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-154364/10/KHu

Datum:
Linz, 12. Februar 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der A__, vertreten durch die B__ in C__, D-Straße, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gramastetten vom 5. November 2024, GZ: Bau-17/2024, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (Bauwerber: Dr. E__ und Dr. F__) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gramastetten (im Folgenden: belangte Behörde) vom 5.11.2024 wurde den Bauwerbern die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Ordination G__“ auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG H__, unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt.

2. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) mit Schreiben vom 1.12.2024 einen (als Beschwerde zu wertenden) „Einspruch“, in dem sie zusammengefasst vorbrachte, dass zu wenig Stellplätze errichtet werden würden und daher befürchtet werde, dass ihre Zufahrt verparkt würde, dass aufgrund des Gefährdungspotentials ein Verkehrsgutachten gefordert werde, dass sich der Gemeinderat mit der Erlassung eines Bebauungsplanes auseinanderzusetzen habe, dass sich das Bauvorhaben in das Landschaftsbild einfügen müsse und entsprechende Grünflächen vorzusehen seien, dass über die geplante Entwässerung der Parkflächen und die Rückhaltemaßnahmen betreffend den Dachbereich keine Unterlagen und Berechnungen vorlägen, wobei eine Beeinträchtigung der Straße und des Kanalsystems zu vermeiden sei (Hinweis auf eine Überflutung bei einem Nachbarn und das Alter des Kanalsystems), dass der Einreichplan nicht ausreichend sei und dass die Abstandsbestimmungen im Westen nicht eingehalten würden.

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

4. Das Landesverwaltungsgericht führte am 16.1.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerber beabsichtigen die Verwirklichung des Bauvorhabens „Ordination G__“ auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG H__. Das Bauvorhaben ist im Einreichplan der I__ vom 14.8.2024 sowie den weiteren Einreichunterlagen dargestellt.

Aus den Einreichunterlagen ergibt sich zusammengefasst, dass zwei langgestreckte Baukörper, die mit einem Verbindungsbau verbunden sein sollen, errichtet werden sollen. Im Erdgeschoß sollen Ordinationsräume (für eine allgemeinmedizinische Praxis) samt Nebenräumen und Räumen für eine Hausapotheke errichtet werden; im Untergeschoß sollen mehrere

Physiotherapieräume und ein Trainingsraum errichtet werden. Entlang der südöstlichen Straßengrundgrenze sollen neun PKW-Abstellplätze ausgeführt werden, ferner fünf Fahrrad-Abstellplätze.

Das Baugrundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als gemischtes Baugebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan für dieses Grundstück besteht nicht.

1.2. Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich eines in nördlicher Richtung abfallenden Hanges. In südwestlicher Richtung grenzt eine öffentliche Verkehrsfläche (Landesstraße) an, in südöstlicher Richtung grenzt ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße) an. In nordöstlicher und nordwestlicher Richtung grenzen Grundstücke, die im Eigentum von dritten Personen stehen, an.

1.3. Die Bf ist Eigentümerin des in südlicher Richtung gelegenen Grundstückes Nr. J der EZ ccc, KG H__, das sich schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite der Landesstraße befindet. Der Abstand zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück der Bf beträgt rund 17 m. Die Bf ist ferner Eigentümerin von weiter östlich gelegenen Grundstücken, die mehr als 50 m vom Bauvorhaben entfernt sind. Die Grundstücke der Bf sind topgraphisch höher gelegen als das Baugrundstück.

Die Bf wurde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur Bauverhandlung vor der belangten Behörde geladen und hat Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben, die sich mit dem nunmehrigen Beschwerdevorbringen decken.

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 der Bf, ferner durch Einschau in den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch und das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches

Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (siehe etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0196, 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; sh. ferner die zit. Entscheidung vom 27.10.2023).

Das bedeutet, dass das Verwaltungsgericht auf Grund der Beschwerde einer auf bestimmte subjektiv-öffentliche Rechte beschränkten Partei keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen darf (vgl. etwa VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060, mwN). Nachbarn haben ferner 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).

1.2. Das vorliegende Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht dient daher dem Schutz der gesetzlich eingeräumten Rechte der Bf. Dem Landesverwaltungsgericht steht es nicht zu, aufgrund dieser Nachbarbeschwerde Aspekte aufzugreifen, die keinen Bezug zu einer Verletzung von Nachbarrechten der Bf haben.

2. Die Bf wurde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur mündlichen Bauverhandlung geladen.

Um die Parteistellung zu erhalten, müssen taugliche (d.h. subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Bf betreffende) Einwendungen erhoben werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass gemäß § 31 Abs. 1 vorletzter Satz Oö. BauO 1994 die Stellung als Nachbar nur unter der Voraussetzung besteht, dass durch das Bauvorhaben voraussichtlich eine Beeinträchtigung in subjektiven Rechten erfolgen kann.

3. Die Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht hat ergeben, dass das nächstgelegene Grundstück der Bf jenes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der öffentlichen Verkehrsfläche ist (siehe II.1.3.), dieses Grundstück in Bezug auf das Baugrundstück als „Oberliegergrundstück“ zu qualifizieren ist und die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke im Eigentum von dritten Personen stehen.

4. Mit den im behördlichen Verfahren erhobenen Einwendungen (und dem Vorbringen in der Beschwerde) zeigt die Bf keine mögliche Beeinträchtigung ihrer Nachbarrechte auf:

4.1. Zur erforderlichen Anzahl an Stellplätzen:

Die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen dienen nicht dem Interesse der Nachbarn, sondern sollen nur den Benützern der Gebäude ausreichende Parkmöglichkeiten schaffen und die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freihalten (siehe VwGH 28.06.2005, 2003/05/0091; vgl. auch VwGH 30.6.2015, 2013/06/0066). Ein Nachbarrecht ist daher nicht betroffen.

Daran ändert auch das Vorbringen, dass die Bf befürchte, dass ihre Zufahrt verparkt werden könnte, nichts. Die Bf thematisiert damit nämlich ein mögliches rechtswidriges Verhalten von Straßenverkehrsteilnehmern, die die Regelungen der StVO betreffend Haus- oder Grundstückseinfahrt nicht einhalten bzw. die das Grundstück der Bf unzulässiger Weise benützen könnten. Es geht dabei um Verhaltensweisen, die außerhalb des Bauvorhabens gesetzt werden. Solchen Fragen kann in einem Baubewilligungsverfahren nicht begegnet werden.

4.2. Zur Verkehrssicherheit:

Die Oö. BauO 1994 räumt den Nachbarn kein Recht in Bezug auf die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen ein (vgl. VwGH 26.3.2019, Ra 2019/05/0017). Die Bf besitzt keinen Rechtsanspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf der öffentlichen Straße nicht ändern (vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017). Auch die Verkehrssicherheit betrifft nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung kein Nachbarrecht (vgl. etwa VwGH 28.10.2008, 2007/05/0132, mwN).

4.3. Zum Landschaftsbild bzw. zu Freiflächen:

Das Orts- und Landschaftsbild betrifft kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, mwN). Kein Mitspracherecht eines Nachbarn besteht ferner in Bezug auf das notwendige Ausmaß der Begrünung eines Bauvorhabens aus öffentlichen Interessen, weil derartige Aspekte dem Umwelt- bzw. Naturschutz dienen und ein Nachbar im Sinne der Oö. BauO 1994 nicht zum Schutz dieser öffentlichen Interessen berufen ist (vgl. VwGH 30.7.2019, Ra 2019/05/0114).

4.4. Zum Vorbringen betreffend einen Bebauungsplan:

Unter einer Einwendung im Rechtssinne ist die Behauptung zu verstehen, durch die Genehmigung des verfahrensgegenständlichen Projektes in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt zu sein. Ein subjektives Nachbarrecht auf Erlassung eines Bebauungsplanes gibt es nicht; es ist dies auch kein Umstand, den die Bauwerber in der Hand hätten.

Das Vorbringen der Bf, dass gefordert werde, dass sich der Gemeinderat mit einem Bebauungsplan auseinandersetzen solle, stellt daher keine Einwendung dar, sondern ist eine Anregung an den Verordnungsgeber. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes kommt niemandem ein Recht auf Erlassung eines bestimmten Planungsaktes zu (VfGH 3.10.2012, V47/12).

4.5. Zur Ableitung des Wassers und zur Beeinträchtigung des Kanalsystems:

Vorwegzuschicken ist, dass § 13 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 ein subjektiv-öffentliches Recht darauf enthält, dass Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern so ausgeführt werden, dass diese Wässer auf belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden (siehe VwGH 18.6.2024, Ra 2021/05/0114, zu einer „unkontrollierten Zuleitung“ von Oberflächenwässern auf das Nachbargrundstück). Das bloße Abfließen atmosphärischer Niederschläge bildet hingegen kein Nachbarrecht nach der Oö. BauO 1994 (so VwGH 19.12.2023, Ra 2023/05/0265, mwN), genauso wenig wie die bloße Veränderung von natürlichen Abflussverhältnissen (wenn es nicht zur Ableitung auf das Nachbargrundstück kommt; siehe VwGH 15.11.2011, 2008/05/0146). Auch eine Veränderung mit einer Bedrohung durch Hochwässer oder ein befürchteter Grundwasserrückstau (zuletzt etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0217, mwN) bilden keine Nachbarrechte. Auch in Bezug auf die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes und die Statik kommt Nachbarn kein Mitspracherecht zu (so zuletzt VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0239, mwN).

Einzelfallbezogen ist nicht denkbar, dass durch das Bauvorhaben Niederschlagswässer auf das Grundstück der Bf abgeleitet werden würden: Das Grundstück der Bf ist hangaufwärts gelegen und daher das „Oberliegergrundstück“, wobei dazu kommt, dass das Grundstück der Bf nicht an das Baugrundstück angrenzt, sondern gegenüber auf der anderen Straßenseite einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und einen Abstand von ca. 17 m zum Baugrundstück hat (der beabsichtigte Retentionsbereich ist sogar rund 40 m vom Grundstück der Bf entfernt). Es ist daher nicht ersichtlich, wie es zu einer Ableitung von Wässern auf die Liegenschaft der Bf kommen könnte; derartiges wurde auch nicht dargelegt. Eine Beeinträchtigung von Rechten der Bf scheidet daher einzelfallbezogen jedenfalls aus. Auch eine Beeinträchtigung der Straße würde kein Nachbarrecht der Bf betreffen und könnte von den Straßenerhaltern entsprechend geahndet werden.

Dem Vorbringen, dass die Bf eine Überlastung des Kanales befürchte, ist entgegenzuhalten, dass das keine Nachbarrechte nach der Oö. BauO 1994 betrifft (siehe etwa VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156, mwN, wonach die Themenbereiche der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung keine Nachbarrechte betreffen). Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits klargestellt, dass die Ortskanalisationsanlage eine selbständige Anlage darstellt und durch die Einleitung

der Abwässer eine Beeinträchtigung der anrainenden Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben nicht gegeben ist (so VwGH 27.8.1996, 96/05/0104, und 24.3.1998, 96/05/0153, mit dem Hinweis, dass Beeinträchtigungen, welche Gegenstand des Nachbarschutzes sind, grundsätzlich mit der Einbringung der Abwässer des Bauvorhabens in die öffentliche Kanalisationsanlage enden).

4.6. Zu den Abstandsvorschriften:

Auch insoweit hat die Bf zwar ein Vorbringen erhoben, das potentiell eine zulässige Einwendung darstellen kann. Auch dies setzt jedoch voraus, dass damit ein Bezug zum Grundstück der Bf hergestellt wird:

Wie dargelegt, hat die Bf jedoch ein schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite gelegenes Grundstück, das rund 17 m vom Baugrundstück entfernt ist. Nun kommt zum einen eine Abstandsverletzung, wenn zwischen dem Grundstück der Bf und dem Baugrundstück eine öffentliche Verkehrsfläche liegt, rechtlich gar nicht in Betracht (siehe VwGH 18.11.2022, Ra 2022/05/0162, mwN) und zum anderen wäre aufgrund der Distanz der Grundstücke zueinander der sich aus § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 ergebende Abstand jedenfalls eingehalten.

Die behauptete Abstandsverletzung betrifft ein Grundstück im Eigentum einer anderen Person. Die Bf ist nicht befugt, fremde Rechte geltend zu machen.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass für das Landesverwaltungsgericht auch nicht ersichtlich ist, dass die von der Bf behauptete Abstandsverletzung in Bezug auf dieses fremde Grundstück vorliegt: Gemäß § 40 Z 6 Oö. BauTG 2013 ist die Höhe des jeweiligen Bauwerksteils vom jeweils nächstgelegenen Punkt des natürlichen Geländes an der dem jeweiligen Abstand zugeordneten Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu messen. Die Bf bezieht sich mit ihrem Vorbringen auf die Giebelhöhe des südlichen Gebäudes; das Gebäude soll aber in Bezug auf die Grundgrenze leicht schräg situiert werden und hat einen Abstand von 3,00 bis 3,60 m von der Grundgrenze. Im Bereich des Giebels beträgt der Abstand zur nächstgelegenen Nachbargrundgrenze nach dem Einreichplan 3,30 m und erfüllt damit den von der Bf geforderten Abstand von 3,26 m.

4.7. Zu den Einreichunterlagen und zum Umfang der Verfahrensrechte der Bf:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes hat der Nachbar kein Recht darauf, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Notwendig ist nur, dass die Planunterlagen ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Verwaltungsverfahren braucht (vgl. VwGH 16.09.2009, 2008/05/0026, mwN). Dass die vorliegenden Unterlagen nicht geeignet sind, der Bf die Verfolgung ihrer

Rechte zu ermöglichen, ist nicht ersichtlich; insbesondere ist – wie oben ausgeführt – in Bezug auf den Bereich der Wasserentsorgung nicht erkennbar, dass durch das Bauvorhaben Rechte der Bf berührt sein könnten.

Wenn ferner die Mangelhaftigkeit des Behördenverfahrens vorgebracht wird, weil etwa ergänzende Erhebungen nicht erfolgt seien oder Gutachten nicht eingeholt worden seien, ist darauf hinzuweisen, dass Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen können als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN).

Was die von der Bf geforderten „Auskünfte“ betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass der Bf vom Landesverwaltungsgericht ergänzende Akteninhalte übermittelt wurden und das Bauvorhaben in der mündlichen Verhandlung näher erörtert wurde. Es waren im verwaltungsgerichtlichen Verfahren keine Akteninhalte von der Akteneinsicht ausgenommen.

5. Da die Bf mit ihrem Vorbringen im Ergebnis keine mögliche Verletzung in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigte, war die Beschwerde unzulässig.

6. 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 auch eine umfangreiche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zulässigkeit der hier gegenständlichen Einwendungen vor. Diese Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die einzelfallbezogene Beurteilung des eingereichten Bauvorhabens erfolgte anhand der Grundsätze des Verwaltungsgerichtshofes.

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