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-153422/29/JS – 153425/2

Datum: Linz, 24. Oktober 2022

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerden 1. des Ing. Mag. M G und 2. der E G, beide x, x, vom 23.12.2021, 3. des W P, vertreten durch x, x, vom 23.12.2021 sowie 4. des Dipl.- Ing. (FH) C M, vertreten durch x, x, vom 27.12.2021, gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 25.11.2021, GZ: 0012086/2021 BBV N, BBV/N200194, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 7.2.2022, GZ: 0003886/2022 MDion RM, betreffend Einwendungen gegen das Bauvorhaben der W B GmbH, vertreten durch x, x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Dem Erkenntnis liegen
1. die Einreichpläne Nr. DON 20/283-03-01 bis DON 20/283-03-06 vom 30.10.2020 in der Fassung vom 20.7.2022 und die GFZ- Berechnungsblätter „HAUS 1“ bis „HAUS 3“ vom 20.7.2022 der x Architekten x-gmbh, sowie,
2. die Projektserklärung der Bauwerberin vom 7.10.2022, dass das Bauvorhaben keinen Laubengang beinhaltet,

zugrunde.

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Die Bauwerberin W B GmbH (ursprünglich: W Liegenschaftsverwaltungs GmbH) beantragte im Dezember 2020 die Erteilung einer Baubewilligung nach § 24 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) für das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgaragen, drei Häuser mit jeweils 6 Wohneinheiten“ auf den Baugrundstücken Nr. x1, x3 und x3, alle Grundbuch x K. Die Baugrundstücke sind als Wohngebiet gewidmet und befinden sich in einer Hanglage (mit einem Gefälle in Richtung Süden). Auf jedem der drei Baugrundstücke soll projektgemäß ein mehrgeschossiges Wohnhaus errichtet werden: An das Baugrundstück Nr. x2 („Haus 1“) grenzt im Osten das Baugrundstück Nr. x3 („Haus 2“) unmittelbar an. Nördlich (und damit hangaufwärts) schließt das Baugrundstück Nr. x1 („Haus 3“) an die beiden weiteren Baugrundstücke an.

1.2. Der Erstbeschwerdeführer und die Zweitbeschwerdeführerin sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer des Grundstückes Nr. x4, welches westlich an das Baugrundstück Nr. x1 und nördlich an das Baugrundstück Nr. x2 unmittelbar angrenzt. Der Dritt- und Viertbeschwerdeführer sind jeweils Wohnungseigentümer an dem auf dem Grundstück Nr. x5 errichteten Objekt. Dieses Grundstück befindet sich nördlich des Bauvorhabens und ist vom Baugrundstück Nr. x1 durch eine rund 5 m breite Straße (Grundstück Nr. x6, alle Grundbuch x K) getrennt.

1.3. Die Beschwerdeführer erhoben anlässlich der im September 2021 durchgeführten Bauverhandlung Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) vom 25.11.2021 wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 3 Häusern mit jeweils 6 Wohneinheiten und jeweils einer Tiefgarage pro Haus“ auf den Baugrundstücken unter Auflagen erteilt.

1.4. Die Beschwerdeführer erhoben gegen die Baubewilligung die verfahrensgegenständlichen Beschwerden und wandten darin zusammengefasst ein:

- Die Baubewilligung basiere auf dem rechtswidrigen Bebauungsplan Nr. 04-026-01-01 der Stadt Linz.
- Das Bauvorhaben überschreite die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Für das Haus 3 sei weiters die Größenangabe der Bauplatzfläche unrichtig.
- Durch den Aushub der Baugrube seien Immissionen zu erwarten. Es werde eine Beweissicherung beantragt und sei eine gefahrlose Bauausführung sicherzustellen.
- Das Bauvorhaben störe das Ortsbild nachhaltig und werde die Durchführung eines Lokalaugenscheins beantragt.
- Die Errichtung einer Dachterrasse auf dem zurückgesetzten Dachgeschoss sei nicht zulässig.
- Das Verfahren der Baubehörde sei mangelhaft geblieben, da den Beschwerdeführern eine zu geringe Vorbereitungszeit auf die Bauverhandlung eingeräumt worden sei.

1.5. Nach Ergänzung des Ermittlungsverfahrens durch die Vorlage von GFZ- Berechnungsblättern vom Jänner 2022 durch die Bauwerberin erließ die belangte Behörde eine umfangreiche Beschwerdevorentscheidung vom 7.2.2022. Darin erklärte sie diese Berechnungsblätter zum Bestandteil der Baubewilligung und wies die Beschwerden - mit ausführlicher Begründung zu den vorgebrachten Beschwerdegründen – ab. Die Beschwerdeführer beantragten (ohne weitere Beschwerdeausführungen) die Vorlage der Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Die Bauplätze auf den Baugrundstücken weisen folgende Flächen auf:

- Nr. x2: 748 m²
- Nr. x3: 765 m²
- Nr. x1: 825 m²

2.2. Das Bauprojekt sieht folgende Gesamtgeschossflächen brutto über dem künftigen angrenzenden Gelände vor:

- Haus 1: 594,68 m²
- Haus 2: 610,99 m²
- Haus 3: 659,64 m²

In diesen Summen sind folgende Flächen nicht enthalten:

- Hauptstiegen-Bereiche der Häuser 1 bis 3 (siehe dazu Punkt 2.3.)
- Abstellräume im Erdgeschoss der Häuser 1 bis 3, soweit sich die projektierte Fußbodenoberkanten unterhalb des künftigen angrenzenden Geländes befinden (Haus 1: 6,05 m²; Haus 2: 4,45 m²; Haus 3: 3,82 m²)
- Die auskragenden Flächen der beim Haus 1 und 2 geplanten Erker, wobei die Erker eine projektierte Parapethöhe von 50 cm über der jeweiligen Fußbodenoberkante aufweisen
- Der durch die internen Wohnungstreppen zwischen den zweiten Obergeschossen und den Dachgeschossen der Häuser 1 bis 3 jeweils notwendige Deckendurchbruch (Haus 1: 3,16 m²; Haus 2: 3,12 m²; Haus 3: 3,36 m²)

Die vom projektierten Aufzug bedeckte Fläche (Haus 1 bis 3: je 4,61 m²) wurde hingegen in den Flächensummen jeweils einmal berücksichtigt.

2.3. Die Hauptstiegen-Bereiche der Häuser 1 bis 3 des Bauvorhabens sind oberirdisch jeweils als eine offene (und nicht allseits umschlossene) Außentreppe projektiert. Sie sind jeweils als eigene Bauteile erkennbar und optisch nicht in die Wohngebäude-Hauptbaukörper integriert: Innenseitig grenzen an zwei Seiten des Hauptstiegen-Bereichs plangemäß die Wände des Wohngebäude-Hauptbaukörpers an, außenseitig ist der Hauptstiegen-Bereich durch den Aufzugschacht, (teilweise) eine Stahlbetonwand, eine Geländer-Konstruktion sowie eine offene Lamellenverkleidung abgegrenzt. Die Geschossdecke des Wohngebäude-Hauptbaukörpers ist planlich im Hauptstiegen-Bereich nicht durchgezogen und der

Abschluss des Wohngebäude-Hauptbaukörpers ist gegenüber dem Hauptstiegen-Bereich durch abgesetzte Fassadenkanten planlich deutlich sichtbar gemacht. Das Flachdach des Wohngebäude-Hauptbaukörpers ist zu jenem des Hauptstiegen-Bereichs unterbrochen und es weist das (begrünte) Flachdach des Hauptstiegen-Bereichs einen eigenständigen Attika-Hochzug auf.

2.4. Das Bauprojekt beinhaltet keinen Laubengang.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie in die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Auszüge aus dem Grundbuch und dem DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend die Grundstücke der Parteien. Weiters wurde Einsicht genommen in den Verordnungsakt des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 04-026-01-01 der Stadt Linz.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Zu den festgestellten Bauplatzflächen (Punkt 2.1.):

Die jeweilige Bauplatzfläche konnte zwanglos durch den im Verfahrensakt befindlichen Bauplatzbewilligungsbescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 2.10.2020, GZ: BBV/B-U200116A, festgestellt werden, welcher auch im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde. Die Bauplatzflächen sind dabei mit den grundbücherlich ausgewiesenen Flächen der Baugrundstücke ident.

