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-153492/8/KHu

Datum:
Linz, 11. Oktober 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der H GmbH, vertreten durch Dr. F E, Rechtsanwalt in S, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Unterach am Attersee vom 12. April 2022, GZ: BA-131/9-5/2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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, Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 14.3.2022 beantragte die D GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau von 6 Wohnungen auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG x U.

2. Die H GmbH (Beschwerdeführerin; im Folgenden: Bf) wurde von der Behörde als Nachbarin zur Bauverhandlung geladen und erhob nachfolgende Einwendungen:

Eingewendet wurde, dass sich das Bauvorhaben in einem akuten Hangrutschgebiet befinde. Ferner seien die vorhandenen Autoabstellplätze nicht ausreichend, weil keine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gegeben sei (Punkt 1.). Das Vorhaben befinde sich in einer Ein- bzw. Zweifamilienhausgegend; das Projekt in dieser Größenordnung passe nicht in die flächenmäßige Ausnutzung des Bauplatzes zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Das Ist-Maß der Lärm- und Abgasemissionen sei derzeit wesentlich höher als vor Baubeginn und werde gleich hoch bleiben. Die Schäden an der Sackgasse seien bereits jetzt enorm (Punkt 2.). Da es sich nicht um das Schließen einer Baulücke handle, werde der Antrag auf Erlass eines Bebauungsplanes gestellt. Das vorliegende Projekt sei ortsunüblich und weise zu viel Baumasse und Baudichte auf (Punkt 3.). Das räumliche Entwicklungskonzept sei völlig unklar. Wie die Einfügung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild durch das Gutachten des Ortsplaners abgedeckt werde, sei völlig unverständlich (Punkt 4.). Es sei zu befürchten, dass bei der jetzigen Planung hinsichtlich Besucherautos etc. die Straßenfluchtlinie nicht eingehalten werde. Die schräge Baufluchtlinie inklusive Terrassen und Garagen sei nicht ortsüblich und einzigartig in einem negativen Sinne (Punkt 5.). Wegen der genannten Gründe und weil das Projekt bereits zur Hälfte fertiggestellt sei, werde ein sofortiger Baustopp beantragt (Punkt 6.).

3. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Unterach am Attersee (im Folgenden: belangte Behörde) vom 12.4.2022 wurde der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt (Spruchpunkt I.). Die Einwendungen der Bf wurden als unzulässig zurückgewiesen; ferner wurde der Antrag auf Verhängung eines sofortigen Baustopps als unzulässig zurückgewiesen (Spruchpunkt II.).

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Eingabe vom 17.5.2022 Beschwerde.

5. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 28.9.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau von 6 Wohnungen“ auf dem Grundstück Nr. x der EZ x, KG x U. Das Bauvorhaben ist in den Einreichplänen vom 28.2.2022 (Plannr. x bis x) sowie in den weiteren vorgelegten Einreichunterlagen, insbesondere der Baubeschreibung vom 1.3.2022 und der statischen Berechnung der B GmbH vom 3.11.2021 (betreffend die Baugrubensicherung), eindeutig dargestellt. Eine Inanspruchnahme des Grundstückes der Bf ist in diesen Einreichunterlagen nicht projektiert und auch nicht Gegenstand des angefochtenen Bescheides.

Das Baugrundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Anbindung des Baugrundstückes erfolgt über eine südlich des Baugrundstückes verlaufende öffentliche Verkehrsfläche, die im Eigentum der Gemeinde steht.

1.2. Die Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ x, KG x U, mit dem Grundstück Nr. x, das unmittelbar westlich an das Baugrundstück angrenzt. Die Bf wurde von der Baubehörde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen mit Ladung vom 3.3.2022, die am 7.3.2022 nachweislich zugestellt wurde, zur Bauverhandlung geladen. Im Rahmen der mündlichen Bauverhandlung wurden die oben unter Punkt I.2. wiedergegebenen Einwendungen erhoben.

2. Beweis erhoben wurde durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt und den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich daraus eindeutig; das Bauvorhaben ist in den im Akt einliegenden Einreichunterlagen dargestellt. Eine Inanspruchnahme des Grundstückes der Bf ergibt sich aus den Einreichunterlagen nicht; insbesondere ist im Baugrubensicherungsprojekt nicht vorgesehen, dass Erdanker projektgemäß die Grundgrenze zur Bf überragen. Die Ladung zur Bauverhandlung sowie die Rückscheine liegen im Behördenakt ein; die von der Bf erhobenen Einwendungen ergeben sich aus der Verhandlungsschrift der belangten Behörde vom 16.3.2022. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, ist ausschließlich das in den Einreichunterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen, und zwar nur insoweit dagegen rechtzeitige Einwendungen erhoben wurden (siehe dazu die unten stehenden rechtlichen Ausführungen). Auf die von der Bf gestellten Beweisanträge kommt es daher nicht an, weil sie allfällige Abweichungen vom eingereichten

Projekt sowie durch die Bauausführung entstandene Schäden betreffen. Da diese Fragen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, war den Beweisanträgen nicht zu entsprechen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die Bf ist Nachbarin iSd. § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben. Ein Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334). Nachbarn haben dabei jeweils nur Mitspracherechte hinsichtlich der eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte; zur Wahrung jeweils fremder Rechte sind Nachbarn nicht legitimiert (vgl. VwGH 15.11.2011, 2008/05/0227, mwN).

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die hier gegenständliche Nachbarbeschwerde jedenfalls nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; dieser Entscheidung folgend etwa VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066 und 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Das Verwaltungsgericht ist daher nicht berechtigt, aus Anlass der Beschwerde eines Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen oder den bekämpften Bescheid deshalb aufzuheben (oder abzuändern), weil er seiner Ansicht nach bestimmten, ausschließlich von der Behörde wahrzunehmenden (im öffentlichen Interesse liegenden) Vorschriften widerspricht (so VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060, mwN). Da Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter reichen als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN), waren im gerichtlichen Verfahren keine Ermittlungen zu Aspekten anzustellen, die keine Nachbarrechte betreffen.

2. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projekts, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projekts (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011, mwN). Der Verwaltungsgerichtshof führt in seiner ständigen Rechtsprechung aus,

dass auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, eine Versagung der Baubewilligung nicht gestützt werden kann (so etwa VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029, mwN).

3. Wenn in der Beschwerde und in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht vorgebracht wird, dass bei der Bauführung Abweichungen, etwa durch Inanspruchnahme des Grundstückes der Bf, oder Schäden auf der Liegenschaft der Bf eingetreten seien, ist dem zu entgegnen, dass die Untersagung einer Baubewilligung auf Gründe, die in den Einreichplänen nicht zum Ausdruck kommen, nicht gestützt werden kann. Auch stellen Beeinträchtigungen während der Bauführung nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte dar (siehe VwGH 27.8.1996, 96/05/0096, siehe VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054). Dies gilt namentlich auch für das Vorbringen, dass das Nachbargrundstück durch bodennahe Arbeiten negativ beeinflusst werden könnte (vgl. die zit. Entscheidung vom 24.2.2015 zu Grabungen an der Grundgrenze und Abgrabung des Geländes an der Grundgrenze).

4. Zu den in der mündlichen Bauverhandlung vor der belangten Behörde erhobenen Einwendungen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes bestehen nach der Rechtslage in Oberösterreich keine Nachbarrechte im Zusammenhang mit Hangrutschungen, der Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes oder der Statik (siehe etwa VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0239, und VwGH 5.3.2014, 2013/05/0024; siehe ferner VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177, mwN). 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 (vgl. VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177).

Wenn vorgebracht wird, dass zu wenige Stellplätze vorhanden seien, ist dem zu entgegnen, dass den Nachbarn kein subjektives Recht auf die Errichtung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen zukommt (vgl. VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302, mwN).

Wenn mit verschiedenen Argumenten betreffend die Größe und Gestaltung des Bauvorhabens vorgebracht wird, dass das Vorhaben nicht in die Umgebung passe, wird im gegenständlichen Fall kein Nachbarrecht geltend gemacht:

Zwar kann die flächenmäßige Ausnutzung eines Bauplatzes (vom Bf wird auch auf die Baumasse und Baudichte hingewiesen) grundsätzlich subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 betreffen, weil es um das Maß der baulichen Nutzung nach § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 geht. Da sich aus dem Oö. BauO 1994 oder dem Oö. BauTG 2013 allerdings keine diesbezügliche allgemeine Einschränkung entnehmen lässt, müsste sich eine derartige Regelung aus einer Verordnung – insbesondere einem Bebauungsplan – ergeben. Die Bf bezieht sich mit ihrer Einwendung weder auf eine bestimmte Rechtsvorschrift noch eine bestimmte Festlegung; es ist auch im gerichtlichen Verfahren nicht hervorgekommen, dass für das Baugrundstück eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung bestehen würde. Insbesondere liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Vorbringen kann daher nur so verstanden werden, dass die Bf allgemein einwendet, dass das Vorhaben nicht in die Umgebung passe. Das Orts- und Landschaftsbild betrifft aber kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, mwN); insbesondere stellt auch das Vorbringen, dass ein Bauvorhaben ortsuntypisch sei und eine Störung der gewachsenen Ortsstruktur darstelle, kein Nachbarrecht dar (vgl. dazu VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212). Eine allgemeine Einwendung, dass ein Gebäude im Verhältnis zu umliegenden Häusern zu groß dimensioniert sei, die aber keinen Bezug zu einer konkreten Festlegung in einer Rechtsvorschrift hat, betrifft kein Nachbarrecht (siehe etwa VwGH 29.4.2015, 2013/06/0023). Auch das Vorbringen, dass das „räumliche Entwicklungskonzept völlig unklar“ sei, lässt kein Nachbarrecht erkennen, zumal in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht klargestellt wurde, dass es der Bf hier um die Frage gehe, wie sich die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke weiter entwickeln sollten.

Wie dargelegt, liegt kein Bebauungsplan vor, was von der Bf auch beanstandet wurde; die Bf hat daher die Erlassung eines Bebauungsplanes beantragt. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt aber niemandem ein subjektives Recht auf Erlassung eines bestimmten Planungsaktes zu (VfGH 3.10.2012, V47/12). Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei einem derartigen Vorbringen um keine in einem individuellen Bauverfahren beachtliche Einwendung handelt, sondern um eine Anregung an den Verordnungsgeber.

Das Vorbringen, dass das Ist-Maß der Lärm- und Abgasemissionen derzeit schon höher sei und gleich hoch bleiben werde, ist allgemein gehalten und stellt keinen konkreten Bezug zum Bauvorhaben her. Dieses Vorbringen wurde in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht dahingehend erläutert, dass früher in der Straße weniger Verkehr geherrscht habe und durch das Bauvorhaben mit einer weiteren Zunahme des Verkehrs gerechnet werde. Dieses Vorbringen betrifft kein Nachbarrecht:

Die Frage der Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Verschlechterung der Verkehrssituation stellt nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektives Nachbarrecht dar (vgl. etwa VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017, mwN). Auch steht den Nachbarn kein Immissionsschutz betreffend den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen zu (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN). Selbst wenn man dieses Vorbringen auch auf die projektierten Stellplätze beziehen würde, ist darin keine Rechtsverletzung erkennbar, weil nach § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 die Immissionen von Stellplätzen für Wohngebäude bis zu einer Anzahl von höchstens 30 Stellplätzen nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen.

In welchem Nachbarrecht die Bf durch Schäden an der öffentlichen Straße, die im Eigentum der Gemeinde steht, verletzt sein könnte, ist nicht ersichtlich. Auch die Einwendung, dass zu befürchten sei, dass bei der „jetzigen Planung hinsichtlich Besucherautos etc.“ die Straßenfluchtlinie nicht eingehalten werde, lässt keinen Bezug zu einem Nachbarrecht erkennen, zumal es offenbar um die Frage geht, wie allfällige Besucher ihre Fahrzeuge abstellen werden (zudem steht einem seitlich an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn grundsätzlich kein Recht auf Einhaltung von Abständen zu öffentlichen Verkehrsflächen zu; vgl. VwGH 16.11.2010, 2009/05/0086, mwN). Es berührt auch kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn, ob eine Zustimmung der Straßenverwaltung vorliegt (vgl. VwGH 17.12.1996, 96/05/0236, mwN).

5. Zum beantragten Baustopp ist auszuführen, dass weder der Nachbar noch ein Miteigentümer noch ein Bestandnehmer einen Anspruch auf einen baupolizeilichen Auftrag haben (so VwGH 21.5.2007, 2004/05/0236, mwN).

6. Die erst später, etwa in der Beschwerde oder in der Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht, erstatteten weiteren Vorbringen sind vor dem Hintergrund des Prüfungsmaßstabes des Verwaltungsgerichts im Baubewilligungsverfahren nicht mehr beachtlich. Zum Vorbringen, dass Wässer auf die Liegenschaft der Bf ablaufen würden, wird im Übrigen angemerkt, dass Niederschläge nur insofern als subjektive Nachbarrechte relevant sind, als es um bauliche Anlagen geht, mit denen Niederschläge auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden. Im ggst. Fall sind keine baulichen Anlagen projektiert, mit denen Wasser auf das Grundstück der Bf abgeleitet werden; in Bezug auf das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge kommt einem Nachbarn aber kein Mitspracherecht zu (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN).

7. Die Behörde hat die Einwendungen der Bf sowie den Antrag auf Erlassung eines Baustopps daher zu Recht als unzulässig zurückgewiesen. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfragen zu klären waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Beschränkung der Mitspracherechte der Nachbarn im Verfahren nach der Oö. BauO 1994 ergibt sich aus der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; es liegt Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zulässigkeit der hier ggst. Einwendungen vor. Diese Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die einzelfallbezogene Beurteilung erfolgte anhand der Leitlinien des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die in dieser Entscheidung zitierten Entscheidungen des VwGH).

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. Huemer