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-152188/5/VG – 152193/2

Datum:
Linz, 4. Dezember 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerden der 1. V B (1.-Bf) und 2. des F B (2.-Bf), 3. der B B (3.-Bf) und 4. des E B (4.-Bf), 5. der P B (5.-Bf) und 6. des H B (6.-Bf), alle vertreten durch M R GmbH in L, jeweils gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 2. April 2019, GZ.: 0067963/2018, BBV SuG/S, BBV/S180125, wegen Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Eingabe vom 24. Oktober 2018 (Eingangsdatum) beantragte die W., GenmbH (in der Folge: Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus drei unterkellerten, viergeschoßigen Häusern und einer Tiefgarage für 40 KFZ-Abstellplätze sowie 13 Abstellplätzen im Freien auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG P, nach Maßgabe der Einreichunterlagen.

2. Mit Bescheid vom 2. April 2019 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung diverser Auflagen.

3. Die dagegen gesondert erhobenen und im Wesentlichen gleichlautenden Beschwerden der (damals noch nicht rechtsfreundlich vertretenen) 1.-Bf und des 2.-Bf, der 3.-Bf und des 4.-Bf sowie der 5.-Bf und des 6.-Bf wurden dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) mit Schreiben der belangten Behörde vom 23. Mai 2019 unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes zur Entscheidung vorgelegt. Die belangte Behörde äußerte sich im Vorlageschreiben zum Beschwerdevorbringen der 1.-Bf bis 6.-Bf (in der Folge kurz: Bf).

4. Mit Schriftsatz vom 15. November 2019 gab die Bauwerberin ihre rechtsfreundliche Vertretung bekannt und erstattete zugleich eine Beschwerdebeantwortung.

5. Das LVwG Oö. führte am 28. November 2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. In dieser Verhandlung gaben die Bf ihre rechtsfreundliche Vertretung bekannt.

II. Festgestellter Sachverhalt:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus drei unterkellerten, viergeschoßigen Häusern und einer Tiefgarage für 40 KFZ-Abstellplätze sowie 13 Abstellplätzen im Freien auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG P, nach Maßgabe der Einreichunterlagen [siehe insbesondere die Baubeschreibung vom 15.1.2019, die Grundrisspläne Ansichten und Schnitte vom 15.1.2019 und den Lageplan vom 15.1.2019 im Behördenakt].

Die 1.-Bf und der 2.-Bf sind jeweils zur Hälfte Miteigentümer des Grundstückes Nr. x der KG P. Die 3.-Bf und der 4.-Bf sind jeweils zur Hälfte Miteigentümer des Grundstückes Nr. x der KG P. Die 5.-Bf und der 6.-Bf sind jeweils zur Hälfte Miteigentümer des Grundstückes Nr. x der KG P.
Die Grundstücke der Bf sind allesamt vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt [aktuelle Grundbuchsauszüge – Gerichtsakt – ON 4, Beilage 2].

Zum gegenständlichen Bauvorhaben wurde am 5. Februar 2019 eine mündliche Bauverhandlung durchgeführt, zu welcher die Bf nachweislich geladen wurden. In der Verhandlung wurde seitens des Verhandlungsleiters Folgendes festgehalten: „Die Frist für die Einbringung der Stellungnahmen und Einwendungen wird mit 18.02.2019 festgesetzt (Eingangsstempel des Magistrats Linz bzw. Datum der Mailübermittlung)“ [Verhandlungsschrift Seite 24 „Äußerung des Verhandlungsleiters“ – Behördenakt Aktenseite 54ff]. Die Fortsetzung der Verhandlung, zu der die Bf nicht mehr geladen wurden, fand am 28. Februar 2019 statt. In dieser Verhandlung wurden der Bauwerberin die innerhalb der gesetzten Frist erhobenen Einwendungen der Nachbarn zur Kenntnis gebracht. Die Schriftsätze der Nachbarn wurden der Verhandlungsschrift angeschlossen. Die Bauwerberin erklärte, dass die Forderung der Nachbarn nach Errichtung einer (näher umschriebenen) Lärmschutzwand erfüllt werden wird [Fortsetzung der Verhandlungsschrift – Behördenakt Aktenseite 85].

Das gegenständliche Baugrundstück liegt an der T. Bei der T handelt es sich um einen mehrere Kilometer langen Straßenzug, welcher in E von der W abzweigt und zunächst entlang der Straßenbahnlinie x bis zum Bahnhof E verläuft. Nach der Bahnunterführung mit der W verschwenkt die T in östliche Richtung und führt durch den gesamten bereits besiedelten Stadtteil P. Südlich des Betriebsbaugebietes P schwenkt die T in südliche Richtung, unterquert abermals die Gleise der W und endet unmittelbar danach am S [Stadtplan vom 25.11.2019 - Gerichtsakt ON 4, Beilage 5].

Für das gegenständliche Baugrundstück gilt kein Bebauungsplan. Das gegenständliche Baugrundstück ist nach dem geltenden Flächenwidmungsplan L Nr. 4 als Bauland-Wohngebiet gewidmet und befindet sich nicht im Stadterweiterungsgebiet-P. Der Flächenwidmungsplan L Nr. 4 samt dem örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 2 sind seit dem 6.8.2013 rechtswirksam [Flächenwidmungsplan L Nr. 4 – Behördenakt; ÖEK Nr. 2 inkl. Legende – Gerichtsakt ON 4, Beilage 3].

III. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus der Aktenlage und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung, insbesondere aus den jeweils in Klammer angeführten Beweismitteln. Entgegen der Ansicht der Bf gilt für das gegenständliche Baugrundstück aus rechtlichen Gründen keine Geschoßflächenzahl (GFZ) von <0,6 (siehe dazu sogleich unter Punkt IV.)

IV. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass die Bf unzweifelhaft Nachbarn iSd § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 sind. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist aber 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. Die Prüfungsbefugnis des LVwG Oö. ist im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Daraus ergibt sich, dass Parteibeschwerden im Sinne des Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG vom LVwG Oö. nur insoweit zu prüfen sind, als die Frage der Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. etwa VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

1. Zur behaupteten unzulässigen Bebauungsdichte:

Die Bf machen eine unzulässige Bebauungsdichte (Überschreitung der GFZ) geltend und leiten die Vorgabe einer GFZ von <0,6 aus dem ÖEK Nr. 2 der Stadt Linz ab.

In der Stadt L besteht das ÖEK aus dem Funktionsplan und den Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalogen Baulandkonzept, Grünlandkonzept und Verkehrskonzept. Die von den Bf angesprochene, im Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog des Baulandkonzeptes in Punkt 8.6.5. unter Nr. S 24 umschriebene Maßnahme lautet: „Lockere Bebauung (GFZ <0,6) in ca. einer Bautiefe entlang der T, A und S“.

Diese Regelung bezieht sich - wie die belangte Behörde im Vorlageschreiben sowie die Bauwerberin in der Beschwerdebeantwortung zutreffend ausführen - eindeutig nicht auf den gesamten Stadtteil P - weil sie für diesen Fall unter Punkt 8.6.4. des

Baulandkonzeptes (Stadtteil P) zu finden sein müsste. Diese Regelung bezieht sich vielmehr auf die in Punkt 8.6.5. behandelte „Stadterweiterung P“.

Bei der T handelt es sich um einen mehrere Kilometer langen Straßenzug. Vom Teil „Stadterweiterung P“ des Baulandkonzeptes sind auch nach Ansicht der erkennenden Richterin nur jene an der T gelegenen Grundstücke umfasst, wo diese (sowie die anderen in der betreffenden Regelung genannten Straßenzüge) Stadterweiterungsflächen aufschließen. Die erkennende Richterin teilt auch die Auffassung der belangten Behörde, dass unter „Stadterweiterungsflächen“ nur solche Flächen zu verstehen sind, die keine Baulandreserven (also bereits gewidmetes Bauland) darstellen, sondern nur solche Flächen, welche noch nicht als Bauland gewidmet sind, deren Baulandwidmung jedoch das ÖEK mit seinen auf zehn Jahren angelegten Planungszeitraum (siehe § 18 Abs. 1 Oö. Raumordnungsgesetz - ROG 1994) anstrebt. Solche Flächen sind im seit 6.8.2013 rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 als „Siedlungserweiterungsflächen“ (laut Legende des ÖEK: Schraffur in der Farbe der jeweiligen zukünftigen Funktion/Hintergrund: Farbe der derzeitigen Grünlandfunktion) ausgewiesen (siehe dazu auch Anlage 2, Punkt 1.11 der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne).

Im hier zu beurteilenden Einzelfall kann dahingestellt bleiben, ob die im Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog des Baulandkonzeptes in Punkt 8.6.5. unter Nr. S 24 umschriebene Maßnahme bereits derart konkretisiert ist, dass dieser auch normative Wirkung zukommen könnte (etwa vor dem Hintergrund des § 21 Abs. 6 Oö. ROG 1994; vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235), oder ob sich diese bloß an die Gemeinde richtet und diese verpflichtet, im Fall einer etwaigen Umwidmung (von Grünland in Bauland) von an den genannten Straßenzügen gelegenen Siedlungserweiterungsflächen die Bebauungsdichte mit einer GFZ von weniger als 0,6 festzulegen. Dies deshalb, weil - wie schon im angefochtenen Bescheid zu Recht näher ausgeführt wurde -, das gegenständliche Baugrundstück nicht auf einer im ÖEK Nr. 2 ausgewiesenen Siedlungserweiterungsfläche liegt. Vielmehr ist dieses bereits im seit 6.8.2013 rechtswirksamen ÖEK Nr. 2 als Bauland-Wohngebiet ausgewiesene Baugrundstück eine Baulandreserve im bestehenden „Stadtteil P“. In den Festlegungen S 10 bis S 20 des Teils 8.6.4. „Stadtteil P“ finden sich – wie bereits die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid richtig erkannt hat - keine Ausführungen hinsichtlich eines Baudichtezielwertes, weshalb der Bauwerberin auch nicht entgegen getreten werden kann, wenn sie davon ausgeht, dass auf dem Baugrundstück eine GFZ von größer als 0,6 zulässig ist.

2. Sonstiges Vorbringen:

Die Bf rügen, dass sie zur fortgesetzten Bauverhandlung nicht mehr beigezogen wurden. Die fortgesetzte Bauverhandlung diente – wie sich aus dem vorgelegten Behördenakt ergibt – aber lediglich dazu, den Nachbarn die Möglichkeit zu eröffnen bis zu einem bestimmten Tag schriftliche Einwendungen einzubringen. Mit dieser Vorgehensweise wurde zwar die Bestimmung des § 44 Abs. 2 AVG verletzt, wonach Teilnehmer einer mündlichen Verhandlung ihre Erklärungen nicht schriftlich abgeben dürfen. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist aber Sache des Verhandlungsleiters. Wenn der Verhandlungsleiter - wie im gegenständlichen Fall - das schriftliche Vorbringen der Bf entgegennimmt und der Verhandlungsschrift als dessen Bestandteil anschließt, hat dies zur Konsequenz, dass diese schriftlich erhobenen Einwendungen der Bf als rechtzeitig eingebracht anzusehen sind und daher nicht von der Präklusion gemäß § 42 Abs. 1 AVG erfasst sind (vgl. VwGH 19.8.1993, 91/06/0031 mHa VwSlg. N.F. Nr. 9.141/A; 19.3.1996, 95/04/0171). Davon ist auch die belangte Behörde ausgegangen, was die ausführliche Auseinandersetzung mit den schriftlich erhobenen Einwendungen der Bf in der Begründung des angefochtenen Bescheides zeigt. Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle bemerkt, dass gerade die schriftlichen Einwendungen der Nachbarn die Bauwerberin dazu veranlasst haben, eine Lärmschutzwand zu errichten. Im Übrigen konnten die Bf ihre Bedenken gegen das Bauvorhaben auch in ihren Beschwerden und der diesbezüglich durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung des LVwG Oö. darlegen. Selbst wenn man in der Vorgehensweise der Baubehörde einen Verfahrensfehler erblickt, so war dieser im hier zu beurteilenden Einzelfall daher nicht wesentlich.

Wenn die Bf vorbringen, dass die belangte Behörde nicht im Spruch des angefochtenen Bescheides über ihre Nachbareinwendungen abgesprochen habe, verkennen sie, dass schon durch § 59 Abs. 1 2. Satz AVG mit bescheidförmiger Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages Einwendungen als erledigt gelten; die damit noch in Widerspruch stehende Bestimmung des § 37 Oö. BauO 1994 wurde durch die Oö. Bauordnungs-Novelle 2006, LGBl. Nr. 96/2006, ersatzlos beseitigt.

Insoweit die Bf das durchgeführte Vorprüfungsverfahren als gesetzwidrig beurteilen, sprechen sie damit keine Verletzung eines ihnen zukommenden subjektiv-öffentlichen Rechtes an, zumal sie im Baubewilligungsverfahren hinreichend Gelegenheit hatten, Einwendungen zu erheben (vgl. VwGH 29.4.1997, 96/05/0084). Im Übrigen kommt den Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 erst im Baubewilligungsverfahren, nicht aber schon im Vorprüfungsverfahren ein Mitspracherecht zu. Dies folgt schon aus der Systematik der Oö. BauO 1994, insbesondere aus § 32 leg. cit.

Die im Bescheid enthaltene Zahlungsaufforderung richtet sich schon nach der diesbezüglich klaren Rechtslage an die Bauwerberin, die zweifellos den verfahrenseinleitenden Antrag für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren gestellt hat, und nicht etwa an die beschwerdeführenden Nachbarn, weshalb auf das Vorbringen der Bf zur Zahlungsaufforderung schon mangels Beschwer nicht weiter einzugehen ist.

Zu den Ausführungen der Bf zur erteilten Bauplatzbewilligung ist festzuhalten, dass die erteilte Bauplatzbewilligung hier nicht verfahrensgegenständlich ist.

Wenn die Bf schließlich noch vorbringen, dass die Begründung des angefochtenen Bescheides für einen Laien erst nach mehrmaligem Durchlesen verständlich sei, so zeigen sie auch damit keine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte auf. Wie gerade das Vorbringen der Bf zeigt, war den Bf eine Überprüfung des angefochtenen Bescheides im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens vor dem LVwG Oö. möglich.

3. Es ist 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Der rechtliche relevante Umstand, dass für das gegenständliche Baugrundstück keine GFZ gilt, ergab sich im hier zu beurteilenden Einzelfall klar und eindeutig aus dem Themen-, Ziel- und Maßnahmenkatalog des Baulandkonzeptes zum ÖEK Nr. 2 der Stadt Linz in Zusammenschau mit der diesbezüglichen Legende.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin

erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch