OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: (0732) 7075-18004 / Fax: (0732) 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / http://www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151076/4/WP/SSt

Datum:
Linz, 26. Jänner 2017

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des DDr. G S, vertreten durch Rechtsanwälte Mag. H S, Mag. C A, L x, x L, gegen den Berufungsbescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 1. August 2016, GZ.: RM-Bau-160181-10, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben,

zu Recht e r k a n n t :

I. Gemäß § 28 Abs 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Bisheriges Verwaltungsgeschehen:

I.1. Mit dem beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz am 28.1.2016 eingelangten Anbringen beantragten H und Dr. H B (im Folgenden: Bauwerber) gemäß § 24 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. x, KG L (ON 1 des verwaltungsbehördlichen Aktes). Für dieses Grundstück wurde den Bauwerbern mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, GZ.: 0011651/2016 BBV-BeG, vom 10.3.2016 die Bauplatzbewilligung erteilt (ON 42 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

I.2. Im Rahmen der für den 7.4.2016 anberaumten mündlichen Bauverhandlung erhob ua. der nunmehr beschwerdeführende DDr. G S (im Folgenden: Bf) in seiner Eigenschaft als Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke Nr. x, x und x, je KG L, Einwendungen ua. betreffend die Geschoßzahl, die Baufluchtlinie – beides im Widerspruch zum einschlägigen Bebauungsplan der Stadt L –, Lärmimmissionen und das Orts- und Landschaftsbild (ON 54 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

I.3. Mit Bescheid vom 2.5.2016, GZ: 0012976/2016 BBV-N, erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz als Baubehörde erster Instanz die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen. Die Nachbareinwendungen des Bf wurden als unbegründet abgewiesen (ON 73 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

I.4. Gegen diesen Bescheid erhob ua. der rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 25.5.2016 Berufung, mit welcher er seine bereits in der ersten Instanz geäußerten Einwendungen, darunter insbesondere die Behauptung einer unzulässigen Überbauung der südwestlichen Baufluchtlinie, im Wesentlichen aufrecht hielt (ON 89 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

I.5. Im Zuge des Bauverfahrens änderten die Bauwerber das Bauvorhaben am 29.6.2016 dahingehend ab, dass im Bereich der südwestlichen Baufluchtlinie der über das Gelände herausragende Teil des Kellergeschoßes auf eine Länge von 12,80 m verkürzt wurde (Aktenvermerk ON 114 des verwaltungsbehördlichen Aktes). Diese Planänderung wurde am 29.6.2015 dem Bf zur allfälligen Stellungnahme übermittelt (ON 115 des verwaltungsbehördlichen Aktes). Dieser hielt seine Berufung vollinhaltlich aufrecht (Äußerung vom 11.7.2016, ON 118 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

I.6. Mit Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz (im Folgenden: belangte Behörde) vom 1.8.2016 wurde die Berufung des Bf als unbegründet abgewiesen und in Spruchpunkt II. ausgesprochen, dass sich die erteilte

Baubewilligung auf das im Berufungsverfahren geänderte Projekt beziehe (ON 119 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

Begründend wurde im Zusammenhang mit den Einwendungen des Bf im Wesentlichen ausgeführt, dass die Geschoßanzahl in Bezug auf die für den Bf maßgeblichen Gebäudefronten eingehalten werde. Westseitig rage das Kellergeschoß an keiner Stelle um mehr als 1,5 m über das künftige Gelände. An der Nordostseite werde das Gebäude bis auf den Zugang zum Keller vollständig raumhoch eingeschüttet. In jenem Bereich, mit dem nordseitig eine Höhe von 1,5 m überschritten werde, befände sich die für die Beurteilung der Geschoßanzahl unbeachtliche Stützmauer des Freibereiches. Die berechtigterweise beanstandete Überschreitung der südwestlichen Baufluchtlinie auf einer Länge vom 20 m sei durch den geänderten Einreichplan auf eine gesetzeskonforme Länge von 12,80 m behoben worden. Der Einwand der Lärmimmissionen sei mangels Darlegung besonderer Umstände unzulässig.

I.7. Gegen diesen Bescheid richtet sich die durch den rechtsfreundlich vertretenen Bf am 24.8.2016 erhobene Beschwerde (ON 136 des verwaltungsbehördlichen Aktes). Darin werden die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und die Versagung der Baubewilligung beantragt. Begründend wird vorgebracht, die Geschoßanzahl werde bei der Nord-, Süd- und Westseite des Bauwerkes überschritten, weil an diesen Stellen das Kellergeschoß um mehr als 1,5 m herausrage, wobei für diese Beurteilung die zukünftige Geländeoberkante maßgeblich sei. Trotz der Abänderung des Einreichplanes werde die südwestseitige und nordwestseitige Baufluchtlinie des Bebauungsplanes x massiv überschritten. Die Lärmimmissionen widersprächen § 3 Abs 3 Z 2 Oö. Bautechnikgesetz und das Bauvorhaben störe das Orts- und Landschaftsbild. Im Übrigen werde die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung beantragt.

I.8. Der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 7.9.2016 zu GZ.: RM-Bau-160181, abgewiesen (ON 141 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

I.9. Mit Schreiben vom 7.9.2016 legte die belangte Behörde die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor und beantragte die Abweisung der Beschwerde (ON 1 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

II. Beweiswürdigung und festgestellter Sachverhalt:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde,

insbesondere in die einliegenden Einreichpläne vom 21.1.2016 samt Planklappe vom 29.6.2016, und der Schriftsätze des Bf sowie Einholung eines aktuellen DORIS-Auszuges zu den betroffenen Grundstücken. Daraus ergibt sich folgender – entscheidungswesentlicher – Sachverhalt widerspruchsfrei:

II.1.1. Die Bauwerber sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes Nr. x, KG L (Grundbuchsauszug, ON 6 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

II.1.2. Der Bf ist Eigentümer der Liegenschaft EZ x, KG L, ua. bestehend aus den Grundstücken Nr. x, x und x. (Beschwerde S. 2, ON 136ff des verwaltungsbehördlichen Aktes). Das Grundstück Nr. x grenzt südwestseitig und nordwestseitig an das Baugrundstück der Bauwerber an, sodass dem Bf die südwestliche Längsseite und die nordwestseitige Schmalseite des Gebäudes zugewandt sind. Die Grundstücke Nr. x und x sind nordöstlich des verfahrensgegenständlichen Baugrundstückes gelegene Streifenparzellen, denen die nordöstliche Längsseite des Gebäudes zugewandt ist (DORIS-Auszug ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

II.1.3. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, GZ.: 0011651/2016 BBV-BeG, vom 10.3.2016 wurde den Bauwerbern die Bauplatzbewilligung für das verfahrensgegenständliche Baugrundstück erteilt (ON 42 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

II.1.4. Mit dem im gemeindebehördlichen Instanzenzug ergangenen und nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 1.8.2016 wurde den Bauwerbern die Baubewilligung für ihr Bauvorhaben erteilt, welches sich nach den Projektunterlagen im Wesentlichen folgendermaßen darstellt:

Das Bauvorhaben umfasst ein in vier Ebenen angelegtes Wohnhaus, wobei das Kellergeschoß als 0,00-Niveau bis zu 36 cm unter dem straßenseitigen Geländeanschnitt liegt und hier als Vollgeschoß in Erscheinung tritt. Das Kellergeschoß hat eine Länge von insgesamt 20 m und eine Breite von 6,70 m, wobei es über eine Länge von 12,80 m bis an die südwestliche Nachbargrundgrenze reicht. Im Bereich der verbleibenden Länge des Kellergeschoßes von 7,20 m wird selbiges um 0,70 m von der Grundgrenze abgerückt. Ab dem Erdgeschoß wird der Baukörper zur Gänze von der Grundgrenze um 0,70 m abgerückt und jedes Geschoß durch Rücksprünge verkleinert. Das Gebäude hat somit im Erdgeschoß ein Ausmaß von 6,00 m/17,80 m, im Obergeschoß 6,00 m / 15,70 m und im obersten Geschoß, das als zurückspringendes Dachgeschoß mit jeweils einem Rücksprung von 2,20 m konzipiert ist, noch 6,00 m / 11,30 m.

Der Hauseingang liegt an der Nordostseite des Hauses auf Höhe Halbpodest zwischen Keller- und Erdgeschoß, sodass der Zugang über den – erhöhten –

nordöstlich verbleibenden Grundstücksstreifen (1,64 m und 1,82 m) führt. Der Niveauunterschied von ca. 1,50 m wird durch einen Treppenaufgang und eine Rampe überbrückt; zur Nachbarseite wird der Zugang mit einer Stützmauer befestigt.

Nördlich des Gebäudes ist der ca. 2,50 m unter dem Erdgeschoßniveau liegende, Freibereich (Hausgarten) situiert, der allseits mit Stützmauern umfriedet wird. Dieser ist im Bereich des Erdgeschoßes über eine Freitreppe sowohl vom nordöstlichen Hauszugang als auch von der teilweise überdachten Terrasse zugänglich. Im Bereich des – um 0,70 m von der südwestlichen Nachbargrundgrenze zurückversetzten – Kellergeschoßes ist der Freibereich ebenerdig über einen mit Stützmauern errichteten Durchgang zugänglich. Die den Freibereich südwestlich umfriedende Stützmauer verläuft in einer Verlängerung entlang der Nachbargrundgrenze weiter, sodass sie parallel in einem Abstand zum Kellerdurchgang und zu dem von der Grundgrenze um 0,70 m zurückversetzten Kellergeschoß bis an das an der Grundgrenze situierte Kellergeschoß heranreicht. Der Bereich zwischen der südöstlichen Mauer des Freibereiches und der nordwestlichen Wand des Kellergeschoßes (Schmalseite des Gebäudes) wird – bis auf einen vom Keller in den Freibereich führenden Durchgang – zur Gänze eingeschüttet.

II.1.5. Die Baufluchtlinien gemäß Bebauungsplan x werden durch das geplante Bauvorhaben im Bereich des Kellergeschoßes entlang der südwestlichen Längsseite des Gebäudes über eine Länge von 12,80 m und entlang der nordwestlichen Schmalseite des Gebäudes über eine Länge von 6,00 m überschritten.

II.2. Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gem § 24 Abs 4 VwGVG abgesehen werden, da der Sachverhalt vom Bf nicht (substantiell) bestritten wird und die Rechtsfragen, deren Erörterung keiner mündlichen Verhandlung bedarf (vgl. Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz-Novelle 2017, ErlRV 1255, GP 25, 5), anhand der einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes respektive auf Grundlage der eindeutigen Rechtslage beantwortet werden konnten. Einem Entfall der Verhandlung stehen daher weder Art 6 EMRK noch Art 47 GRC entgegen.

III. Maßgebliche Rechtslage:

Die maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der hier anzuwendenden Fassung der Oö. Bauordnungs-Novelle 2013, LGBl. Nr. 34/2013, lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 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;
2. bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

[...]

(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 Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke 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 maßgebliche Bestimmung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013), LGBl. Nr. 35/2013 idgF, lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 41
Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen

(1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für:

[...]

5. Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind, unter folgenden Voraussetzungen:
   c) die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten;

[...]

(3) Abs. 1 Z 2 bis 5 und Abs. 2 gelten für die durch einen Bebauungsplan festgelegten Abstände sinngemäß, soweit Letzterer nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt."

Das Baugrundstück ist im Geltungsbereich des seit 8.2.2005 rechtswirksamen Bebauungsplanes der Stadt L, x „R x" (im Folgenden: Bebauungsplan), situiert. Der Bebauungsplan limitiert die auf dem Baugrundstück zulässige Geschoßzahl mit zwei (Voll-)Geschoßen und erlaubt zusätzlich zur Gesamtgeschoßzahl ein zurückgesetztes Vollgeschoß. Betreffend Kellergeschoß sieht der Bebauungsplan vor, dass ein Kellergeschoß nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen ist, *„wenn allseitig der Abstand c ≤ 1,5m ist (ausgenommen Zugänge und Zufahrten)*" (Bebauungsplan x, ON 16 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

IV. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Art 130 Abs 1 Z 1 iVm 131 Abs 1 B-VG iVm § 3 VwGVG) hat gem Art 135 Abs 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG durch seinen nach der Geschäftsverteilung zuständigen Einzelrichter im Rahmen des § 27 VwGVG über die zulässige und rechtzeitige Beschwerde erwogen:

IV.1. Der Bf ist als Eigentümer des süd- und nordwestlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. x und der nordöstlich unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Streifenparzellen Nr. x und x, je KG L, Nachbar im Sinne des § 31 Oö. BauO 1994.

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. ua. VwGH 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

Vor diesem Hintergrund ist dem Bf zunächst zuzustimmen, dass er ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nur hinsichtlich der seinem Grundstück zugewandten Gebäudefronten relevieren kann, sodass er seine Einwendungen richtigerweise auf die südwestliche Längsseite und die nordwestliche Schmalseite des Gebäudes stützt. Hinsichtlich der den Streifenparzellen, Grundstücke Nr. x und x, zugewandten nordöstlichen Gebäudefront werden keine Einwendungen erhoben.

Die bereits in der Bauverhandlung und in der Berufung erhobenen Einwendungen betreffend Überschreitung der höchst zulässigen Geschoßanzahl, Überschreitung der Baufluchtlinie, Immissionen und Störung des Orts- und Landschaftsbildes werden in der Beschwerde aufrecht erhalten. Im Einzelnen ist diesen Einwendungen mit folgenden rechtlichen Erwägungen zu begegnen:

IV.2. Geschoßanzahl:
Der Bf bringt vor, das Kellergeschoß des geplanten Bauwerkes rage an der Nord-, Süd- und Westseite (jeweils in Bezug auf die im Einreichplan bezeichneten *„Ansichten"*) um mehr als 1,5 m aus dem zukünftigen Gelände. Im Hinblick auf die ihm zugewandte Südwest- und Nordwestseite des Gebäudes – welche der *„Ansicht Nord"* und *„Ansicht West"* entsprechen – wendet er ein, das Kellergeschoß sei als volles Geschoß zu zählen und werde damit die höchstzulässige Geschoßanzahl überschritten.

Gemäß dem oben widergegebenem Bebauungsplan ist *„ein Kellergeschoß [...] nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c ≤ 1,5m ist (ausgenommen Zugänge und Zufahrten)"*.

Nach richtiger Auffassung des Bf und der belangten Behörde ist für die Beurteilung des Abstandes c ≤ 1,5m das künftige Gelände maßgeblich. Richtig ist auch, dass dieser Abstand betreffend die dem Bf zugewandte *„Ansicht Nord"* und die dem Bf nicht zugewandte *„Ansicht Süd"* des maßgeblichen Einreichplanes (sohin an den beiden Schmalseiten des Bauwerkes) – sowie die unbeanstandete *„Ansicht Ost"* des Einreichplanes – überschritten wird:

Zur *„Ansicht Nord"* (und *„Ansicht West"*):
Klarzustellen ist, dass das Kellergeschoß in der *„Ansicht Nord"* (eigentlich darstellend: Nordwest) – mit Ausnahme eines ebenerdigen Zugangs über eine Kellertür in den Freibereich - nicht in Erscheinung tritt. Dieser Umstand wird erst in Zusammenschau mit dem Grundriss des Kellergeschoßes deutlich, der insbesondere den Durchgang zwischen dem Kellergeschoß und dem Freibereich darstellt. Im Bereich des Durchganges vom Kellergeschoß und dem Freigelände wird das Erdreich auf- und damit das Kellergeschoß eingeschüttet. Bei frontaler Betrachtung der *„Ansicht Nord"* tritt daher nur der Zugang des Freibereiches in Erscheinung, der das Gebäude über einen Durchgang mit dem tiefer gelegenen Freibereich verbindet.

Betreffend die „*Ansicht West*" gilt selbiges. Sobald das Kellergeschoß um 0,70 m von der Baufluchtlinie zurückspringt, wird das Kellergeschoß eingeschüttet, sodass aus der Perspektive des Nachbargrundstückes nur die an der Grundgrenze befindliche Stützmauer, nicht aber das um 0,70 m zurückversetzte Kellergeschoß in Erscheinung tritt. Diese, der Gebäudefassade vorgelagerte Stützmauer, ist aber für die Beurteilung des Kellergeschoßes als für die Gesamtgeschoßzahl relevantes Geschoß unbeachtlich.

IV.3. Zur behaupteten Überschreitung der Baufluchtlinie:
Dem Bf ist zuzustimmen, dass das geplante Gebäude die im Bebauungsplan festgelegte Baufluchtlinie zweifach überschreitet. Diese Überschreitung steht jedoch den baurechtlichen Vorschriften nicht entgegen:

Gemäß § 41 Abs 1 Z 5 lit c iVm § 41 Abs 3 Oö. BauTG 2013 gelten die im Bebauungsplan festgelegten Abstände (sohin die Baufluchtlinien) nicht für Gebäude(-teile), wenn die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke 15 m nicht überschreiten. Die vorgesehene Maximallänge von 15 m ist für den jeweiligen Abstand gesondert zu beurteilen (vgl. *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} § 41 AB 2013 mwN) und darf deshalb in jedem Abstand ausgeschöpft werden.

Entlang der dem Bf zugewandten südwestlichen Längsseite des Baugrundstückes wird die Baufluchtlinie durch das teilweise vom zukünftigen Gelände herausragenden Kellergeschoß über eine Länge von 12,80 m überschritten, sodass die Summe aller im südwestlichen Abstand gelegenen Bauwerke eine Länge von 15 m nicht überschreitet. Gleiches gilt für die Überschreitung der nordwestlichen Baufluchtlinie durch das Kellergeschoß.

Die Überschreitung der Baufluchtlinien ist daher rechtmäßig.

IV.4. Zu den behaupteten Immissionen:
Der vom Bf in der Bauverhandlung erhobene Einwand „*erhöhter Lärmimmissionen*" blieb zwar über den gemeindeinstanzlichen Instanzenzug hinaus aufrecht, aber auch gänzlich unbegründet, sodass dem Beschwerdevorbringen, „*Die durch gegenständliches Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen widersprechen entgegen der Auffassung der Berufungsbehörde § 3 Abs. 3 Z 2 Oö. Bautechnikgesetz*" (Beschwerde vom 24.8.2016, S. 6, ON 136ff) im Lichte der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes der Erfolg versagt bleibt. Der belangten Behörde ist gänzlich zuzustimmen, wenn sie ausführt, dass Nachbarn ein Lärmimmissionsschutz grundsätzlich nur dann gewährt wird, wenn diese über das ortsübliche Ausmaß aufgrund besonderer Umstände hinausgehen (vgl. ua.

VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153 iVm 23.11.2009, 2007/05/0197). Mangels Darlegung besonderer Umstände brauchte auf diesen Einwand nicht weiter eingegangen werden.

IV.5. Zum behaupteten Verstoß gegen das Orts- und Landschaftsbild:
Da einem Nachbarn nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein subjektiv-öffentliches Recht zur Frage zusteht (vgl. VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212), ob ein Bauvorhaben das Ortsbild störe, war auch auf dieses Vorbringen nicht weiter einzugehen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die für den Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens entscheidenden Rechtsfragen, ob die Überschreitungen der Baufluchtlinie im Sinne der Oö. BauO 1994 rechtmäßig sind (vgl. *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht [2014]^{7} § 41 AB 2013 mwN), ob der Immissionseinwand begründet war (vgl. VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153 iVm 23.11.2009, 2007/05/0197) und ob der Einwand der Störung des Orts- und Landschaftsbildes zulässig war (vgl. VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212), konnte anhand der angeführten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes respektive der eindeutigen Rechtslage beantwortet werden. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rsp des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rsp. Weiters ist die dazu vorliegende Rsp des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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 Eingabegebühr von je 240 Euro zu entrichten.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil