

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

21.12.2010

Geschäftszahl

2009/05/0277

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Pallitsch, Dr. Handstanger, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Schmidt, über die Beschwerde

1. der Ing. Mag. Dr. R E, 2. der Dipl. Ing. G B, beide in P, beide vertreten durch GNBZ Graff Nestl Baurecht Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Kärntner Ring 4, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 16. Juni 2009, Zl. IKD(BauR)-014033/3-2009-Ma/Wm, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Stadtgemeinde X, 2. F Steuerberatung GmbH in G, vertreten durch Dr. Fritz Vierthaler, Rechtsanwalt in 4810 Gmunden, Marktplatz 16), nach durchgeführter öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Die Beschwerdeführerinnen haben dem Land Oberösterreich insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.360,40 der mitbeteiligten Bauwerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 2.634,45 und der mitbeteiligten Stadtgemeinde EUR 145,05 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Mit Schriftsatz vom 17. Dezember 2007 beantragte die mitbeteiligte Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für den Um- und Zubau eines Bürohauses auf dem an der B 120 Scharnsteiner Straße liegenden Grundstücks Nr. .174/1, der Liegenschaft EZ 424 Grundbuch X sowie dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Nr. 51/22, der Liegenschaft EZ 442 desselben Grundbuchs. Nach der Projektsbeschreibung soll in das ehemalige Stadthaus der Gemeinde X ein Steuerberatungsbüro über drei Geschosse eingebaut werden. An das bestehende Gebäude soll im Nordwesten (im Wesentlichen auf Grundstück Nr. 51/22) eine Garage für neun Pkw-Stellplätze unter Niveau eingebaut werden, welche von der Scharnsteiner Straße entlang der Westseite der im Bauland-Kerngebiet liegenden Baugrundstücke zu erreichen ist.

Die Beschwerdeführerinnen sind Miteigentümerinnen der Grundstücke Nr. .178/1, und Grundstücke Nr. .178/2 und 51/42. Diese Grundstücke grenzen im Westen an das Baugrundstück Nr. .174/1.

Die Beschwerdeführerinnen wendeten gegen das Bauvorhaben ein, dass das auf dem Grundstück Nr. 51/22 geplante Garagengebäude, welches nicht an das öffentliche Gut angrenze, im Brandfalle von Einsatzfahrzeugen nicht erreicht werden könne, da insbesondere im S-Kurvenbereich beim Gebäudeeck des auf dem Grundstück Nr. .174/1 errichteten Gebäudes zum Grundstück Nr. .178/2 eine Engstelle vorhanden sei. Für die geplante Garagananlage werde auch der Bauwisch nicht eingehalten.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 28. Februar 2008 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt. Auflagepunkt 24 hat folgenden Wortlaut:

"Der Zufahrtsbereich von der Bundesstraße (B 120) ist über die gesamte Grundstücksbreite der Parz. Nr. .174/1 bis an die Südseite des gegenständigen Gebäudes Esplanade 5 für die Zufahrt von Einsatzfahrzeugen, insbesondere der Feuerwehr, freizuhalten. Diesbezüglich ist ein Halte- und Parkverbot für diesen Bereich auszuweisen. Weiters ist an der Südseite des Gebäudes auf dem Grundstück Parz. Nr. .174/1, eine Aufstellfläche im Einvernehmen mit der Freiwilligen Feuerwehr X festzulegen und dauerhaft als solche zu kennzeichnen."

In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, Auflage 24 stütze sich auf die fachkundige Stellungnahme des Vertreters der Oö. Brandverhütungsstelle. Die Beschwerdeführerinnen hätten keine Gründe vorbringen können, warum diese Stellungnahme nicht den feuerwehrtechnischen Standards entspreche; sie seien diesem Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Durch die Errichtung einer Aufstellungsfläche für die Freiwillige Feuerwehr sei somit für eine Brandbekämpfung der gegenständlichen Liegenschaft, insbesondere für die geplante Tiefgarage, im ausreichenden Maß gesorgt. Diese Aufstellungsfläche und auch die Zufahrt für die Feuerwehr könne ausschließlich über das Baugrundstück Nr. 174/1 erfolgen. In Rechte der Beschwerdeführerinnen werde dadurch nicht eingegriffen. Die Außenmauer der Garage entspreche § 6 Abs. 1 Z. 3 Oö. Bautechnikgesetz. Die Garage komme ab einer Länge von 7,9 m zur Gänze unterirdisch zu liegen. Die Abstandsbestimmungen seien für Garagen mit einer dem Nachbarn zugewandten Seite bis zu 10 m Länge nicht anzuwenden.

In der dagegen erhobenen Berufung der Beschwerdeführerinnen wird eingewendet, dass beim Beschluss des Verkaufes des Baugrundstückes durch den Gemeinderat ein befangenes Organ mitgewirkt habe; dieser Beschluss verstoße daher gegen § 64 Oö. Gemeindeordnung. Der Verkauf dieser Liegenschaft entspreche nicht dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit. Die Beschwerdeführerinnen könnten ihre Grundstücke nur über die Baugrundstücke erreichen. Zu ihren Grundstücken sei mindestens seit 1954 über die Baugrundstücke gegangen und gefahren worden; auch sei entlang der Häuserfronten geparkt worden. Die Ausübung des Fahrens und Gehens sei daher auf den Baugrundstücken immerwährend zumindest 54 Jahre ununterbrochen ausgeübt worden.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 21. Juli 2008 wurde dieser Berufung keine Folge gegeben. Begründend wurde ausgeführt, dass mit dem Einwand der Befangenheit eines Mitgliedes des Gemeinderates bei der Beschlussfassung den Grundstücksverkauf der Baugrundstücke betreffend und der Wirtschaftlichkeit dieses Rechtsvorganges keine Verletzung subjektiver Rechte der Nachbarn geltend gemacht werde. Mit der Behauptung der Ersitzung einer Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens hätten die Beschwerdeführerinnen privatrechtliche Einwendungen erhoben, die von der Baubehörde nicht zu berücksichtigen seien.

Mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 1. Oktober 2008 wurde der dagegen erhobenen Vorstellung der Beschwerdeführerinnen Folge gegeben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Stadtgemeinde Gmunden zurückverwiesen. Der Berufungsbescheid wurde deshalb aufgehoben, weil die der Baubewilligung zu Grunde gelegte Beschreibung der Tiefgarage im Befund des Amtssachverständigen an Hand des Bauplanes nicht nachvollzogen habe werden könne. Es sei aus dem Bauplan nicht eindeutig ersichtlich, ob die Garage im nördlichen Bereich auf einer Länge von rund 3,20 m tatsächlich zur Gänze unterirdisch zu liegen komme und somit die den Nachbarn zugewandte Seite der Garage nicht länger als 10 m sei. Im fortgesetzten Verfahren müsse nachvollziehbar begründet werden, dass es sich bei der geplanten Tiefgarage tatsächlich um ein Nebengebäude handle.

Die mitbeteiligte Bauwerberin legte hierauf am 27. Oktober 2008 ein überarbeitetes Einreichprojekt vor. Die Abänderung beinhaltet die Reduzierung des im nordwestlichen Teil der Baugrundstücke geplanten überdachten Stellplatzbereiches auf vier Pkws. Die weiteren (geforderten) fünf Stellplätze würden vom Bauwerber in der Tiefgarage der Stadt X angemietet.

Der bautechnische Amtssachverständige hat auf Grund der Einschränkung des Bauvorhabens ein Gutachten vom 30. Oktober 2008 erstellt, in welchem ausgeführt wird:

"...

Der Austauschplan vom 27.10.2008 sieht nun eine Garage für vier Pkw-Stellplätze mit einer Fläche von rund 97 m² in diesem Bereich vor. Die Garage soll in Stahlbetonbauweise errichtet werden und kommt mit deren ostseitigen Außenmauer unmittelbar an der dortigen Nachbargrundgrenze zu liegen. Zur nordseitigen Nachbargrundgrenze verbleibt von der in diesem Bereich unterirdisch zu liegen kommenden Außenmauer ein geringster Abstand von 6,40 m. Zur westseitigen Nachbargrundgrenze weist die Garage einen Abstand zur Nachbargrundgrenze im Bereich des geplanten Flachdaches laut vorliegenden Einreichplan von ca. 3,54 m auf. In diesem Bereich ist auch die Zufahrt zur gegenständigen Garage geplant. Hiefür soll die entlang der westseitigen Grundgrenze bestehende Gartenmauer sowie die westseitige Außenmauer der dort befindlichen Garage (Abbruch geplant) erhalten bleiben. In diesem Bereich soll zukünftig ein Umkehrplatz angeordnet werden, der Richtung Norden durch eine Stahlbetonstützmauer in gleicher Flucht mit der Garagenaußenmauer begrenzt wird. Der Umkehrplatz ist nach oben hin offen gestaltet und stellt daher aus fachlicher Sicht kein Gebäude im Sinne des § 2 Oö. BauTG idgF dar. Die Garage selbst weist eine Außenabmessung von 10,22 x 10,52 m auf und kommt sowohl nord- als auch ostseitig unter dem bestehenden, Richtung Norden ansteigenden Gelände zu liegen. Das geplante stützenfreie Flachdach in Stahlbetonbauweise soll bis auf Ausnahme wie ursprünglich bereits geplanten befestigten Terrasse wieder im Erdreich überschüttet und begrünt werden. Nachdem von der geplanten Garage nur die als Einfahrt dienende Westseite ansichtswirksam in Erscheinung tritt, kann aus fachlicher Sicht die Garage als unterirdische Garage im Sinne der Oö. BauTV beurteilt werden. Nachdem es sich beim gegenständigen Vorhaben um eine unterirdische Garage handelt, schließt diese eine ordentliche Bebauung des Grundstückes im Sinne des § 7 Oö. BauTG nicht aus und kann aus fachlicher Sicht daher auch der § 7 Oö. BauTG nicht angewendet werden.

Im Übrigen wird auf die vorliegenden Einreichunterlagen verwiesen.

Gutachten

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen bei Vorschreibung der im Bescheid vom 21.7.2008, ..., getätigten Auflagen und bei Vorschreibung nachstehender Auflagen aus fachlicher Sicht keine Bedenken:

1. Die für das Bürohaus benötigten weiteren fünf Stellplätze sind innerhalb einer 300 m nicht überschreitenden Wegentfernung zum Bauplatz (z.B. T-Tiefgarage) auf Dauer privatrechtlich sicher zu stellen. Darüber ist der Baubehörde spätestens mit der Fertigstellungsmeldung des Bauvorhabens ein schriftlicher Nachweis vorzulegen."

In ihrer dazu abgegebenen Stellungnahme vom 13. November 2008 führten die Beschwerdeführerinnen aus, im nun abgeänderten Plan sei neben den vier Stellplätzen auch ein nach oben offener Umkehrplatz eingezeichnet. Auf Grund der Wendekreise von Personenkraftwagen sei ein Befahren gegenständlicher Garage nicht möglich. Der Umkehrplatz, der zu den parkenden Autos nach oben hin offen sei, stelle gleichzeitig die Garagenentlüftung dar; dieser halte somit weder den geforderten Mindestabstand noch die erforderliche Emissionsgrenze ein. Die Garage und der nach oben offene Umkehrplatz seien ein Bauwerk; es werde daher auch der Bauwuch nicht eingehalten. Im Übrigen würden die Einwendungen aufrecht erhalten.

Auf Grund einer weiteren Änderung des Einreichplans erstattete der bautechnische Amtssachverständige am 25. November 2008 eine Ergänzung seines Gutachtens, in welcher ausgeführt wurde:

"Mit Datum vom 24.11.2008 wurde der Baubehörde ein nochmals abgeänderter Einreichplan des Planungsbüros ... X vorgelegt.

Dieser Einreichplan sieht eine um 1 m Richtung Norden vergrößerte Garage vor. Die Abmessungen der Garage betragen nun 11,25 x 10,52 m. Die Stellplatzanordnung für die vier Pkw-Stellplätze sowie der Umkehrplatz bleiben unverändert, durch die Vergrößerung der Garage wird jedoch das Ein- und Ausfahren in die Stellplätze erleichtert. Auf Grund der nun geplanten Garagengröße mit einer Fläche von rund 111 m² ist gem. § 57 Oö. BauTV eine ständige Querdurchlüftung durch gegenüberliegende Lüftungsöffnungen sicherzustellen. Dies wurde in der Einreichplanung durch eine Entlüftungsöffnung im nordöstlichen Garagenbereich berücksichtigt.

Die übrige Ausführung der Garage bleibt unverändert und wird auf die Ausführungen in Befund und Gutachten vom 30.10.2008 verwiesen."

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 8. Jänner 2009 wurde die beantragte Baubewilligung im Sinne der Projektsänderung laut Bauplan vom 24. November 2008 unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen bewilligt. In der Begründung wurde hiezu ausgeführt, dass die zu erwartenden Immissionen betreffend Abgase und Lärmbelastigungen betreffend die vier Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage als nicht unüblich von den Nachbarn hingenommen werden müssten. Das Bauprojekt sei in der Widmungskategorie Kerngebiet jedenfalls zulässig und es könne nicht von massierter Anordnung von Stellplätzen gesprochen werden. Durch die Abluftführung entstehe keine die Nachbarliegenschaft belastende Situation. Das Projekt sehe vielmehr vor, dass die Außenmauer der bisher in diesem Bereich bestehenden Garage an der gemeinsamen Grundgrenze bestehen bleibe und das Grundstück der Beschwerdeführerinnen vom Umkehrplatz zusätzlich abgeschirmt werde. Der Umkehrplatz sei nach oben hin zur Gänze geöffnet; die Tiefgarage, die an der Westseite zur Gänze offen gestaltet sei, gewährleiste daher eine natürliche Be- und Entlüftung. Die Garage selbst sei vom Nachbargrundstück der Beschwerdeführerinnen 3,5 m entfernt. Die Behauptung, dass der Umkehrplatz die Entlüftung der Garage darstelle, sei somit unzutreffend, da die Garage an der Westseite zur Gänze sowohl im Bereich des angrenzenden Umkehrplatzes als auch im Einfahrtsbereich offen in Erscheinung trete und im nordöstlichen Garagenbereich eine Entlüftungsöffnung für die Querentlüftung berücksichtigt sei. Der offene Umkehrplatz sei kein Gebäude im Sinne des Oö. Bautechnikgesetzes. Da der Umkehrplatz nach oben hin offen sei, träfen die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Gebäudes nicht zu. Die in § 5 Oö. BauTG definierten Abstandsvorschriften gälten ausschließlich für Gebäude. Die geplante Garage selbst werde in einem Abstand von 3,54 m zur westlichen Nachbargrenze situiert. Die erforderlichen Mindestabstände seien daher sogar überschritten. Die Bauführung erfolge ausschließlich auf dem Grundstück der Bauwerberin. Die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen würden weder für die Zufahrt noch für die geplante Garage benutzt. Im Bereich des nunmehr geplanten Umkehrplatzes bestünde seit Jahrzehnten eine Garage, die nun im Zuge dieses Projektes abgerissen werde. Das Bauvorhaben sei nur unwesentlich geändert worden, weshalb eine neuerliche Bauverhandlung nicht erforderlich gewesen sei; den Beschwerdeführerinnen sei ausreichend Parteiengehör gewährt worden.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der Beschwerdeführerinnen keine Folge gegeben und festgestellt, dass die Beschwerdeführerinnen durch den Berufungsbescheid in ihren Rechten nicht verletzt werden. Die Anträge der Beschwerdeführerinnen auf Feststellung, dass die Baubewilligung nicht erteilt werde, dass das Baubewilligungsverfahren bis zur rechtskräftigen Beendigung des Gerichtsverfahrens betreffend die Ersitzung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf den Baugrundstücken unterbrochen werde sowie dass ein Auftrag zur Vorlage von Unterlagen erteilt werde, wurden als unzulässig zurückgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde aus, dass die von der Bauwerberin vorgenommenen Änderungen im Vergleich zum verhandelten Bauvorhaben unwesentlich seien und durch die Gewährung des Parteiengehörs die Durchführung einer neuerlichen Bauverhandlung nicht erforderlich gewesen sei. Bei der geplanten Garage handle es sich um ein Gebäude im Sinne des § 2 Z. 20 Oö. BauTG; dass der an diese Garage anschließende Umkehrplatz, der nicht überdacht und nicht allseits umschlossen sei, kein Gebäude im Sinne dieser Definition darstelle, liege auf der Hand. Eine Mauer, die den Umkehrplatz auf zwei Seiten umgrenze, könne an diesem Umstand nichts ändern. Die Abstandsvorschrift des § 5 Z. 1 Oö. BauTG gelte nur für Gebäude, nicht jedoch für sonstige Bauten. Die geplante Garage sei in einem Abstand zur Grundgrenze der Beschwerdeführerinnen von ca. 3,54 m geplant. Der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 3 m werde daher eingehalten. Die Garage komme somit nicht im seitlichen zur Grundgrenze der Beschwerdeführerinnen gelegenen Bauwuch zur Ausführung. Es erübrige sich daher im Hinblick auf § 6 Abs. 1 Z. 3 Oö. BauTG darauf einzugehen, ob es sich bei der Garage um ein Nebengebäude handle. Ob der Umkehrplatz im Hinblick auf seine Größe geeignet sei, den beabsichtigten Zweck zu erfüllen, berühre keine subjektiven Rechte der Beschwerdeführerinnen. Bezüglich der behaupteten Immissionen durch die Benützung der Garage sei darauf hinzuweisen, dass es sich bei den vier Stellplätzen um Pflichtstellplätze handle und die Garage eine gemäß § 57 Oö. Bautechnikverordnung erforderliche ständige Querlüftung durch Lüftungsöffnungen habe. Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes hielten, müssten von den Nachbarn hingenommen werden. Beim gegenständlichen Bauvorhaben wären neun Pflichtstellplätze zu errichten. Auf Grund dieses Umstandes und der Tatsache, dass selbst die Beschwerdeführerinnen kein Vorliegen besonderer Umstände bzw. außergewöhnlicher Verhältnisse vorgebracht hätten und solche auch nicht zu erblicken seien, sei daher von in der Widmung Bauland-Kerngebiet üblichen Immissionen auszugehen, die von den Beschwerdeführerinnen hinzunehmen seien. Das mögliche Bestehen einer Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens habe im Beschwerdefall keine Auswirkungen auf den Grenzverlauf der Grundgrenze. Die privatrechtlichen Einwendungen stünden der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegen.

