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-153482/23/EW/GRU

Datum:
Linz, 22. Dezember 2022

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der B & S, vertreten durch C K, R in W, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 24.3.2022, GZ: BauR-267-01-155-2019, betreffend Versagung einer Baubewilligung, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 29. November 2022 durch mündliche Verkündung den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Magistrates Wels vom 24.03.2022 mit der Zahl BauR-267-01-155-2019 wird aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat der Stadt Wels zurückverwiesen.

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:

1.1. Mit Eingabe vom 11.10.2019 (Eingangsdatum) beantragte die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz: Bf) die Errichtung eines dreigeschoßigen Wohnhauses mit 14 Wohnungen und Tiefgarage laut beiliegenden Bauplänen und Baubeschreibung sowie den Abbruch bestehender Projekte auf den Grundstücken Nr. x, x, je KG W.

1.2. Am 05.06.2020 wurde vom Magistrat der Stadt Wels (belangte Behörde) eine mündliche Verhandlung abgehalten. Davor wurden von den Nachbarn bereits mit Eingaben vom 03.06.2020 schriftliche Einwendungen erhoben und ein Privatgutachten von Architekt H E, datiert mit 16.04.2022, und ein Privatgutachten des Architekten E D, datiert mit 20.04.2020, zur Beurteilung des Ort- und Landschaftsbildes vorgelegt.

1.3. Im Zuge der mündlichen Verhandlung der belangten Behörde am 05.06.2020 wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen Befund und Gutachten erstellt. Die belangte Behörde holte eine fachliche Stellungnahme des planungstechnischen Amtssachverständigen D W P (in der Folge kurz: ASV-Behörde) der Stadtentwicklung der Stadt Wels, datiert mit 24.06.2020, zu den Themen Geschoßflächenzahl, Freiflächen und Ortsbild ein. Außerdem wurde ein Gutachten des Gestaltungsbeirates Wels, datiert mit 09.11.2020 zur Frage des Ortsbildes eingeholt.

1.4. Die gutachterliche Stellungnahme des planungstechnischen Amtssachverständigen wurde der Bf mit Schreiben vom 02.07.2020, das Gutachten des Gestaltungsbeirates der Stadt Wels mit Schreiben vom 11.11.2020 jeweils mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme, übermittelt.

1.5. Nach mehreren Ansuchen um Fristerstreckung zur Abgabe einer Stellungnahme teilte die Bf mit Eingabe vom 01.02.2021 der belangten Behörde mit, überarbeitete Pläne bis Ende Juni 2021 vorlegen zu wollen und ersuchte die Bf daher um Unterbrechung bzw. Aussetzung des Verfahrens.

1.6. In weiterer Folge hat die belangte Behörde ab Juli 2021 die Bf mehrmals um Mitteilung über den Planungsstand im Zusammenhang mit der Einreichung geänderter bzw. adaptierter Unterlagen ersucht. Nach mehreren Fristerstreckungsersuchen durch die Bf teilte diese mit Schreiben vom 21.02.2022 der belangten Behörde mit, dass nun doch keine Austauschpläne vorgelegt werden und die Entscheidung auf Basis der eingereichten Unterlagen erfolgen möge.

1.7. Mit dem bekämpften Bescheid der belangten Behörde vom 24.03.2022 wurde der Bauantrag der Bf wegen Widerspruchs zu zwingenden baurechtlichen Bestimmungen gemäß § 30 Abs 6 Z 2 Oö. BauO 1994 mit der Begründung abgewiesen, dass die charakteristischen Merkmale des geplanten Bauwerks nicht mit den Charakteristika der Umgebung abgestimmt und somit die Anforderungen des § 3 Abs. 3 Zif 3 Oö. BauTG 2013 nicht erfüllt seien. Außerdem lägen nicht genügend Erholungsflächen gemäß § 45 Abs 1 Oö. BauTG 2013 vor.

1.8. Dagegen erhob die Bf mit Schreiben vom 25.04.2022 rechtzeitig Beschwerde und bringt darin unter ausführlicher Begründung vor, dass dem Ortsbild nicht widersprochen werde und dass es keine Rechtsgrundlage für zusätzliche Erholungsflächen im Ausmaß von 7 m² gäbe und § 45 Abs 1 Oö. BauTG 2013 daher eingehalten werde.

2.1. Mit Schreiben vom 05.05.2022 (Eingangsdatum 09.05.2022) legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem zugehörigen Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

2.2. Aufgrund der Beschwerdegründe erteilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen Gutachtensauftrag an die Amtssachverständige S S (in der Folge kurz: ASV), A, D, B L. Das von ihr erstellte Gutachten vom 24.10.2022 wurde den Parteien vorab zur mündlichen Verhandlung übermittelt.

2.3. Auf Ersuchen legte die belangte Behörde mit Eingabe vom 18.10.2022 wesentliche Auszüge aus dem Fachgutachten „Erholungsräume & Freizeitwege – Freiraumrahmenplan für Wels“ Teil I (Juni 2015) dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vor.