3.2.2. Zu den festgestellten Gesamtgeschossflächen (Punkt 2.2.):

3.2.2.1. Die für das Haus 1 bis 3 jeweils projektierte Gesamtgeschossfläche über dem künftigen angrenzenden Gelände wurde von der Bauwerberin zunächst im Beschwerdeverfahren vor der belangten Behörde planlich und rechnerisch durch GFZ-Berechnungsblätter vom Jänner 2022 ergänzend dargestellt, die auch Gegenstand der Beschwerdevorentscheidung wurden. Im hg. Ermittlungsverfahren wurden diese GFZ-Berechnungsblätter vom beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen anhand der Einreichpläne überprüft und letztlich im Juli 2022 in überarbeiteter Form von der Bauwerberin nochmals vorgelegt. Diese GFZ-Berechnungsblätter vom 20.7.2022 wurden vom bautechnischen Amtssachverständigen nochmals insbesondere im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit dem in den (ebenfalls adaptiert vorgelegten) Einreichplänen vom 20.7.2022 dargestellten Verlauf des künftigen angrenzenden Geländes geprüft. Der bautechnische Amtssachverständige kam dabei zu dem fachlichen Ergebnis, dass die von der Bauwerberin mit Hilfe der GFZ- Berechnungsblätter vom 20.7.2022 projektierten Gesamtgeschossflächen (brutto) der Häuser 1 bis 3, die sich planlich über dem künftig angrenzenden Gelände befinden, jeweils plausibel dargestellt und berechnet wurden. Die Feststellungen basieren auf diesen vom bautechnischen Amtssachverständigen verifizierten GFZ-Berechnungsblättern vom 20.7.2022, die auch – gemeinsam mit den überarbeiteten Einreichplänen vom 20.7.2022 – dem gegenständlichen Erkenntnis zugrunde liegen.

3.2.2.2. Die Beschwerdeführer sind den schlüssigen und überzeugenden fachlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen durch die Vorlage einer „Stellungnahme GFZ-Berechnung“ des Architekten DI W vom 6.10.2022 entgegengetreten. Der bautechnische Amtssachverständige nahm in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 7.10.2022 zu dieser Stellungnahme im Detail Stellung und blieb bei seinen fachlichen Ausführungen zu den GFZ-Berechnungsblättern vom 20.7.2022: So wies der bautechnische Amtssachverständige überzeugend darauf hin, dass die vorgelegte Stellungnahme vom 6.10.2022 vorwiegend keine Berechnung der Geschossflächenzahlen (GFZ) für das Bauvorhaben anhand der Bestimmungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes zum Gegenstand hat, sondern sich mit der davon abweichenden Frage der Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauvorhabens anhand der ÖNORM B 1800 beschäftigt. Eine Einsichtnahme in diese ÖNORM zeigt dabei etwa, das die Brutto-Grundfläche eines Bauwerks – im Gegensatz zum Bebauungsplan der Stadt Linz Nr. 04-026-01-01 in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. 2 – auch Untergeschosse und offene Balkone mitumfasst (vgl. ÖNORM B 1800 Beiblatt 1, Ausgabe: 2014-01-01, zu Punkt 3.14 Grundflächen). So sieht der Bebauungsplan zur GFZ- Berechnungsgrundlage (abweichend von der in der ÖNORM geregelten sog. „Verkehrsfläche“) etwa auch vor, dass die von Aufzügen bedeckte Grundfläche nur einmal zu berücksichtigen ist, weshalb die von den Beschwerdeführern zum eigenen Vorbringen erhobene Stellungnahme vom 6.10.2022 zur Frage der GFZ-Berechnung insoweit ins Leere geht (vgl. dazu ergänzend zur Frage der Außenstiege die Punkte 3.2.3. und 4.6.3. dieses Erkenntnisses). Was die weiters von den Beschwerdeführern ursprünglich eingewandte Berücksichtigung von Flächen der Abstellräume und der Erker bei der GFZ-Berechnung betrifft, so ging auch die Stellungnahme vom 6.10.2022 (und damit das nunmehrige Beschwerdevorbringen) ohnedies selbst davon aus, dass die unter dem künftig angrenzenden Gelände erliegenden Flächen der Abstellräume sowie die Erkerflächen richtigerweise bei der GFZ-Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Im Übrigen traten die Beschwerdeführer den überzeugenden fachlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen zur plausiblen Darstellung der unter dem künftigen Gelände erliegenden Flächen der Abstellräume in den im hg. Ermittlungsverfahren adaptiert vorgelegten GFZ-Berechnungsblättern und Einreichplänen vom 20.7.2022 auch sonst nicht mehr entgegen. Die (ursprünglichen) Beschwerdeausführungen, die nicht auf diesen adaptiert vorgelegten GFZ-Berechnungsblättern und Einreichplänen vom 20.7.2022 basieren, erweisen sich insoweit als obsolet. Die Geschossfläche des im Haus 3 geplanten Müllraums wurde hingegen bei der GFZ-Berechnung ohnedies von der Bauwerberin berücksichtigt.

Soweit die Beschwerdeführer monieren, dass die Flächen der Hauptstiegen-Bereiche (Stiegenhaus) und der internen Wohnungstreppen der Häuser 1 bis 3 bei der GFZ-Berechnung jeweils nicht berücksichtigt wurden, wird auf die rechtlichen Ausführungen zu den Punkten 4.6.3. und 4.6.6. dieses Erkenntnisses verwiesen.

Zur aufgeworfenen Frage der Berücksichtigung von Laubengängen bei der GFZ-Berechnung siehe die Ausführungen zu Punkt 3.2.4. dieses Erkenntnisses

3.2.3. Zu den festgestellten Hauptstiegen-Bereichen (Punkt 2.3. dieses Erkenntnisses):

Die Feststellungen basieren auf den schlüssigen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen, die auch gut mit den im hg. Ermittlungsverfahren adaptiert vorgelegten Einreichplänen vom 20.7.2022 in Einklang gebracht werden können: So sind die vom Amtssachverständigen - als offen gestaltet - beurteilten Außentreppen der Häuser 1 bis 3, die aus bautechnischer Sicht zweifelsfrei nicht in die Wohngebäude-Hauptbaukörper integriert sind, auch für das Landesverwaltungsgericht insbesondere aus den Schnitten und Ansichten in den adaptiert vorgelegten Einreichplänen vom 20.7.2022 gut erkennbar, etwa durch offene Lamellenverkleidungen im Bereich der Treppenläufe, offene Zugänge, im Bereich der Podeste, 1 m hohe Geländer-Konstruktionen, durchgehende thermische Außenhüllen bei den Wohngebäude-Hauptbaukörpern (anstelle von durchgehenden Geschossdecken) und eigene Attika-Hochzüge der Flachdächer der Hauptstiegen-Bereiche (vgl. dazu Haus 1: Schnitt C, Ansicht Nord und Ost; Haus 2: Schnitt D, Ansicht Nord und Ost; Haus 3: Schnitt A, Ansicht Nord und Ost). Den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen kommt damit für das Landesverwaltungsgericht eine höhere Überzeugungskraft zu als der Stellungnahme des Architekten DI W vom 6.10.2022, wonach Geschossdecken des Bauvorhabens teilweise durchlaufen würden, was jedoch selbst aus dem in der Stellungnahme dargestellten Schnitt nicht ersichtlich ist: Vielmehr spricht die vom bautechnischen Amtssachverständigen beschriebene durchgehende thermische Außenhülle beim Wohngebäude-Hauptbaukörper, die im Schnitt in oranger Farbe gut ersichtlich ist, gegen die Annahme von durchgehenden Geschossdecken zum Hauptstiegen-Bereich. Auch die Stellungnahme vom 6.10.2022 geht im Übrigen davon aus, dass der Hauptstiegen-Bereich nur an zwei Seiten an die Wände des Wohngebäude-Hauptbaukörpers („L-Form“) angrenzt, wie letztlich auch aus den Grundrissen ersichtlich ist.

Auf die in der Stellungnahme vom 6.10.2022 weiters argumentierte Gestaltung des Hauptstiegen-Bereichs im Kellergeschoss, statische Verbundenheit dieses Bereichs mit dem Wohngebäude-Hauptkörper und seine Funktionalität kommt es aus rechtlichen Überlegungen hingegen nicht an (vgl. Punkt 4.6.3. dieses Erkenntnisses).

