zu [Verhandlungsschrift, ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die „Änderung des Verwendungszweckes von Bürogebäude in Wohngebäude“ auf dem Grundstück Nr x, EZ der KG F. Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit dem Verwendungszweck „Büro“ bebaut [Baubewilligungsantrag samt Projektunterlagen, ON 1].

1.2. Im Sommer 1976 wurden auf dem Grundstück Nr x1 der KG F [nunmehr: 1256/6] mehrere Mineralöltanks („Mineralöltanklager“) errichtet [Vorbringen Bf, Tonbandprotokoll zu LVwG-152129, Seite 1, Beilage zu ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Freistadt vom 26. April 1977 wurde die „Errichtung eines Mineralöltanklagers der Gefahrenklasse III (130.000 l) auf dem Grundstück Nr. x2 [wohl gemeint: x1], KG. F, F Nr. 10“ gewerbebehördlich bewilligt [Bescheid samt Verhandlungsschrift und Projektunterlagen, Beilage B zur Verhandlungsschrift zu LVwG-152129, Beilage zu ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; ON 5 des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Im Zuge der gewerbebehördlichen Verhandlung erhob der technische Amtssachverständige folgenden Befund: „Der Konsenswerber […] hat auf dem Grundstück Nr. x1, KG: F ein Tanklager für die Lagerung von Mineralöl der Gefahrenklasse III. errichtet. Die Lagerung erfolgt in 5 Lagerbehältern mit unterschiedlichen Lagermengen. Die Lagerstätte wurde an der Nordseite der genannten Parzelle eingerichtet und mit einem Betonboden versehen, welcher mit einem Gefälle zu einem südlich gelegenen Einlaufschacht ausgeführt wurde. Über diesen Einlaufschacht werden die Oberflächenwässer über Schlammfang und Ölabscheider in den Fraueinteich abgeleitet. Lagerbehälter I: Der Lagerbehälter an der nördlichen Stelle besitzt ein Fassungsvermögen von 40.000 Liter und wird für die Lagerung von Heizöl leicht verwendet. Hiebei wird das Heizöl leicht zwischengelagert und mit eigenen Tankfahrzeugen abgeführt […] Allgemein: Die oben angeführten Lagerbehälter werden auf der genannten Lagerstätte frei aufgestellt“ [Befund des technischen Amtssachverständigen, Beilage B zur Verhandlungsschrift zu LVwG-152129, Beilage zu ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]. Gegenwärtig besteht das „Mineralöltanklager“ aus drei Mineralöltanks [Lichtbild, Beilage A zur Niederschrift, ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Eine baubehördliche Bewilligung für das „Mineralöltanklager“ auf Grundstück Nr 1256/4 [nunmehr: x3] der KG F besteht nicht [Ausführungen Bf, Tonbandprotokoll, Seite 3, ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.4. Die A S GmbH ist Alleineigentümerin des nunmehrigen Betriebsgrundstücks Nr x3 der KG F, auf dem sich die Betriebsanlage („Mineralöltanklager“) befindet [Grundbuchsauszug, Beilage C zur Niederschrift, ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.5. Das Baugrundstück Nr x grenzt unmittelbar an das Betriebsgrundstück Nr x3 an [DORIS-Auszug, Beilage D zur Niederschrift, ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den in Klammer angegebenen Beweismitteln unstrittig und konnten der rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 1 der Bauordnung für Oberösterreich 1875 ist zur Führung von Neu-, Zu- oder Umbauten […] die Bewilligung der nach dem Gesetze kompetenten Behörde erforderlich.

1.2. Gemäß § 41 Abs 1 Oö. Bauordnung 1976 bedürfen der Bewilligung der Baubehörde: der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden (lit a); die Errichtung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen (lit b); Gemäß Abs 2 par cit ist unter Bau eine bauliche Anlage, zu deren werkgerechter Herstellung fachtechnische Kenntnisse erforderlich sind (lit a) und unter Gebäude ein überdachter Bau mit einer lichten Raumhöhe von mindestens eineinhalb Meter (lit b) zu verstehen. Gemäß Abs 3 par cit ist für die Baubewilligung ohne Belang, für welche Dauer und für welchen Zweck das Bauvorhaben bestimmt ist und ob eine feste Verbindung mit dem Boden geschaffen werden soll. Gemäß § 70 leg cit tritt dieses Gesetz mit 1. Jänner 1977 in Kraft.

1.3. Gemäß § 24 Abs 1 Oö. BauO bedürfen folgende Bauvorhaben einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen: der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden (Z 1); die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder

Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören (Z 2);

1.4. Gemäß § 31 Abs 5 Oö. BauO sind beim Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage oder von einem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen.

1.5. Gemäß § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 bedeutet Bauwerk: eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Gemäß Z 12 par cit bedeutet Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können.

2.1. Nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes ist in Bezug auf die Frage, ob die Emissionen auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind, schon im Hinblick darauf, dass das Gesetz diesbezüglich keine Unterscheidung trifft, sowohl auf die baurechtlichen als auch auf die nach anderen Rechtsnormen geforderten, also insbesondere auch auf die gewerbebehördlichen Bescheide abzustellen (VwGH 27.2.2018, Ro 2016/05/0009 uHa VwGH 31.3.2016, 2013/06/0124).

2.2. Nach der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes war im Anwendungsbereich der Bauordnung für Oberösterreich 1875 unter einem „Gebäude“ eine in fester Verbindung mit dem Boden und über demselben künstlich hergestellte Konstruktion zu verstehen, durch welche ein allseits abgeschlossener Raum gebildet wird (vgl VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082 uHa 27.11.1990, 90/05/0146, mwN) und unterlag eine derartige Bauführung der Bewilligungspflicht.

2.3. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei Stahlblechcontainern – auch wenn diese vormontiert sind – um ein Bauwerk, da für ihre Errichtung fachtechnische Kenntnisse erforderlich sind. Die kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden ergibt sich dabei regelmäßig durch das entsprechende Eigengewicht (vgl VwGH 25.6.2019, Ra 2019/10/0076 mwN; 24.4.2007, 2006/05/0054; 18.11.2003, 2003/05/0027).

3.1. Die Errichtung der – der Einwendung der heranrückenden Wohnbebauung zugrundeliegenden – Betriebsanlage „Mineralöltanklager“, bestehend aus Mineralöltanks, im Gefälle betonierter Bodenplatte, Schlammfang und Ölabscheider, erfolgte in den Sommermonaten des Jahres 1976 (laut

Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Freistadt war die Betriebsanlage zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheins am 18. Jänner 1977 bereits errichtet). Die Errichtung erfolgte daher (noch) im zeitlichen Geltungsbereich der Bauordnung für Oberösterreich 1875. Vor dem Hintergrund der Rsp des Verwaltungsgerichtshofes zum Gebäudebegriff im Anwendungsbereich dieser Bauordnung handelte es sich bei den Mineralöltanks um bewilligungspflichtige Gebäude (vgl oben, Punkt 2.2.). Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Errichtung der Betriebsanlage, bestehend aus fünf Mineralöltanks samt im Gefälle betonierter Bodenplatte, Schlammfang und Ölabscheider in ihrer Gesamtheit eine bewilligungspflichtige Baulichkeit iSd § 1 der Bauordnung für Oberösterreich 1875 darstellt.

3.2. Auch im Lichte der Oö. Bauordnung 1976 läge vor dem Hintergrund der oben wiedergegebenen Begriffsbestimmungen ein bewilligungspflichtiges Gebäude vor, zumal der Landesgesetzgeber offenkundig selbst „Tanks“ als Gebäude qualifiziert (vgl dazu BlgLT AB 434/1994, XXIV GP, 4). Dass insbesondere die 40.000 Liter fassenden (wohl zylindrischen) Mineralöltanks eine lichte Raumhöhe von eineinhalb Metern überschreiten, ergibt schon eine bloße Überschlagsrechnung ($V = r^2 \times \pi \times l$) unter Zugrundelegung des Befunds des technischen Amtssachverständigen und der Projektunterlagen zur Betriebsanlagengenehmigung. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Betriebsanlage in ihrer Gesamtheit geeignet ist, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen, woraus sich die Bewilligungspflicht nach § 41 lit b Oö. Bauordnung 1976 ergäbe.

3.3. Wenngleich die Tanks den Gebäudebegriff des aktuellen Oö. Baurechts (vgl § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013) nicht erfüllen, so bildet doch die Betriebsanlage in ihrer Gesamtheit (Mineralöltanks, im Gefälle betonierte Bodenplatte, Schlammfang und Ölabscheider) ein Bauwerk, zu dessen fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Die kraftschlüssige Verbindung der Tanks mit dem Boden ergibt sich schon allein aus deren Eigengewicht, das unzweifelhaft in befülltem Zustand mehrere Tonnen beträgt (zur diesbezüglichen stRsp des Verwaltungsgerichtshofes siehe oben). Da es nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes für die Frage der Bewilligungspflicht nach § 24 Abs 1 Z 2 Oö. BauO nicht von Bedeutung ist, ob eine erhebliche Gefahr oder wesentliche Belästigung für Menschen durch das Bauvorhaben tatsächlich eintritt, die Bewilligungspflicht vielmehr bereits durch die abstrakte Möglichkeit, dass die projektierte bauliche Anlage eine solche erhebliche Gefahr oder wesentliche Belästigung herbeiführen könnte, begründet wird (vgl VwGH 24.3.2015, Ra 2015/05/0001 mwN) und der VwGH im Erkenntnis vom 31.7.2007, 2006/05/0073, sogar eine Terrasse als bewilligungspflichtig nach dieser Bestimmung qualifiziert hat, ist von der Bewilligungspflicht der Betriebsanlage auszugehen.

3.4. Um eine taugliche Einwendung in Bezug auf die heranrückende Bebauung zu erheben, muss der Nachbar vorbringen, welche zulässigen Emissionen von dem

auf seinem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb ausgehen (VwGH 27.2.2018, Ro 2016/05/0009 Rz 44 uHa VwGH 13.12.2016, Ra 2016/05/0107, mwN). Mangels baubehördlicher Bewilligung des „Mineralöltanklagers“ handelt es sich bei den von den Bf vorgebrachten Emissionen um keine „zulässigen“ Emissionen, weshalb sich die Einwendung als „untauglich“ iSd zitierten höchstgerichtlichen Rsp erweist.

3.5. Die Einwendung der heranrückenden Wohnbebauung kommt gemäß § 31 Abs 1 Z 2 Oö. BauO ausschließlich dem Eigentümer, nicht allfälliger Betriebsinhaber zu. Soweit daher die Einwendung der heranrückenden Wohnbebauung (auch) von der Erst-Bf erhoben wurde, kommt ihr – mangels Eigentümerstellung – diesbezüglich kein Mitspracherecht zu.

3.6. Im Ergebnis haben die Bf im baubehördlichen Bewilligungsverfahren zum verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben keine taugliche Einwendung erhoben, weshalb sie die Stellung als Parteien im Bewilligungsverfahren verloren haben (Präklusion). Die Beschwerde gegen den Baubewilligungsbescheid erweist sich daher als unzulässig mangels Parteistellung.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu beurteilende Rechtsfrage anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnte. Es liegt daher keine Rechtsfrage 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 diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil