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-153612/20/KHu

Datum:
Linz, 25. April 2023

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des K M, vertreten durch die Rechtsanwälte Mag. H SCH, Mag. CH A in 4020 Linz, X, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 27. Juni 2022, GZ: Bau-12988/1-2022, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Baubewilligung unter Zugrundelegung des Oberflächenentwässerungsprojekts, Austauschprojekt – Index A, des DI L vom 21.2.2023 (vorgelegt mit Schriftsatz vom 22.2.2023) erteilt wird.

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 der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Bad Ischl (im Folgenden: belangte Behörde) vom 27.6.2022 wurde der KKS Projekterrichtungs GmbH (im Folgenden: Bauwerberin) die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage samt Tiefgarage auf den Grundstücken X und X der EZ X, KG 42001 Ahorn, erteilt.

2. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) eine Beschwerde und stellte zugleich den Antrag, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

3. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 8.8.2022 wurde dem Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung keine Folge gegeben. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 22.9.2022, GZ: LVwG-153612/2/KHu, als unbegründet abgewiesen.

4. In der Sache selbst zog das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen bautechnischen Amtssachverständigen dem Verfahren bei. Dieser erstattete mit Schreiben vom 4.1.2023 ein bautechnisches Gutachten zur Geschoßflächenzahl sowie mit Schreiben vom 13.1.2023 eine fachliche Stellungnahme zum Entwässerungskonzept (beide beim Gericht eingelangt am 26.1.2023).

5. Mit Schriftsatz vom 22.2.2023 (ON 13 des Gerichtsakts) legte die Bauwerberin das überarbeitete Oberflächenentwässerungsprojekt des DI X vom 21.2.2023 vor und beantragte, den Baubewilligungsbescheid unter Berücksichtigung des überarbeiteten Oberflächenentwässerungsprojekts zu bestätigen.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 3.4.2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch, der auch der bautechnische Amtssachverständiger hinzugezogen wurde.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt den „Neubau einer Wohnhausanlage mit 11 Wohnungen“ auf den Grundstücken Nr. X und X der EZ X, KG X.

Die beiden Grundstücke werden zu einem gemeinsamen Bauplatz verbunden (Spruchpunkt II.2. des angefochtenen Bescheides). Die Fläche des Bauplatzes

beträgt ca. 2.188 m². Die Baugrundstücke sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

Das Bauvorhaben ist in den Einreichplänen der kb+l a-ZT GmbH (Planverfasserin) vom 2.11.2021, Plan Nr. 2137-40.01, 40.02 und 40.03 (Behördenakt Nr. A/1, A/2 und A/3), im Einreichplan „Übersicht Dichteberechnung 1:250“ vom 21.12.2021 (A/4 und A/5), in der „Ergänzung zum Einreichplan vom 2.11.2021“ vom 15.2.2022 (A/6) und in der Baubeschreibung (bei A/7) eindeutig dargestellt. Dem Projekt lagen im behördlichen Verfahren ferner die „baugeologische[n] und hydrogeologische[n] Grundlagen und technische[n] Hinweise Baugrube“ des Ingenieurbüros für Geologie Geo Traunkirchen, Dr. phil. P B, vom 17.9.2021 sowie das Oberflächenentwässerungsprojekt des staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft, DI X, vom 15.12.2021 zugrunde. Letzteres wurde aufgrund des Schriftsatzes der Bauwerberin vom 22.2.2023 durch das überarbeitete Oberflächenentwässerungsprojekt, Austauschprojekt – Index A, vom 21.2.2023, ersetzt.

Das Projekt sieht zusammengefasst vor, einen mehrgeschoßigen Baukörper mit den Geschoßbezeichnungen „TG“ (bzw. „2. UG“), „UG“, „EG“, „1. OG“ und „2. OG“ zu errichten, wobei aufgrund der (gegebenen) Hanglage alle genannten Geschoße mit Ausnahme des „2. OG“ zumindest zum Teil in das künftige Gelände ragen. Die oberen Geschoße treten als getrennte Häuser in Erscheinung (im Plan als „Haus 1“ und „Haus 2“ bezeichnet), wobei jeweils östlich der Außenfassade Lichthöfe situiert sind. Diese Lichthöfe werden durch Stützmauern gebildet.

Werden die Schnittlinien der Fußböden der jeweiligen Geschoße mit dem künftigen Gelände (unter Außerbetrachtlassung der jeweils östlich der Häuser situierten Lichthöfe) zugrunde gelegt, ergeben sich folgende Bruttogeschoßflächen:

- „EG“: Haus 1: 78,42 m²; Haus 2: 91,73 m²
- „1. OG“: Haus 1: 197,56 m²; Haus 2: 212,65 m²
- „2. OG“: Haus 1: 169,07 m²; Haus 2: 196,87 m²

Die darunter liegenden Geschoße (TG, UG) haben keine Flächen, in denen der Fußboden über dem künftigen Gelände liegt.

In der Tiefgarage sind 20 Stellplätze vorgesehen. Das Bauvorhaben soll über den vorhandenen südlichen, privaten Weg (welcher auf dem Grundstück Nr. X, welches im Miteigentum des Bf steht, situiert ist) angebunden werden; im südlichen Bereich der Baugrundstücke sind ein „Weg Bestand“ sowie ein „Umkehrplatz Bestand“ ersichtlich gemacht. Errichtet werden soll die asphaltierte Zufahrt zur Tiefgarage, die nördlich an den „Weg Bestand“ anschließt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt projektgemäß durch Einleitung in das Kanalnetz. Oberflächenwässer der Zufahrt zur Tiefgarage, die Drainagewässer des Baukörpers sowie die Oberflächenwässer aus Dach- und Terrassenflächen werden projektgemäß in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet (die Dach- und Terrassenflächenwässer werden zunächst in eine Retentionsanlage mit dem Volumen von 20 m³ eingeleitet und über eine Drossel in den Regenwasserkanal eingeleitet; im Überlaufsfall werden diese Wässer direkt in den Regenwasserkanal abgeleitet).

1.2. Der Bf ist Miteigentümer des südlich gelegenen Grundstückes Nr. X der EZ 215. Er wurde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur Bauverhandlung vor der belangten Behörde geladen und erhob rechtzeitig Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die darin einliegenden Einreichunterlagen sowie die Niederschrift der Bauverhandlung und die Einwendungen des Bf, ferner durch Einschau in den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch, Einholung von bautechnischen Gutachten und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Das Bauvorhaben ergibt sich – dem Charakter eines Projektgenehmigungs-verfahrens entsprechend – eindeutig aus den Einreichunterlagen, insbesondere aus den oben genannten Plänen.

Die festgestellten Bruttogeschoßflächen ergeben sich aus der „Übersicht Dichteberechnung 1:250“ des Planverfassers. Strittig war im Rechtlichen, welche Flächen einzubeziehen sind, insbesondere durch welche Schnittlinie die Bruttogeschoßfläche definiert wird (siehe dazu die rechtlichen Ausführungen). Dass hingegen die von einem Ziviltechniker erfolgte präzise Flächenermittlung und -darstellung (ausgehend von der Prämisse, dass es auf die Schnittlinien der Fußböden der jeweiligen Geschoße mit dem künftigen Gelände ankäme), unrichtig wäre, wurde nicht behauptet und ist für das Gericht nicht ersichtlich: Einerseits wurde die GFZ-Berechnung einer Beurteilung durch den Amtssachverständigen unterzogen, andererseits sind die Flächenwerte auch in einer Überschlagsrechnung für das Gericht plausibel. Auch sind die Ausführungen des Amtssachverständigen schlüssig und nachvollziehbar.

Die Feststellung zur Oberflächenentwässerung ergeben sich aus dem, einen Projektinhalt darstellenden Oberflächenentwässerungsprojekt. Dieses ist schlüssig und wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen überprüft.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Der Bf ist Nachbar iSd. § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994). Nach der Rechtsprechung 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 Verwaltungsgericht hat eine 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).

2. Der Bf bringt zunächst vor, dass die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht eingehalten werde, weil die Bruttogeschoßflächen nicht richtig angesetzt worden seien; insbesondere seien das gesamte „1. OG“ und das das gesamte „EG“ oder zumindest eine größere Fläche des „EG“ zu berücksichtigen (dies, weil als relevanter Punkt an der Ostfassade jeweils die nördliche Stützmauer des Lichthofes heranzuziehen sei).

2.1. Mit der Geschoßflächenzahl wird die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem angegebenen Bauzweck (hier: Wohnnutzung) dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt. Es handelt sich dabei um eine Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, auf deren Einhaltung dem Nachbarn gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 ein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (siehe etwa VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN).

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgeführt hat (zu einer GFZ-Festlegung, in der die Art der Berechnung nicht in der Verordnung definiert wurde), ist bei teilweise unter dem anschließenden Gelände liegenden Geschoßen ein Teil der Geschoßfläche zu berücksichtigen, der andere Teil hingegen nicht. Es kommt dabei nicht auf ein Mittelmaß an, sondern es sind die konkreten Schnittpunkte des Geländes mit dem Fußboden des jeweiligen Geschoßes festzustellen und miteinander zu verbinden. Ausgehend davon sind jene Flächen zu berechnen, die

bei der Geschoßflächenzahl zu berücksichtigen sind (so VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209).

2.2. Für die Bauliegenschaft ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan eine GFZ von 0,5 vorgesehen. Der Flächenwidmungsplan definiert die Geschoßfläche als das „Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes“. Im Detail legt der Flächenwidmungsplan die GFZ wie folgt fest:

> „Zur Gesamtgeschoßfläche werden angerechnet:
> - Geschoße, die vollständig über der Geländeoberfläche des künftigen Geländes liegen und von Außenwänden umschlossen sind, nach den Außenmaßen der Gebäude
> - Dachgeschoße [...]
> - bei Kellergeschoßen die Flächen, bei der die Fußbodenoberkante mehr als 1,50 m über die Geländeoberfläche des künftigen Geländes hinausragt, einschließlich der Außenmauern dieser Fläche.
> - bei Loggien, Wintergärten und Laubengängen oder ähnlichen Bauteilen zur Hälfte der Grundfläche.“

2.3. Aufgrund der Hanglage reichen sämtliche Geschoße mit Ausnahme des „2. OG“ zumindest zum Teil in das umliegende, künftige Gelände. Mit Ausnahme des „2. OG“ handelt sich daher bei sämtlichen Geschoßen um Kellergeschoße im Sinne des § 2 Z 17 Oö. BauTG 2013 (bzw. nach der Diktion des 1. Spiegelstriches der GFZ-Definition des Flächenwidmungsplanes um keine Geschoße, die „vollständig über der Geländeoberfläche des künftigen Geländes liegen“).

Nach dem eindeutigen Wortlaut der zitierten Verordnung (übereinstimmend mit der oben zit. Entscheidung des VwGH) sind Kellergeschoße – mögen sie auch hangseitig eine mehrgeschoßige Ansicht des Gebäudes bewirken – keineswegs zur Gänze zu berücksichtigen; vielmehr sind derartige Kellergeschoße nur zum Teil zu berücksichtigen, wobei die Fußbodenebene des Geschoßes mit dem künftigen umliegenden Gelände in Bezug zu setzen ist.

2.4. Der einen Teil der Einreichunterlagen bildende Dichteberechnung des Planverfassers (ein Ziviltechniker) liegen die Schnittlinien des jeweiligen Geschoßfußbodens mit dem angrenzenden künftigen Gelände zugrunde (siehe dazu die oben genannte Entscheidung des VwGH).

Werden die Schnittlinien mit dem Gelände angesetzt, sind das „EG“ und das „1. OG“ zum Teil anzurechnen; das „2. OG“ ist zur Gänze anzurechnen. Die darunter liegenden Geschoße („TG“, „UG“) sind, da sie so weit eingeschüttet sind, dass keine Fußbodenflächen entstehen, die oberhalb des an den Fassaden verlaufenden Geländes liegen, nicht zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage ergeben sich die im Sachverhalt festgestellten Flächenansätze für die Bruttogeschoßflächen der einzelnen Geschoße. Werden die Schnittlinien mit dem Gelände angesetzt, ergibt sich daher eine GFZ von ca. 0,43 (errechnet aus der Summe der im Sachverhalt festgestellten Bruttogeschoßflächen dividiert durch die Größe des Bauplatzes).

2.5. Das Heranziehen der Schnittlinien mit dem unmittelbar angrenzenden, künftigen Gelände ist für den Nachbarn jedenfalls vorteilhafter als jene Schnittlinien heranzuziehen, bei der das Gelände um 1,50 m überragt wird (so der eindeutige Wortlaut des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes: „die Fläche, bei der die Fußbodenoberkante mehr als 1,50 m über die Geländeoberfläche des künftigen Geländes hinausragt“; siehe dazu auch das Gutachten des bautechnischen ASV vom 13.1.2023). Der vom Bf in seinem Schriftsatz vom 14.3.2023 gewählten Auslegung, wonach es auf die Flächen ankäme, welche nicht mehr als 1,5 m unter dem angrenzenden Gelände lägen, kann vom Gericht nicht gefolgt werden, weil dies den Wortlaut des Flächenwidmungsplanes in sein Gegenteil verkehren würde. Zu der vom Bf in diesem Zusammenhang vorgebrachten Unsachlichkeit der GFZ-Festlegung ist auszuführen, dass es nach Ansicht des Gerichts grundsätzlich im Wertungsspielraum des Verordnungsgebers liegt, einzelne Gebäudeteile bei der Berechnung der GFZ nur zum Teil zu erfassen – hier also etwa Kellergeschoße nur zu erfassen, soweit sie das Gelände in einem gewissen Ausmaß überragen –, sodass sich das Gericht nicht veranlasst sieht, den Flächenwidmungsplan anzufechten.

2.6. Was die Lichthöfe betrifft, die sich jeweils östlich von „Haus 1“ und „Haus 2“ befinden, ist auf Folgendes hinzuweisen: Die Lichthöfe schließen unmittelbar an die östlichen Außenfassaden an und sind nördlich, östlich und südlich durch Stützmauern begrenzt, wobei diese Lichthöfe allseits von höherem Gelände umgeben sind (siehe etwa Plan Nr. 2137-40.01, Schnitt A-A; siehe ferner Plan Nr. 2137-40.03, Ansicht Ost Haus 1 sowie Ansicht Ost Haus 2; angemerkt wird, dass in den beiden Ost-Ansichten im Plan 2137-40.03 die Stützmauern weggeschnitten sind, diese sind weiter östlich vorgelagert). Die Stützmauern befinden sich daher „unter“ dem anschließenden Gelände.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgeführt hat, kommt es auf den Verlauf des Geländes nach Vollendung des Bauvorhabens an. Schließen an die Außenwände eines Gebäudes weitere bauliche Anlagen an, wie Stützmauern oder Freitreppen, können diese nicht bewirken, dass sich der relevante Geländeverlauf verändert. Die Frage, ob ein Teil des Fußbodens eines Geschoßes über oder unter dem Gelände liegt, ist daher so zu beantworten, als wären diese vorgelagerten Bauteile nicht vorhanden. Eine Stützmauer bewirkt somit nur dann und insoweit, dass ein Geschoß unter der Erde liegt, als sie sich selber unter dem anschließenden Gelände befindet (so VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209).

Es kommt daher nicht auf das Geländeniveau an, das sich am Boden der Lichthöfe ergibt. Die ostseitigen Fassaden in den „EG“ der Häuser 1 und 2 sind südlich der Lichthofkonstruktion wieder eingeschüttet; ferner sind – wie ausgeführt – die Lichthöfe von höherem Gelände umgeben. Es konnten daher – ausgehend von den vom Planverfasser gewählten Schnittlinien mit dem Gelände – die Lichthöfe zutreffend außer Betracht bleiben.

Dazu kommt, dass der Fußboden im „EG“ bei Haus 1 unterhalb des Bodenniveaus des Lichthofes liegt, und beim „EG“ von Haus 2 nur wenige Zentimeter über dem Bodenniveaus des Lichthofes (siehe Plan Nr. X, Schnitt A-A; siehe ferner Plan Nr. 2137-40.03, Ansicht Ost Haus 1 sowie Ansicht Ost Haus 2). Es kommt daher keineswegs dazu, dass der Fußboden in diesen Bereichen des „EG“ mehr als 1,50 m über die Geländeoberfläche ragt.

