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-154219/12/KHu – 154222/2

Datum:
Linz, 29. Oktober 2024

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 1. der Mag. A__, 2. des Dr. B__, 3. der C__ und 4. der D__, alle vertreten durch die E__ in F__, G-Strasse, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde H__ vom 24. April 2024, GZ: 6/26e-2024, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Bauwerberin: I__, vertreten durch die J__ Rechtsanwälte in K-Strasse) 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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde H__ (im Folgenden: belangte Behörde) vom 24.4.2024 wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für die Errichtung der verfahrensgegenständlichen Wohnanlage samt Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG H__, unter Vorschreibung diverser Auflagen und Bedingungen erteilt.

2. Gegen diesen Bescheid erhoben die Erstbeschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Erst-Bf), der Zweitbeschwerdeführer (Zweit-Bf), die Drittbeschwerdeführerin (Dritt-Bf) und die Viertbeschwerdeführerin (Viert-Bf; alle zusammen kurz: Bf) mit Eingabe vom 27.5.2024 Beschwerde, in der sie geotechnische bzw. statische Aspekte (Hangrutschungen, Beeinträchtigung der Standsicherheit von Gebäuden, unzureichende Erkundung des Untergrundes, udgl.), Beeinträchtigungen während der Bauführung und die Rechtswidrigkeit von Flächenwidmungsplänen vorbrachten.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht führte am 24.10.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des von ihr als „M__“ bezeichneten Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG ccc H__.

Das Bauvorhaben ist in den Einreichplänen der Kaufmann L__ vom 16.2.2023 (bei Behördenakt ON 6) sowie den weiteren vorgelegten Einreichunterlagen eindeutig dargestellt.

Aus den Einreichunterlagen ergibt sich zusammengefasst, dass eine Wohnanlage mit insgesamt 19 Wohnungen (situiert auf den Ebenen 0 bis 6) samt diversen Gemeinschafts- und Nebenanlagen (Verbindungswege, Müllraum, Fahrradraum, etc.), ferner in Richtung Süden eine Tiefgarage mit 25 PKW-Abstellplätzen und östlich vier PKW-Freistellplätze und in Richtung Norden eine Zufahrt zu einem Carport mit zwei PKW-Stellplätzen ausgeführt werden sollen.

Die Bauwerberin ist Alleigentümerin des Baugrundstückes, aber auch des nordwestlich angrenzenden Grundstückes Nr. nnn und des westlich angrenzenden Grundstückes Nr. ooo. Das Baugrundstück befindet sich auf einem in südlicher Richtung abfallenden Hang. Das Bauvorhaben soll in den Hang bzw. verlaufend mit dem Hang ausgeführt werden.

1.2. Das Baugrundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan Nr. 6 in der Fassung der Änderung Nr. 6.15 als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

1.3. Die Erst-Bf und der Zweit-Bf sind Eigentümer des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstückes Nr. ggg. Die Dritt-Bf ist Alleineigentümerin des östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Grundstückes Nr. hhh, das (aufgrund der Auskragung des Baugrundstückes zur öffentlichen Straße) einen Abstand von weniger als 10 m zum Baugrundstück hat. Die Viert-Bf ist Eigentümerin des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstückes Nr. iii sowie von weiteren Grundstücken im unmittelbaren Umfeld (unter anderem die Grundstücke Nr. eee und fff, die sich nördlich bzw. nordwestlich des Baugrundstückes befinden). Die Grundstücke Nr. ggg, hhh, iii und eine Teilfläche des Grundstückes Nr. eee sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet und bebaut; die übrigen westlich des Baugrundstückes gelegenen Flächen sind als Grünland gewidmet.

Die Bf wurden unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur Bauverhandlung vor der belangten Behörde geladen und erhoben Einwendungen gegen das Bauvorhaben (Behördenakt ON 22, 23 und 24; ferner in der Niederschrift, Behördenakt ON 26)

1.4. Feststellungen zu den Flächenwidmungsverfahren:

Zum Flächenwidmungsplan Nr. 5 (2001):

Mit Kundmachung vom 9.3.2001, an der Amtstafel angeschlagen von 12.3.2001 bis 14.4.2001, wurde bekanntgegeben, dass der Flächenwidmungsplan Nr. 5 und das ÖEK neu überarbeitet worden seien und zur Einsicht im Gemeindeamt auflägen.

Der Flächenwidmungsplan Nr. 5, Plandokument „ORT SÜD“, sieht im Bereich des Baugrundstückes eine sich in nord-südlicher Richtung erstreckende Baugebietswidmung vor. Die Fläche des nunmehrigen Baugrundstückes war nur zum Teil (östlich) als Bauland-Wohngebiet gewidmet, wobei die westliche Begrenzung des Baulandes an die westliche Grundgrenze des nördlichen Grundstückes anschließt und so eine durchgängige Linie gebildet wurde.

Der Flächenwidmungsplan Nr. 5 wurde von der Oö. Landesregierung genehmigt und wurde von 3.12.2001 bis 19.12.2001 an der Amtstafel kundgemacht. Eine

Verordnungsprüfung durch die Oö. Landesregierung ergab keine Gesetzwidrigkeiten.

Nach dem Änderungsverzeichnis zu diesem Flächenwidmungsplan sind im Umfeld des Baugrundstückes die Änderungen Nr. 9a (eine Rückwidmung einer Fläche von Bauland-Wohngebiet in Grünland) und 8d (eine Ausweisung eines bestehenden Wohngebäudes im Grünland) erfolgt. Eine zu Nr. 9a ferner (von A. N., wh. in den USA) angeregte Umwidmung in Bauland wurde abgelehnt; diese betraf allerdings die – nach wie vor als Grünland gewidmete, westlich des Baugrundstückes gelegene – Parzelle Nr. fff.

Mittlerweile ist der Flächenwidmungsplan Nr. 6 (2013) in Kraft.

Zum Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 6.15 (2015):

Mit Kundmachung vom 19.6.2015, an der Amtstafel angeschlagen von 19.6.2015 bis 27.7.2015, wurde bekanntgegeben, dass der Flächenwidmungsplan geändert werden solle und der Entwurf zur Einsicht im Gemeindeamt aufläge. Darüber hinaus wurden (neben anderen Stellen) der „Antragsteller“ und die Grundanrainer per RSb-Brief verständigt.

Der Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 6.15, sieht im Bereich der Fläche des nunmehrigen Baugrundstückes eine Erweiterung der Baulandwidmung in westlicher Richtung vor. Die westliche Begrenzung des Baulandes entspricht ca. der westlichen Begrenzung der südlichen „Sternchenwidmung“ Nr. 70. Die Erweiterungsfläche beträgt rund 1.700 m². Die mit Änderung Nr. 6.15 umgewidmete Teilfläche grenzt im Osten unmittelbar an eine Baulandwidmung an. In südlicher Richtung grenzt unmittelbar eine öffentliche Verkehrsfläche an, die sich an dieser Stelle aufspreizt, indem von der dort verlaufenden Straße (Grundstück Nr. kkk) eine kleinere Stichstraße (Grundstück Nr. lll) abzweigt (beide gehören zur EZ ddd; beide stehen im Eigentum der Gemeinde und stellen lt. Grundbuch öffentliches Gut dar). Zwischen diesen Verkehrsflächen befindet sich eine kleinere als Grünland gewidmete Fläche [Grundstück Nr. mmm], die im westlichen Bereich spitz zusammenläuft und somit eine Breite (Nord-Süd-Ausdehnung) von ca. 0 bis ca. 7 m hat. Südlich schließen eine „Sternchenwidmung“ (bestehendes Wohngebäude im Grünland, Index Nr. 70) und eine Wohngebietswidmung an, wobei diese Flächen jeweils bebaut sind. Eine Abrundung kommt nach den Vorgaben des ÖEK dann in Betracht, wenn die Flächen mindestens an zwei Seiten von Bauland oder bebauten Grundstücken umgeben ist, wobei klargestellt wird, dass Verkehrsflächen keine trennende Wirkung zukommt.

Zur Frage der Baugrundeignung liegt eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 26.6.2015 vor, aus der sich ergibt, dass grundsätzlich kein

Einwand erhoben werde, wenn die Baugrundeignung durch ein geotechnisches Gutachten zweifelsfrei nachgewiesen werde, wobei dabei Empfehlungen zur Bebauung (Sicherung von Anschnittsböschungen, Fundierung, Zulässigkeit von Aufschüttungen, usw.) enthalten sein sollten. Mit späterer Stellungnahme vom 9.9.2015 wurde ergänzt, dass keine Anzeichen von Massenbewegungen, Vernässungen oder sonstigen stummen Zeugen vorlägen und die grundsätzliche Baulandeignung bestätigt werden könne. Es erscheine völlig ausreichend, wenn aufgrund des Baugrundrisikos der Type B erst im Zuge der Bauplatzbewilligung die dann ohnehin vorgeschriebene Einholung eines geotechnischen Gutachtens erfolge, weil dann die etwaig abzuleitenden geotechnischen Empfehlungen bereits auf konkrete Planungsunterlagen bzw. Bauprojekte abgestimmt werden könnten. Mit weiterer Stellungnahme vom 7.10.2015 wurde ausgeführt, dass dem nichts mehr hinzuzufügen sei und der Umwidmung zugestimmt werde. Es werde seitens der Gebietsbauleitung im Rahmen der Bauplatzbewilligung oder spätestens im konkreten Baubewilligungsverfahren ein geotechnisches Gutachten verlangt werden, welches Vorgaben für die standsichere Ausführung von Hanganschnitten und allfälligen Anschüttungen zu enthalten habe, ebenso werde es zu Auflagen betreffend Dachwässer und allfälliger Drainagewässer kommen.

Der Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 6.15, wurde von der Oö. Landesregierung genehmigt und wurde von 28.10.2015 bis 12.11.2015 an der Amtstafel kundgemacht. Eine Verordnungsprüfung durch die Oö. Landesregierung ergab keine Gesetzwidrigkeiten.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die darin einliegenden Einreichunterlagen sowie die Niederschrift der Bauverhandlung samt den Einwendungen des Bf, ferner durch Einschau in den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch und das Digitale Oberösterreichische Rauminformations-system (DORIS) sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig.

Was die Feststellungen zu den Flächenwidmungsplänen betrifft, haben sich die Bf gegen den Flächenwidmungsplan Nr. 5 und die Änderung Nr. 6.15 gerichtet. Es wurde daher Einschau in die Verordnungsakten zu diesen Flächenwidmungsplänen genommen. Die Feststellungen ergeben sich aus den Verordnungsakten. Darüber hinaus wurde Einschau in den aktuellen Stand lt. DORIS genommen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die Bf sind Nachbarn nach der Oö. BauO 1994. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baube-willigungsverfahren 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).

Dem Landesverwaltungsgericht steht es insbesondere nicht zu, aufgrund einer Nachbarbeschwerde Aspekte aufzugreifen, die keinen Bezug zu einer Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes der Beschwerdeführer haben (siehe dazu etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060, mwN).

2. Nach der zur Oö. BauO 1994 ergangenen ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht kein Nachbarrecht in Bezug auf im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben drohende Hangrutschungen und steht den Nachbarn in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes und der Statik kein Mitspracherecht zu (so zuletzt VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0239, mwN, mit dem Hinweis, dass aus der Rechtslage in anderen Bundesländern nichts für die Rechtslage in Oberösterreich abgeleitet werden könne; siehe ferner VwGH 20.11.2017, Ra 2017/05/0239; 29.9.2016, 2013/05/0193; 24.2.2015, 2013/05/0054; 5.3.2014, 2013/05/0024). Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits klargestellt hat, bezieht sich diese Rechtsprechung auch auf ein Vorbringen, wonach die Nachbarhäuser gefährdet seien (so VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177, mwN).
Diese ständige Rechtsprechung hatte bereits im Anwendungsbereich der Oö. BauO 1976 Bestand und wurde vom Verwaltungsgerichtshof auf die Oö. BauO 1994 (auch in Verbindung mit dem Oö. BauTG 2013; siehe das oben zit. Erkenntnis vom 30.10.2018, dem ein Bauverfahren aus dem Jahr 2016 zugrunde lag) übertragen. In seiner Entscheidung vom 27.8.1996, 96/05/0096, erläutert der Verwaltungsgerichtshof ausführlich, warum nach der oberösterreichischen Rechtslage – anders als nach der Rechtslage in einzelnen anderen Bundesländern – kein Mitspracherecht zur Tragfähigkeit des Untergrundes und der Statik besteht. Er legte in dieser Entscheidung – auch im Zusammenhang mit der Definition der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ – dar, dass bezüglich Statik (Standfestigkeit) und Rutschgefahr eines zu bewilligenden Bauvorhabens keine dem Schutz der Nachbarschaft dienenden Bestimmungen bestehen. Der Verwaltungsgerichtshof

führte zu diesen Fragen wortwörtlich aus (Hervorhebungen nicht im Original, Anm.):

> „Daß Beeinträchtigungen während der Bauführung (z.B. durch Erschütterung) keine subjektiven Nachbarrechte begründen, wird auch von der Beschwerdeführerin nicht angezweifelt. Diese, von der belangten Behörde vertretene Rechtsansicht ist durch die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gedeckt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 16. März 1993, Zl. 92/05/0308, u.v.a.). Die Einwendung der Beschwerdeführerin, durch die geplanten Baumaßnahmen der mitbeteiligten Bauwerber drohe eine ‚akute Einsturzgefahr' ihres Hauses ... betrifft Fragen der Statik (Standfestigkeit) des hier zu beurteilenden Projektes. Für den Geltungsbereich der Oö. Bauordnung 1976, welche in ihrem § 46 Abs. 3 bezüglich der demonstrativen Aufzählung der öffentlich-rechtlichen Einwendungen der Nachbarn begründende Angelegenheiten mit § 31 Abs. 4 BO ident ist, hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen, daß den Nachbarn im Geltungsbereich dieser Bauordnung in Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes, des Bauplatzes und der Statik kein Mitspracherecht zusteht (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 8. März 1994, Zl. 92/05/0080, m.w.N.). Im hg. Erkenntnis vom 16. April 1985, Zlen. 84/05/0198, 0199, BauSlg. Nr. 424, wurde auch näher ausgeführt, warum im Geltungsbereich der Oö. Bauordnung 1976 im Vergleich zu § 134 Abs. 3 der Bauordnung für Wien i.d.F. der Novelle 1976 Fragen der Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes nicht Gegenstand nachbarrechtlicher Einwendungen sein können. Insoweit unterscheidet sich die Rechtslage in Oberösterreich auch von der derzeit in Geltung stehenden Nö. Bauordnung. Für den Geltungsbereich des zuletzt genannten Gesetzes hat der Verwaltungsgerichtshof jüngst in seinem Erkenntnis vom 29. August 1995, Zl. 94/05/0336, unter Hinweis auf § 30 Abs. 1 der Nö. Bauordnung 1976, wonach alle Bauwerke auf tragfähigem Boden und in frostfreier Tiefe zu gründen sind und der Boden unter allen Teilen des Grundmauerwerkes nur in zulässigem Ausmaß beansprucht werden darf, ausgeführt, daß die Vorschrift vor Gefahren einer übermäßigen Belastung des Baugrundes schützen soll und diesbezüglich den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zukommt. In Fragen der Statik und der Tragfähigkeit des Untergrundes steht den Nachbarn somit ein Rechtsanspruch insoweit zu, als sich eine Gefahr von der zu verbauenden Liegenschaft auf ihre Grundfläche zu erstrecken vermag. Ein solches subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn leitet sich jedoch aus § 118 Abs. 9 Z. 2 Nö. Bauordnung 1976 ab, wonach sich subjektiv-öffentliche Nachbarrechte auch aus den Bestimmungen über den Schutz vor anderen Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können, ergeben.
>
> § 10 Abs. 1 des Oö. Bautechnikgesetz ordnet zwar ebenfalls an, daß bauliche Anlagen in den statischen und konstruktiven Erfordernissen entsprechend auszuführen und auf tragfähigem Boden frost- und standsicher zu errichten sind, eine mit § 118 Abs. 9 Z. 2 der Nö. Bauordnung 1976 vergleichbare Regelung fehlt jedoch im § 31 Abs. 4 der Oö. Bauordnung 1994. Die im Regime der Nö. Bauordnung als subjektiv-öffentliche Rechte der Anrainer allgemein umschriebenen ‚Gefahren, die sich auf die Anrainergrundstücke ausdehnen können', werden im § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 eingeschränkt auf ‚jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder

dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen‘. Diesbezügliche Einwendungen wurden jedoch von der Beschwerdeführerin nicht erhoben. Einwendungen, die die Sicherheit und die Festigkeit des zu bewilligenden Baues betreffen, sind aber gegenüber Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen, gesondert zu beurteilen, wie sich dies auch aus der Aufzählung im § 3 des Oö. Bautechnikgesetzes betreffend die allgemeinen Erfordernisse baulicher Anlagen ergibt.

Die demonstrative Aufzählung im § 31 Abs. 4 letzter Satz BO schließt zwar nicht aus, daß auch andere Bestimmungen des Baurechtes oder eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes Interessen der Nachbarschaft dienen. Aus den im § 3 des Oö. Bautechnikgesetzes enthaltenen Bestimmungen über die allgemeinen Erfordernisse baulicher Anlagen allein kann der Nachbar jedoch noch kein subjektives öffentliches Recht ableiten (vgl. hiezu auch zur früheren Rechtslage des § 23 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1976 das hg. Erkenntnis vom 9. März 1982, Zlen. 81/05/0126, 0127). Soweit die Grundsätze über die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen eine nähere Konkretisierung in bezug auf den Schutz der Nachbarschaft enthalten - solches ergibt sich z.B. aus der Definition der ‚schädlichen Umwelteinwirkungen‘ im § 2 Z. 36 des Oö. Bautechnikgesetzes - können subjektiv-öffentliche Nachbarrechte betroffen sein. Bezüglich der Statik (Standfestigkeit) und Rutschgefahr eines zu bewilligenden Bauvorhabens bestehen jedoch keine dem Schutz der Nachbarschaft dienenden Bestimmungen. Unabhängig davon hat die Baubehörde im Rahmen der Entscheidung über den Baubewilligungsantrag gemäß § 35 Abs. 2 BO aber in jedem Fall das zu bewilligende Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit und der Festigkeit zu prüfen (vgl. hiezu auch die diesbezüglichen Ausführungen bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Auflage, S. 223 f und 291 f).

Auf Grund dieser Erwägungen kann sich daher die Beschwerdeführerin wegen mangelnden Eingehens der Baubehörden auf die unter dem Gesichtspunkt der Statik, Tragfähigkeit und bestehender Rutschgefahr erhobenen Einwendungen wegen des Fehlens einer entsprechenden Mitsprachemöglichkeit im Baubewilligungsverfahren als Nachbar nicht für beschwert erachten.“

Wie ausgeführt, betreffen auch Beeinträchtigungen während der Bauführung (wie etwa Erschütterungen, Lärm, Staub udgl.) keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nach der Oö. BauO 1994. Die Befürchtungen der Nachbarn, durch das Bauen beeinträchtigt zu werden, werden in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht anerkannt (siehe etwa VwGH 8.3.1994, 92/05/0080, mwN). Dies ergibt sich schon daraus, dass § 3 Abs. 3 Z 2 Oö. BauTG 2013 normiert, dass Bauwerke so geplant und ausgeführt sein müssen, dass „*durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden*“ (siehe zur insoweit vergleichbaren Rechtslage in Wien etwa VwGH 23.10.2023, Ra 2023/05/0253, mwN, wonach sich der Immissionsschutz ausdrücklich nur auf Immissionen beziehe, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer

baulichen Anlage ergäben; durch die Errichtung eines Baues drohende Beeinträchtigungen der Standfestigkeit des benachbarten Gebäudes fielen nicht darunter). Dies gilt namentlich etwa auch für das Vorbringen, dass das Nachbargrundstück durch bodennahe Arbeiten (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN zu Grabungen an der Grundgrenze und Abgrabung des Geländes an der Grundgrenze; siehe ferner etwa VwGH 15.2.2011, 2009/05/0217, zu Sprengungen) negativ beeinflusst werden könnte. Auch Fragen der Sicherung der Baugrube und der Verhinderung von Schäden an Nachbargebäuden sind keine Fragen der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens (vgl. VwGH 28.3.2000, 99/05/0098, mwN; ebenso etwa VwGH 14.9.2020, Ra 2018/06/0218, zur Tir BauO).

Auch die Frage der Eignung des Bauplatzes betrifft kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nach der Oö. BauO 1994 (vgl. etwa VwGH 29.1.2013, 2011/05/0042).

Wenn eine Mangelhaftigkeit des Behördenverfahrens wegen der nicht hinreichenden Erhebung von bodenmechanischen Fragen behauptet wird, ist dem zu entgegnen, dass den Bf – wie dargelegt – kein subjektiv-öffentliches Recht bezüglich der Standsicherheit und Statik des beschwerdegegenständlichen Bauvorhabens zukommt, sodass die Bf durch eine allenfalls unvollständige Beweiserhebung zu dieser Frage in keinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein können (vgl. dazu VwGH 17.3.2006, 2004/05/0098, mwN). Verfahrensrechte der Parteien können nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN).

Dem Landesverwaltungsgericht ist es daher von vornherein verwehrt, ergänzende Erhebungen in dieser Frage durchzuführen; die diesbezüglichen Anträge auf Einholung ergänzender Gutachten zu bodenmechanischen Fragen sind daher abzuweisen.

Unberührt davon bleibt es, dass die Baubehörde das Bauvorhaben nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit und Festigkeit allgemein zu prüfen hatte und dass den Nachbarn gegebenenfalls zivilrechtliche Ansprüche gegenüber der Bauwerberin zustehen. Als Nachbareinwendung im Baubewilligungsverfahren ist ein Vorbringen betreffend die Statik und Tragfähigkeit hingegen nicht zielführend (so VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177, mwN).

3. Was eine befürchtete Beeinträchtigung durch Erdnägel betrifft, ist dem entgegenzuhalten, dass eine Inanspruchnahme fremder Grundstücke nicht projektiert ist und folglich auch kein diesbezüglicher behördlicher Abspruch (§ 15 Oö. BauO 1994) erfolgte. Dieses Vorbringen geht daher ins Leere, zumal das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen

Projektunterlagen dargestellten Projektes, 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 Projektes (Baubeschreibung, Pläne, etc.) zu prüfen. Ausschlaggebend im Baubewilligungsverfahren ist der Bauwille des Bauwerbers, der einen anderen Bau als den eingereichten nicht umfasst (so etwa VwGH 15.4.2024, Ra 2022/05/0073, mwN).

4. Auch die ergänzenden Vorbringen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht betreffen (ungeachtet der Frage, ob derartige Einwendungen rechtzeitig erhoben wurden) keine Nachbarrechte:

Das Vorbringen der Viert-Bf im Zusammenhang mit der Einschränkung einer Dienstbarkeit ist als privatrechtliche Einwendung zu werten (siehe etwa VwGH 21.12.2010, 2009/05/0277; 31.07.2007, 2006/05/0114). Dasselbe gilt für ein Vorbringen, wonach die Behinderung einer Zufahrt befürchtet werde (siehe dazu VwGH 13.11.2012, 2010/05/0044, mwN). Privatrechtliche Einwendungen können nicht dazu führen, dass eine Baubewilligung zu versagen wäre, sondern sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (siehe etwa VwGH 27.3.2019, Ra 2019/06/0037, mwN).

Das Vorbringen der Dritt-Bf betreffend einen öffentlichen Wanderweg stellt ebenfalls keinen Bezug zu Nachbarrechten her (siehe allgemein etwa VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017, mwN, wonach Nachbarn kein Recht zusteht, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern; bestünde hingegen ein an die Dritt-Bf zivilrechtlich eingeräumtes Nutzungsrecht, wäre auf die obigen Ausführungen zu verweisen).

Was schließlich die behauptete Missachtung eines Gemeinderatsbeschlusses durch den Bürgermeister betrifft, ist dem entgegenzuhalten, dass die Bf damit offenbar vorbringen wollen, dass eine Weisung nicht beachtet worden sei. Die Verwaltungsgerichte erkennen gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG über Beschwerden gegen Bescheide einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit; Prüfmaßstab ist die Übereinstimmung eines Bescheides mit den Rechtsnormen. Eine allfällige Weisung an ein Verwaltungsorgan ist für die Verwaltungsgerichte von vornherein nicht beachtlich, weil einer Weisung keine Rechtsnormqualität zukommt (siehe beispielsweise VwGH 27.9.2018, Ro 2018/10/0031, zu einer erlassförmigen Weisung).

5. Mit ihren Beschwerdevorbringen stellen die Bf keinen Bezug zu subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nach der Oö. BauO 1994 her. Es ist für das Landesverwaltungsgericht nicht ersichtlich, dass die wiedergegebene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auf die aktuelle Rechtslage nicht mehr anwendbar wäre, zumal – wie dargelegt – diese Rechtsprechung auch zur

Rechtslage nach dem Oö. BauTG 2013 aufrechterhalten wurde. Normbedenken an dieser Rechtslage bestehen für das Landesverwaltungsgericht nicht, weil dem Gesetzgeber ein weiter Gestaltungsspielraum hinsichtlich des Umfanges der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte zukommt.

6. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Beschwerde eines Nachbarn bereits dann unzulässig und zurückzuweisen, wenn sie kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben (vgl. etwa VwGH 25.4.2019, Ro 2018/09/0016; 22.1.2019, Ra 2018/05/0282; 17.6.2003, 2003/05/0009; siehe dazu auch *Leeb* in Hengstschläger/Leeb, AVG § 9 VwGVG Rz 29, mwN). Vor diesem Hintergrund würde sich die vorliegende Beschwerde, in der – bezogen auf die behauptete Verletzung der Oö. BauO 1994 und des Oö. BauTG 2013 – ausschließlich die oben erörterten Aspekte vorgebracht wurden, als unzulässig erweisen, weil diese Vorbringen jeweils keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte betreffen.

7. Ungeachtet des Umstandes, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Oö. BauO 1994 keine Bestimmung enthält, die ein Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung einräumt (so VwGH 21.11.2017, Ra 2016/05/0093, mwN) und auch ein Vorliegen einer Grünlandwidmung kein Nachbarrecht betreffen würde (siehe VwGH 30.6.1998, 97/05/0132, wonach ein Nachbar kein Recht auf Einhaltung der Widmung „Grünland“ habe), wird eine Beschwerde auch auf das Vorbringen gestützt werden können, dass die belangte Behörde ihren Bescheid auf einen – nach dem Vorbringen der Bf – rechtswidrigen Flächenwidmungsplan gestützt hätte (siehe etwa VfSlg 14.105/1995; siehe dazu *Leeb* in Hengstschläger/Leeb, AVG § 9 VwGVG Rz 30, mwN).

8. Zu den von den Bf vorgebrachten Normbedenken ist auszuführen:

Was den Flächenwidmungsplan Nr. 5 betrifft (der nicht mehr in Geltung ist, aber wohl insoweit von den Bf ins Treffen geführt wurde, als die dortigen Widmungen im Flächenwidmungsplan Nr. 6 grundsätzlich fortgeschrieben wurden), sind für das Gericht keine Bedenken entstanden:

In diesem Flächenwidmungsplan war bereits ein Teil des nunmehrigen Baugrundstückes als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

In formaler Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes handelte, die entsprechend an der Amtstafel kundgemacht wurde, wobei der Flächenwidmungsplan zur Einschau aufgelegt wurde (es langten im Verordnungserlassungsverfahren auch diverse Stellungnahmen zu diesem Flächenwidmungsplan ein). Nach § 33 Abs. 3 sowie

nach § 36 Abs. 4 Oö. ROG 1994 waren die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, von der Planauflage nachweislich zu verständigen. Warum die Bf, die Nachbarn des nunmehrigen Baugrundstückes sind, persönlich verständigt hätten werden müssen, ist nicht ersichtlich.

In materieller Hinsicht liegt ein sich in nord-südlicher Richtung erstreckendes größeres Baulandgebiet vor, das im westlichen Bereich (ca. mittig) auch einen Teil des nunmehrigen Baugrundstückes erfasste. Warum diese Teilfläche kein Bauland sein dürfte, aber die in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung befindlichen Grundstücke sehr wohl, ist nicht ersichtlich. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass es im Flächenwidmungsplan Nr. 5 überhaupt zu einer Neuwidmung betreffend das nunmehrige Baugrundstück gekommen ist. Es mag zwar sein, dass Anregungen an die Gemeinde betreffend (weitere) Umwidmungen gerichtet wurden; das Änderungsverzeichnis weist im örtlichen Umkreis des Bauvorhabens aber bloß eine Rückwidmung von Bauland in Grünland sowie die Ausweisung einer Sternchenwidmung aus.

Auch gegen die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.15 sind keine Bedenken entstanden:

Auch insoweit gab es in formaler Hinsicht eine Kundmachung an der Amtstafel; darüber hinaus sind die Grundanrainer und andere Stellen nachweislich persönlich verständigt worden.

Die mit der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.15 umgewidmete Teilfläche grenzt im Osten unmittelbar an eine Baulandwidmung an. In südlicher Richtung grenzt unmittelbar eine öffentliche Verkehrsfläche an, die sich an dieser Stelle aufspreizt, indem von der dort verlaufenden Straße (Grundstück Nr. kkk) eine kleinere Stichstraße (Grundstück Nr. lll) abzweigt. Zwischen diesen Verkehrsflächen befindet sich eine kleine als Grünland gewidmete Fläche, die im westlichen Bereich spitz zusammenläuft und somit eine Breite (Nord-Süd-Ausdehnung) von ca. 0 bis ca. 7 m hat. Südlich schließen eine „Sternchen-widmung“ (Index. Nr. 70) und eine Wohngebietswidmung an, wobei diese Flächen jeweils bebaut sind. Eine Abrundung kommt nach den Vorgaben des ÖEK dann in Betracht, wenn die Flächen mindestens an zwei Seiten von Bauland oder bebauten Grundstücken umgeben ist, wobei klargestellt wird, dass Verkehrsflächen keine trennende Wirkung zukommt. Nach Ansicht des Gerichts kann einem schmalen Grünlandstreifen – der noch dazu überwiegend zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen situiert ist, wobei südlich wieder Bauland anschließt –, keine trennende Wirkung zukommen. Dazu kommt, dass das Gebiet in nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung eine großflächige Wohngebietswidmung umfasst. Bedenken, dass diese Teilfläche nicht umgewidmet werden dürfte, sind daher beim Gericht nicht entstanden.

Zur Frage der Baugrundeignung liegt zunächst eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 26.6.2015 vor, aus der sich ergibt, dass grundsätzlich kein Einwand erhoben werde, wenn die Baugrundeignung durch ein geotechnisches Gutachten zweifelsfrei nachgewiesen werde, wobei dabei Empfehlungen zur Bebauung (Sicherung von Anschnittsböschungen, Fundierung, Zulässigkeit von Aufschüttungen, usw.) enthalten sein sollten. Mit späterer Stellungnahme vom 9.9.2015 wurde ergänzt, dass keine Anzeichen von Massenbewegungen, Vernässungen oder sonstigen stummen Zeugen vorlägen und die grundsätzliche Baulandeignung bestätigt werden könne. Es erscheine völlig ausreichend, wenn aufgrund des Baugrundrisikos der Type B erst im Zuge der Bauplatzbewilligung die dann ohnehin vorgeschriebene Einholung eines geotechnischen Gutachtens erfolge, weil dann die etwaig abzuleitenden geotechnischen Empfehlungen bereits auf konkrete Planungsunterlagen bzw. Bauprojekte abgestimmt werden könnten. Mit weiterer Stellungnahme vom 7.10.2015 wurde ausgeführt, dass dem nichts mehr hinzuzufügen sei und der Umwidmung zugestimmt werde. Es werde seitens der Gebietsbauleitung im Rahmen der Bauplatzbewilligung oder spätestens im konkreten Baubewilligungs-verfahren ein geotechnisches Gutachten verlangt werden, welches Vorgaben für die standsichere Ausführung von Hanganschnitten und allfälligen Anschüttungen zu enthalten habe, ebenso werde es zu Auflagen betreffend Dachwässer und allfälliger Drainagewässer kommen.

Aus dem Akt ergibt sich daher, dass die Baugrundeignung der umgewidmeten Teilfläche ein Gegenstand des Verfahrens war. Dass diese Frage nicht so behandelt wurde, wie es den Bf vorschwebt, führt für das Landesverwaltungsgericht aber – auch vor dem Hintergrund, dass die Bf selbst ausführten, dass sie unter der Annahme, dass kleinere Wohnobjekte errichtet werden würden, keine Einwände gegen die Umwidmung gehabt hätten – zu keinen grundsätzlichen Bedenken gegen eine Baulandwidmung. Es erscheint zulässig, eine nähere Beurteilung dem Bauplatz- oder Baubewilligungsverfahren vorzubehalten, zumal dabei auf das konkrete Bauvorhaben abgestellt werden kann. Auch befinden sich andere umliegende, ebenfalls als Bauland gewidmete Grundstücke ebenfalls in Hanglagen bzw. in geogenen Risikozonen.

Bedenken, die das Landesverwaltungsgericht zur Anfechtung des Flächenwidmungsplanes beim Verfassungsgerichtshof veranlassen würden, sind daher nicht entstanden.

9. 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 gegenständlichen Einwendungen vor. Diese Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und es ist nicht erkennbar, dass diese Rechtsprechung überholt wäre. Die einzelfallbezogene Beurteilung des eingereichten Bauvorhabens erfolgte anhand der Grundsätze des Verwaltungsgerichtshofes (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Rsp 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