3.2.4. Zum Laubengang (Punkt 2.4. dieses Erkenntnisses):

Wie von der Bauwerberin in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 7.10.2022 im Rahmen einer Projektserklärung ausdrücklich klargestellt und vom bautechnischen Amtssachverständigen fachlich bestätigt, sieht das Bauvorhaben keinen Laubengang vor, sondern stellen sich die Hauptstiegen-Bereiche der Häuser 1 bis 3 (Podeste, Aufzug, Treppenlauf) jeweils als eine Einheit ohne bauliche Trennung zwischen den Podesten dar. Auch die von den Beschwerdeführern zum eigenen Vorbringen erhobene Stellungnahme vom 6.10.2022 geht letztlich im Ergebnis davon aus, dass das Bauvorhaben keinen Laubengang beinhaltet.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Artikel 132 Abs. 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Es entspricht dabei der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass unabhängig von der Bestimmung der Verwaltungssache und der sich daraus ergebenden Grenze für den Prozessgegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Parteibeschwerden im Sinn des Artikel 132 Abs. 1 Z 1 B-VG nur insoweit zu prüfen sind, als diese die behauptete Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten des Beschwerdeführers zum Gegenstand haben (vgl. VwGH 1.8.2019, Ra 2019/06/0102). Nach den Bestimmungen der §§ 27, 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

4.2. Die Frage, ob eine Person als Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat, ist anhand der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 zu beurteilen. Nach der Z 1 dieser Bestimmung kommt bei Bauvorhaben, die – wie gegenständlich - Wohngebäude zum Gegenstand haben, allen (Mit-) Eigentümern eine Nachbarstellung zu, deren Grundstück vom Baugrundstück höchstens 10 m entfernt ist. Dies ist bei den Nachbargrundstücken der Beschwerdeführer hinsichtlich der vom Bauvorhaben (als unteilbares Ganzes, vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0217; VwGH 25.3.2010, 2009/05/0043) umfassten Baugrundstücke unstrittig der Fall.

4.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt den Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren kein vollumfängliches Mitspracherecht zu. Vielmehr ist dieses Mitspracherecht der Nachbarn gesetzlich 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 (vgl. VwGH 28.8.2020, Ra 2020/05/0032). Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Verwaltungsgerichte und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels eines Beschwerdeführers mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. VwGH 29.5.2020, Ra 2020/05/0049).

4.4. Nach der dargestellten ständigen Rechtsprechung des Höchstgerichtes kommt dem Landesverwaltungsgericht bei Nachbarbeschwerden damit keine Befugnis zu einer umfassenden objektiven Rechtskontrolle eines ergangenen Baubewilligungsbescheides zu. Die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde gegen die baupolizeiliche Genehmigung der Errichtung des geplanten Bauvorhabens der Bauwerberin nach der Oö. BauO 1994 war daher für die Beschwerdeführer als Nachbarn – gleich der Überprüfbarkeit des Baubewilligungsbescheides durch das Landesverwaltungsgericht - nur eingeschränkt möglich. Vielmehr ist zunächst vom Landesverwaltungsgericht jede Einwendung in den Parteibeschwerden der Beschwerdeführer dahingehend zu prüfen, ob darin - im Sinn des Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG - die Verletzung eines dem Beschwerdeführer nach den baurechtlichen Bestimmungen zukommenden subjektiven-öffentlichen Nachbarrechts moniert wurde, um vom Landesverwaltungsgericht in merito beurteilt werden zu können. Alle übrigen Einwendungen, die (lediglich) die Verletzung von öffentlich-rechtlichen Normen des Baurechts zum Gegenstand haben, welche jedoch nicht dem Schutz der Nachbarn dienen, dürfen aufgrund der verfassungsrechtlich auf den subjektiven Rechtsschutz eines Beschwerdeführers eingeschränkten Entscheidungsbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes nicht in der Sache aufgegriffen werden, sondern sind als unzulässig zurückzuweisen.

4.5. Zur Frage, welche baurechtlichen Normen dem Nachbarschaftsschutz in concreto dienen, sodass deren Verletzung zu Recht in einer Parteibeschwerde eines Nachbarn gegen einen Baubewilligungsbescheid geltend gemacht werden kann, liegt bereits eine umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Ausgangspunkt ist dabei die Bestimmung des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994, wonach öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen sind, 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. So besteht etwa nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in einem Baubewilligungsverfahren kein Mitspracherecht eines Nachbarn betreffend die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes bzw. die Statik oder Beeinträchtigungen während der Bauführung (etwa durch den Aushub der Baugrube), weshalb auch im hg. Ermittlungsverfahren auf diese Fragen, etwa auf die Forderung einer Beweissicherung oder eines Ortsaugenscheins, nicht näher einzugehen war (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054). Zu Fragen des zivilrechtlichen Nachbarschutzes kommt dem Landesverwaltungsgericht keine Zuständigkeit zu.

4.6. Aus den Bestimmungen über die Verbauungsdichte, wozu jedenfalls auch das Maß der baulichen Nutzung eines Baugrundstückes im Sinne eines

Verhältnisses der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Fläche des Bauplatzes wie bei der GFZ nach § 32 Abs. 6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) zählt, erwachsen hingegen subjektive öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführer (vgl. VwGH 17.4.2020, Ra 2019/05/0037):

4.6.1. Nach dem für die Baugrundstücke maßgeblichen Bebauungsplan der Stadt Linz Nr. 04-026-01-01 in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. 2 stellt die GFZ – gleich dem § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 – das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Fläche des Bauplatzes auf dem Baugrundstück, in concreto 0,8 als Höchstgrenze, dar. Ausgehend von den festgestellten Bauplätzen und Gesamtgeschossflächen (brutto) überschreitet das Bauvorhaben dabei den normierten GFZ-Höchstwert mit keinem projektierten Wohngebäude:

Haus/Baugrundstück	Gesamtgeschossfläche (m^2)	Bauplatz (m^2)	GFZ
Nr. 1/Nr. x2	594,68	748	0,79
Nr. 2/Nr. x3	610,99	765	0,79
Nr. 3/Nr. x1	659,64	825	0,79

4.6.2. Der Einwand des Erstbeschwerdeführers und der Zweitbeschwerdeführerin, wonach ein Teil des Baugrundstückes Nr. x1 nicht verbaut werden könne, verfängt dabei nicht, da sowohl das Oö. ROG 1994 als auch der Bebauungsplan die „Fläche des Bauplatzes“ als maßgebliche Größe der GFZ-Berechnung vorsehen. Diese Fläche wurde (auch) für das fragliche Baugrundstück mit Bescheid baubehördlich bewilligt und im Grundbuch ersichtlich gemacht. Ob diese Fläche zur Gänze faktisch bebaubar ist, ist für die Beurteilung der zulässigen Verbauungsdichte eines Baugrundstückes daher ohne Belang (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193).

4.6.3. Zur Nichtberücksichtigung der Geschossflächen der Hauptstiegen-Bereiche: Gleich den GFZ-Berechnungsblättern der Bauwerberin berücksichtigen weder der angefochtene Bescheid noch die Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde aus baurechtlichen Überlegungen die Geschossflächen der Hauptstiegen-Bereiche der Häuser 1 bis 3 bei der jeweiligen Berechnung der GFZ. Dabei konnte sich die belangte Behörde nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes - jedenfalls auf Basis der adaptiert vorgelegten Einreichpläne vom 20.7.2022 zu Recht - auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0343; VwGH 17.3.2006, 2005/05/0151) stützen: Demnach kommt dem Ausmaß der optischen Einbeziehung eines Stiegenhauses und dem dadurch erzeugten Eindruck eines geschlossenen (oder nicht geschlossenen) Baukörpers die entscheidungsrelevante Bedeutung für die Frage zu, ob die Geschossfläche eines Stiegenhauses für die GFZ-Berechnung eines Gebäudes relevant ist. Basierend auf den fachlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen, wonach die Hauptstiegen-Bereiche der Häuser 1 bis 3 an zwei Seiten offen projektiert wurden und als eigene, nicht in die Wohngebäude-Hauptbaukörper integrierte Bauteile erkennbar sind, da etwa die Geschossdecken der Wohngebäude-Hauptbaukörper planlich nicht durchgezogen sind, der

Abschluss der Wohngebäude-Hauptbaukörper durch abgesetzte Fassadenkanten deutlich sichtbar geplant ist und auch die Flachdächer der Wohngebäude-Hauptbaukörper eine Unterbrechung zu den Flachdächern der Hauptstiegen-Bereiche (mit eigenständigen Attika-Hochzügen) planlich aufweisen, fehlt es beim gegenständlich projektierten Bauvorhaben an einer optischen Einbeziehung der Hauptstiegen-Bereiche in die Wohngebäude-Hauptbaukörper der Häuser 1 bis 3. Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass dabei ausschließlich der Gestaltung der Hauptstiegen-Bereiche der Häuser 1 bis 3 ab dem Erdgeschoss (und nicht auch im Untergeschoss) Relevanz zukommt, da Beurteilungsgrundlage der GFZ-Berechnung nach der höchstgerichtlichen Judikatur ist, wie das Gebäude dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt (vgl. VwGH 26.3.2019, Ra 2018/05/0217; VwGH 15.2.2011, 2009/05/0343). Da der Hauptstiegen-Bereich sohin keinen mit dem Wohngebäude-Hauptbaukörper optisch geschlossenen Baukörper bildet, sind die Flächen der Hauptstiegen-Bereiche daher für die GFZ-Berechnung nicht relevant.

Dabei wird freilich nicht übersehen, dass der Bebauungsplan der Stadt Linz Nr. 04-026-01-01 in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. 2 grundsätzlich eine geschossweise bzw. split-level-bezogene Einrechnung von Stiegenhäusern bei der GFZ-Berechnung von Gebäuden vorsieht. Dies würde jedoch zunächst eine - im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur – optische Einbeziehung des Stiegenhauses in den Hauptbaukörper des Gebäudes als ein integrierter Bestandteil des Hauptbaukörpers voraussetzen, was jedoch gegenständlich gerade nicht der Fall ist.

4.6.4. Zur teilweisen Nichtberücksichtigung der Geschossflächen der Abstellräume:

Da – wie dargestellt - Beurteilungsgrundlage der GFZ-Berechnung nach der höchstgerichtlichen Judikatur ist, wie das Gebäude dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt, wurden in den GFZ-Berechnungsblättern der Bauwerberin und von der belangten Behörde zu Recht auch jene Fußbodenflächen der Abstellräume der Häuser 1 bis 3 bei der GFZ-Berechnung jeweils nicht berücksichtigt, die sich – jedenfalls nach den adaptiert vorgelegten GFZ-Berechnungsblättern und Einreichplänen vom 20.7.2022 – unterhalb des künftig angrenzenden Geländes befinden.

4.6.5. Zur Nichtberücksichtigung der Erker:

Die projektierten Erker kreieren aufgrund ihrer Parapethöhe von 50 cm keine ergänzenden Fußbodenflächen, die begehbar sind, sondern lediglich Fensterflächen. Diese wurden daher in den GFZ-Berechnungsblättern der Bauwerberin und von der belangten Behörde ebenfalls jeweils zu Recht nicht bei der Berechnung der GFZ berücksichtigt (vgl. VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209, wonach Flächen außer Betracht bleiben, die nicht begehbar sind).

4.6.6. Zur teilweisen Nichtberücksichtigung der internen Wohnungstreppe:

Mangels Begehbarkeit wurden daher auch die aufgrund der geplanten internen Wohnungstreppen zwischen den zweiten Obergeschossen und den Dachgeschossen der Häuser 1 bis 3 notwendigen Deckenöffnungen in den GFZ-

Berechnungsblättern der Bauwerberin und von der belangten Behörde jeweils zu Recht nicht berücksichtigt. Wie von der belangten Behörde in der Beschwerdevorentscheidung bereits darauf hingewiesen, wären die auf die Deckenöffnungen entfallenden Flächen korrekterweise als nicht begehbare Fußbodenflächen im Bereich der jeweiligen Dachgeschosse (anstatt der zweiten Obergeschosse) der Häuser 1 bis 3 zu berücksichtigen gewesen. An der von der Bauwerberin in den GFZ-Berechnungsblättern jeweils dargestellten Summe der Gesamtgeschossflächen der Häuser 1 bis 3 ändert sich dadurch freilich nichts.

4.6.7. Zur teilweisen Nichtberücksichtigung der Aufzugsflächen:

Nach dem für die Baugrundstücke maßgeblichen Bebauungsplan der Stadt Linz Nr. 04-026-01-01 in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. 2 sind die von Aufzügen bedeckte Grundflächen bei der GFZ-Berechnung nur einmal zu berücksichtigen. Dem entsprechend wurden die Flächen der projektierten Aufzüge in den GFZ-Berechnungsblättern der Bauwerberin und von der belangten Behörde zu Recht auch nur einmal in die jeweilige Summe der Gesamtgeschossflächen der Häuser 1 bis 3 eingerechnet.

4.6.8. Zum Müllraum, zu den monierten Laubengängen und zur monierten Dachterrasse:

Wie dargetan, wurde in den adaptiert vorgelegten GFZ-Berechnungsblättern vom 20.7.2022 die Fläche des im Haus 3 projektierten Müllraumes zur Gänze in die GFZ-Berechnung aufgenommen. Hingegen sieht das Bauprojekt keinen (bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigenden) Laubengang vor, was auch von der Bauwerberin im Rahmen ihrer Projektserklärung in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 7.10.2022 klargestellt wurde. Die Beschwerdeausführungen gehen daher jeweils ins Leere. Gleich verhält es sich im Übrigen mit dem Hinweis des Drittbeschwerdeführers in seiner Beschwerde, beim Haus 3 sei ein Geländer für eine Dachterrasse „angedeutet“, zumal einer nicht raumbildenden Dachterrasse nach der höchstgerichtlichen Judikatur schon von vornherein keine Relevanz für die GFZ-Berechnung zukommt (vgl. VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209).

4.7. Dem Einwand der Beschwerdeführer betreffend die Überschreitung der für die Baugrundstücke normierten GFZ von 0,8 kommt damit - jedenfalls auf Basis der adaptiert vorgelegten GFZ-Berechnungsblätter und Einreichpläne vom 20.7.2022 - keine Berechtigung zu, weshalb die Beschwerden im Ergebnis abzuweisen sind. Allfällige vom Drittbeschwerdeführer geltend gemachte Verfahrensmängel im Bauverfahren der belangten Behörde wurden durch das umfangreich durchgeführte hg. Ermittlungsverfahren unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung jedenfalls saniert, wobei die Parteien auch umfassend die Möglichkeit hatten, in die adaptiert vorgelegten GFZ-Berechnungsblätter und Einreichpläne vom 20.7.2022 Einsicht und dazu Stellung zu nehmen (vgl. VwGH 28.2.2022, Ra 2021/09/0251).

5. Das Landesverwaltungsgericht hat gemäß Art. 135 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 B-VG von Amts wegen einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung der Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat. Ein Rechtsanspruch auf einen solchen Antrag durch das Landesverwaltungsgericht besitzt ein Beschwerdeführer jedoch nicht. Für das Landesverwaltungsgericht stellen sich nach Durchsicht des Verordnungsaktes keine relevanten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan der Stadt Linz Nr. 04-026-01-01, welcher im Rahmen der raumordnungsrechtlichen Gestaltungs-kompetenz der Landeshauptstadt Linz erlassen wurde: So begründet etwa der ausführliche Motivenbericht vom 22.6.2018 in der Fassung vom 28.2.2019 unter Berücksichtigung der Einwendungen u. a. der Beschwerdeführer auch die Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,8 mit der Ermöglichung einer maßvollen baulichen Verdichtung im Hinblick auf den verstärkten Wohnbedarf in sachlicher Weise (vgl. die damit korrespondierenden Raumordnungsziele und –grundsätze nach § 2 Abs. 1 Z 3, 6 und 7 Oö. ROG 1994). Dabei wurde städtebaulich auch auf den großvolumigen Baukörper des B S M im Osten der Baugrundstücke Bezug genommen. Insgesamt stellt auch der bloße Umstand, dass die Erlassung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben erfolgt, nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes per se noch keine Gesetzwidrigkeit dar, sofern die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind und die Erlassung sachlich gerechtfertigt ist (vgl. VfGH 30.11.2021, V600/2020).

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

Mag. Steinschnack