2.7. Eine allenfalls in einem Servitutsvertrag geregelte GFZ ist im baubehördlichen Verfahren nicht relevant, sondern betrifft eine zivilrechtliche Frage.

2.8. Im Ergebnis zeigt sich, dass die vom Flächenwidmungsplan vorgegebene GFZ von 0,5 jedenfalls unterschritten wird.

3. Zu Schallimmissionen sowie die durch den Verkehr verursachten Immissionen:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind im Bauverfahren jene Immissionen hinzunehmen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten (vgl. etwa VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153). Die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen sind hinzunehmen (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342). Das gilt insbesondere hinsichtlich der für Wohnhausanlagen üblichen Lärmimmissionen sowie für die mit der Wohnnutzung typischerweise verbundenen Anlagen. Projektiert ist ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet, mit dem die für eine Wohnnutzung typischen Immissionen einhergehen werden. Die Einwendung, dass bei dieser Zahl an Wohneinheiten eine höhere Belastung entstehe als dies bei Errichtung eines kleineren Wohngebäudes der Fall wäre, betrifft für sich kein Nachbarrecht nach der Oö. BauO 1994.

Zu den Verkehrsimmissionen ist zunächst auszuführen, dass nach § 2 Z 22 lit. a Oö. BauTG 2013 die Immissionen von Stellplätzen für Wohngebäude bis zu einer Anzahl von höchstens 30 Stellplätzen nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen. Da die Tiefgarage nur über 20 Stellplätze verfügt, ist die gegenständliche Ausnahme erfüllt (auch die Zu- und Abfahrt der Stellplätze zum Straßennetz ist davon grundsätzlich umfasst; siehe zur insofern vergleichbaren Regelung in der Wr. BauO: VwGH 29.4.1997, 96/05/0042, mwN).

Was die Immissionen durch die Benützung des Servitutsweges auf der Liegenschaft des Bf betrifft, ist aber darauf hinzuweisen, dass dieser Weg keinen Bestandteil des Projektes darstellt und als vorhanden vorausgesetzt wird. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gilt der Grundsatz, wonach den Nachbarn in Bezug auf die durch ein Bauvorhaben hervorgerufene Vermehrung des Verkehrs auf einer öffentlichen Verkehrsfläche kein Nachbarrecht zukommt, genauso für den Fall, dass eine Servitut zum Zufahren auf das Baugrundstück eingeräumt wird. Der sich auf dieser Weganlage ergebenden Lärm durch das Zufahren von Kraftfahrzeugen zum Baugrundstück ist daher nicht zu berücksichtigen (siehe dazu VwGH 17.12.2009, 2009/06/0094); dies gilt hier umso mehr, als der Bf die Frage des Umfanges des Servitutsrechtes auf seiner Liegenschaft zivilrechtlich klären lassen kann.

4. Zu den Oberflächenwässern:

4.1. Dem Vorhaben liegt ein im verwaltungsgerichtlichen Verfahren überarbeitetes Oberflächenentwässerungsprojekt zugrunde. Jedenfalls auf der Grundlage dieses Projekts ergibt sich keine Verletzung von Nachbarrechten:

4.2. Wenn es um das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge geht, kommt den Nachbarn kein Mitspracherecht nach der Oö. BauO 1994 zu (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN; dies gilt auch in Bezug auf ein Vorbringen zu Veränderung der natürlichen Abflussverhältnisse und Versickerungs-gegebenheiten, siehe dazu etwa VwGH 28.10.1999, 98/06/0158 zur Sbg. BauO unter Hinweis auf eine Entscheidung zur Oö. BauO, und VwGH 15.11.2011, 2008/05/0146). Auch allfällige Einwirkungen durch Hangwässer (vgl. zur insofern vergleichbaren Regelung in der Wr. BauO: VwGH 29.1.2002, 2000/05/0057) betreffen keine Nachbarrechte. Niederschläge sind nur insofern als subjektive Nachbarrechte relevant, als es um bauliche Anlagen geht, mit denen Wässer auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden. Das Projekt sieht vor, die Niederschlagswässer der projektgemäß befestigten Flächen (Dächer, Terrassen, befestigte Tiefgarageneinfahrt) geordnet (allenfalls über ein entsprechend dimensioniertes Retentionsbecken, das mit einer X versehen ist) in den Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten. Da auch im Überlaufsfall des Retentionsbeckens kein Abfließen auf die Liegenschaft des Bf erfolgt, sondern in diesem Fall die Wässer über den Notüberlauf in den Regenwasserkanal geleitet würden, liegen keine Anlagen vor, die im Rahmen eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes geeignet wären, Immissionen beim Bf zu verursachen.

5. Zur Festigkeit des Untergrundes und der Statik ist auszuführen, dass nach der zur Oö. BauO 1994 ergangenen ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein Nachbarrecht im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 in Bezug auf im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben drohende Hangrutschungen besteht und den Nachbarn in Fragen der Tragfähigkeit des

Untergrundes des Bauplatzes und der Statik kein Mitspracherecht zusteht (so VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0239, mwN). Angemerkt wird im Übrigen, dass die Behörde eine Überwachung der Bauausführung durch eine befugte Fachperson für Bodenmechanik bescheidmäßig vorgeschrieben hat.

6. Was die beanstandete Feuerwehrzufahrt betrifft, ist auszuführen, dass betreffend die Art und die ausreichende Möglichkeit des Einsatzes der Feuerwehr den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren keinesfalls ein Mitspracherecht zusteht (vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017, mwN; siehe ferner zuletzt VwGH 1.2.2023, Ra 2023/06/0011, mwN, wonach auch ein – in der Tir. BauO ausdrücklich statuiertes – Recht auf Einhaltung des Brandschutzes nicht dahin zu verstehen sei, dass dem Nachbar ein Mitspracherecht hinsichtlich sämtlicher denkbarer Aspekte des Brandschutzes zustünde, sodass ein Mitspracherecht dahingehend, dass die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet sein müsse, ihm nicht eingeräumt sei).

7. Zu dem Vorbringen, dass das Baugrundstück nicht entsprechend aufgeschlossen sei, ist auszuführen, dass projektgemäß eine Anbindung an den Abwasser- und Regenwasserkanal sowie (über den Servitutsweg) an das öffentliche Wegenetz vorgesehen ist. Die Anbindungen selbst sind kein Teil des Projekts, sondern werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorausgesetzt.

Aus den Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erwachsen im Übrigen keine Nachbarrechte (vgl. VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156). Der Baubewilligung kann keineswegs unterstellt werden, dass der Bauwerberin eine Erlaubnis erteilt worden wäre, die Abwässer unkontrolliert auf das Grundstück des Bf zu leiten, sodass das Vorbringen, dass aufgrund ungeklärter Leitungsrechte zu befürchten sei, dass die Abwässer nicht ordnungsgemäß in das Kanalnetz eingeleitet werden könnten und ungeklärt auf das Grundstück des Bf gelangen könnten, ins Leere geht.

Wenn es um die Berechtigung der Bauwerberin zur Benützung des über sein Grundstück verlaufenden Weges (oder sonstige zivilrechtliche Befugnisse zur Nutzung der Grundstückes des Bf) geht, geht es um zivilrechtliche Fragen, hinsichtlich derer der Bf auf den Zivilrechtsweg zu verweisen ist (siehe etwa VwGH 27.8.2013, 2012/06/0148, und VwGH 24.4.2017, Ra 2017/06/0039; siehe ferner zum Vorbringen der Verletzung von Servitutsrechten: VwGH 16.9.2009, 2008/05/0026).

8. Ein Nachbar kann nur auf die Einhaltung der Rechte Bauordnung dringen, nicht aber darauf, dass aus anderen Gründen ein diese Rechte nicht verletzender Bau überhaupt nicht oder nur anders als geplant ausgeführt werden dürfte bzw. müsste (siehe dazu VwGH 21.12.2010, 2007/05/0157, mwN).

9. Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden, wobei sich die Baubewilligung aufgrund der Projektänderung auf das insoweit geänderte Bauvorhaben bezieht.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbareinwendungen ab, noch fehlte es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Im Übrigen ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, weshalb schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt (vgl. VwGH 19.5.2015, 2015/05/0030). Die auf diesen Grundlagen erfolgte Beurteilung des Projektes warf keine Fragen auf, die über den konkreten Einzelfall hinausgehen.

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