OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:

LVwG-151024/35/MK/BR – 151025/3

Datum:

Linz, 12. Juli 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von 1. Dipl.-Ing. (FH) H. und 2. M. G., vertreten durch RA Dr. W. M., gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde U vom 21.04.2016, GZ: Bau-50/2015, in Verfolg des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.09.2017, Ra 2016/05/0110, betreffend Abweisung eines Antrages auf Erteilung einer Baubewilligung nach der Oö. Bauordnung 1994, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang, Sachverhalt:

I.1. In seiner öffentlichen Sitzung vom 12.12.2013 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde U „*Allgemeine Bebauungsrichtlinien für die Wohnbebauung in jenen Bereichen der Gemeinde U, die nicht durch einen Bebauungsplan erfasst sind*“. Im Zuge der Beratungen wurde, wie aus der Verhandlungsschrift hervorgeht, festgehalten, dass die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ einen Bebauungsplan nicht ersetzen, sondern „*im Bauverfahren als Unterstützung für eine möglichste Gleichbehandlung der eingereichten Projekte herangezogen werden*“ sollten. Die Beschlussfassung erfolgte einstimmig.

Der Inhalt dieser „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ lautet – soweit hier wesentlich – auszugsweise wie folgt:

„6. Gebäudehöhen & Dächer
[...]
Unabhängig von der Fassadenhöhe, sowie der Anzahl der oberirdischen Geschoße dürfen talseitig max. 3 Gesamtgeschoße in Erscheinung treten (oberirdische und unterirdische Geschoße).
Falls talseitig 3 Gesamtgeschoße in Erscheinung treten, gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:
[...]
Die talseitige Fassade ist höhenmäßig (mind. 1 Geschoß) durch Vor- bzw. Rücksprünge zu differenzieren;
[...]

8. Stützmauern und Geländeveränderungen
Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 2m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 3 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sind nur in begründeten Ausnahmefällen – in direktem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude – zulässig.“
[Hervorhebungen nicht übernommen]

I.2.1. Mit Eingabe vom 27.11.2015 beantragten B. B. und M. T. (in der Folge kurz: Bw) die Bewilligung für den Neubau eines privaten Wohnhauses am Gst. Nr. x, EZ x, KG U. Dem Bauansuchen lagen eine Baubeschreibung und ein Bauplan, jeweils vom 24.11.2015, bei.

Gemäß den Einreichunterlagen solle das Wohngebäude aus Keller-, Erd- und Obergeschoß bestehen, aufgrund der vorherrschenden Hanglage solle das Gebäude nordostseitig dreigeschoßig in Erscheinung treten. An der Nordost- sowie an der Südostseite springe das Obergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß um einen Meter vor, wobei an der Nordostseite der Vorsprung nicht über die gesamte Länge

erreicht würde, da das beabsichtigte Treppenhaus architektonisch auf eine Flucht mit dem Obergeschoß gebracht werden solle.

Das bestehende Urgelände solle im Zuge des Bauprojekts insbesondere im nördlichen Bereich um bis zu 2,98 m angehoben werden. Der geschaffene Höhenunterschied würde mit Natursteinmauern ausgeglichen werden.

An der nordwestlichen Grundgrenze zu Gst. Nr. x würden im Abstand von 0,1 m zur Nachbargrundgrenze eine unterkellerte Garage (Länge 8,20 m, Traufenhöhe 2,95 m, maximale Höhe 6,84 m, letztere gemessen vom Urgelände bei der Grundgrenze) sowie im Anschluss daran zwei Stützmauern errichtet werden. Die Stützmauer in nördlicher Richtung (Länge 10,50 m, maximale Höhe 2,98 m) solle in Form einer Natursteinmauer ausgeführt werden, jene in südlicher Richtung (Länge 13,88 m, maximale Höhe 2,5 m; im Bauplan als „Stützmauer neu laut Statik“ ausgewiesen) sei verlaufend zum öffentlichen Gut als Garagenzufahrt vorgesehen.

Die Bw sind Eigentümer des verfahrensgegenständlichen Grundstücks. Dipl.-Ing. (FH) H. und M. G. (im Folgenden kurz: Bf) sind Eigentümer des nordwestlich angrenzenden Baugrundstücks Nr. x, EZ x, KG U.

Für das betreffende Gebiet existiert kein Bebauungsplan.

I.2.2. Mit Kundmachung vom 30.11.2015 beraumte der Bürgermeister der Gemeinde U unter Bezugnahme auf den Baubewilligungsantrag der Bw („Neubau eines Einfamilienhauses“) eine mündliche Bauverhandlung für 16.12.2015 an. Auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG wurde ausdrücklich hingewiesen. Die Bf wurden nachweislich verständigt.

I.2.3. Am 16.12.2015 fand unter Teilnahme der Bf und ihres rechtsfreundlichen Vertreters die mündliche Bauverhandlung statt. Die Bf erhoben unmittelbar in der Verhandlung folgende – auf das Wesentliche zusammengefasst – Einwendungen:

Der Antrag der Bw auf Baubewilligung sei abzuweisen, weil das Bauvorhaben zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspreche:

- Beim geplanten Wohnhaus würden talseitig drei Geschoße in Erscheinung treten und es werde nicht mindestens ein Geschoß durch Vorsprünge oder Rücksprünge differenziert. Dadurch widerspreche das Bauvorhaben unter anderem den vom Gemeinderat der Gemeinde U (im Folgenden kurz: belangte Behörde) am 12.12.2013 beschlossenen „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“.
- Weiters handle es sich bei der an die Nachbargrundgrenze herangebauten Garage aufgrund deren Unterkellerung um ein bewilligungspflichtiges

Gebäude, die vorgeschriebenen Abstandsbestimmungen würden nicht eingehalten. Da nach dem Bauplan der gesetzliche Mindestabstand zur östlichen Grundgrenze nicht eingehalten werde, sei der Bauplan abzuändern, um einen Baukonsens herzustellen.

- Stützmauern mit Natursteinen in einer Höhe von mehr als 2 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände seien errichtet worden.
- Geländeveränderungen mit mehr als 2 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände seien vorgenommen worden.
- Betreffend die Aufschüttung des Geländes und die Errichtung der Natursteinmauer sei die Zustimmung für diese Bauwerke im gegenständlichen Verfahren relevant, besonders unter Berücksichtigung der „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“.

Aufgrund einer Unterschreitung des gesetzlich geforderten Mindestabstandes zur östlichen Grundgrenze wurde das Bauvorhaben in der vorliegenden Form als nicht konsensfähig begutachtet und die Vorlage neuerlicher Planunterlagen vereinbart.

I.2.4. Am 20.01.2016 erstattete der Amtssachverständige für Bautechnik ein Gutachten zum abgeänderten Einreichplan. Der Mindestabstand zur östlichen Grundgrenze werde nun eingehalten. Hinsichtlich der Unterbrechung des Vorsprungs zwischen Erd- und Obergeschoß durch das Treppenhaus könne unter Rücksichtnahme auf die gesamte Breite des Baukörpers, die Breite des Treppenhauses als untergeordnet betrachtet werden. Eine optische Gliederung werde überdies durch verschiedene Fassadenfarben erreicht. Das geplante Bauvorhaben entspreche nunmehr den bautechnischen Anforderungen.

