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-153527/10/DM – 153529/2

Datum:
Linz, 9. Februar 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. des Ing. Mag. G, S, sowie 2. des V und 3. der M, beide vertreten durch Rechtsanwälte OG, L, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Steyregg vom 9.5.2022, GZ: 131-9-2022/4/St, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden 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:

1. Mit Bescheid vom 9.5.2022 erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde Steyregg (in der Folge: belangte Behörde) Mag. D W und Mag. S W (in der Folge: Bauwerber) die beantragte Baubewilligung für den Zu- und Umbau der Tierarztpraxis in S, auf dem Grundstück Nr. 8, KG S, entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen.

2. Gegen diesen Bescheid richten sich die Beschwerden der Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) vom 8.6.2022 bzw. 13.6.2022.

3. Mit Schreiben vom 23.6.2022 legte die belangte Behörde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerden unter Anschluss des bezughabenden Bauaktes vor.

4. Am 10.1.2023 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Steyregg vom 15.6.2000 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Tierarztpraxis auf dem Grundstück Nr. 8, KG S, erteilt.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoß und im Dachgeschoß werden dabei zur Gänze für Wohnzwecke verwendet. Im Kellergeschoß befinden sich neben der Tierarztpraxis die Doppelgarage und diverse andere Räume wie Windfang, Stiegenhaus und Lagerräume. [bewilligter Einreichplan vom 5.6.2000, Plan Nr.: 8892/00, vorgelegt im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 10.1.2023, Gerichtsakt ON 8]

2. Die Bauwerber beantragten mit Eingabe vom 1.2.2022 die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Zu- und Umbau Tierarztpraxis“ auf dem Grundstück Nr. 8, KG S.

Im Kellergeschoß des bestehenden Gebäudes befindet sich eine Tierarztpraxis, die aus einem Warteraum sowie einem Behandlungsraum und einem OP-Bereich besteht. Zusätzlich sind zwei Lagerräume, Sanitärräumlichkeiten und ein Haustechnikraum zugeordnet.

Es ist beabsichtigt, die an der Südseite einspringende Überdachung vor dem Warteraum raumbildend zu umschließen und diese Fläche dem Warteraum zuzuschlagen. Zu diesem Zweck werden massive Anschließungswände in Ziegelbauweise ausgebildet. Es ergibt sich eine Nutzflächenerweiterung von rund 14,5 m^2.

Weiters ist beabsichtigt, bauliche Änderungen im Innenausbau vorzunehmen. Dabei handelt es sich um die Herstellung von Wanddurchbrüchen und das Versetzen von Türöffnungen. Auch sollen nicht tragende Wände abgebrochen werden. Der bestehende OP-Raum wird aufgelassen und soll anstelle des ehemaligen Lagerraumes (5,62 m^2) neu errichtet werden. Im Zuge dieser Änderung wird auch der private Abstellraum aufgelassen (4,32 m^2) und ein Teil des Vorraumbereiches (3,26 m^2) baulich abgetrennt. Durch diese Maßnahmen ergibt sich ein neuer OP-Bereich von rund 13,2 m^2. Der bestehende Behandlungsraum wird durch eine raumhohe Fixverglasung in zwei eigenständige Behandlungsräume abgetrennt. Der ehemalige OP-Bereich, welcher verlegt wird, soll zukünftig als Lagerraum bzw. als Empfang verwendet werden. Anstelle des Lagerraumes an der Nordwestseite wird ein Aufwachraum zur Ausführung gebracht. Die baulichen Maßnahmen im Innenausbau erfolgen in Leichtbauweise bzw. werden die Durchgänge in den tragenden Bauteilen in massiver Bauweise verschlossen.

Die erforderlichen Pflichtstellflächen sind im Projekt als Bestand dargestellt, diese sind ausreichend gemäß den Festlegungen in § 15 Oö. BauTV 2013. [Befund bautechnischer Amtssachverständiger, Niederschrift, Behördenakt ON 10]

3. Das Baugrundstück ist als Bauland – Wohngebiet gewidmet.

4. Der Erst-Bf ist grundbücherlicher Eigentümer des gegenüber dem Baugrundstück befindlichen – nur durch die öffentliche Verkehrsfläche getrennten - Grundstücks Nr. 8, KG S. Die Zweit- und Dritt-Bf sind grundbücherliche Eigentümer des gegenüber dem Baugrundstück befindlichen – ebenfalls nur durch die öffentliche Verkehrsfläche getrennten - Grundstücks Nr. 8, KG S.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt (inkl. Nachreichung der ursprünglichen Baubewilligung vom 15.6.2000) und das offene Grundbuch sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Zunächst ist festzuhalten, dass die Bf unstrittig Nachbarn im Sinne der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 sind. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren aber 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 (vgl. etwa VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334, mwN). Das Verwaltungsgericht hat - anders als die Baubehörde - keine öffentlichen Interessen zu prüfen. Vielmehr darf das Verwaltungsgericht eine Nachbarbeschwerde im Baubewilligungsverfahren nur insoweit prüfen, als die Frage der Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. dazu umfassend VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021). Der Verwaltungsgerichtshof hat auch ausdrücklich klargestellt, dass das Verwaltungsgericht aufgrund einer Nachbarbeschwerde keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen dürfte (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060).

2. Festzuhalten ist weiters, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Gegenstand dieses Verfahrens ist das in den Einreichplänen (und sonstigen Unterlagen) dargestellte Projekt (vgl. nochmals VwGH 4.9.2001, 2000/05/0074). Maßgeblich für die Frage der Beeinträchtigung von Nachbarrechten ist der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille (VwGH 20.12.2022, Ra 2019/06/0256 mwH).

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 (vgl. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051 und 0058, mwN). Es kommt daher im Baubewilligungsverfahren auch nicht darauf an, ob die Absicht zu vermuten ist, dass das Projekt anders errichtet oder verwendet werden soll als eingereicht. Im Fall einer nicht bewilligten Ausführung oder Verwendung des Projektes wäre gegebenenfalls mit baupolizeilichen Aufträgen und Strafen vorzugehen. Im Baubewilligungsverfahren kann, angesichts der alleinigen Maßgeblichkeit der Einreichunterlagen, eine eventuell illegale Ausführung oder zukünftige Verwendung jedoch keine Rolle spielen (vgl. VwGH 27.2.2015, 2012/06/0049). Ein

subjektiv-öffentliches Recht auf Abänderung des Projektes steht den Nachbarn nicht zu (VwGH 30.9.2022, Ra 2022/05/0099 ua).

Projektgegenständlich ist im konkreten Beschwerdefall der Zu- und Umbau zur „Tierarztpraxis“. Die Behauptung der Bf, es handle sich nicht um eine Tierarztpraxis, sondern vielmehr um eine „Tierklinik“, geht daher ins Leere.

Beschwerdegegenständlich ist die raumbildende Umschließung der an der Südseite einspringenden Überdachung vor dem Warteraum (Zubau iSd § 2 Z 32 Oö. BauTG 2013), wobei diese Fläche dem schon bestehenden Warteraum zugeschlagen wird. Zu diesem Zweck werden massive Anschließungswände in Ziegelbauweise ausgebildet. Es ergibt sich dadurch eine Nutzflächenerweiterung von rund 14,5 m^2. Weiters ist beabsichtigt, bauliche Änderungen im Innenausbau vorzunehmen. Dadurch ergibt sich eine Erweiterung der Fläche für die Tierarztpraxis um 7,58 m^2. Insgesamt handelt es sich daher um eine flächenmäßige Erweiterung um 22,08 m^2. Weitere Stellplätze sind nicht geplant.

Der übrige Bestand der Tierarztpraxis ist mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Steyregg vom 15.6.2000 rechtskräftig bewilligt.

3. Gemäß § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 sind als Wohngebiete solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; […]

Nachbarn haben nicht schlechthin einen Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung eines Baugrundstücks. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dient die Einhaltung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Widmung ausschließlich dem öffentlichen Interesse, es sei denn, es wäre damit ein bestimmter Immissionsschutz gewährleistet (VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060 mHa VwGH 15.5.2014, 2013/05/0023).

Gemäß § 22 Abs. 1 zweiter Satz leg.cit. dürfen andere Bauwerke und sonstige Anlagen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile

oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt. Insofern sieht hier der Gesetzgeber für Bauten und sonstige Anlagen einen konkreten Immissionsschutz vor (vgl. VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153).

Zu beachten ist dabei allerdings, dass gemäß § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 für Wohngebiete ein Immissionsschutz betreffend den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen ist (VwGH 7.3.2000, 99/05/0246).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für eine Tierarztpraxis der mit der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 eingefügte zweite Halbsatz im zweiten Satz des § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 („…;unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; …“) nicht anwendbar ist, da es sich bei einer Tierarztpraxis weder um ein Büro oder eine Kanzlei noch um eine personenbezogene Dienstleistung handelt.

Wenn die Bf daher Immissionen in Form von Lärm und Abgasen der zur Tierarztpraxis auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu- und abfahrenden KFZ monieren, sind sie entsprechend der dargelegten Judikatur und Rechtslage darauf hinzuweisen, dass sie damit keine Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen können. Immissionen durch den Betrieb der Tierarztpraxis selbst werden nicht vorgebracht.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass mit dem hier beschwerdegegenständlichen Bauvorhaben keine neuen Stellplätze projektgegenständlich sind und es sich beim projektierten Zubau und den Änderungen im Innenbereich um eine im Vergleich zur rechtskräftig bewilligten Tierarztpraxis geringfügige Erweiterung handelt.

Zum Argument der Bf, wonach die Patienten der „Tierklinik“ überwiegend nicht aus der näheren Umgebung kommen, sodass die „Tierklinik“ auch nicht den Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner des gegenständlichen Wohngebietes im Sinne der Flächenwidmung dienen würden, sind die Bf ebenso auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes hinzuweisen, wonach einem Nachbarn in Bezug auf die in § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 angeführten Kriterien "wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Bedürfnisse" kein Mitspracherecht zu kommt, weshalb dem Landesverwaltungsgericht eine Prüfung dieser Kriterien verwehrt ist (VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060 mHa; VwGH 22.11.2005, 2003/05/0156; 23.6.2008, 2006/05/0033, mwN).

Im Ergebnis wird daher festgehalten, dass die Bf keine Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen konnten.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Einwendungen erfolgte anhand der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht als uneinheitlich zu beurteilen.

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. Manzenreiter