Der Verfassungsgerichtshof hat die Behandlung der dagegen erhobenen Beschwerde mit Beschluss vom 3. September 2009, B 949/09- 3, abgelehnt und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 144 Abs. 3 B-VG abgetreten.

Die Beschwerdeführerinnen machen vor dem Verwaltungsgerichtshof Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend. Sie beantragten die Durchführung einer mündlichen Verhandlung.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete - ebenso wie die mitbeteiligten Parteien - eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführerinnen sind im gegenständlichen Bauverfahren als Miteigentümerinnen von den Baugrundstücken unmittelbar benachbarten Grundstücken Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1996.

Gemäß Abs. 3 dieses Paragraphen können Nachbarn 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.

Nach Abs. 4 dieser Gesetzesstelle sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes 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.

Gemäß § 35 Abs. 1a Oö. Bauordnung 1996 stehen öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

Die Rechtsstellung der Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren ist somit beschränkt. Der Nachbar hat nur dort ein durchsetzbares Mitspracherecht, wo seine durch baurechtliche Vorschriften geschützte

Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0235). Die Prüfungsbefugnis der Berufungsbehörde sowie der Aufsichtsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts ist im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränkten Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn 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 (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2006/05/0229).

Durch die Erteilung der Baubewilligung kann daher der Nachbar nur dann in seinen Rechten verletzt sein, wenn die Baubehörde eine von ihr wahrzunehmende Bestimmung missachtet, auf deren Einhaltung dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 15. Juni 2004, Zl. 2003/05/0103).

Privatrechtliche Einwendungen der Nachbarn, die zwingenden, von der Baubehörde anzuwendenden Bestimmungen nicht widersprechen, sind nicht von der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren zu erledigen (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, Zl. 2006/05/0114). Privatrechtliche Einwendungen von Nachbarn führen daher nicht dazu, dass die Baubewilligung zu versagen wäre.

Ein Vorbringen im Zusammenhang mit der Einschränkung bzw. dem Untergang einer Dienstbarkeit ist als privatrechtliche Einwendung zu werten. Die Erteilung der Baubewilligung bedarf daher nicht der Zustimmung von dinglich Berechtigten (vgl. hierzu nochmals das hg. Erkenntnis vom 31. Juli 2007, mwN).

Auf das unter "zivilrechtliche Einwände" von den Beschwerdeführerinnen erstattete Vorbringen ist daher nicht weiter einzugehen.

Insoweit sich die Beschwerdeführerinnen gegen die mangelnde Eignung bzw. die gesetzwidrige Gestaltung und Größe der Baugrundstücke wenden, ist darauf hinzuweisen, dass die Oö. Bauordnung den Nachbarn bezüglich der Beschaffenheit des Bauplatzes kein subjektives-öffentliches Recht gewährt (vgl. hierzu auch *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht, 6. Auflage, S. 251 ff). Im hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2004/05/0202, hat der Verwaltungsgerichtshof zur hier insoweit maßgeblichen Bestimmung des § 5 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994, die die Eignung betreffend die natürlichen Gegebenheiten eines Grundstückes für eine zweckmäßige Bebauung regelt, festgehalten, dass aus dieser Bestimmung kein Nachbarrecht abgeleitet werden kann, welches im Baubewilligungsverfahren releviert werden könnte. Auch das in § 35 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 festgeschriebene Erfordernis der Sicherstellung des Anschlusses des Bauplatzes an das öffentliche Wegenetz stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0023). Ob dem Bauwerber ein entsprechender "Verkehrsflächenbeitrag" vorzuschreiben ist, betrifft ebenfalls keine durch § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1996 den Nachbarn gewährleisteten subjektiv-öffentliche Rechte.

Der Vorwurf der Beschwerdeführerinnen, es liege keine "fehlerfreie Ermessensentscheidung" vor, ist für den Verwaltungsgerichtshof mangels entsprechender Konkretisierung nicht nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang ist auf Folgendes hinzuweisen: Normiert die in Betracht kommende Verwaltungsvorschrift bereits alle Voraussetzungen, die den ganzen Bereich der Erwägungen, die für die Entscheidung maßgebend sein könnten, determinieren, bleibt kein Raum für eine Ermessensentscheidung (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 2001, Zl. 2000/05/0118).

Mit dem allgemein gehaltenen Vorbringen, die Baubehörden hätten die in § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 aufgezählten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht berücksichtigt und unbehandelt gelassen, vermögen die Beschwerdeführerinnen ebenfalls keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzuzeigen, weil von ihnen nicht näher konkretisiert wurde, inwiefern sie in den von ihnen durch rechtzeitig erhobene Einwendungen im Sinne des § 42 AVG geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein sollen.

Auf ihre Verfahrensrüge ist nicht näher einzugehen, da in der Beschwerde nicht aufgezeigt wird, auf Grund welcher Sachverhaltsergebnisse in einem zu ergänzenden Ermittlungsverfahren die Baubehörden zu einem anderen Ergebnis kommen hätten sollen. Der allgemein gehaltene Vorwurf, der Sachverhalt sei in wesentlichen Punkten ergänzungsbedürftig und die belangte Behörde habe ihre Begründungspflicht verletzt, stellt keine gesetzmäßig ausgeführte Verfahrensrüge dar.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Kostenbegehren der mitbeteiligten Stadtgemeinde für den Verhandlungsaufwand war abzuweisen, weil diese Partei durch keinen Rechtsanwalt vertreten war.

Wien, am 21. Dezember 2010