I.2.5. Mit Schreiben vom 21.01.2016 teilte der Bürgermeister der Gemeinde U den Bf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens mit, wobei er ausdrücklich auf die geänderte Fassung des Einreichplanes sowie auf das am 20.01.2016 erstattete Gutachten des Amtssachverständigen hinwies (Auflage der Projektunterlagen am Gemeindeamt). Den Bf wurde Gelegenheit gegeben, binnen 14 Tagen in die Unterlagen Einsicht zu nehmen und zum Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

I.3. Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 11.02.2016 wurde den Bw die „*Baubewilligung für das Bauvorhaben ‚Neubau Einfamilienhaus‘ auf dem Grundstück Nr. x, KG U, EZ x [...]*“ erteilt. Begründend wurde zu den von den Bf erhobenen Einwendungen im Wesentlichen Folgendes ausgeführt:

- Die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ der Gemeinde U seien nicht als verpflichtend anzusehen. „*Diese Bebauungsrichtlinien sind als Richtschnur anzusehen – ein Bebauungsplan wird dadurch nicht ersetzt. Es wird aber festgehalten, dass die Bebauungsrichtlinien hinsichtlich ‚Fassadensprung‘ erfüllt sind.*“

- Hinsichtlich der unterkellerten Garage werde die Ansicht der Bf, es handle sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, geteilt. Für die Ausnahmen der Abstandsbestimmungen gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 sei jedoch nicht relevant, ob der im Bauwich situierte Baukörper unterkellert sei. Eine Verletzung der Ausnahmen zu den Abstandsbestimmungen im Sinne des § 41 Oö. BauTG 2013 könne nicht festgestellt werden.
- Geländeveränderungen über 2 m seien nicht generell untersagt.
- Die Aufschüttung des Geländes und die Errichtung der Natursteinmauer seien im Bauanzeigeverfahren gemäß § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 abgewickelt worden, Nachbarn hätten in diesem Verfahren keine Parteistellung.

I.4.1. Mit Schriftsatz vom 01.03.2016 brachten die Bf gegen diesen Bescheid das Rechtsmittel der Berufung ein, beantragten dessen Behebung zur Gänze und führten dazu zusammengefasst Folgendes aus:

- Die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ der Gemeinde U seien vom Land Oberösterreich als Aufsichtsbehörde genehmigt worden und hätten die Rechtsqualität einer allgemein gültigen Verordnung, weil sie sich an die Allgemeinheit unter dem Vorliegen der gleichen Voraussetzungen richteten. Die Baubehörde sei daher an deren Inhalt gebunden. Der Fassadensprung des Bauvorhabens widerspreche den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“, denen zufolge sich Vor- und Rücksprünge höhenmäßig über mindestens ein gesamtes Geschoß erstrecken müssten und nicht unterbrochen werden dürften. Die geplante Unterbrechung des Fassadenvorsprungs durch ein Treppenhaus sei daher unzulässig.
- Die Traufenhöhe der geplanten Garage samt dem darunter liegenden Gebäudeteil betrage bei einem Seitenabstand von nur 0,1 m von der Nachbargrundgrenze 6,84 m. Zu berücksichtigen sei dabei, dass das dem Gebäude umliegende Gelände nur ein geringes Gefälle aufweise und dementsprechend die Traufenhöhe des Garagengebäudes eine Höhe zwischen 6 und 7 m erreiche. Das Bauvorhaben entspreche daher nicht den Bestimmungen der §§ 40 f. Oö. BauTG 2013.

I.4.2. Im Zuge eines ergänzenden Ermittlungsverfahrens wurde seitens der belangten Behörde eine Stellungnahme des Ortsplaners zum geplanten Bauvorhaben vom 04.04.2016 eingeholt und den Bf zur Kenntnis gebracht. Auszugsweise beinhaltet diese Stellungnahme folgende Feststellungen:

„Gebäudehöhe: keine Widersprüche [zu den Bebauungsrichtlinien]
[...]
Das oberste, talseitig in Erscheinung tretende 3. Gesamtgeschoß ‚springt‘ gegenüber dem darunter liegenden Geschoß um ca. 1m ‚hervor‘. Lediglich in einem ‚kleinen‘ Teilabschnitt

– im Bereich des nordseitig angeordneten Stiegenhauses – erfolgt keine ‚Differenzierung der Fassade.
Sowohl im Sinne der Baugestaltung, als auch im Sinne der Funktion, erscheint es aber jedenfalls schlüssig und nachvollziehbar, das Stiegenhaus nicht zu versetzen und in einer Flucht verlaufen zu lassen.
Die grundsätzlichen Ziele der Bebauungsrichtlinien werden dadurch in keiner Weise beeinträchtigt.
[...]
Stützmauern: geringfügige Abweichung zu den Bebauungsrichtlinien
[...]
Etwas ‚unklarer' erscheint die geplante Stützmauerhöhe allerdings entlang der nordwestlichen Grundgrenze. Unter Berücksichtigung der schwierigen Geländesituation, sowie im Hinblick auf eine ähnliche, bereits realisierte Mauer auf dem Grundstück x [...], wäre natürlich theoretisch auch hier eine Abweichung argumentierbar.
Nachdem nordwestlich allerdings ein als Bauland gewidmetes Grundstück direkt angrenzt, sollten aber Beeinträchtigungen in diesem Bereich möglichst hintangehalten werden. Eine Reduktion der Stützmauerhöhe in diesem Bereich – auf das in den allg. Bebauungsrichtlinien definierte Ausmaß – wäre daher aus meiner Sicht zweckmäßig."
[Hervorhebungen nicht übernommen]

I.5. In ihrem Berufungsbescheid vom 21.04.2016 wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab und führte in der Begründung im Wesentlichen Folgendes aus:

- Die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien" würden keinen Bebauungsplan ersetzen und nur als Unterstützung im Bauverfahren dienen. Sie seien daher keine Verordnung des Gemeinderates im Sinne des Oö. ROG 1994, eine Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde sei nicht erfolgt und auch nicht erforderlich gewesen. Zur Vereinbarkeit des Bauprojektes mit den – nicht verbindlichen – Bebauungsrichtlinien werde auf die Stellungnahme des Ortsplaners vom 04.04.2016 verwiesen, der zufolge das Projekt überwiegend den Bebauungsrichtlinien entspreche.
- Die Garage „*entspricht mit folgender Begründung eindeutig den Ausnahmebestimmungen des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG idgF.:*
  - *Die Garage wurde als erdgeschoßiger Gebäudeteil mit Unterkellerung (=teilweise ins ursprüngliche Gelände einschneidend) unmittelbar an der Grundgrenze geplant.*
  - *Die Nutzung als Garage zu einem Wohnhaus ist laut Z. 5 lit a) nicht ausgeschlossen.*
  - *In der Außenwand entlang der Nachbargrundgrenze sind keine Fenster geplant (lt. Z. 5 lit b)*
  - *Die Länge der Garage beträgt entlang der Nachbargrenze (einschließlich Isolierung) 8,40 m und somit weniger als 15 m laut Z. 5 lit c – soweit*

(lt. Lageplan) tatsächlich keine weiteren Bauwerke (Gebäude und Schutzdächer) entlang dieser Grundgrenze bestehen.

- o *Die Traufenhöhe (Höhendifferenz zw. Garagen =Erdgeschoß-Fußbodenoberkante und Attikaoberkante) beträgt 2,95 m und damit weniger als 3 m lt. Z. 5 lit. d); der 2. Halbsatz kommt hier nicht zur Anwendung, weil der betroffene Gebäudeteil mehr als einen Fußboden hat – damit hat aber auch das anschließende künftige (aufgeschüttete) Gelände keine Bedeutung.*
- o *Die Gesamthöhe (Höhendifferenz zw. tiefstem ursprünglichem Geländeniveau = Nordecke und der Attikaoberkante) beträgt 6,84 m (lt. Plan).*“

I.6.1. Gegen diesen Bescheid richtet sich die – rechtzeitig eingebrachte – Beschwerde vom 25.05.2016, in der die Bf die Aufhebung des Bescheides der belangten Behörde, in eventu die Zurückverweisung zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde beantragen.

Darüber hinaus wird die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung im Hinblick auf die Ergänzung des Beweisverfahrens sowie zur Beseitigung von Feststellungsmängeln beantragt.

Die Bf begründen ihre Beschwerde im Wesentlichen wie folgt:

- Die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ der Gemeinde U würden sich an die Allgemeinheit als Normadressat richten und seien als Verordnung in Bezug auf die Erstellung eines Bebauungsplanes zu qualifizieren.

  Die belangte Behörde sei an den von ihr selbst gefassten Beschluss über die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ gebunden, unabhängig davon, ob eine Genehmigung durch das Land Oberösterreich als Aufsichtsbehörde erfolgt sei, zumal eine Genehmigung von der Aufsichtsbehörde nicht versagt worden sei.

  Der in den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ festgelegte Fassadenvorsprung im Bereich des Stiegenhauses fehle beim talseitig in Erscheinung tretenden dritten Gesamtgeschoss des gegenständlichen Bauobjektes, weshalb dieses nicht genehmigungsfähig sei.
- Die geplante Garage befinde sich in 0,1 m Seitenabstand zum Nachbargrundstück, die Garage und der darunter liegende Gebäudeteil wiesen eine Traufenhöhe von 6,84 m auf. Dies widerspreche den zwingenden Vorschriften des § 40 Abs. 1 iVm § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013.

  Zu berücksichtigen sei weiters § 41 Abs. 2 Z 5 Oö. BauTG 2013. Diesbezüglich führen die Bf allerdings keine nähere Begründung an.

  Die belangte Behörde habe im angefochtenen Bescheid die Legaldefinitionen der Begriffe „Erdgeschoss“ (§ 2 Z 9 Oö. BauTG 2013), „Gebäude“

(§ 2 Z 12 Oö. BauTG 2013), „Geschoss“ (§ 2 Z 14 Oö. BauTG 2013) sowie „Kellergeschoss“ (§ 2 Z 17 Oö. BauTG 2013) unrichtig ausgelegt.

· Die Außenmauer der Garage werde in baulicher Einheit mit einer mindestens 14 m langen Stützmauer mit der Garagenzufahrt errichtet, wodurch sich eine Gesamtlänge von 22,40 m ergebe. Die Bestimmungen des § 40 Abs. 1 iVm § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 seien dadurch verletzt.

  Die im Bauplan ausgewiesene „Stützmauer neu laut Statik“ sei ein Bauwerk gemäß § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013.

  Es werde daher die Feststellung begehrt, dass entlang der Grenze zum Grundstück der Bf im Bauwich Bauwerke mit einer Gesamtlänge von 22,40 m errichtet werden sollten.

· Die Behörde habe sich mit den allgemeinen Anforderungen an Bauwerke, nach § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 insbesondere im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, auseinanderzusetzen. Dies sei weder im erstinstanzlichen Bescheid noch im Berufungsbescheid erfolgt. Daher liege eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor.

I.6.2. Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Schreiben vom 24.06.2016 vor.

I.7. Mit Erkenntnis vom 30.08.2016, LVwG-151024/3/MK-151025/2, wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde als unbegründet ab.

Seine Entscheidung begründend führt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wie folgt aus:

· Die „allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ würden weder einen Bebauungsplan iSd § 31 Oö. ROG 1994 noch eine sonstige rechtswirksame Verordnung darstellen und hätten keinerlei rechtliche Verbindlichkeit. Im Übrigen würden nach einem Gutachten des Ortsplaners die grundsätzlichen Ziele der „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ nicht beeinträchtigt und entspreche das Bauvorhaben überwiegend den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“.

· Das Garagengebäude sei iSd Begriffsbestimmungen des § 2 Z 9, 12, 14 und 17 Oö. BauTG 2013 ein zweigeschossiges Gebäude, bestehend aus Kellergeschoß und Erdgeschoß, mit einer Traufenhöhe von 2,95 m und einer maximalen Gesamthöhe von 6,84 m. Da somit die Kriterien gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d und e Oö. BauTG 2013 vorliegen würden und auch die übrigen Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 erfüllt seien, komme diese Ausnahmebestimmung von den Abstandsvorschriften zur Anwendung.

· Die Bf seien hinsichtlich ihres Vorbringens betreffend Gesamtlänge von Garagengebäude und Stützmauer im Bauwich bereits präkludiert. Ungeachtet dessen würden die gesetzlichen Mindestabstände im Bauwich gemäß § 40

Oö. BauTG 2013 grundsätzlich nur für Gebäude und Schutzdächer gelten. Aus systematischen Erwägungen sei somit davon auszugehen, dass sich die in § 41 Oö. BauTG 2013 vorgesehenen Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen ebenfalls nur auf Gebäude und Schutzdächer bezögen, da bei anderen Bauwerken, die ohnehin auch ohne Einhaltung des Mindestabstandes im Nahbereich der Grundgrenze errichtet werden dürften, kein Erfordernis bestehe, eine diesbezügliche Ausnahme festzulegen. Daraus ergebe sich, dass die in § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 geregelten Voraussetzungen, bei deren Vorliegen eine Unterschreitung des Mindestabstandes zulässig sei, gleichfalls nur auf Gebäude und Schutzdächer zu beziehen seien, und zwar auch dann, wenn diese Bestimmung selbst undifferenziert von „Bauwerken“ bzw. „Bauwerksteilen“ spreche, wobei diese Begriffe nur den Oberbegriff zu „Gebäude und Schutzdächer“ bilden würden. Unter systematischen Gesichtspunkten seien damit zweifellos nur „Gebäude und Schutzdächer“ zu verstehen. Daher sei die Subsumtion von Stützmauern unter den in § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 verwendeten Begriff „Bauwerk“ unzulässig. Die gegenständliche „Stützmauer neu laut Statik“ sei nicht in die Gesamtlänge der Bauwerke im Bauwich iSd genannten Bestimmung einzubeziehen. Entlang der Grundgrenze im Bauwich würden daher keine Bauwerke mit einer Gesamtlänge von 22,4 m errichtet.

· Hinsichtlich ihres Vorbringens bezüglich Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes bestünden keine subjektiven Nachbarrechte.

I.8. Mit Erkenntnis vom 26.09.2017, Ra 2016/05/0110, erachtete der VwGH die Revision in Bezug auf die Frage der Rechtmäßigkeit der Errichtung der Garage im Bauwich als zulässig und hob die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf. Begründet wurde dies zusammengefasst wie folgt:

· Die Festlegung einer höhenmäßigen Differenzierung der talseitigen Fassade eines dreigeschoßigen Wohnhauses durch Vor- bzw. Rücksprünge bei mindestens einem Geschoß diene dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes, was auch schon daraus erhelle, dass es um das „in Erscheinung treten“ von Bauteilen gehe. Weshalb und inwieweit sie auch dem Interesse der Nachbarschaft im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 dienen sollte, werde in der Revision nicht dargelegt und sei auch nicht ersichtlich. Hinsichtlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bestehe aber kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn. Das Vorbringen betreffend die Verletzung der „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ gehe daher schon deshalb ins Leere, sodass es sich erübrige, auf die Rechtsqualität der „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ näher einzugehen.

· Die Ausnahmebestimmung von den Abstandsregelungen des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 spreche ihrem Wortlaut nach ausdrücklich von „den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke“.

Ausnahmebestimmungen seien grundsätzlich restriktiv zu interpretieren. Es könne nicht zweifelhaft sein, dass die gegenständliche Stützmauer ein Bauwerk im Sinne des § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 darstelle. Ihre Länge sei daher in die Berechnung gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 – eine Ausnahmebestimmung von den Abstandsbestimmungen – einzubeziehen.

I.9. In der mündlichen Verhandlung am 07.06.2018 brachten die Bw im Wesentlichen vor, die Entscheidung des VwGH vom 26.09.2017, Ra 2016/05/0110-9, habe den Gesetzgeber zu einer Klarstellung der Rechtslage bezüglich § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 veranlasst (Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2018, LBGl. Nr. 32/2018). Die nunmehrige Bestimmung, die im Übrigen auf das gegenständliche Verfahren anzuwenden sei, laute nunmehr anstelle der Wortfolge „Bauwerke“ „Gebäude und Schutzdächer“.

Die Bf brachten daraufhin zusammengefasst vor, dass es sich bei der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2018 nicht um eine bloße Konkretisierung handle, sondern um eine tatsächliche Änderung des Bautechnikgesetzes. Würde man dem Gesetzgeber den Spielraum einräumen, im Wege von Gesetzeskonkretisierungen, die dem Inhalt nach lediglich Interpretationen darstellen würden, eben diese Konkretisierungen vorzunehmen, könnte im Wege der Gesetzgebung jegliche höchstgerichtliche Judikatur ausgehebelt werden. Im konkreten Fall stelle die Novelle zum Bautechnikgesetz eine Anlassgesetzgebung dar. Darüber hinaus sei eine Rückwirkung der neuen Rechtslage nicht anzunehmen, da eine normierende Passage im Gesetzestext diesbezüglich fehle.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde sowie Durchführung eines Lokalaugenscheines und einer mündlichen Verhandlung. Daraus ergibt sich der unter Pkt. I. wiedergegebene Sachverhalt widerspruchsfrei.

Feststellungen zur Beseitigung der sogenannten Feststellungsmängel waren nicht erforderlich.

III. Für die Beurteilung der hier relevanten Rechtsfragen sind insbesondere nachstehende Bestimmungen zu berücksichtigen:

III.1. Verfahren vor dem Verwaltungsgericht:

Nach § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und Z 4) zu überprüfen.

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

§ 63 Abs. 1 VwGG zufolge sind die Verwaltungsgerichte und die Verwaltungsbehörden verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des Verwaltungsgerichtshofes entsprechenden Rechtszustand herzustellen, wenn der Verwaltungsgerichtshof einer Revision stattgegeben hat.

III.2. Verfahrensrecht:

Die hier relevanten Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der Fassung LGBl. Nr. 95/2017, lauten 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. 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. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

[...]

(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 hier relevanten Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991, in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, lauten auszugsweise wie folgt:

Mündliche Verhandlung

[...]

§ 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.

[...]

Die hier relevanten Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994), LGBl. Nr. 114/1993, in der Fassung LGBl. Nr. 69/2015, lauten auszugsweise wie folgt:

§ 31 Bebauungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen,

den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(2) Bei der Erlassung der Bebauungspläne ist die im Interesse der baulichen Ordnung erforderliche räumliche Verteilung der Gebäude und sonstigen Anlagen sowie gegebenenfalls das Maß der baulichen Nutzung möglichst so festzulegen, daß eine gegenseitige Beeinträchtigung vermieden wird. Insbesondere ist auf ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes, insbesondere auch im Hinblick auf die Ermöglichung einer ökologischen Bauweise (z. B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser), der Hygiene und der Feuersicherheit Rücksicht zu nehmen.

§ 32 Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:

1. *die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;*
2. *die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen;*
3. *die Fluchtlinien (Abs. 3);*
4. *die Gebäudehöhe (Abs. 4);*
5. *den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen; nach Erfordernis auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen;*
6. *die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung;*
7. *bestehende Bauwerke und Anlagen.*

[...]

§ 33 Verfahren in der Gemeinde

(1) Die Absicht, einen Flächenwidmungsplan, einen Teil eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder einen Bebauungsplan neu zu erlassen oder grundlegend zu überprüfen, ist vom Bürgermeister durch vierwöchigen Anschlag an der Amtstafel und - ohne Auswirkung auf die Kundmachung - im Internet unter der Adresse der Gemeinde mit der Aufforderung kundzumachen, dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist seine Planungsinteressen dem Gemeindeamt (Magistrat) schriftlich bekannt geben kann. Gibt die Gemeinde regelmäßig ein amtliches Mitteilungsblatt heraus, hat die Kundmachung auch dort zu erfolgen.

(2) Bei Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplans hat der Beschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat zu erfolgen. Nach Beschluss des Planentwurfs hat die Gemeinde

1. *den in Betracht kommenden Bundesdienststellen,*
2. *der Landesregierung,*
3. *den benachbarten Gemeinden,*
4. *der Wirtschaftskammer Oberösterreich,*
5. *der Landwirtschaftskammer für Oberösterreich,*
6. *der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich,*
7. *der Oö. Umweltanwaltschaft, soweit Belange des Umweltschutzes in Frage stehen, sowie*

8. sonstigen Körperschaften öffentlichen Rechts, von denen bekannt ist, dass ihre Interessen berührt werden,

innerhalb von acht Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Landesregierung sind mit der Aufforderung zur Stellungnahme sechs Planentwürfe vorzulegen. Bei Flächenwidmungsplänen und Flächenwidmungsplanänderungen oder deren Teilen (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) ist, soweit nicht durch Verordnung anderes festgelegt ist, zur Frage der Umwelterheblichkeit gemäß den Abs. 7 und 8 und zur Frage des erforderlichen Prüfungsumfangs des Umweltberichts gemäß Abs. 11 Z 1 eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen.

(3) Vor Beschlußfassung eines Flächenwidmungsplanes, eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz) oder eines Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist der Plan durch vier Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme beim Gemeindeamt (Magistrat) aufzulegen. Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung oder Bebaubarkeit sich Änderungen ergeben, sind von der Planauflage nachweislich zu verständigen. Eine Verständigung kann unterbleiben, wenn die Änderung generelle Regelungen begriffsdefinitorischen Inhalts in den schriftlichen Ergänzungen von Bebauungsplänen betrifft. Auf die Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme und die Möglichkeit der Einbringung von Anregungen oder Einwendungen ist während der Auflagefrist durch Anschlag an der Amtstafel und im amtlichen Mitteilungsblatt hinzuweisen, wenn die Gemeinde ein solches regelmäßig herausgibt.

[...]

§ 34 Aufsichtsverfahren und Kundmachung

(1) Beschließt der Gemeinderat einen Flächenwidmungsplan, eine Änderung eines Flächenwidmungsplans oder eines Teils eines Flächenwidmungsplans (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz), so ist dieser mit dem dazugehörigen Akt und den Planungsunterlagen vor Kundmachung des Beschlusses der Landesregierung als Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Ein Bebauungsplan ist der Landesregierung vor Kundmachung des Beschlusses nur dann zur Genehmigung vorzulegen, wenn überörtliche Interessen im besonderen Maß berührt werden. Überörtliche Interessen werden dann besonders berührt, wenn dies der Gemeinde von der Landesregierung anläßlich ihrer Stellungnahme gemäß § 33 Abs. 2 mitgeteilt wurde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan

1. Raumordnungszielen und -grundsätzen einschließlich den aus der Seveso III-Richtlinie erwachsenden Pflichten oder festgelegten Planungen angrenzender Gemeinden oder
2. einem Raumordnungsprogramm oder einer Verordnung gemäß § 11 Abs. 6 oder
3. – soweit nur der Flächenwidmungsteil (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz Z 1) betroffen ist – dem örtlichen Entwicklungskonzept (§ 18 Abs. 1 zweiter Satz Z 2) oder
4. sonstigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den Baulandanforderungen gemäß § 21 und den Verfahrensbestimmungen, widerspricht oder
5. die geordnete wirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung anderer Gemeinden oder des Landes wesentlich beeinträchtigen würde.

(3) Vor Versagung der Genehmigung hat die Landesregierung der Gemeinde den Versagungsgrund mitzuteilen und ihr Gelegenheit zu geben, hiezu binnen einer angemessenen, jedoch mindestens sechs Wochen betragenden Frist Stellung zu nehmen.

(4) Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn

1. *der Gemeinde nicht innerhalb von vier Monaten nach Einlangen des genehmigungspflichtigen Planes und der nötigen Unterlagen (Abs. 1) beim Amt der Landesregierung ein Versagungsgrund mitgeteilt wird oder*
2. *der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nach Einlangen ihrer Stellungnahme zu den mitgeteilten Versagungsgründen kein das Verfahren abschließender Bescheid zugestellt wird.*

(5) Nach Einlangen des genehmigten Plans bei der Gemeinde oder nach Fristablauf ist der Plan kundzumachen. Bei Versagung der Genehmigung hat eine Kundmachung des Planes zu unterbleiben. Drei Ausfertigungen des kundgemachten Planes sind dem Amt der Landesregierung vorzulegen.

§ 37 Wirkung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Hinsichtlich der Wirkung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen gilt § 3 sinngemäß mit der Einschränkung auf raumbedeutsame Maßnahmen der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich.

(2) Generelle und individuelle Verwaltungsakte der Gemeinde im Rahmen des durch Landesgesetze umschriebenen eigenen Wirkungsbereiches dürfen einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widersprechen.

(3) Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet für die Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen oder Bebauungsplänen richtet sich nach der Oö. Bauordnung 1994.

Die hier relevanten Bestimmungen der Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO 1990), LGBl. Nr. 91/1990, in der Fassung LGBl. Nr. 25/2018, lauten auszugsweise wie folgt:

§ 94 Kundmachung

(1) Verordnungen der Gemeinde bedürfen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, zu ihrer Rechtswirksamkeit der öffentlichen Kundmachung nach Maßgabe der Abs. 2 bis 4.

(2) Die Rechtswirksamkeit von Verordnungen beginnt frühestens mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag. Bei Gefahr im Verzug kann jedoch in der Verordnung angeordnet werden, daß ihre Rechtswirksamkeit bereits vor diesem Zeitpunkt beginnt, frühestens jedoch mit Ablauf des Kundmachungstages. Die Rechtswirksamkeit von Verordnungen erstreckt sich, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, auf das gesamte Gemeindegebiet.

(3) Die Kundmachung ist vom Bürgermeister binnen zwei Wochen nach der Beschlußfassung durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel durchzuführen. Die Kundmachungsfrist beträgt zwei Wochen. Neben der Kundmachung durch Anschlag an der Gemeindeamtstafel und ohne Einfluß auf die Rechtswirksamkeit sind Verordnungen der Gemeinde vom Bürgermeister auch auf andere Art ortsüblich bekanntzumachen, wenn dies notwendig oder zweckmäßig ist.

(4) Verordnungen, deren Umfang oder Art den Anschlag an der Gemeindeamtstafel nicht zuläßt, sind im Gemeindeamt zur öffentlichen Einsicht während der Amtsstunden

innerhalb der Kundmachungsfrist aufzulegen. In diesen Fällen ist die Tatsache der Auflegung kundzumachen.

(5) Der Text geltender Verordnungen ist im Gemeindeamt zur Einsichtnahme bereitzuhalten. Jedermann hat das Recht, Abschriften zu erstellen oder gegen Kostenersatz die Herstellung von Kopien zu verlangen. Soweit geltende Verordnungen EDV-mäßig erfasst sind, sind diese auf Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden technischen Mittel im Wege automationsunterstützter Datenübertragung jedem Fraktionsobmann bzw. dem von ihm ermächtigten Vertreter seiner Fraktion zur Verfügung zu stellen.

(6) Die Bestimmungen der Abs. 3 und 4 gelten, sofern die Gesetze nichts anderes bestimmen, sinngemäß auch für alle jene Fälle, in denen die Kundmachung von anderen Beschlüssen der Gemeinde gesetzlich angeordnet ist oder solche Beschlüsse die Öffentlichkeit berühren.

III.3. In der Sache:

Die hier relevanten Bestimmungen des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013), LGBl. Nr. 35/2013, in der Fassung LGBl. Nr. 32/2018, lauten auszugsweise wie folgt:

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

[...]

9. Erdgeschoß: das erste oder einzige Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt; bei mit Schutzdächern überdachten Flächen ist dies die erste oder einzige allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegende Fußbodenebene;

[...]

12. Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können;

[...]

14. Geschoß: ein Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder ein lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;

[...]

17. Kellergeschoß: ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen (zB bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;

[...]

§ 3 Allgemeine Anforderungen

(1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Folge angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei

sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.
Bautechnische Anforderungen an Bauwerke sind:

1. *mechanische Festigkeit und Standsicherheit;*
2. *Brandschutz;*
3. *Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz;*
4. *Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit;*
5. *Schallschutz;*
6. *Energieeinsparung und Wärmeschutz.*

(2) Bauteile müssen aus entsprechend widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder gegen schädigende Einwirkungen geschützt sein, wenn sie solchen Einwirkungen ausgesetzt sind. Schädigende Einwirkungen sind zB Umweltschadstoffe, Witterungseinflüsse, Erschütterungen oder korrosive Einwirkungen.

(3) Überdies müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass

1. *eine ungehinderte, sichere und alltagstaugliche Benützung gewährleistet ist, wobei insbesondere die besonderen Bedürfnisse von Kindern, Frauen, Familien, Seniorinnen und Senioren und Personen mit Beeinträchtigungen zu berücksichtigen sind;*
2. *durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden;*
3. *das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei müssen die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden; auf naturschutzrechtlich geschützte Objekte und anerkannte Kulturgüter ist besonders Bedacht zu nehmen.*

§ 40 Abstandsbestimmungen für Gebäude und Schutzdächer

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für die Lage und Höhe von Gebäuden und Schutzdächern:

1. *Beim Neu- und Zubau von Gebäuden ist, sofern sich aus den folgenden Ziffern nichts anderes ergibt, zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3 m einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.*

[...]

6. *Die Höhe des jeweiligen Bauwerksteils ist vom jeweils nächstgelegenen Punkt an der dem jeweiligen Abstand zugeordneten Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu messen. Aufzugschächte, Rauch- und Abgasfänge, Antennenanlagen und ähnliche Einrichtungen auf Gebäudeteilen oder Schutzdächern sind dabei nicht einzurechnen.*

[...]

§ 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:*

a) die im Abstand gelegenen Räume und Teile von Schutzdächern dürfen nicht für betriebliche Zwecke oder zur Haltung von Tieren genutzt werden;

b) soweit die den Nachbargrundgrenzen zugewandten Außenwände einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, sind in diesen Türen und Fenster unzulässig; in Außenwänden, die an solche Außenwände anschließen, müssen Türen und Fenster von der Nachbargrundgrenze einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen, soweit es sich nicht um Einfahrten, Garagentore, Loggien und dergleichen handelt;

c) die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten;

d) die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon darf 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen;

e) die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon (wie Dachgiebeln) darf 7 m nicht überschreiten; § 40 Z 6 gilt sinngemäß; Mansarddächer sind in diesem Bereich unzulässig;

f) bei Pultdächern mit einem dem Nachbargrundstück zugewandten First darf dessen Höhe 3 m über dem Erdgeschoßniveau nicht überschreiten;

[...]

Der hier relevante § 41 des Oö. BauTG 2013 lautete in der Fassung LGBl. Nr. 38/2016, 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:

a) die im Abstand gelegenen Räume und Teile von Schutzdächern dürfen nicht für betriebliche Zwecke oder zur Haltung von Tieren genutzt werden;

b) soweit die den Nachbargrundgrenzen zugewandten Außenwände einen Abstand von weniger als 2 m zur Nachbargrundgrenze aufweisen, sind in diesen Türen und Fenster unzulässig; in Außenwänden, die an solche Außenwände anschließen, müssen Türen und Fenster von der Nachbargrundgrenze einen Abstand von mindestens 1 m aufweisen, soweit es sich nicht um Einfahrten, Garagentore, Loggien und dergleichen handelt;

c) die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen der Bauwerke einschließlich allfälliger Dachvorsprünge darf 15 m nicht überschreiten;

d) die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen darf 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen;

e) die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Bauwerksteilen (wie Dachgiebeln) darf 7 m nicht überschreiten; § 40 Z 6 gilt sinngemäß; Mansarddächer sind in diesem Bereich unzulässig;

f) bei Pultdächern mit einem dem Nachbargrundstück zugewandten First darf dessen Höhe 3 m über dem Erdgeschoßniveau nicht überschreiten;

[...]

IV. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat im Rahmen des durch §§ 27 und 9 Abs. 1 Z 3 und Z 4 VwGVG normierten Prüfungsumfangs durch seinen gemäß § 2 VwGVG zuständigen Einzelrichter erwogen:

IV.1. Die Bf sind aufgrund der Lage des zu bebauenden Grundstückes und des den Bf gehörenden Grundstückes zueinander unstrittig Nachbarn gemäß § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994.

Vorweg ist festzuhalten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: 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 (VwGH 28.04.2006, 2004/05/0257). Der Nachbar kann nach der oberösterreichischen Rechtslage im Baubewilligungsverfahren daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. als Beispiel für viele etwa VwGH 24.02.2015, Zl. 2013/05/0054 mwN; 12.06.2012, 2009/05/0105, mwN). Der Nachbar behält seine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren zudem nur, wenn er (taugliche) Einwendungen im Rechtssinn erhoben hat. Eine Einwendung in diesem Sinne liegt nur dann vor, wenn aus dem Vorbringen des Nachbarn zu erkennen ist, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Er muss zwar das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, und er muss seine Einwendung auch nicht begründen, jedoch muss daraus erkennbar sein, welche Rechtsverletzung behauptet wird (VwGH 15.11.2011, 2008/05/0146, mwN).

Bereits im vorangegangenen Verwaltungsverfahren wird den Parteien besondere Achtsamkeit abverlangt, um durch die rechtzeitige Erhebung zulässiger, auf subjektive Rechte bezogener Einwendungen, die Parteistellung nicht zu verlieren (vgl. VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066; 22.01.2015, Ra 2014/06/0055 uA).

Hat ein Nachbar hinsichtlich einer bestimmten Frage keine Einwendungen erhoben, tritt dahingehend nach Schluss der Bauverhandlung Präklusion ein (vgl. VwGH

16.04.1998, 98/05/0047). Ist Präklusion eingetreten, gilt diese für das ganze weitere Verfahren und ist auch von der Berufungsbehörde sowie den Verwaltungsgerichten und in weiterer Folge auch vom VwGH zu beachten und sind diese auf die Prüfung der rechtzeitig erhobenen Einwendung(en) beschränkt (*Neuhofer*, Österreichisches Baurecht [2014]^{7} Oö. BauO § 35 Rz 18 mwN; vgl. wie oben VwGH 16.04.1998, 98/05/0047 mwN). Einwendungen, die im erstinstanzlichen Verfahren erhoben, aber in der Berufung nicht mehr aufrecht erhalten wurden, sind somit nicht mehr Gegenstand des Berufungsverfahrens (vgl. VwGH 15.09.1992, 89/05/0027; 04.08.2015, Ra 2015/06/0039).

In der mündlichen Bauverhandlung vom 16.12.2015 haben die Bf Einwendungen erhoben und damit zunächst – soweit sich diese auf subjektiv-öffentliche Rechte beziehen – ihre Parteistellung im Umfang dieser Rechte behalten. In der Berufung gegen die (erstinstanzliche) Erteilung der Baubewilligung zugunsten der Bw und der damit einhergehenden negativen Sachentscheidung gegenüber den Bf wiederholten diese (nur) zum Teil ihre Einwendungen aus der mündlichen Bauverhandlung, konkret die Einwendungen hinsichtlich der Konformität des Bauvorhabens mit den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ sowie hinsichtlich der Abstandsbestimmungen in Bezug auf das Garagengebäude. Die belangte Behörde hatte daher im bekämpften Bescheid keine Verletzung anderer – im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2015 vorgebrachten – subjektiv-öffentlichen Rechte der Bf zu prüfen.

Die Kognitionsbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes ist – trotz der grundsätzlichen Pflicht zur Entscheidung in der Sache selbst – beschränkt auf jene Teilaspekte der Sache des Verwaltungsverfahrens, die durch taugliche Einwendungen der Bf statuiert werden, von den Bf auch im vorangegangenen (Berufungs-)Verfahren aufrecht gehalten wurden und letztendlich zum Inhalt des Spruches des in Beschwerde gezogenen Berufungsbescheides wurden.

Die belangte Behörde hatte in ihrem Berufungsbescheid über die Einwendungen der Bf in Bezug auf die Bebauungsrichtlinien sowie die Einhaltung der Abstandsbestimmungen hinsichtlich des Garagengebäudes abzusprechen. Das darüber hinausgehende Vorbringen in der Beschwerde an das Verwaltungsgericht hinsichtlich der behaupteten Störung des Orts- und Landschaftsbildes legten die Bf in der Berufung an den Gemeinderat nicht dar.

Dieses Beschwerdevorbringen ist daher auch nicht mehr Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, da die Bf ihre Parteistellung dahingehend verloren haben. Durch die Beschränkung der Einwendungen an die Berufungsinstanz verbleiben als Prüfgegenstand für das erkennende Gericht nur noch die dargelegten Vorbringen hinsichtlich der Bebauungsrichtlinien und der Einhaltung der Abstandsbestimmungen hinsichtlich des Garagengebäudes.