2.4. Am 29.11.2022 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach Vertagungsersuchen der Bf eine öffentliche mündliche Verhandlung durch an welcher Vertreter der Bf mit ihrem rechtsfreundlichen Vertreter, Vertreter der belangten Behörde, der planungstechnische Amtssachverständige der belangten Behörde, Nachbarn (vertreten durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter oder ihren bevollmächtigten Vertreter) und die vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beigezogene bautechnische Amtssachverständige teilnahmen. Die Entscheidung wurde im Anschluss an die Verhandlung mündlich verkündet.

2.5. Mit Schriftsätzen vom 19.12.2022 bzw. 20.12.2022 wurde der Antrag auf Zustellung einer ungekürzten Urteilsausfertigung gestellt.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf plant die Errichtung eines dreigeschoßigen Wohnhauses mit 14 Wohnungen und Tiefgarage laut beiliegenden Bauplänen und Baubeschreibung sowie den Abbruch bestehender Projekte auf den Grundstücken Nr. x, x, je KG W.

2. Ortsbild

2.1. Die Stadt Wels befindet sich im oberösterreichischen Alpenvorland und liegt im Hausruckviertel. Die Bezirkshauptstadt liegt am linken Ufer der Traun und fließen durch die Stadt der M und der G. Der gegenständliche Bereich befindet sich östlich des Zentrums der Stadt Wels und liegt nordöstlich der H Wels. Eine unmittelbare Nähe zum historischen Stadtzentrum oder eine Sichtbeziehung ist nicht gegeben.

Festgehalten wird, dass im betroffenen Bereich keine Gebäude vom Bundesdenkmalamt unter Denkmalschutz gestellt wurden. Das betroffene Grundstück ist nicht von einem Bebauungsplan erfasst.

2.2. Als Beurteilungsbereich wird grundsätzlich jener Bereich bezeichnet, in welchem das gegenständliche Projekt durch einen Durchschnittsbetrachter als maßgeblich wahrzunehmen ist. Im gegenständlichen Umfeld werden nicht nur die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung, sondern auch sämtliche Nutzer der umliegenden Klein- und Mittelbetriebe und der H die Bebauung wahrnehmen.

Die Abgrenzung des Beurteilungsbereichs lässt sich daher auf die im nachfolgenden Orthofoto dargestellte Fläche beschränken, da ein Durchschnittsbetrachter in dem Gebiet entlang der W spaziert.

FOTO

Orthofoto mit Markierung des Bauplatzes und Markierung der W; genordet, nicht im Maßstab

FOTO

Beurteilungsraum entlang der W; genordet, nicht im Maßstab

Für die Eingriffsbeurteilung werden drei Bereiche unterschieden, da sich die Wirksamkeit eines Eingriffs je nach Sichtdistanz unterschiedlich darstellt sowie ab- und zu nehmen kann:

- Nahbereich: bis 50 m
- Mittelbereich: 50 bis 250 m
- Fernbereich: ab 250 m

2.3. Beschreibung des Gebäudes sowie der Charakteristika:

Die Gebäude im gegenständlichen Beurteilungsbereich weisen überwiegend zwei Geschoße auf, wobei an der A-Straße auch ein dreigeschoßiges Gebäude vorzufinden ist. Die Dachabdeckungen wurden mit Sattel- oder Walmdächern ausgeführt und sind die bestehenden Dachgeschoße augenscheinlich zum Teil ausgebaut und wurden mit Quergiebeln oder auch Gaupen errichtet. Die Fassaden sind überwiegend als Putzfassaden vorzufinden und wurden in unterschiedlichen Farbtönen gestaltet.
Entlang der A-Straße befindet sich auch die H Wels, welche zweigeschoßig errichtet und mit Flachdach abgedeckt wurde. Ein Baukörper der Schule wurde auch mit drei Geschoßen ausgeführt. Die H wurde mit einer Waschbeton-Platten-Fassade gestaltet, welche auch im Zuge der Sanierung des Schulgebäudes vor einigen Jahren erhalten blieb. Im Eckbereich der Kreuzung K-Straße und W liegt ein 6-geschoßiger Wohnblock mit zurückgesetztem siebtem Geschoß und wurde dieses Gebäude ebenfalls mit Flachdach abgedeckt. Die Fassade wurde als Putzfassade ausgeführt.

2.4. Beschreibung des Bauvorhabens:

Auf dem gegenständlichen Grundstück soll das derzeit bestehende Gebäude abgebrochen werden und ist geplant, ein neues Mehrparteienwohnhaus zu errichten. Das Gebäude weist laut vorliegenden Planunterlagen ein Flächenausmaß von 14,65 m x 28,20 m auf. Der langgestreckte Baukörper wird mit drei oberirdischen Geschoßen und Flachdach geplant und ist eine Attikaoberkante von 9,94 m angegeben. Die Zufahrt zur Garage erfolgt im nordöstlichen Grundstücksbereich. An der Nordwest- und Südostseite des Gebäudes werden auskragende Balkonplatten geplant. Die Außenwände werden als hinterlüftete Klinker-Fassade projektiert. Die Abstände zu den Grundgrenzen weisen nach Nordosten 6,05 m, nach Südosten 7,26 m und nach Südwesten 8,51 m auf.

2.5 Beurteilung des Eingriffs:

- Nachbereich 0 – 50 m:

Das geplante Bauvorhaben wird im Nahbereich vom öffentlichen Raum aus von der W deutlich sichtbar sein. Andererseits ist das Gebäude natürlich auch von den angrenzenden Nachbarparzellen (private Bereiche) merklich wahrnehmbar. Im Kontext mit der Bebauung der unmittelbar angrenzenden Parzellen tritt das geplante Bauvolumen wesentlich dominanter in Erscheinung. Weiters sind die Ein- und Zweifamilienhäuser der Nachbarparzellen durch eine umliegende Grünraumstruktur geprägt und sind diese vor allem auch durch einen älteren Baumbestand vom öffentlichen Straßenraum abgegrenzt. Beim gegenständlichen Bauvorhaben verbleibt aufgrund des geplanten Bauvolumens im Vergleich zu den

Nachbarparzellen im Verhältnis nicht derselbe Grünraumanteil. Eine Spielplatzfläche mit 110 m² und 136 m² ist den vorliegenden Einreichplänen zu entnehmen.

Das Gebäude wird mit seinen drei oberirdischen Geschoßen die Firsthöhen der Baukörper auf den Nachbarparzellen teils nur geringfügig überschreiten und ist dies auch in den Ansichten in den vorliegenden Einreichplänen entsprechend dargestellt. Eine Flachdachausbildung ist bei den unmittelbar angrenzenden Parzellen nicht gegeben, ist allerdings bei der Bebauung im näheren Umfeld (Wohnhaus und Betriebsgebäude nördlich der W) als auch im weiteren Umfeld (H Wels, siehe die dem Gutachten der ASV beigelegte Fotodokumentation) vorzufinden. Sowohl das Wohnhaus als auch das Betriebsgebäude befinden sich in einem Abstand von ca. 33 bis 81 m zum geplanten Bauvorhaben. Das Areal der H-Wels liegt in einem Abstand von ca. 45 m zum gegenständlichen Bauplatz, das Schulgebäude selbst weist eine Entfernung von ungefähr 85 m auf, tritt aufgrund des Bauvolumens aber trotz der Entfernung sehr dominant in Erscheinung.

Die Baukörpervolumen der umliegenden Bebauungen sind unterschiedlich geprägt. Einerseits gibt es Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, andererseits das Gebäude mit der Fahrschule sowie das Schulgebäude der H und auch den mehrgeschoßigen Wohnbau im Kreuzungsbereich K-Straße und W.

Das Verhältnis von Bauvolumen zu Grünraumanteil ist auch im gegenständlichen Beurteilungsbereich unterschiedlich vorzufinden. Die bestehenden Ein-/Zweifamilienhäuser weisen einen großen Anteil an Grünraumstruktur auf. Die südlich gelegene Fahrschule weist lt. Orthofoto im DORIS vergleichsweise einen weitaus geringfügigeren Grünanteil und viel versiegelte/verbaute Fläche auf. Gegenüberliegend der W ist beim bestehenden Betriebsgebäude zwar eine größere Wiesenfläche gegeben, sind allerdings keine Baumbestände oder Gehölze vorhanden.

- Mittelbereich 50 – 250 m:

Bezüglich des Mittelbereichs wird festgehalten, dass das gegenständliche Bauvorhaben in dieser Entfernung primär vom Kreuzungsbereich F/W wahrnehmbar sein wird und untergeordnet auch vom Kreuzungsbereich K-Straße/W sichtbar sein wird. Von den anderen Straßen und Kreuzungsbereichen aus dem öffentlichen Raum wird das Gebäude aufgrund der umliegenden Bebauung nicht deutlich wahrnehmbar sein.

- Fernbereich ab 250 m:

Der Fernbereich ist in dem gegenständlichen Fall nicht relevant, da das Gebäude aufgrund der städtebaulichen Struktur, der vorhanden Bebauung sowie der

topographischen Gegebenheiten nicht aus einer Entfernung von mehr als 250 m aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbar sein wird.

2.6. Aufgrund des geplanten Bauvorhabens ist festzuhalten, dass das Volumen im Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden Nachbarparzellen „dominanter“ hervortreten wird. Im Hinblick auf die bestehenden großvolumigen Bauten im oben angegebenen Beurteilungsbereich wird das geplante Bauvorhaben im Vergleich zum Wohnblock im Kreuzungsbereich K-Straße/W nur untergeordnet in Erscheinung treten. Auch das Schulareal der H Wels stellt eine dominante Baustruktur im gegenständlichen Bereich dar. Die Flachdachkonstruktion wird am Baufeld zwar als neue und moderne architektonische Gestaltung wahrgenommen werden, wenn man unmittelbar an der W entlang spaziert und auch von den unmittelbar angrenzenden Nachbarparzellen. Es befindet sich allerdings auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein zweigeschoßiges Wohnhaus mit Flachdach sowie ein eingeschoßiges Betriebsgebäude ebenfalls mit Flachdachausbildung. Bei einer Entfernung von mehr als 50 m wird das Gebäude allerdings aufgrund der umliegenden Bebauungsdichte sowie der unterschiedlichen Gebäudekubaturen nicht störend wahrnehmbar sein.

Weiters möchte ich festhalten, dass die umliegende Bebauung bereits von unterschiedlichen Kubaturen und Baustilen geprägt ist. Durch die bestehende Bebauung im Beurteilungsraum sind keine charakteristischen Merkmale festzustellen, da sich die Gebäudestruktur sowohl in Geschoßigkeit, Dachform, Nutzung, Bauvolumen und deren Proportionen sowie die Fassadengestaltungen und auch Farbgebung sehr unterschiedlich darstellen.

Auf ein schützenswertes Ortsbild oder auch gemeinsame charakteristische gestalterische Merkmale bei den Gebäuden im oben genannten Beurteilungsbereich wurde in der Vergangenheit augenscheinlich nicht wesentlich Rücksicht genommen, wodurch die verschiedenen Gebäudestrukturen und Bauweisen resultieren.

Abschließend wird festgehalten, dass bei Verwirklichung des Bauvorhabens das Bauvolumen in frontaler Ansicht bzw. von den unmittelbar angrenzenden Nachbarparzellen eine neue Form darstellt. Bei zunehmender Entfernung ist allerdings zu erwarten, dass das geplante Bauvorhaben aus den verschiedensten Blickwinkeln nicht wesentlich störend in Erscheinung treten wird, da sowohl Gebäude mit Flachdachausbildung als auch mehrgeschoßige Bauten im Umfeld bereits vorhanden sind. Auch die Gebäudehöhe an sich ist im Vergleich zur unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung nicht dominierend.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass bei Verwirklichung des Vorhabens von keiner Störung des Ortsbildes auszugehen ist.

3. Erholungsflächen

Auf dem gegenständlichen Bauplatz ist südöstlich und südwestlich des Wohnhauses ein Freibereich (in Form einer Gartengestaltung mit Spielflächen) dargestellt ist. Den vorliegenden Einreichplänen ist hier ein Kleinkinderspielbereich mit 136 m² und ein Jugendspielbereich mit 110 m² zu entnehmen, welche durch einen Weg miteinander verbunden sind. Es werden also insgesamt 246 m² Spielplatzfläche sowie eine Grünfläche (ohne genaue Flächenangabe) ausgewiesen. Zusätzlich wird jede Wohnung im Erdgeschoß mit einer befestigten eigenen Terrasse von ca. 11 m² - 13 m² ausgestattet. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoß werden mit Balkonen in derselben Größe ausgestattet.

Durch die vorliegende Konzeption der Außenanlagengestaltung in Form von Gartenanlage, Spielplätzen sowie auch der Planung eines eigenen privaten Freibereiches je Wohneinheit in Form einer Terrasse oder eines Balkons kann aus fachlicher Sicht das Auslangen für die Erholungsflächen gefunden werden.

4. Das allgemeine Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde, welches in der behördlichen mündlichen Verhandlung erstellte wurde, ist vom 05.06.2020. Es wurden keine immissionstechnischen Gutachten im Bezug auf die von den Nachbarn vorgebrachten Immissionseinwendungen von der belangten Behörde eingeholt.

III. Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweise erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Akt, den Gerichtsakt, das DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) und in das offene Grundbuch sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zum Ortsbild beruhen in erster Linie auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten der im Beschwerdeverfahren hinzugezogenen ASV, welche auch der mündlichen Verhandlung beigezogen wurde.

2. Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann die Frage der Störung des Ortsbildes (und/oder Landschaftsbildes) nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden (VwGH vom 15. Mai 2012, 2009/05/0235). Der/die Sachverständige hat unter Beschreibung der konkreten Situation zu beurteilen, ob sich das Bauvorhaben in das bestehende Ortsbild einfügt. Das Gericht hat sodann das vorliegende Gutachten auf seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu prüfen und gegebenenfalls als Grundlage für ihre Entscheidung heranzuziehen. Ein solches Gutachten kann nur dann als schlüssig qualifiziert werden, wenn darin das relevante Ortsbild bzw. der relevante

Baubestand nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgegrenzt wird. Es bedarf einer sachlichen Begründung, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf das gegenständliche Bauvorhaben von Bedeutung ist. Der Befund hat eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation zu enthalten, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, sodass die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- und Landschaftsbildes durch das Gutachten erkennbar sind (*Madlsperger in Pabel (Hrsg)*: Oö. Baurecht, 2019, § 30, RZ 27; VwGH vom 15. Juni 2011, 2008/05/0164).

3. All diesen Kriterien entspricht das vorliegende Gutachten der durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beauftragten ASV. Diese führt in ihrem Gutachten ausführlich und verständlich vorerst die Beurteilungsgrundlagen und die rechtlichen Grundlagen an. Sodann wird der Beurteilungsbereich erläutert, der Gebäudebestand und charakteristische Merkmale sowie das geplante Bauvorhaben beschrieben. Abschließend wird genauestens erläutert, ob und inwiefern das geplante Projekt im Nah-, Mittel- und Fernbereich zu einem Eingriff in das Ortsbild führt, bevor schlussfolgernd ausgeführt wird, dass ein solcher Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen nicht stattfinden wird bzw. das Projekt das Ortsbild nicht stören wird.

Die fachliche Stellungnahme, die die ASV im Beschwerdeverfahren sowohl schriftlich als auch ergänzend im Rahmen der mündlichen Verhandlung, gefestigt durch einen Lokalaugenschein, erstattet hat, erläutert die Charakteristiken des Ortsbild, in das gegebenenfalls ein Eingriff geschehen soll, ebenso, wie den Eingriff in dieses Ortsbild durch die geplanten Baumaßnahmen selbst und kommt zu dem Schluss, dass das geplante Projekt dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild nicht widerspricht. Veranschaulichend liefert die ASV zu ihrem Gutachten eine Vielzahl an Lichtbildern, die sie selbst vom zu bebauenden Grundstück und dessen Umgebung angefertigt hat. Auch konnte sich die erkennende Richterin bei dem von ihr selbst durchgeführten Lokalaugenschein einen eigenen Eindruck verschaffen und findet exakte Übereinstimmungen zwischen dem erreichten persönlichen Eindruck und den gutachterlichen Ausführungen der Amtssachverständigen.

4. Dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich liegt darüber hinaus das Gutachten des ASV-Behörde vor. In seiner fachlichen Stellungnahme vom 24.06.2020 nimmt er neben Nennung der Rechtsgrundlage eine Beurteilung der Struktur des Baubestandes und der Charakteristik der Umgebung vor. Das Gutachten verfügt über keine Planskizzen oder Fotodokumentation, enthält jedoch einen Tabelle mit einem Vergleich der Baustrukturen im Begutachtungsraum und eine Übersicht mit der Typologie der Baustrukturen im Betrachtungsraum. Die Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung werden als Typologie veranschaulicht und dem Bauvorhaben gegenüber gestellt. Dabei

kommt der Amtssachverständige zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben einen Bruch mit den Prinzipien der vorhandenen Baustruktur und damit einen Bruch mit der Struktur des Baubestandes bzw. der Charakteristik der unmittelbaren Umgebung vollzieht.

5. Darüber hinaus hat die belangte Behörde ein Gutachten des Gestaltungsbeirates Wels, datiert mit 09.11.2020, eingeholt. Das Gutachten beinhaltet die rechtlichen Grundlagen der Bebauung, die Beschreibung des Projektes, des Grundstücks, des Gevierts (W, A, M-Straße und K-Straße) und des Gevierts im städtebaulichen Kontext. Fotos oder Planskizzen gibt es nicht. Der Gestaltungsbeirat kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Eingliederung in die unmittelbare Umgebung (im Geviert) aufgrund der Kombination aller gegenüber der Umgebung erhöhten Parameter (Volumen/Fläche, Baukörperformulierung/Dachform, Höhe/Geschoße, Außenraum/Grünraum) nicht gegeben ist. Der Gestaltungsbeirat betont jedoch auch die Lage des Gevierts in einem größeren Kontext. Das Gebiet liegt an der Achse A – B, einem Stadtentwicklungsgebiet großen Ausmaßes. Das Geviert wird in diesem Spannungsfeld in nächster Zukunft eine Entwicklung erfahren, die die Inselbetrachtung nicht mehr gerechtfertigt. Eine Öffnung für Projekte, die die Urbanisierung des Gebietes weiterschreiben muss möglich sein. Der Gestaltungsbeirat kommt in seiner abschließenden Betrachtung des geplanten Bauvorhabens aber weder zu einer Störung des Ort- und Landschaftsbildes noch zu einer Eingliederung in dasselbige.

6. Bei Vorliegen divergierender Sachverständigenmeinungen kann das Gericht auf Grund eigener Überlegungen einem Gutachten wegen dessen größerer Glaubwürdigkeit bzw Schlüssigkeit bei entsprechender Begründung den Vorzug geben (vgl. VwGH 30. 10. 1991, 91/09/0047; 20. 11. 2001, 2001/09/0072; 25. 4. 2003, 2002/12/0109). Aus folgenden Gründen ist dem Gutachten der vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beigezogenen ASV zu folgen:

Eingangs wurde schon ausgeführt, dass das Gutachten einer sachlichen Begründung bedarf, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf das gegenständliche Bauvorhaben von Bedeutung ist:

Die ASV bezeichnet ihren Beurteilungsbereich als jenen Bereich, in welchem das gegenständliche Projekt durch einen Durchschnittsbetrachter als maßgebliche wahrzunehmend ist. Im gegenständlichen Umfeld werden nicht nur die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung, sondern auch sämtliche Nutzer der umliegenden Klein- und Mittelbetriebe und der H die Bebauung wahrnehmen. Die Abgrenzung des Beurteilungsbereichs stellt die ASV in ihrem Gutachten auf Orthofotos dar. Der Beurteilungsbereich liegt daher in nachvollziehbarer Weise entlang der W, da ein Durchschnittsbetrachter in dem Gebiet entlang dieser Straße spaziert. Für die Eingriffsbeurteilung werden drei Bereiche (Nachbereich bis 50 m, Mittelbereich 50 bis 250 m und Fernbereich ab 250 m) unterschieden, da sich die Wirksamkeit eines

Eingriffs je nach Sichtdistanz unterschiedlich darstellt sowie ab- und zu nehmen kann.

Der ASV-Behörde zieht als den Betrachtungsraum für die Baustrukturen den Block 0 innerhalb der W, dem A, der M-Straße und der K-Straße heran. Die charakteristischen Merkmale stellt er nur auf die Wohnbebauung in diesem Geviert ab. Nur zur Höhenentwicklung zieht er die Gebäude der H, des Elektrofachgeschäftes und den Geschoßwohnbau im Kreuzungsbereich K-Straße und W heran.

Auch das Gutachten des Gestaltungsbeirates definiert für den Beurteilungsbereich in Hinblick auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung zwei Maßstäbe: das Geviert (W, A, M-Straße und K-Straße) und das größere städtebauliche Umfeld. Bei der Bewertung ist nach Ansicht des Gestaltungsbeirates das Geviert auch in einem größeren Kontext zu sehen.

Die ASV und der ASV-Behörde haben 2 unterschiedliche Herangehensweisen gewählt. Für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist es nicht schlüssig, den Beurteilungsbereich so wie der ASV-Behörde bei der Betrachtung der Struktur des Baubestandes und der Charakteristik der Umgebung auf den Block (das Geviert) innerhalb der W, dem A, der M-Straße und der K-Straße zu begrenzen und die gegenüberliegende Straßenseiten der W in diesem Bereich nicht miteinzubeziehen. Auch ist es nicht schlüssig bei der Höhenentwicklung entferntere Gebäude wie die H, das Elektrofachgeschäft und das mehrgeschoßige Wohnhaus zur Beurteilung heranzuziehen, jedoch bei der Beurteilung der Baustruktur darauf nicht abzustellen. Denn nicht nur die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung, sondern auch sämtliche Nutzer der umliegenden Klein- und Mittelbetriebe und der H werden die Bebauung wahrnehmen. Daher ist der von der ASV und dem Gestaltungsbeirat in beiden Gutachten nachvollziehbar begründet Beurteilungsbereich über den unmittelbaren Nahbereich (innerhalb der W, dem A, der M-Straße und der K-Straße) hinaus, welcher nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude abstellt, nach Ansicht des Gerichts heranzuziehen, um einen Störung des Orts- und Landschaftsbildes beurteilen zu können.

Daher ist die alleinige Betrachtungsweise im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Bauvorhabens in der fachlichen Stellungnahme des ASV-Behörde nach Ansicht des Gerichts nicht ausreichend, um eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes feststellen zu können. Die fachliche Stellungnahme des ASV-Behörde kann daher nicht als Grundlage für die Entscheidung des Gerichtes herangezogen werden.

Auch wenn im Gutachten des Gestaltungsbeirat ausdrücklich im Hinblick auf den Beurteilungsbereich auf das größere städtebauliche Umfeld Bezug genommen wird, kommt der Gestaltungsbereit zu keinem eindeutigen Ergebnis. Es wird weder ausgeführt, dass durch das geplante Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild gestört wird, noch dass sich das Bauvorhaben integriert, was das Gutachten in sich unschlüssig macht. Eine Grundlage für die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich kann daher auch diese Gutachten nicht darstellen.

Im Lichte einer ausführlichen Auseinandersetzung mit den Gutachten, folgt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich den glaubwürdigeren und nachvollziehbaren Ausführungen des gesamten Gutachtes der ASV. Es bewertet das Gutachten der ASV zum Einfluss des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild als in sich schlüssig und objektiv nachvollziehbar und zieht es daher für seine Entscheidung heran.

7. Des weiteren wurden von den Nachbarn im verwaltungsbehördlichen Verfahren ein Privatgutachten des Architekten H E, datiert mit 16.04.2022, und ein Privatgutachten des Architekten E D, datiert mit 20.04.2020, zur Beurteilung des Orts- und Landschaftsbildes vorgelegt, welche zu dem Ergebnis kommen, dass durch das geplante Bauvorhaben eine Störung des Orts- und Landschaftsbild gegeben ist. Bezüglich dieser von den Nachbarn eingebrachter Gutachten ist darauf zu verweisen, dass aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiven Nachbarrechte abgeleitet werden können. Aus diesem Grund haben die Nachbarn auch kein Mitspracherecht zum Thema „Störung des Orts- und Landschaftsbildes“ und sind die dazu von ihnen vorgelegten Privatgutachten im Beweisverfahren nicht zum Beweisverfahren heranzuziehen (siehe dazu Punkt IV. rechtliche Beurteilung).

Es wird an dieser Stelle aber angemerkt, dass der Privatgutachter Architekt H E den Beurteilungsbereich nur im unmittelbaren Nachbereich (innerhalb der W, dem A, der M-Straße und der K-Straße) angelegt hat. Der Privatgutachter Architekt E D zieht zwar seinen Beurteilungsbereich etwas weiter, jedoch lässt er das Betriebsgebäude gegenüber dem geplanten Bauvorhaben in der W, die H und die mehrgeschoßigen Gebäude im Bereich der Kreuzung W/K-Straße wiederum unberücksichtigt, was – wie bereits zum Gutachten des ASV-Behörde ausgeführt wurde – nicht nachvollziehbar ist.

8. Die nachvollziehbaren Ausführungen zu den Spielplatz- und Erholungsflächen stützt die Sachverständige auf ihre mehrjährige Tätigkeit als bautechnische Amtssachverständige und den daraus gewonnen Erfahrungen.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Der Baubewilligungsantrag ist gemäß § 30 Abs 6 Oö. BauO 1994 von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass das Bauvorhaben

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

1.2. § 3 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013 (Oö BauTG 2013) lautet:
„(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, anerkannte Kulturgüter und die für den Bauplatz oder das Baugrundstück festgelegte Flächenwidmung ist Bedacht zu nehmen.“

§ 45 Abs 1 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013 (Oö BauTG 2013) lautet:
„Beim Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken oder sonst einem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind – sofern der

Bebauungsplan nichts anderes festlegt oder sofern nicht in der näheren Umgebung Erholungsflächen zur Verfügung stehen – in einem der örtlichen Lage und der Zweckwidmung des Bauvorhabens entsprechenden Ausmaß Erholungsflächen, wie Gärten oder andere Grünanlagen und Ruheplätze, auf dem Bauplatz oder auf dem zu bebauenden Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe herzustellen oder zu erhalten."

Gemäß § 46 Abs 1 Oö BauTG 2013 sind bei jedem Neubau mit mehr als drei Wohnungen sind – vorbehaltlich des Abs. 2 – jedenfalls folgende Gemeinschaftsanlagen zu schaffen:

1. eine ausreichend große, nicht überbaute Fläche auf dem Bauplatz oder in dessen unmittelbarer Nähe als Spielplatz für Kinder, sofern die Zweckbestimmung des Gebäudes das Wohnen von Kindern nicht ausschließt, […]

1.3. Kinderspielplätze müssen gemäß § 11 Oö. Bautechnikverordnung 2013 eine Größe von 100 m^2 zuzüglich 10 m^2 je Wohnung aufweisen. Diese Größe kann im geschlossen bebauten Gebiet insoweit unterschritten werden, als die Errichtung eines Kinderspielplatzes in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich ist. Im Übrigen ist mindestens die Hälfte der Spielplatzfläche als Grünfläche zu gestalten.

2.1. Die belangte Behörde hat den Antrag der Bf auf Baubewilligung wegen Widerspruchs zu zwingenden baurechtlichen Bestimmungen im Zuge des Vorprüfungsverfahrens gemäß § 30 Abs 6 Z 2 Oö. BauO 1994 abgewiesen.

2.2. Die belangte Behörde hat die Erteilung der Baubewilligung einerseits gemäß § 3 Abs 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 versagt, wonach Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein müssen, dass 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, anerkannte Kulturgüter und die für den Bauplatz oder das Baugrundstück festgelegte Flächenwidmung ist Bedacht zu nehmen.

Das oben dargestellte Ermittlungsverfahren hat zu ausführlich dargestellten Feststellungen geführt, wonach nicht davon ausgegangen werden kann, dass durch das von der Beschwerdeführerin geplante Projekt das Ortsbild gestört wird.

Bezüglich der Einwende der Nachbarn zum Orts- und Landschaftsbild und der dazu eingebrachten Privatgutachten ist auf die Rechtsstellung der Nachbarn im Baubewilligung zu verweisen. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts-

und Landschaftsbildes keine subjektiven Nachbarrechte abgeleitet werden. Aus diesem Grund haben die Nachbarn auch kein Mitspracherecht zum Thema „Störung des Orts- und Landschaftsbildes“ und sind daher auch die dazu von ihnen vorgelegten Privatgutachten nicht zum Beweisverfahren heranzuziehen.

2.3. Andererseits hat die belangte Behörde einen Widerspruch zu § 45 Oö. BauTG 2013 angenommen, da ihrer Ansicht nach zu wenig Erholungsflächen zur Verfügung stehen.

Im Sinne des § 11 Abs 1 Oö. Bautechnikverordnung 2013 müssen Kinderspielplätze eine Größe von 100 m² zuzüglich 10 m² je Wohnung aufweisen. Diese Größe kann im geschlossen bebauten Gebiet insoweit unterschritten werden, als die Errichtung eines Kinderspielplatzes in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unmöglich ist. Im Übrigen ist mindestens die Hälfte der Spielplatzfläche als Grünfläche zu gestalten.

Diesen Anforderungen für Kinderspielplätzte (100 m² + 140 m² [10 m² je 14 Wohnungen] = 240 m²) wird mit den insgesamt 246 m² Spielplatzfläche entsprochen.

Unter Heranziehung der § 45 und § 46 Oö. BauTG 2013 in Verbindung mit dem Freiraumrahmenplan der Stadt Wels fordert die belangte Behörde noch eine zusätzliche Erholungsfläche von 7 m² pro Wohneinheit, welch beim geplanten Projekt nicht vollständig erreicht wird und sieht sie darin einen weiteren Versagungsgrund zur Erlangung der Baubewilligung.

Bim Freiraumrahmenplan der Stadt Wels handelt es sich um ein Fachgutachten zum Themenkomplex Erholungsräume & Freizeitwege, welches das Magistrat der Stadt Wels bei DI A B, T B, in Auftrag gegeben hat. Dieses Fachgutachten bildet die Grundlage für den Motivenbericht zum Örtlichen Entwicklungskonzept.

Im Motivenbericht findet sich zwar der Richtwert von 7 m² pro Wohnung für wohnungsbezogenen Freiraum am Bauplatz. Nur fand dieser Richtwert weder Eingang in das derzeit rechtswirksame örtliche Entwicklungskonzept der Stadt Wels Nr. x, noch in einen für das zu bebauende Grundstück gültigen Bebauungsplan oder in eine andere Verordnung. Dieser Richtwert kann daher nach Ansicht des Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mangels rechtlicher Grundlage nicht zur Beurteilung für Erholungsflächen herangezogen werden.

Vielmehr wird durch die vorliegende Konzeption der Außenanlagengestaltung in Form von Gartenanlage, Spielplätzen sowie auch der Planung eines eigenen privaten Freibereiches je Wohneinheit in Form einer Terrasse oder eines Balkons,

den §§ 45f Oö. BauTG 2013 entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde entsprochen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Beurteilung der Erholungsflächen um öffentliche Interessen geht, aus welchen keine subjektiven Rechte der Nachbarn ableitbar sind.

2.4. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass weder ein Widerspruch zu § 3 Abs 3 Z 3 noch zu den §§ 45f Oö. BauTG 2013 vorliegt. Die belangte Behörde hätte daher das Bauansuchen nicht gemäß § 30 Abs 6 Z 2 Oö. BauO 1994 abweisen dürfen.

3. Zurückverweisung

3.1. Gemäß § 28 Abs 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Nach der mittlerweile ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt angesichts des in § 28 VwGVG insgesamt verankerten Systems die nach § 28 Abs 3 zweiter Satz VwGVG bestehende Zurückverweisungsmöglichkeit eine Ausnahme von der grundsätzlichen meritorischen Entscheidungszuständigkeit der Verwaltungsgerichte dar. Nach dem damit gebotenen Verständnis steht diese Möglichkeit bezüglich ihrer Voraussetzungen nicht auf derselben Stufe wie die im ersten Satz des § 28 Abs 3 VwGVG verankerte grundsätzliche meritorische Entscheidungskompetenz der Verwaltungsgerichte. Vielmehr verlangt das im § 28 VwGVG insgesamt normierte System, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird daher insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat (vgl erstmals VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063).

3.2. Das LVwG Oö. geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall – vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. VwGH 26.06.2014, Ro 2014/03/0063; 14.01.2021, Ra 2020/02/0294 mwN) – eine

Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist, weil bloß ansatzweise ermittelt wurde und noch keine geeigneten Ermittlungsergebnisse vorliegen, die eine abschließende Beurteilung durch das LVwG Oö. ermöglichen würden:

Das von der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung eingeholte bautechnische Gutachten stammt vom 20.05.2020. Weiter Gutachten zu den vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich der Immissionen aus der Tiefgarage wurden nicht eingeholt.

Da die Nachbarn in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich ausführten, dass sie ihre bereits im Zuge des verwaltungsbehördlichen Verfahrens eingebrachten Einwendungen aufrecht erhalten wollen, sind diese in weiterer Folge zu prüfen. Insbesondere sind zu den Einwendungen hinsichtlich der Immissionen aus der Tiefgarage jedenfalls ein schalltechnisches und ein luftreinhaltetechnisches Gutachten einzuholen. Da diese von der belangte Behörde aufgrund der Abweisung im Vorprüfungsverfahren noch nicht eingeholt wurden und das bautechnische Gutachten vom 20.05.2020 zur Beurteilung zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts aufgrund seines Alters von 2,5 Jahren nicht mehr herangezogen werden kann, weil sich in diesem Zeitraum durchaus Änderungen hinsichtlich des Standes der Technik ergeben haben können, liegen dem Gericht keine geeigneten Ermittlungsergebnisse vor, die eine Beurteilung in dieser Rechtssache möglich machen.

3.3. Die belangte Behörde hat daher jedenfalls ein neues bautechnisches Gutachten einzuholen. Hinsichtlich der Themen „Orts- und Landschaftsbild“ und der zur Verfügung stehenden Erholungsflächen, ist die belangte Behörde jedoch an die rechtliche Beurteilung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich gebunden.

Auch zu den besonderen Lüftungs- und Schallverhältnissen einer Tiefgarage sind entsprechende Gutachten einzuholen, da der Schutz des Nachbarn vor Immissionen ein wesentliches subjektives öffentliches Recht darstellt. (Beachtlich ist, dass der Antrag vor In-Kraft-Treten der Bauordnungs-Novelle 2021, mit welchem ua. das Oö. BauTG 2013 und die Oö. BauO 1994 novelliert wurden, gestellt wurde).

Im gegenständlichen Fall ist für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs. 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer (konkrete Amtshandlung/Gesamtverfahren) bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu lösende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden konnte. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt daher nicht vor.

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. Wiesbauer