

TE Vwgh Erkenntnis 2015/2/24 2013/05/0054

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.02.2015

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82054 Baustoff Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §52;
AVG §8;
BauO OÖ 1976 §4;
BauO OÖ 1994 §31 Abs3;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauO OÖ 1994 §5 Abs3;
BauO OÖ 1994 §6;
BauRallg;
BauTG OÖ 1994 §3;
BauTG OÖ 1994 §8 Abs1;
ROG OÖ 1994 §31;
VwGG §42 Abs2 Z1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Sußner, über die Beschwerde 1. der T Privatstiftung in B und 2. des M A in S, beide vertreten durch Dr. Georg Lugert, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Dr.-Karl-Renner-Promenade 10, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 14. Februar 2013, Zl. IKD(BauR)-014549/1-2013-Wb/Wm, betreffend

Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. D GmbH in A, vertreten durch Dr. Andreas Haberl und Dr. Gotthard Huber, Rechtsanwälte in 4840 Vöcklabruck, Feldgasse 17, und 2. Marktgemeinde S in S), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 9. August 2012 stellte die Erstmitbeteiligte (im Folgenden: Bauwerberin) das Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung gemäß § 28 der Bauordnung für Oberösterreich (im Folgenden: BO) für die Errichtung einer Wohnanlage mit 21 Wohnungen samt Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. 33/1 und Nr. 218/16 der KG K.

In der vom Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde anberaumten mündlichen Bauverhandlung vom 27. August 2012, zu welcher u.a. die Beschwerdeführer geladen wurden, erhob der Zweitbeschwerdeführer - als Eigentümer des südlich und westlich an die Bauliegenschaft angrenzenden Grundstückes Nr. 218/6 mit der Baufläche .398 - Einwendungen, in welchen er geltend machte, dass der eingereichte Bauplan fehlerhaft sei, weil er die natürlichen Gegebenheiten nicht richtig ausweise. Man könne mit freiem Auge feststellen, dass das "Gelände an Grundgrenze" und das "Urgelände an Hauskante" nicht den Gegebenheiten entsprächen und der Plan insbesondere an der hinteren Grundgrenze falsch sei.

Auch der Bauplatz sei ungeeignet, weil er mit den Grundsätzen einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung nicht vereinbar sei. Der vorgesehene Bauplatz bestehe zudem aus mehreren Grundstücken, welche entgegen § 5 Abs. 4 BO nicht in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen seien. Der Bauplatz entspreche auch nicht der Bestimmung des § 6 Abs. 2 BO, wonach die seitlichen Grenzen des Bauplatzes einen rechten Winkel mit der Achse der angrenzenden Straße bilden sollten. Durch seine unverhältnismäßige Größe und die nicht rechtwinkelig zur Achse der angrenzenden Straße verlaufenden seitlichen Bauplatzgrenzen störe der vorgesehene Bauplatz das Ortsbild erheblich. Da die Größe der Baugrundstücke den Grundsätzen einer geordneten und zweckmäßigen Bebauung widerspreche, dürften sie nur bebaut werden, wenn ein Bebauungsplan vorliege. Solange ein solcher Bebauungsplan nicht erlassen sei, dürfe weder eine Bauplatzbewilligung noch eine Baubewilligung erteilt werden. Der vorgesehene Bauplatz sei gemäß § 5 Abs. 3 BO auch wegen der "natürlichen Gegebenheiten" unzulässig, weil er zum Teil untertunnelt (Gasthaus zur Blauen Traube) und daher technisch nicht geeignet sei, die beabsichtigte Baulichkeit an allen Stellen zu tragen. Zudem sei der Bauplatz kontaminiert. Die in der Nachkriegszeit in anliegenden Gebäuden untergebrachte US-Armee habe insbesondere bei ihrem Abzug das Grundstück Nr. 33/1 als Deponie zur Entsorgung nicht benötigter Ausrüstungsgegenstände und von Mineralölstoffen verwendet. Auch die anliegende Metzgerei habe Ablagerungen vorgenommen. Auf die bekannten Deponieprobleme der mitbeteiligten Marktgemeinde werde verwiesen.

Die bestehende Straße, auf der auch Bus- und Schulbusverkehr statfinde, sei entgegen § 5 Abs. 3 BO nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr, der durch einen massiven Wohnbau mit 21 Wohnungen entstehe, aufzunehmen.

In Bezug auf das auf dem Baugrundstück Nr. 218/16 mit der Baufläche .441 bestehende Gebäude sei noch kein Abbruchbescheid ergangen bzw. eine sonst erforderliche Bauanzeige erstattet worden.

Die Baubewilligung müsse versagt werden, wenn die geplanten Gebäude dem Ortsbild widersprüchen. Die Gegend sei geprägt von kleinflächigen Bauplätzen und entsprechenden Einfamilienhäusern. Ein massiver Wohnbau mit 21 Wohnungen und seiner dominanten Erscheinung zerstöre das bestehende Ortsbild. Das geplante Gebäude wäre wegen seiner Errichtung am höchsten Punkt des abfallenden Grundstücks weithin als Fremdkörper im Ortsbild sichtbar.

Die Baubewilligung dürfe nicht erteilt werden, weil eine Bauplatzbewilligung fehle und die Bauplatzbewilligung - so ein Antrag dazu bereits vorliege - nach den dargestellten gesetzlichen Vorschriften nicht erteilt werden dürfe.

Das Grundstück Nr. 218/6 des Zweitbeschwerdeführers sei von schädlichen Immissionen des geplanten Gebäudes, nämlich Lärm und Abgasen, betroffen, insbesondere vom unmittelbar an der Grundgrenze vorgesehenen Parkplatz mit vier Stellplätzen, von der Ausfahrt aus der Tiefgarage, die eine Vielzahl von Stellplätzen vorsehe, und vom

Entlüftungsschacht der Tiefgarage. Die Immissionen würden sowohl Belästigungen als auch Gesundheitsgefährdungen, insbesondere für spielende Kinder, bedeuten. Die Bauwerberin habe dazu kein Schall- und Emissionsgutachten vorgelegt. Die sachverständige Beurteilung mit technischen Messungen sei unabdingbar.

Dach- und Oberflächenwässer seien ohne Beeinträchtigung von Nachbarliegenschaften prinzipiell auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Durch die offenkundige Umgestaltung des Geländes, insbesondere aber durch die Situierung der vorgesehenen Sickerschächte genau entlang bzw. an der Grundgrenze, würden besonders die Oberflächenwässer in ihrem natürlichen Lauf geändert und an die Grundgrenze des Grundstücks Nr. 218/6 geleitet werden, sodass die tatsächliche Versickerung zumindest teilweise auf dem Grundstück Nr. 218/6 stattfinde. Zudem sei die Dimensionierung der Sickerschächte keinesfalls ausreichend, sodass Dach- und Oberflächenwässer aus den Sickerschächten auslaufen (überlaufen) und wiederum auf das Grundstück Nr. 218/6 gelangen würden.

Die Seitenabstände seien nicht eingehalten, wobei die endgültige Beurteilung insbesondere wegen des fehlerhaften Bauplans nicht möglich sei. Dies gelte auch für den Entlüftungsschacht der Tiefgarage.

Die Gebäude würden die zulässige Gebäudehöhe überschreiten, wobei die endgültige Beurteilung insbesondere wegen des fehlerhaften Bauplans nicht möglich sei.

Bei richtiger Darstellung des natürlichen Niveaus des Bauplatzes wäre ersichtlich, dass das Gelände an der hinteren Grundgrenze erheblich abgegraben werden müsste. Dies könne Hangrutschungen auslösen, die insbesondere auch das Grundstück Nr. 218/6 gefährden könnten. Grabungen an den Grundgrenzen würden darüber hinaus grundsätzlich die Stabilität des Grundstückes Nr. 218/6 gefährden.

In der Bauverhandlung erhob zudem der rechtsfreundliche Vertreter mehrerer Anrainer, zu welchen auch die Erstbeschwerdeführerin - als Miteigentümerin des westlich an die Bauliegenschaft angrenzenden Grundstückes Nr. 218/7 - zählte, Einwendungen. Er schloss sich zunächst den vom Zweitbeschwerdeführer erhobenen Einwendungen an und "erhebt diese zu den eigenen Einwendungen insbesondere in Ansehung der Grundstücke 36 und 37/1 und 218/8". Im Besonderen werde darauf verwiesen, dass die durch die Errichtung der Baulichkeiten anfallenden Verkehrsströme zu Verknappungen der Parkplätze und damit zu Beeinträchtigungen der Benützbarkeit der genannten Anrainergrundstücke führen würden. Die Anzahl der geschaffenen Parkplätze werde nicht ausreichen, um den üblicherweise gegebenen Bedarf abzudecken, sodass ein zusätzlicher Parkplatzbedarf und höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten seien. Es werde daher beantragt, die Bauwerberin ein Verkehrsstromgutachten erstellen zu lassen. Es sei im Rahmen der Einwendungen bereits auf die "Rutschhanggefährdung" durch mehrere wiederholte Aufschüttungen des Hanges aufmerksam gemacht worden, weshalb die Einholung eines geologischen Gutachtens ebenso beantragt werde. Die Einfahrt zu den Park- und Stellplätzen auf der Liegenschaft sei so situiert, dass sie nur einseitig befahrbar sei und daher zu verkehrstechnischen Problemen führen werde. Es würden durch die geplanten Baulichkeiten die für die Ortsüblichkeit und für das Ortsbild zu fordernden Mindestabstände nicht eingehalten. Es komme daher allein dadurch zur Verletzung von subjektiven Nachbarrechten. Auch die im Rahmen der Ortsüblichkeit liegende Bebauungsdichte werde bei weitem überschritten.

Im Zuge der Bauverhandlung erstattete der bautechnische Amtssachverständige Ing. B. ein Gutachten, in welchem er nach Befundaufnahme - soweit dies für den Beschwerdefall noch relevant ist - ausführte, dass nach § 45 der Oö. Bautechnikverordnung (im Folgenden: BTV), für jede Wohnung ein PKW-Abstellplatz einzurichten sei. Das Projekt sehe 21 Wohnungen vor. In der Tiefgarage würden 23 Stellplätze untergebracht und zusätzlich würden 4 Freistellplätze angeordnet werden. Damit werde den Forderungen der BTV entsprochen. Die Immissionen im Zusammenhang mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnanlage seien als widmungskonform zu dulden. Die Tiefgarage werde mit natürlichen Zu- und Abluftöffnungen ausgestattet. Aufgrund der Größe und der Nutzung der Garagenabstellplätze für Wohnungen sei davon auszugehen, dass keine unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Wohnanrainer entstünden.

Eine überschlägige Berechnung der Bruttogeschoßfläche habe ein Ausmaß von 2.650 m² ergeben. Die künftige Bauplatzgröße liege bei 3.034 m². Das ergebe eine Geschoßflächenzahl von 0,87. Für den gegenständlichen Bereich liege kein Bebauungsplan mit der Festlegung einer maximalen Geschoßflächenzahl vor. Aus fachlicher Sicht könne die gewählte Dichte noch vertreten werden.

Nach der Studie "geogenes Baugrundrisiko" sei ein Teil des Grundstückes als Typ "A" gekennzeichnet. Ein geologisches Gutachten sei nachzureichen. Dabei sei auch auf die Sickerhältnisse des Grundstückes einzugehen und seien

Aussagen zur Versickerung der Dach- und Oberflächenwässer zu treffen. Zu den im Zuge der heutigen Verhandlung vorgebrachten unterirdischen Einbauten im Baugrundstück seien weitere Erhebungen erforderlich. Auch das Bodengutachten sei auf diese Belange abzustimmen.

Die Projektunterlagen seien im Wesentlichen schlüssig und nachvollziehbar. Der im Befund zitierte Lageplan mit den Höhenschichtenlinien liege im Akt auf. Die im Plan eingetragenen Geländeverläufe stimmten in groben Zügen mit den Eintragungen im Höhenschichtenlinienplan überein. Zweifelsfrei ergäben sich zwischen den einzelnen Höhenschichtenlinien teilweise veränderte Geländeausbildungen. Diese seien aber für die Beurteilung des Bauvorhabens nicht relevant, weil im Lageplan und in den Ansichten die jeweils ungünstigsten Punkte für die Beurteilung der Abstände eingetragen seien. Die Abstandsvorschrift nach § 5 des Oö. Bautechnikgesetzes (im Folgenden: BTG) - mindestens 3,0 m bzw. 1/3 der Gebäudehöhe bei mehr als 9 m Höhe - würden zweifelsfrei eingehalten werden.

In der Folge übermittelte die Bauwerberin das Bodengutachten der Ziviltechnikergesellschaft M./J. vom September 2012 und ein Projekt der Oberflächenentwässerung derselben Ziviltechnikergesellschaft ebenfalls vom September 2012. Dazu erstattete der bautechnische Amtssachverständige Ing. B. eine Gutachtensergänzung vom 10. Oktober 2012, in welcher er nach Darlegung des wesentlichen Inhaltes der von der Bauwerberin vorgelegten Unterlagen zu dem Schluss gelangte, dass die beschriebenen Projektergänzungen schlüssig und nachvollziehbar seien.

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2012 übermittelte die mitbeteiligte Marktgemeinde den Beschwerdeführern das ergänzende Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen Ing. B. vom 10. Oktober 2012 sowie das Bodengutachten vom September 2012 und das Projekt der Oberflächenentwässerung vom September 2012.

In seiner dazu ergangenen Stellungnahme vom 5. November 2012 führte der Zweitbeschwerdeführer im Wesentlichen aus, dass anlässlich der Bauverhandlung am 27. August 2010 vom bautechnischen Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen worden sei, dass auch zu den im Zuge der anlässlich der Verhandlung aufgezeigten Umständen, nämlich dass im Grundstück unterirdische Einbauten vorhanden seien, weitere Erhebungen erforderlich seien und das Bodengutachten auch auf diese Belange abzustimmen sei. Das nunmehr vorliegende Bodengutachten zeige im Wesentlichen auf Grund der dargestellten Bodenverhältnisse auf, dass durch die tiefe Einbindung der geplanten Baukörper in den Untergrund die Gründungssole durchwegs in den grobkörnigen Moränenablagerungen zu liegen komme, wobei das Setzungspotential des Untergrundes als gering anzusehen sei und daher Zusatzmaßnahmen erforderlich seien, beispielsweise eine Flachgründung und vorhergehende Verdichtung des Planums, sowie dass weiters zur Baugrubensicherung eine rückverankerte Spritzbetonsicherung vorzunehmen sein werde. Darüber hinaus nehme das Gutachten aber in keiner Weise zu den anlässlich der Bauverhandlung aufgezeigten unterirdischen Einbauten Stellung. Zudem seien die vorgenommenen Sondierungen, welche regelmäßig nur eine Darstellung des Bodenprofils erlaubten, völlig ungeeignet um festzustellen, ob und wenn ja in welcher Form es unterirdische Einbauten in den Grundstücken gebe. Es sei daher das vorliegende Bodengutachten entsprechend zu ergänzen.

Richtig sei, dass es sich bei Fragen der Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Untergrundes und Statik um keine subjektiven Nachbarrechte handle und diese Umstände von der Baubehörde zu prüfen und gegebenenfalls mit Auflagen bescheidmäßig sicherzustellen seien. Allerdings sei nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Baubehörde grundsätzlich alle Rechtsvorschriften, nicht nur Rechtsvorschriften, die den Nachbarn subjektive Rechte gewährten, einzuhalten habe. Lediglich vollständigkeitshalber sei in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam zu machen, dass auch die Verhandlungsleiterin anlässlich der Bauverhandlung festgestellt habe, dass auch ihr vom Hörensagen bekannt sei, dass es unter den verhandlungsgegenständlichen Grundstücken zumindest einen Weinkeller gegeben habe. Es werde daher Sache der Baubehörde sein, die genaue Beschaffenheit und konkrete Ausgestaltung des Stollens zu erheben und umfassend zu prüfen, ob das Bauvorhaben im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Untergrundes und Statik genehmigungsfähig sei. Aus all diesen Gründen beantrage der Zweitbeschwerdeführer zur mündlichen Erörterung der nun vorgelegten ergänzenden Gutachten, insbesondere zur Ergänzung der Stellungnahme des Amtssachverständigen zum Bauvorhaben im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit, die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Statik die Neudurchführung der Verhandlung.

Mit Schreiben vom 21. November 2012 übermittelte die Erstbeschwerdeführerin ihre Stellungnahme, in welcher sie im Wesentlichen vorbrachte, dass sie die in der Bauverhandlung erhobenen Einwendungen aufrecht halte. Ergänzend werde ausgeführt, dass auf Grund der vorliegenden Pläne offensichtlich beabsichtigt sei, wesentliche Teile der

Fäkalabwässer in den auf dem Grundstück Nr. 218/7 bestehenden Kanal einzuleiten. Bei dem Grundstück Nr. 218/7 handle es sich um ein Privatgrundstück, das auf Grund bestehender Dienstbarkeitsvereinbarungen dazu diene, die Fäkalabwässer näher bezeichneter Grundstücke - so u.a. des (ehemaligen) Grundstückes Nr. 218/16 - aufzunehmen. Diese Dienstbarkeiten seien jedoch dadurch beschränkt, dass sie in ihrem Umfang nicht ohne Zustimmung der beteiligten Liegenschaftseigentümer geändert werden könnten, sodass für das Grundstück Nr. 218/16 lediglich das Recht bestehe, Fäkalabwässer im Umfang eines Einfamilienhauses durch das bestehende Kanalsystem abzuleiten, nicht jedoch dieses Kanalsystem für den verdichteten Wohnbau zu verwenden und zu nutzen. Es handle sich dabei um eine Überschreitung des Umfangs der bestehenden Dienstbarkeitsrechte, sodass in diesem Zusammenhang der Antrag gestellt werde, der Bauwerberin aufzutragen, das entsprechende Nutzungsrecht in Ansehung des auf dem Grundstück Nr. 218/7 bestehenden Fäkalkanals nachzuweisen.

Seitens der Bauwerberin werde beabsichtigt, sämtliche Oberflächenwässer auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen, wobei zwei wesentliche Sickerschächte in unmittelbarer Nähe des Grundstückes Nr. 218/7 der Erstbeschwerdeführerin situiert seien. Abgesehen davon, dass sich diese Sickerschächte praktisch unmittelbar an der Grundstücksgrenze des zu bebauenden Grundstückes befänden, werde in diesem Zusammenhang auf das vorgelegte Bodengutachten verwiesen, das durchgängig in den oberen Schichten lockeres Material und in den unteren Schichten stark verdichtetes Material feststelle, wobei ausdrücklich bemerkt werde, dass der Untergrund nur als mäßig sickerfähig einzustufen sei. Dies würde bedeuten, dass es bei Starkregenereignissen zu einer Überbelastung der vorgesehenen Sickerschächte und möglicherweise auch zu einem Abschwämmen der oberen Geländeschichten kommen würde, wenn der Untergrund infolge seiner mäßigen Sickerfähigkeit die anfallenden Oberflächenwässer nicht zur Versickerung bringen sollte. Dabei sei auf Grund der großflächigen dichten Bebauung mit einem übermäßigen Anfall von Oberflächenwässern zu rechnen, da praktisch die gesamte Fläche der Liegenschaft von der Versickerung ausgenommen sei und die gesamten Oberflächenwässer wiederum an einzelnen Punkten zur Versickerung gebracht werden sollten, wobei mit einer mäßigen Sickerfähigkeit offensichtlich nicht kalkuliert worden sei. Es werde daher der Antrag gestellt, der Bauwerberin die Einholung eines Gutachtens über den möglichen Anfall von Oberflächenwässern im Zusammenhang mit Starkregenereignissen und der Fassungsvermögen der geplanten Sickerschächte im Zusammenhang mit der mäßigen Sickerfähigkeit des Erdbodens aufzutragen oder selbst ein solches einzuholen.

Darüber hinaus erscheine das Bodengutachten insofern unvollständig, als sich in dem zu bebauenden Grundstück unterirdische Einbauten befänden, hinsichtlich derer weder Lage noch Beschaffenheit dargestellt worden sei, obwohl von Amts wegen Kenntnis darüber bestünde, dass es derartige Einbauten gebe.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 23. November 2012 wurde der Bauwerberin gemäß § 35 Abs. 1 BO die Baubewilligung unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen entsprechend dem näher bezeichneten, bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan erteilt.

Zu den Eingaben und Stellungnahmen der Nachbarn wurde begründend im Wesentlichen ausgeführt, dass die Zusammenlegung der Grundstücke (218/16 und .411 seien nunmehr 33/1) mit Bescheid des Bürgermeisters vom 24. August 2012 bewilligt und auch grundbücherlich erfasst worden sei.

Die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes begründe ebenso wie die Bestimmungen über Gestalt und Größe des Bauplatzes kein subjektives Nachbarrecht. Mit näherer Begründung wurde ausgeführt, dass die gewählte Dichte noch vertreten werden könne und das Orts- und Landschaftsbild durch die geplante Wohnanlage nicht gestört werde.

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken würden eingehalten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände zum Nachbargrundstück und der Gebäudehöhe habe der Nachbar keinen weitergehenden Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung. Es gebe kein subjektives Nachbarrecht auf Licht und Sonne.

Für die vorgesehenen 21 Wohnungen seien gemäß § 45 BTV zumindest 21 Stellplätze vorzusehen. Im Projekt seien 27 PKW-Parkplätze (davon 23 in der Tiefgarage) vorgesehen. Eine weitere Erhöhung der Stellplätze könne bescheidmäßig nicht vorgeschrieben werden. Die ständige Rechtsprechung halte fest, dass die mit dem Wohnen in der betreffenden Widmungskategorie (Bauland "Wohngebiet") üblicherweise auftretenden Immissionen der Heizungsanlage, Müllräume, etc. durch die Nachbarn hinzunehmen seien. Dies betreffe auch die Immissionen durch die Zufahrt zu einer Tiefgarage (Abgase und Lärmbelastigung). Aus der Änderung der Verkehrsverhältnisse auf

öffentlichen Straßen könne kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Neubau führe keinesfalls zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Nachbarn durch Immissionen aus dem Straßenverkehr. Durch die Tiefgaragenplätze werde der größte Teil des Lärmpegels von der K.straße in die Tiefgarage verlegt.

Bezüglich der Dach- und Oberflächenwässer sei ein Projekt der Ziviltechnikergesellschaft M./J. vom September 2012 vorgelegt worden. Das Projekt sei schlüssig und nachvollziehbar und die darin enthaltenen Auflagen Teil des Baubescheides.

Wie bereits im Schreiben des Zweitbeschwerdeführers vom 29. Oktober 2012 korrekt festgestellt worden sei, würden die Beschaffenheit des Grundstückes, die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Statik keine subjektiven Nachbarrechte begründen. Für das geologische Gutachten seien etliche Schürfgruben und Rammsondierungen bis zu einer Tiefe von fast 7 m durchgeführt worden. Die angesprochenen Einbauten (Weinkeller des ehemaligen Gasthauses "Traube") befänden sich laut Unterlagen (alte Fotos, alter Grundstücksplan, etc.) östlich des Grundstückes Nr. 33/1. Im Bescheid seien darüber hinaus Auflagen vorgeschrieben worden, wie z.B. die Verdichtung der Baugrubensohle, geologische Baubegleitung und dergleichen. Die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes sowie die mangelnde Eignung des Bauplatzes wegen Rutschgefahr oder sonstiger geologischer Verhältnisse würden keine subjektiven Nachbarrechte betreffen.

Im Zuge der Bauverhandlung seien vom Bausachverständigen Projektergänzungen (Bodengutachten und Projekt für Oberflächenentwässerung) gefordert worden. Diese Ergänzungen seien im Rahmen der Wahrung des Parteiengehörs zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt worden. Entsprechende Auflagen seien unter Punkt 24 und 25 in den Baubescheid aufgenommen worden.

Zum Schreiben der Erstbeschwerdeführerin vom 21. November 2012 werde festgehalten, dass die Bauwerberin Mitbesitzerin des Grundstückes Nr. 218/7 (Privatweg) sei, in dem auch der öffentliche Kanal liege. Die wasserrechtliche Bewilligung liege vor. Änderungen der Durchflussmengen stellten keine unzulässige Ausweitung der Kanaldienstbarkeit dar. Die zwei Sickerschächte in der Nähe des Grundstückes würden nur einen Teil der Dach- und Oberflächenwässer des zukünftigen Wohngebäudes erfassen. Eine mögliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes durch einen Sickerschacht begründe kein subjektives Nachbarrecht. Soweit in Bezug auf die Ableitung von Abwässern über ein Privatgrundstück eine Überschreitung der Dienstbarkeit eingewendet werde, werde darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen ausschließlich zivilrechtlichen Einwand handle, der vor einem Zivilgericht geltend zu machen sei und keine Auswirkung auf das baubehördliche Bewilligungsverfahren habe.

Die behauptete mangelnde Eignung des Bauplatzes ergebe keinen Anspruch auf Versagung der Baubewilligung.

Durch die Aufnahme der Auflage 26 sei gewährleistet, dass die Dach- und Oberflächenwässer dem Stand der Technik entsprechend auf eigenem Grund und Boden zur Versickerung gebracht würden.

Die dagegen u.a. von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 12. Dezember 2012 als unbegründet abgewiesen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die dagegen u.a. von den Beschwerdeführern erhobene Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde nach Darstellung des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften zunächst zur behaupteten fehlenden Bauplatzbewilligung aus, dass die Zusammenlegung der Grundstücke (218/6 und .411 seien nunmehr 33/1) per Bescheid des Bürgermeisters vom 24. August 2012 bewilligt und auch grundbücherlich mit 21. September 2012 erfasst worden sei. Die Bauplatzbewilligung sei mit Bescheid vom 23. November 2012 erteilt worden. Darüber hinaus sei festzustellen, dass einem Nachbarn im Bauplatzbewilligungsverfahren kein subjektivöffentliches Recht zukomme. Eine erteilte Bauplatzbewilligung könne auch nicht im Baubewilligungsverfahren bekämpft werden. Denn die Vorschriften über die erforderliche Eignung des Bauplatzes würden nach der Rechtsprechung kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellen. Selbst das Nichtvorliegen einer Bauplatzbewilligung vermöge Nachbarrechte nicht zu verletzen; dies schon deshalb, weil der Nachbar im Bauplatzbewilligungsverfahren keine Parteistellung habe und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch in Bezug auf die Bauplatzbewilligung all jene Fragen aufwerfen könne, in denen ihm im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht zustehe. Die Einwendungen der Beschwerdeführer zum Bauplatzbewilligungsverfahren seien daher unzulässig gewesen.

Die Einwendung der Beschwerdeführer, dass eine unverhältnismäßig massive bauliche Nutzung der Grundfläche vorliege, sei ebenfalls als unzulässig anzusehen. Die Bestimmungen über Gestalt und Größe des Bauplatzes iSd § 6 BO würden ausschließlich dem öffentlichen Interesse an einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung dienen. Dies begründe jedoch keine Nachbarrechte.

Auch die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes begründe keine subjektiven Nachbarrechte, weshalb nicht näher auf die diesbezüglichen Einwendungen einzugehen gewesen sei.

Zum Einwand, dass eine unvollständige Grundlage (Bauplan) vorliege, weil diese die natürlichen Gegebenheiten nicht richtig ausweisen würde und daher Planabweichungen zu befürchten seien, sei festzuhalten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handle, das heiße, Gegenstand und Umfang der erteilten Baubewilligung würden durch das jeweils vorgelegte (und in der Folge genehmigte) Projekt bestimmt werden. Der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers sei entscheidend. Die Einwendung sei daher unzulässig gewesen.

Bezüglich Statik (Standfestigkeit) und Rutschgefahr eines zu bewilligenden Bauvorhabens bestünden keine dem Schutz der Nachbarschaft dienenden Bestimmungen im Sinn des § 31 Abs. 4 BO. Unabhängig davon habe die Baubehörde im Rahmen der Entscheidung über den Baubewilligungsantrag gemäß § 35 Abs. 2 BO aber in jedem Fall das zu bewilligende Bauvorhaben im Hinblick auf die Sicherheit und Festigkeit zu prüfen. Diesem Umstand sei aber durch das Bodengutachten vom September 2012 ausreichend Rechnung getragen worden. Zum Vorbringen, wonach der gesamte für das Bauprojekt vorgesehene Untergrund durch vorhandene Tunnel und abgelagerten Müll kontaminiert sei, sei festzustellen, dass sich aus obigem Gutachten keine näheren Anhaltspunkte ergäben, welche dies untermauern würden. Das entsprechende Gutachten erscheine vollständig und schlüssig. Grundsätzlich stehe es zwar einer Partei eines Verfahrens frei, sich inhaltlich gegen ein Gutachten zu richten, doch müsse dies durch auf gleicher fachlicher Ebene angesiedelte Argumente erfolgen. Hierfür wäre regelmäßig nicht nur eine präzise Darstellung der gegen das Gutachten gerichteten sachlichen Einwände, sondern darüber hinaus die Vorlage des Gutachtens eines anderen Sachverständigen erforderlich. Dies sei im vorliegenden Fall nicht erfolgt. Auf die entsprechenden Einwendungen sei daher nicht mehr näher einzugehen gewesen.

Die Berücksichtigung des Gutachtens zur Oberflächenentwässerung vom September 2012 sei durch die Aufnahme des Auflagenpunktes 26 in den Baubewilligungsbescheid erfolgt. Die gutachterlichen Feststellungen seien vollständig und schlüssig und widersprächen auch nicht den Erfahrungen des täglichen Lebens und den Denkgesetzen. Die Beschwerdeführer seien dem gegenständlichen Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass die Nutzung des Kanals eine Überschreitung des Umfanges des bestehenden Dienstbarkeitsrechts darstelle, sei entgegenzuhalten, dass es sich hierbei um eine privatrechtliche Einwendung handle. Selbst begründete privatrechtliche Einwendungen stünden der Erteilung einer Baubewilligung nicht entgegen. Diese Einwendungen seien daher nicht weiter zu berücksichtigen gewesen.

Weiters bestünde kein Rechtsanspruch des Nachbarn darauf, dass durch das Bauvorhaben die Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert werden dürften, sodass aus der befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden könne. Diese Einwendung sei daher nicht zulässig.

Mit der behaupteten erhöhten Immissionsbelastung (Lärmbelästigung und Luftschadstoffe) werde dem Sinn nach die Beeinträchtigung durch schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 2 Z 36 in Verbindung mit § 3 Z 4 BTG geltend gemacht. Aus diesen Bestimmungen könnten die Nachbarn im Bauverfahren ein subjektives Recht auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ableiten. Unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes führte die belangte Behörde aus, dass Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes hielten, von den Nachbarn hingenommen werden müssten. Die Nachbarn hätten die mit dem Wohnen (in einem Wohnhaus mit den dazugehörigen Stellplätzen bzw. einer Wohnhausanlage) üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen. Der Verwaltungsgerichtshof habe etwa festgestellt, dass die mit der Zufahrt zu einer Wohnhaus-Tiefgarage entstehenden Abgase und Lärmbelästigungen hinzunehmen seien und auch die Errichtung eines Gebäudes mit acht Wohnungen samt den dazugehörigen Stellplätzen im Wohngebiet als grundsätzlich unbedenklich erachtet. Weiters seien zum Beispiel elf Stellplätze als ortüblich angesehen sowie ausgesprochen worden, dass es angesichts von 14 Stellplätzen keinen Hinweis darauf gebe, dass diese geringe Anzahl an Stellplätzen bei den gegebenen

Umständen eine relevante Zusatzbelastung verursachen könnte. Ein allfälliger Immissionsschutz des Nachbarn bestehe nur dann, wenn auf Grund besonderer Umstände Hinweise dafür bestünden, dass die von den projektierten Abstellflächen zu erwartenden Immissionen nicht als ortsüblich angesehen werden könnten, also bei einer besonderen Immissionsbelastung. Solche besonderen Umstände für eine über das übliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung der Nachbarn seien im gegenständlichen Fall nach der Aktenlage nicht gegeben und seien auch von den Beschwerdeführern weder behauptet noch näher dargelegt worden. Die für das Bauvorhaben vorgesehenen Abstellplätze würden zwar über der Mindestzahl nach § 8 BTG iVm § 45 BTV liegen, jedoch bewege sich die Zahl von 23 Stellplätzen in der Tiefgarage und 4 Frestellplätzen für 21 Wohneinheiten durchaus im üblichen Rahmen. Bereits nach der allgemeinen Lebenserfahrung könne daher bei der vorliegenden Anzahl von Stellplätzen davon ausgegangen werden, dass die dabei entstehenden Immissionen von den Nachbarn als üblich hinzunehmen seien. Im Ergebnis wäre also objektiv kein außergewöhnlicher Umstand vorgelegen, der die umfangreiche Beurteilung durch einen Sachverständigen nötig gemacht hätte. Der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes und den Erfahrungen des täglichen Lebens folgend habe auch ohne entsprechende Gutachten davon ausgegangen werden können, dass vom vorliegenden Projekt keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen würden. Insgesamt sei die Immissionseinwendung somit zwar zulässig, aber nicht begründet gewesen.

Die Einwendungen betreffend die Bestimmungen über die Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, Belichtung und Belüftung würden im Wesentlichen allgemeine Behauptungen darstellen, ohne jedoch substantiell dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen entgegenzutreten, das schlüssig und nachvollziehbar die Übereinstimmung mit den Bauvorschriften feststelle. Daher gingen diese lediglich auf Behauptungen gestützten Einwendungen ins Leere. Darüber hinaus bestehe nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände von Nachbargrundstücken kein weitergehender Rechtsanspruch auf Belichtung. Es bestehe auch kein subjektives Nachbarrecht auf Beibehaltung einer bestimmten Sicht. Ein weitergehender Schutz gegen den Entzug von Licht bzw. Luft sei allenfalls in der Privatrechtsordnung begründet und allenfalls im Zivilrechtsweg geltend zu machen. Die dahingehenden Einwendungen seien daher unbegründet.

Hinsichtlich des Vorbringens der Stabilitätsgefährdung durch Grabungen sei zunächst auf die Ausführungen im Berufungsbescheid zur Tragfähigkeit und Statik zu verweisen. Darüber hinaus betreffe diese Einwendung Fragen der Bauausführung und nicht der Bewilligungsfähigkeit, weshalb diese Einwendung als unzulässig zurückzuweisen gewesen sei. Zudem sei auf diesen Umstand durch die erteilten Auflagen im Baubescheid ausreichend eingegangen worden.

Dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass es sich beim geplanten Bauprojekt um ein Bauvorhaben in der geogenen Risikozone Typ "B" handle, hielt die belangte Behörde entgegen, dass hierzu eine konkrete Prüfung der Bodenverhältnisse im Rahmen des Bodengutachtens vom September 2012 stattgefunden habe. Weiters sei durch die Auflagen im Bescheid sichergestellt, dass der Bau nach Maßgabe dieses Gutachtens auszuführen sei. Auf diese Einwendung sei daher nicht weiter einzugehen gewesen.

Zusammenfassend sei daher festzustellen, dass die Beschwerdeführer durch den vorliegenden Baubescheid nicht in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt worden seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes, in eventu wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, dass der Nachbar im Baubewilligungsverfahren in Bezug auf das Bauplatzbewilligungsverfahren all jene Fragen aufwerfen könne, hinsichtlich derer ihm im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht zustehe. Dies sei gemäß § 31 Abs. 4 BO im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und die Lage des Bauvorhabens der Fall. Insofern handle es sich bei den Einwendungen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der Bauplatzbewilligung somit inhaltlich um Einwendungen, die die Lage des Bauvorhabens sowie die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes betreffen und daher subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführer begründeten.

Im konkreten Fall widerspreche die Bewilligung als Bauplatz auf Grund einer unverhältnismäßig massiven baulichen Nutzung der Grundfläche den Bestimmungen des § 6 BO. Gemäß § 6 Abs. 2 BO sollten die seitlichen Grenzen des Bauplatzes einen "rechten Winkel mit der Achse der angrenzenden Straße bilden", was hier nicht der Fall sei. Der vorgesehene Bauplatz sei für das gegenständliche Bauvorhaben auch wegen der vorhandenen "natürlichen Gegebenheiten" unzulässig. Wie bereits mehrfach vorgebracht, sei der Bauplatz zum Teil untertunnelt und daher technisch nicht geeignet, die beabsichtigte Baulichkeit an allen Stellen zu tragen. Zudem sei der Bauplatz kontaminiert. Darüber hinaus dürfe gemäß § 3 BO ein Neubau nur auf Grundflächen bewilligt werden, für welche eine Bauplatzbewilligung vorliege. Gemäß § 8 BO seien die Bauplatzeigenschaft eines oder mehrerer Grundstücke und die Daten des Bauplatzbewilligungsbescheides im Grundbuch ersichtlich zu machen. Eine derartige Ersichtlichmachung sei jedoch nicht rechtzeitig erfolgt und die Baubewilligung rechtswidrig ergangen. Der vorgesehene Bauplatz bestehe zudem aus mehreren Grundstücken, welche in der gleichen Grundbucheinlage einzutragen seien, was hier nicht der Fall gewesen sei. Eine Bauplatzbewilligung hätte daher nicht erteilt werden dürfen. Da die Größe des Grundstückes Nr. 33/1 insbesondere unter Einschluss des Grundstückes Nr. 218/18 (gemeint wohl: Nr. 218/16) den Grundsätzen einer geordneten und zweckmäßigen Bebauung widerspreche, dürften die Grundstücke nur bebaut werden, wenn ein Bebauungsplan vorliege. Solange der Baubauungsplan nicht erlassen sei, hätten weder eine Bauplatzbewilligung noch eine Baubewilligung erteilt werden dürfen.

Soweit die Baubehörden ein subjektives Nachbarrecht bezüglich Gestalt und Größe des Bauplatzes verneint hätten, hätten sie übersehen, dass "die Beschwerdeführerin" bereits in der mündlichen Bauverhandlung und mit schriftlicher Eingabe vom 10. Dezember 2012 ausdrücklich die unverhältnismäßige Verbauungsdichte gerügt und beanstandet habe. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes würden auch in Oberösterreich aus den Bestimmungen über die Verbauungsdichte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte erwachsen, die bei jeder bewilligungspflichtigen Bauführung zu beachten seien. Diese Bestimmungen würden nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen, da diese von Einfluss auf die Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke seien.

In diesem Zusammenhang sei auch zu bemerken, dass der Bescheid in seiner Begründung bloß auf die Geschossflächenzahl eingehe, ohne jedoch das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens näher zu würdigen. Doch gerade dieses äußere Erscheinungsbild sei zwingend geeignet, das Orts- und Landschaftsbild massiv zu stören. Die Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes werde bei dem geplanten und nunmehr auch bewilligten Gebäude absolut nicht eingehalten. Abgesehen davon, dass das geplante Bauprojekt die vorgegebene natürliche Ordnung nicht einhalte, sei es, was die Größe und Höhe betreffe, für jeden erkennbar und in störender Weise überdimensioniert. Das romantische Erscheinungsbild der mitbeteiligten Marktgemeinde werde durch das geplante Bauprojekt nicht nur gestört, sondern jedenfalls ins Negative gedreht. Das Gebäude habe nur harte und kantige Konturen, welche auf Grund der massiven Größe nicht nur störend, sondern auch bedrohlich wirken würden. Die Baubewilligung müsse versagt werden, wenn die geplanten Gebäude dem Ortsbild widersprächen. Schon allein die von der Bauwerberin aufgezeigte Notwendigkeit einer Tiefgarage verdeutliche, dass eben eine für ein Wohngebiet weit übersteigende Bebauungsdichte geplant sei. Allein hieraus sei abzuleiten, dass das Projekt an sich in die betroffene Widmungskategorie "Wohngebiet" nicht integriert werden könne. Der vorgesehene Bauplatz sei gemäß § 5 Abs. 1 Z 3 BO mit den Grundsätzen einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung nicht vereinbar.

Die Bauverhandlung und der darauf ergangene bekämpfte Bescheid seien auf der Grundlage des eingereichten Bauplanes erfolgt. Es sei jedoch in keiner Weise darauf eingegangen worden, dass der Bauplan die natürlichen Gegebenheiten nicht richtig ausweise. Selbst mit freiem Auge sei festzustellen, dass gute vier bis fünf Meter Unterschied in der Hanglage zum im Plan dargestellten "Gelände an Grundgrenze" und "Urgelände an Hauskante" bestehe. Hieraus ergebe sich allerdings, dass die gesamte weitere Projektplanung unrichtig und nicht nachvollziehbar dargestellt worden sei.

Der Ansicht der belangten Behörde, wonach die Beschaffenheit des Grundstückes, die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Statik keine subjektiven Nachbarrechte begründeten, sei entgegenzuhalten, dass es sich bei diesen Einwendungen um Umstände handle, die wesentlich auf die Lage des Bauvorhabens abstellten und nach § 31 Abs. 4 BO aus allen Bestimmungen über die Lage des Bauvorhabens subjektiv-öffentliche Nachbarrechte erwachsen würden. Unbestritten sei, dass auf Grund der geplanten Baumaßnahmen Grabungen in unmittelbarer Nähe zu den Nachbargrundstücken erforderlich seien. Das Bodengutachten gehe nur auf die Frage ein, inwiefern das geplante Bauprojekt auf dem geplanten Baugrund verwirklicht werden könne, und gebe keinerlei Auskunft darüber, inwiefern

durch das geplante Bauprojekt Nachbargrundstücke durch erdnahe Arbeiten in ihrer Stabilität beeinträchtigt werden könnten. Die Bodenbeschaffenheit, Tragfähigkeit des Untergrundes und Statik des Nachbargrundstückes, welche durch bodennahe Arbeiten negativ beeinflusst werden könnten, stellten aber ein subjektives Nachbarrecht dar. Auf die Problematik der Stabilität des Nachbargrundes werde im Baubewilligungsbescheid nicht einmal Bezug genommen. Bei richtiger Darstellung des natürlichen Niveaus des Bauplatzes wäre ersichtlich, dass das Gelände an der hinteren Grundgrenze erheblich abgegraben werden müsste. Dies könnte Hangrutschungen auslösen, die insbesondere auch das Grundstück Nr. 218/6 des Zweitbeschwerdeführers gefährden würden. Hier wäre zu ergänzen, dass es sich um eine gefährdete Zone handle und dies auch ausgewiesen sei. Tatsache sei auch, dass zwei Schürftgruben vor der Bauverhandlung ausgehoben worden seien und das geologische Gutachten, wonach am Projektstandort vier Schürftgruben gemacht worden seien, nicht den Tatsachen entspreche. Bereits durch die Abbrucharbeiten des ehemaligen "Schullerhauses" am Grundstück Nr. 218/16 sei infolge Erdbewegungen die Trennmauer zur Liegenschaft Nr. 218/6 beschädigt worden.

Bezüglich der von den Beschwerdeführern aufgezeigten Kontaminierung des Untergrundes sei die belangte Behörde zu der Ansicht gelangt, dass die Beschwerdeführer gehalten gewesen wären, ein Gutachten eines anderen Sachverständigen vorzulegen, da ihre Argumente nicht auf gleicher fachlicher Ebene angesiedelt seien. Auf diese Problematik sei bereits mehrfach ausdrücklich hingewiesen worden, jedoch finde sich weder im Bodengutachten ein Hinweis darauf noch im ergangenen Baubewilligungsbescheid. Im Gegenschluss aber bedeute das, dass das Bodengutachten die entsprechenden Einwendungen der Beschwerdeführer nicht ansatzweise zu widerlegen vermöge, weshalb kein fachlich angesiedelter Beweis vorliege, der ein entsprechendes Gegengutachten erfordern würde. Dass ein derartiger Kriegsstollen vorhanden sei, sei zudem auch amtsbekannt und für die Behörde durch entsprechende Dokumentation zu eruieren. Die Vorlage eines Gutachtens von Seiten der Beschwerdeführer sei daher nicht erforderlich gewesen, sondern ihr Vorbringen hätte schon von Amts wegen berücksichtigt bzw. zumindest dahingehend ermittelt werden müssen.

Soweit die belangte Behörde die Ansicht vertrete, dass es sich bei der Geltendmachung einer Überschreitung des Umfangs des bestehenden Dienstbarkeitsrechts um eine privatrechtliche Einwendung handle, berücksichtige sie nicht, dass es sich um die Ableitung von Fäkalabwässern handle, die auf Grund der Größe des Bauprojektes nicht von der bestehenden Dienstbarkeit umfasst sei. Das vorliegende Gutachten gehe von einer falschen Prämisse aus, indem es eine uneingeschränkte Nutzbarkeit des Kanals voraussetze, welche aber in der Realität nicht gegeben sei, sondern der Kanal sei eindeutig für das gegenständliche Bauprojekt unterdimensioniert. Unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes führen die Beschwerdeführer aus, dass dem Nachbarn ein Mitspracherecht hinsichtlich Anlagen betreffend die Beseitigung von Niederschlagswässern und Abwässern jedenfalls insoweit zustehe, als damit Immissionen auf sein Grundstück zur Debatte stehen würden.

Die zu erwartende Beanspruchung durch zumindest 21 Pkws könne vom bestehenden Straßennetz nicht getragen werden. Die Straße sei auf eine klein strukturierte Nutzung der anliegenden Bauplätze mit Einfamilienhäusern ausgerichtet. Gemäß § 35 Abs. 1a BO hätte die Baubehörde auch diese Einwendungen berücksichtigen müssen, da sie sachlich gerechtfertigt seien und der Erteilung einer Baubewilligung entgegenstünden.

Im vorliegenden Fall habe "die Beschwerdeführerin" mehrfach klar und deutlich aufgezeigt, dass das geplante Bauprojekt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führe, welches mit vorhandenen Mitteln und bestehenden Maßnahmen nicht zu bewältigen sei. Da es sich beim gegenständlichen Bauprojekt um ein Wohnprojekt handle, welches sich überwiegend an Familien richte, sei bei der Errichtung von 21 Wohnungen mit einer Anzahl von 40 Kfz zu rechnen. Die Tiefgarage sehe 23 Stellplätze vor und die von Autos ausgehenden Schadstoffe würden sich selbstverständlich bei der dazu vorgesehenen Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage bündeln. Diese Ein- und Ausfahrt sei derart situiert, dass zwangsläufig die auftretenden Immissionen - insbesondere bedingt durch die warme Luft der Abgase - den Hang aufwärts steigen und das Grundstück Nr. 218/6 massiv belasten würden. Abgesehen von der auftretenden Geruchs- und Lärmbelastung sei auch mit einer Gesundheitsgefährdung zu rechnen.

Die Bedenken bezüglich einer erhöhten Schadstoff- und Feinstaubbelastung seien von den Behörden durch alle Instanzen hindurch regelrecht ignoriert worden, indem in diesem Zusammenhang nur rechtliche Überlegungen angestellt und keine "fachlich basierten Ergebnisse" eingeholt worden seien. Grundsätzlich obliege es einem medizinischen Sachverständigen, die Wirkung der zu erwartenden Immissionen auf den menschlichen Organismus zu beurteilen. Zudem sei zu keinem Zeitpunkt eine Überprüfung der im Zusammenhang mit den Fahrbewegungen aus

der Tiefgaragenein- und -ausfahrt resultierenden Immissionen durchgeführt worden. Die Argumentation der erkennenden Behörde, wonach die in der betreffenden Widmungskategorie üblicherweise auftretenden Immissionen durch Nachbarn hinzunehmen seien, sei nicht zutreffend und nicht als Begründung akzeptabel, da gerade Immissionen durch eine Tiefgarage nicht in der Widmungskategorie "Wohngebiet" üblich seien. Tiefgaragen würden nicht üblicherweise in Wohngebieten, sondern ausschließlich in Ballungsgebieten situiert werden. Die üblicherweise mit einer derartigen Bebauungsart auftretenden Immissionen seien selbstverständlich hinzunehmen. Keinesfalls würden hierunter Immissionen fallen, die von einem Wohnblock mit 21 Wohnungen samt Tiefgarage ausgingen.

Der Rechtsansicht der belangten Behörde, wonach kein Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke bestünde und insbesondere das Recht auf Licht und Sonne nicht gegeben sei, sei entgegen zu halten, dass gemäß § 31 Abs. 4 BO ausdrücklich die "Belichtung und Belüftung" als besonderes Recht der Nachbarn hervorgehoben werde. Es gebe ein subjektives Nachbarrecht auf Licht, Sonne, Belichtung und Belüftung. Die belangte Behörde führe in diesem Zusammenhang weiter aus, dass die Einwendungen der Beschwerdeführer allgemeine Behauptungen darstellen würden, ohne jedoch dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen entgegenzutreten. Abgesehen davon, dass das geplante Bauprojekt die durch bereits bestehende Gebäude und Straßen vorgegebene natürliche Ordnung nicht einhalte, sei es darüber hinaus, was die geplante Größe und Höhe betreffe, bereits anhand des Planes für jeden erkennbar überdimensioniert. "Aller Ansicht" nach würden die Seitenabstände nicht eingehalten werden, wobei die endgültige Beurteilung insbesondere wegen des fehlerhaften Bauplanes nicht möglich sei. Das gelte auch für den Entlüftungsschacht der Tiefgarage. Die Gebäude würden augenscheinlich die zulässige Gebäudehöhe übersteigen, wobei die endgültige Beurteilung wegen des fehlerhaften Bauplanes ebenfalls nicht möglich sei.

Unter dem Gesichtspunkt der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften wird geltend gemacht, dass der Sachverhalt durch Unterlassen amtswegiger Ermittlungen und mehrfacher Beweisanträge von Seiten "der Beschwerdeführerin" unvollständig erhoben und ergänzungsbedürftig geblieben sei. So wäre erst nach Einholung eines medizinischen Sachverständigengutachtens die Feststellung möglich gewesen, dass eine Gesundheitsgefährdung durch Immissionen nicht bestehe und das Vorbringen unbegründet sei. Insofern habe die belangte Behörde mit der Feststellung, dass keine erheblichen Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten seien und subjektive Nachbarrechte nicht verletzt würden, eine unzulässige, nicht im Einklang mit dem Akt zu bringende Beweiswürdigung getätigt. Angesichts der Dimension des Bauvorhabens wäre auch - wie mehrfach beantragt - ein entsprechendes Schall- und Immissionsgutachten einzuholen gewesen, um eine Gesundheitsgefährdung durch die Mehrbelastung an Schadstoffen und Lärm ausschließen zu können. Auch gebe es kein Gutachten, welches zu den schon anlässlich der Bauverhandlung aufgezeigten unterirdischen Einbauten und Bodenkontaminierungen Stellung nehme oder solche zumindest ausschließe. Bereits in den Stellungnahmen vom 29. Oktober 2010 und 5. November 2012 sei die Ergänzung des Gutachtens und eine neuerliche Verhandlung beantragt worden. Der Sachverhalt sei daher trotz mehrfacher Beweisanträge unvollständig erhoben und ergänzungsbedürftig geblieben.

Auch habe es die belangte Behörde unterlassen, trotz widersprüchlicher Angaben die geogene Risikozone des Bauvorhabens exakt zu ermitteln, und sei hervorzuheben, dass das vorgelegte Bodengutachten nur eine sehr zweifelhafte Bewertung des Bodenuntergrundes liefern könne, da die gesamte Befundaufnahme maximal zwei Stunden gedauert habe und den Bereich des ehemaligen Grundstücks Nr. 218/16 nicht umfasste. Es sei außerdem zu dem geologischen Gutachten anzumerken, dass die Unterlagen nicht aktuell seien, da es sich um Standardunterlagen handle, welche zum großen Teil aus dem Internet heruntergeladen werden könnten. Dies sei bei einem Bauvorhaben, das überdimensioniert sei und sich in der Risikotyp Zone B befinde, unverantwortlich und grob fahrlässig.

Im Zusammenhang mit den Ausführungen, dass der Bauplan nicht die natürlichen Gegebenheiten richtig ausweise, werde vorgebracht, dass die Durchführung der Bauverhandlung unzulässig sei, solange ein das natürliche Niveau richtig wiedergebender Bauplan nicht vorliege. Die belangte Behörde hätte daher bei Einhaltung der Verfahrensvorschriften eine Baubewilligung nicht erteilen dürfen. Die Baubewilligung dürfe auch nicht erteilt werden, weil eine Bauplatzbewilligung fehle und die Bauplatzbewilligung nach den gesetzlichen Vorschriften nicht erteilt werden dürfe.

Darüber hinaus sei ein allenfalls erforderlicher Abbruchbescheid noch nicht ergangen bzw. sei eine sonst erforderliche

Bauanzeige zum Abbruch des Gebäudes nicht erstattet worden. Es wäre daher bereits die Durchführung der Bauverhandlung unzulässig gewesen und sei die Baubehörde aus bisher nicht nachvollziehbaren Gründen auf die Einwendungen "der Beschwerdeführerin" nicht näher eingegangen. Aus all diesen Gründen würden die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baubewilligung nicht vorliegen und werde dem Bauvorhaben jedenfalls eine Bewilligung zu versagen seien.

Gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG, BGBl. Nr. 10 in der Fassung BGBl. I Nr. 122/2013, sind auf das vorliegende, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Beschwerdeverfahren die Bestimmungen des VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

§ 31 BO in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 36/2008 lautet auszugsweise:

"§ 31

Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;

...

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. ...

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

..."

Die §§ 2, 3, 5 und 8 BTG in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 68/2011 lauten auszugsweise:

"§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

...

36. Schädliche Umwelteinwirkungen: Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im besonderen für die Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen;

...

§ 3

Allgemeine Erfordernisse

Bauliche Anlagen müssen in allen ihren Teilen nach dem jeweiligen Stand der Technik so geplant und errichtet werden, daß

...

4. durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden;

...

§ 5

Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften, Vorgarten Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für

die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. Bei Neu- und Zubauten ist zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

2. Im übrigen muß dieser Abstand bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

...

§ 8

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

(1) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind auf dem Bauplatz oder dem zu bebauenden Grundstück Stellplätze für Kraftfahrzeuge unter Berücksichtigung der zukünftigen geplanten Verwendung des Gebäudes und der dabei durchschnittlich benötigten Stellplätze in ausreichender Anzahl einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten unter Bedachtnahme auf § 3 zu errichten.

..."

§ 42 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG in der zum Zeitpunkt der mündlichen Berufungsverhandlung am 27. August 2012 geltenden Fassung BGBl. I Nr. 5/2008 lautet:

"§ 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Beteiligter von der Anberaumung der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt."

Die Beschwerdeführer sind als (Mit-)Eigentümer von unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzenden Grundstücken, die durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können, Nachbarn im Sinn des § 31 Abs. 1 BO.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitsprachrecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren 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. das hg. Erkenntnis vom 11. Dezember 2012, Zlen. 2009/05/0269 und 0271, mwN).

Wie die belangte Behörde zutreffend ausgeführt hat, können die Nachbarn durch das Fehlen einer Bauplatzbewilligung in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sein, weshalb das von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang erstattete Vorbringen ins Leere geht. Sie haben aber im Baubewilligungsverfahren das Recht, in all jenen materiell-rechtlichen Belangen Einwendungen zu erheben, die im Bauplatzbewilligungsverfahren von Relevanz waren und nunmehr ihre Nachbarrechte betreffen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0217, mwN).

Entgegen der nunmehrigen Behauptung in ihrer Beschwerde haben die Beschwerdeführer in ihren in der mündlichen Bauverhandlung erhobenen Einwendungen kein konkretes Vorbringen dahingehend erstattet, dass das Bauvorhaben den Bestimmungen über die Lage des Bauvorhabens oder die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes widersprechen würde. Sie haben sich vielmehr gegen Gestalt und Größe des Bauplatzes ausgesprochen und dessen mangelnde Eignung behauptet. Bezüglich der Beschaffenheit des Bauplatzes gewährt die BO den Nachbarn aber kein subjektives-öffentliches Recht. Insbesondere kann aus der von den Beschwerdeführern revidierten Bestimm

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at