IV.2. „Allgemeine Bebauungsrichtlinien“:

Wenn der VwGH einer Revision stattgegeben hat, sind die Verwaltungsgerichte nach § 63 Abs. 1 VWGG verpflichtet, in der betreffenden Rechtssache mit den ihnen zu Gebote stehenden rechtlichen Mitteln unverzüglich den der Rechtsanschauung des VwGH entsprechenden Rechtszustand herzustellen.

In Bindung an das obzitierte Erkenntnis des VwGH ist daher anzumerken, dass die Festlegung einer höhenmäßigen Differenzierung der talseitigen Fassade des dreigeschoßigen Wohnhauses durch Vor- bzw. Rücksprünge mindestens eines Geschoßes in den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes dient. Dies ergibt sich bereits aus der Formulierung, dass es dabei um das „*in Erscheinung treten*“ von Bauteilen geht. Inwieweit diese Bestimmung auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen sollte, ist nicht ersichtlich und haben die Bf auch kein diesbezügliches Vorbringen erstattet.

Wie bereits dargelegt besteht das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen (VwGH 28.04.2006, 2004/05/0257). Der Nachbar kann nach der oberösterreichischen Rechtslage im Baubewilligungsverfahren daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. als Beispiel für viele etwa VwGH 24.02.2015, Zl. 2013/05/0054 mwN; 12.06.2012, 2009/05/0105, mwN).

Aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes können jedoch keine subjektiven Nachbarrechte abgeleitet werden (vgl. VwGH 24.02.2015, 2013/05/0054; 16.11.2010, 2009/05/0342; 15.06.2010, 2009/05/0212, jeweils mwN).

Da den Bf folglich hinsichtlich der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kein subjektiv-öffentliches Recht zukommt, geht das Vorbringen betreffend Verletzung der „Allgemeinen Bebauungsbestimmungen“ durch die fehlende höhenmäßige Differenzierung der talseitigen Fassade ins Leere.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass Bebauungspläne iSd § 31 Oö. ROG 1994 der Formerfordernisse der §§ 31 f. Oö. ROG 1994 sowie des in den §§ 33 f. Oö. ROG 1994 festgelegten Verfahrens bedürfen, um die in § 37 Abs. 2 Oö. ROG 1994 normierten Rechtswirkungen zu entfalten.

Die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ der Gemeinde U entsprechen weder diesen Formerfordernissen, noch wurden sie im gesetzlich normierten Verfahren erlassen. Es erfolgte insbesondere keine Vorlage an die Oö. Landesregierung gemäß § 33 Abs. 2 Oö. ROG 1994, sodass diese keine Gelegenheit hatte, als

Aufsichtsbehörde die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ nach § 34 Oö. ROG 1994 zu genehmigen oder zu untersagen. Weiters erfolgte keine ordnungsgemäße Kundmachung gemäß § 34 Abs. 5 Oö. ROG 1994 iVm § 94 Oö. GemO 1990.

Überdies ist festzuhalten, dass die belangte Behörde mit den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ ausdrücklich keinen Bebauungsplan erlassen wollte, im Gegenteil diese Richtlinien nur für jene Teile des Gemeindegebietes gelten sollten, für die keine rechtswirksamen Bebauungspläne existieren. Es war im Zeitpunkt der Beschlussfassung die erklärte Absicht der belangten Behörde, mit den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ der Baubehörde lediglich eine Unterstützung im Bauverfahren zu bieten.

Unabhängig von der Beurteilung der Frage nach der rechtlichen Qualität eines Gemeinderatsbeschlusses ist im gegenständlichen Fall also davon auszugehen, dass das für die Verbindlichkeit einer Verordnung als generell-abstrakte Norm formal erforderliche Verfahren (Beschlussfassung, Verordnungsprüfung, Kundmachung, etc.) nicht durchgeführt wurde. Es liegt also keine materiell verbindliche Regelung vor.

Die „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ stellen insbesondere keinen Bebauungsplan iSd § 31 Oö. ROG 1994 und auch keine sonstige rechtswirksame Verordnung dar und haben keinerlei rechtliche Verbindlichkeit, auch nicht für den Bürgermeister als Baubehörde. Die Festlegungen in den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ sind, soweit sie nicht ihre Deckung in einer anderen (baurechtlichen) Rechtsnorm finden, letztendlich nicht verbindlich und könnten auch nicht durchgesetzt werden.

IV.3. Abstandsbestimmungen hinsichtlich des Garagengebäudes:

§ 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 legt unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen des § 40 leg.cit. für „*Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind [...]*“ fest. Unter anderem darf gemäß lit. d leg.cit. „*die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon [...] 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten*“.

Das gegenständliche Bauwerk ist überdeckt, allseits umschlossen und kann von Personen betreten werden. Es stellt somit zweifellos ein „Gebäude“ iSd § 2 Z 12 Oö. BauTG 2013 dar. Da dieses laut Planurkunde aus zwei übereinanderliegenden Räumen besteht, lässt die Definition des § 2 Z 14 Oö. BauTG 2013 auch keinen Zweifel daran, dass das Gebäude zwei Geschoße aufweist.

Das untere Geschoß reicht in Teilen in das umliegende, künftige Gelände und ist daher ein Kellergeschoß iSd § 2 Z 17 Oö. BauTG 2013. Das obere Geschoß ist das erste (und einzige) Geschoß des Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt und daher ein Erdgeschoß gemäß § 2 Z 9 Oö. BauTG 2013.

Da § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 auf die Traufenhöhe über dem Erdgeschoßfußboden abstellt, kommt es hinsichtlich der zulässigen Traufenhöhe ausschließlich auf die Definition des Erdgeschoßes in § 2 Z 19 Oö. BauTG 2013 an. Das Garagengebäude weist daher laut Bauplan eine Traufenhöhe von 2,95 m auf.

Die Gesamthöhe hingegen, auf die § 41 Abs. 1 Z 5 lit. e Oö. BauTG 2013 Bezug nimmt, ist gemäß § 40 Z 6 Oö. BauTG 2013 vom nächstgelegenen Punkt an der dem jeweiligen Abstand zugeordneten Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze, und somit vom Urgelände, zu ermitteln. Unter Berücksichtigung dessen erreicht – laut Bauplan – das Garagengebäude an der nordöstlichen Ecke seine (maximale) Gesamthöhe von 6,84 m.

Das Garagengebäude ist somit ein zweigeschoßiges Gebäude, bestehend aus Kellergeschoß und Erdgeschoß, mit einer Traufenhöhe von 2,95 m und einer maximalen Gesamthöhe von 6,84 m.

Unter Zugrundelegung dieser Auslegungen steht fest, dass die Traufenhöhe des Garagengebäudes die in § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 normierte maximale Traufenhöhe von 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht überschreitet. Die in lit. e leg.cit. festgelegte maximale Gesamthöhe von 7 m wird – bei einer Ermittlung entsprechend § 40 Z 6 Oö. BauTG 2013 – ebenfalls nicht überschritten.

Da das Garagengebäude auch die übrigen – unstrittigen – Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 erfüllt, kommt diese Ausnahmebestimmung von den Abstandsvorschriften zur Anwendung. Die dahingehenden Ausführungen im Bescheid der belangten Behörde erweisen sich somit als zutreffend.

Die Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 sind beim gegenständlichen Bauvorhaben – entgegen der Behauptung der Bf, die in diesem Zusammenhang das BauTG unrichtig als „Bauträgergesetz“ zitierten – nicht zu berücksichtigen, da es sich bei dieser Bestimmung um eine Regelung im Zusammenhang mit einer u.U. zulässigen Unterschreitung von Mindestabständen handelt, was aber notwendiger Weise eine grundsätzliche Anwendbarkeit dieser Abstandsbestimmungen voraussetzt. Im gegenständlichen Konnex sind diese aber – wie oben ausführlich dargelegt – gar nicht anzuwenden.

IV.4. Abstandsbestimmungen hinsichtlich der Gesamtlänge des Garagengebäudes und der Stützmauer:

Wie unter Punkt IV.2. bereits ausgeführt, sind die Verwaltungsgerichte bei der Erlassung der Ersatzentscheidung an die vom VwGH in seinem aufhebenden Erkenntnis geäußerte Rechtsanschauung gebunden. Eine Ausnahme bildet jedoch der Fall einer wesentlichen Änderung der Sach- und Rechtslage (vgl. VwGH 19.10.2017, Ro 2017/09/0001).

Die Bindungswirkung eines aufhebenden Erkenntnisses des VwGH ist von vornherein auf die Sach- und Rechtslage beschränkt, die der durch das aufhebende Erkenntnis aufgehobenen Entscheidung des Verwaltungsgerichtes zugrunde lag. Spätere Änderungen der Rechtslage – mögen sie durch den Gesetzgeber selbst vorgenommen werden oder die Folge der Aufhebung eines Gesetzes durch den Verfassungsgerichtshof sein – begrenzen daher sowohl den Folgenbeseitigungsanspruch der Parteien des Verfahrens vor dem VwGH als auch die Pflicht des Verwaltungsgerichtes, den der Rechtsanschauung dieses Gerichtshofes entsprechenden Rechtszustand herzustellen (vgl. *Gruber* in Götzl/Gruber/Reisner/Winkler, Das neue Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte, Kommentierung des VwGVG und der Bestimmungen zum Rechtsschutz vor VwGH und VfGH, § 63 VwGG, Rz 1; VfSlg 19.640/2012).

Im Sinne der ständigen Rechtsprechung des VwGH hat das Verwaltungsgericht nach Aufhebung eines Erkenntnisses durch den VwGH bei Erlassung ihres neuen Erkenntnisses die inzwischen eingetretenen Änderungen in der Rechts- und Sachlage zu berücksichtigen. Eine Änderung der Rechtslage verpflichtet das Verwaltungsgericht, ungeachtet eines vorangegangenen VwGH-Erkenntnisses unter Zugrundelegung der nunmehr für ihre Entscheidung maßgeblichen Normen zu entscheiden (vgl. VwGH 08.03.1991, 91/17/0014 mwN.)

Bei der Erlassung des Erkenntnisses vom 30.08.2016, LVwG-151024/3/MK-151025/2, hatte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich das Oö. BauTG 2013, in der Fassung LBGl. Nr. 38/2016, anzuwenden. Im Sinne der obzitierten Judikatur ist die Bindungswirkung an die Rechtsanschauung des VwGH bei Stattgabe einer Revision auf diese Rechtslage beschränkt.

Mit der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2018 wurde der für die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich maßgebliche § 41 Oö. BauTG 2013 geändert. Die Bestimmung trat mit 01.05.2018 in Kraft. Da Änderungen der Rechtslage nach Aufhebung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung durch den VwGH und vor der Erlassung der Ersatzentscheidung vom Verwaltungsgericht zu berücksichtigen sind, hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich seinem neuerlichen Erkenntnis nunmehr das im Entscheidungszeitpunkt in Kraft stehende Oö. BauTG 2013, in der Fassung LBGl. Nr. 32/2018, zugrunde zu legen.

Als weitere Ausnahme von den Abstandsbestimmungen für „*Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind [...]*“ führt § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 aus, dass „*die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern [...] 15 m nicht überschreiten*“ darf.

Die Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 bezieht sich nach ihrem ausdrücklichen Wortlaut nur auf Gebäude und Schutzdächer. Die von den Bf begehrte Feststellung, dass entlang der Grenze zum Grundstück der Bf im Bauwich Bauwerke mit einer Gesamtlänge von 22,40 m errichtet werden sollten, ist im gegenständlichen Verfahren folglich nicht relevant.

Die Subsumtion von Mauern, konkret der im Bauplan vorgesehenen „Stützmauer neu laut Statik“ unter § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 ist unzulässig. Diese ist nicht in die Gesamtlänge der Gebäude und Schutzdächer im Bauwich iSd genannten Bestimmung einzubeziehen. Da es für die Konformität des gegenständlichen Bauvorhabens mit der Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013 nur auf die Gesamtlänge von Gebäuden und Schutzdächern ankommt und die Länge des Garagengebäudes 15 m nicht überschreitet, kommt auch diese Ausnahmebestimmung von den Abstandsvorschriften zur Anwendung.

Im Übrigen ist aus der vom Ortsplaner in seiner Stellungnahme festgestellten Abweichung der Stützmauerhöhen vom in den „Allgemeinen Bebauungsrichtlinien“ festgelegten Ausmaß und deren Nichtberücksichtigung durch die belangte Behörde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides ableitbar, da – wie unter IV.2. dargelegt – diese Bebauungsrichtlinien keine rechtliche Verbindlichkeit aufweisen und überdies darin festgehalten wird, dass Abweichungen in begründeten Ausnahmefällen zulässig seien.

IV.5. Orts- und Landschaftsbild:

Ungeachtet der hier eingetretenen Präklusion (vgl. Pkt. IV.1.) kommt den Nachbarn - wie in IV.2. bereits dargelegt - kein Mitspracherecht hinsichtlich einer eventuellen Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch ein konkretes Bauvorhaben zu. Die Baubehörde hat die in § 3 Oö. BauTG 2013 normierten allgemeinen Anforderungen an Bauwerke in ihrem Ermittlungsverfahren von Amts wegen zu prüfen. Sie ist nicht verpflichtet, das Ergebnis dieser Prüfung bescheidmäßig festzuhalten.

Insofern kann aus dem Umstand, dass die störungsfreie Einfügung des gegenständlichen Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild weder im

Bewilligungs- noch im angefochtenen Bescheid näher ausgeführt wird, keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens abgeleitet werden.

V. Im Ergebnis haben die Bf daher keine Gründe aufgezeigt, die zu einer Unzulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens führen würden, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

VI. 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. Der Gesetzgeber hat in der Novellierung der Ausnahmebestimmungen zu den Abstandsbestimmungen im Oö. BauTG 2013 – wie wohl er im Grunde auch auf Basis der Vorgängerbestimmung(en) systematisch dasselbe Ergebnis als Normziel vor Augen hatte – klargestellt, dass Stützmauern nicht in die Ermittlung von Gebäudelängen entlang von Grundgrenzen einzubeziehen sind. Das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.09.2017, Ra 2016/05/0110-9, wurde auf der Grundlage der Vorgängerbestimmung erlassen.

Die Fragen zu den Grenzen der Bindungswirkung höchstgerichtlicher Entscheidungen bei maßgeblicher Änderung der Sach- und Rechtslage werden – insbesondere auch unter Bedachtnahme auf die Konstellation seit Einführung der zweigliedrigen Verwaltungsgerichtsbarkeit – seit Jahren unverändert judiziert. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung 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 Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

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. Kitzberger