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-153426/24/JS

Datum:
Linz, 7. März 2023

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des Dr. R B, vertreten durch x, vom 10.1.2022 gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 10.12.2021, GZen: 0039833/2021 BBV N, BBV/N210033, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 17.2.2022, GZ: 0017819/2022 MDion RM, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Aus Anlass der Beschwerde werden die Beschwerdevorentscheidung vom 17.2.2022 und der angefochtene Bescheid vom 10.12.2021 ersatzlos aufgehoben.

Der Entscheidung liegen die Austauschpläne der K und D GmbH vom 15.12.2022 (Plannummern: 19_19/001 bis 003) samt den Detailplänen vom 19.12.2022 „Gehweg Süd-West Grenze“ und „Feuerschutztüren“ 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. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 10.12.2021 gab der Magistrat der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) dem am 18.3.2021 eingelangten Bauansuchen der Bauwerberin H I GmbH vom 12.3.2021 statt und erteilte die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Abbruch der Bestandsgebäude und Errichtung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 12 Wohnungen samt Tiefgarage“ auf dem Baugrundstück Nr. x1, Grundbuch x U. Diesem Bescheid lagen die Austauschpläne der K und D GmbH vom 5.7.2021 (Plannummer: 19_169/001) und vom 12.3.2021 (Plannummern: 19_19/002 bis 003) zugrunde. Nach seinem Auflagenpunkt 27 ist die Rampe der Tiefgarage zumindest an der Decke oder an einer Seitenwand mit einer schallabsorbierenden Verkleidung (mit näher bestimmten Mindestwerten) zu versehen.

1.2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer als grundbücherlicher Eigentümer des westlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. x2, Grundbuch x U, die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 10.1.2022. In dieser wandte der Beschwerdeführer u. a. ein, dass jedes der beiden projektierten Gebäude die nach dem Bebauungsplan zulässige bebaute Fläche von 200 m² überschreiten würde. Der Bebauungsplan sehe weiters eine offene Bauweise mit maximal zwei Geschosse vor und es weise das Bauvorhaben jedoch fünf Geschosse auf.

1.3. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 17.2.2022 wies die belangte Behörde die Beschwerde als unbegründet ab. Auf Antrag des Beschwerdeführers vom 22.2.2022 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

1.4. Der im hg. Ermittlungsverfahren beigezogene bautechnische Amtssachverständige kam in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 8.7.2022 zum Bauvorhaben der Bauwerberin u. a. zu dem Ergebnis, dass die projektierte bebaute Fläche deutlich mehr als 2 x 200 m² betrage. Weiters würden mit den planlich als „Gaupe“ bezeichneten Bauteile in den Dachraumebenen 1 und 2 keine stehenden Fenster gebildet, sondern jeweils Dachaufbauten mit mehreren Tür- und Fensterelementen geschaffen werden.

1.5. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 23.8.2022 teilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nach Erörterung des bautechnischen Gutachtens mit, dass sich das Bauprojekt nach dem derzeitigen Stand des hg. Ermittlungsverfahrens als nicht bewilligungsfähig darstelle. Auf ihr Ersuchen wurde der Bauwerberin die Möglichkeit zur Verbesserung des Bauprojektes unter Fristsetzung eingeräumt.

1.6. Die Bauwerberin änderte in der Folge ihr Bauprojekt unter Vorlage der Austauschpläne der K und D GmbH vom 20.10.2022 (Plannummern: 19_169/001 bis 003) ab. Dazu nahm der bautechnische Amtssachverständige mit Schreiben vom 15.11.2022 u. a. dahingehend gutachterlich Stellung, dass die (nunmehr projektierte) bebaute Fläche des Hauptgebäudes Ost (Haus 1) von 199,48 m²

„zuzüglich des (entlang der nordostseitigen Nachbargrundgrenze teilweise) über das künftige Gelände hinausragenden Tiefgarageneinfahrt-Bauteils (20,15 m x 3,00 m)“ die zulässige bebaute Fläche von 200 m² deutlich überschreite. Zu den Bauteilen in den Dachraumebenen 1 und 2 hielt er fachlich fest, dass mit diesen wiederum jeweils Dachaufbauten mit mehreren Tür- und Fensterelementen geschaffen werden würden. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich räumte der Bauwerberin nochmals die Möglichkeit zur Projektverbesserung ein.

1.7. Die Bauwerberin änderte in der Folge das Bauvorhaben durch Vorlage der Austauschpläne der K und D GmbH vom 15.12.2022 (Plannummern: 19_19/001 bis 003) samt den Detailplänen vom 19.12.2022 „Gehweg Süd-West Grenze“ und „Feuerschutztüren“ (in der Folge: Änderungspläne vom Dezember 2022) neuerlich ab.

1.8. Dazu nahm der bautechnische Amtssachverständige mit Schreiben vom 1.2.2023 u. a. dahingehend gutachterlich Stellung, dass durch den (nunmehr projektierten) Entfall der ursprünglich geplanten Überdachung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt beim Hauptgebäude Ost (Haus 1) beide Gebäude mit einer bebauten Fläche von jeweils 199,48 m² die Vorgabe des Bebauungsplanes (bebaubare Fläche pro Hauptgebäude: maximal 200 m²) erfüllen würden. Jedoch werde sich durch den Entfall dieser Tiefgaragen-Einhausung eine maßgeblich veränderte Beurteilungssituation, etwa durch eine Veränderung der Immissionen, insbesondere auf das nordöstlich angrenzende Nachbargrundstück, oder auch durch eine Veränderung bei der Oberflächenwasserableitung, aus bautechnischer Sicht ergeben. Zu den Bauteilen in der Dachraumebene 1 hielt er weiters fachlich fest, dass mit diesen – anders als in der modifizierten Dachraumebene 2 - wiederum jeweils Dachaufbauten mit mehreren Tür- und Fensterelementen geschaffen werden würden.

1.9. Mit hg. Schreiben vom 3.2.2022 wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unter Hinweis auf die gutachterlichen Ergebnisse die Bauwerberin darauf hin, dass Änderungen eines Bauprojektes im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht dazu führen dürften, dass subjektive Nachbarrechte stärker oder anders berührt werden. Die vorgenommene Projektmodifikation tangiere wesentlich die subjektiven Rechte von Nachbarn, die nicht Parteien des Beschwerdeverfahrens sind. Es sei daher von einer wesentlichen, die Beschwerdesache ändernden Projektmodifikation im Beschwerdeverfahren auszugehen, die rechtlich als ein neuer Bauantrag zu werten sei. Über diesen habe die belangte Behörde unter Berücksichtigung insbesondere der subjektiven Nachbarrechte der nordöstlichen Nachbarn neu zu entscheiden. Es werde daher beabsichtigt, den angefochtenen Baubewilligungsbescheid, der noch auf der Immissionssituation mit der ursprünglich projektierten Tiefgaragen-Einhausung beruhe, aufzuheben. Die Bauwerberin nahm zu diesem Schreiben nicht Stellung.

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

2.1. Die Bauwerberin beabsichtigt u. a. die Errichtung von zwei Wohngebäuden (mit jeweils 6 Wohnungen), die unterirdisch über eine Tiefgarage (mit mindestens 13 Kfz-Stellplätzen) miteinander verbunden sind. Das Bauvorhaben wird über die im Nordwesten angrenzende B-straße erschlossen. Im Übrigen grenzen an das Baugrundstück fünf Nachbargrundstück unmittelbar an, darunter das Grundstück des Beschwerdeführers im Westen. Die rund 25 m lange Abfahrt in das Tiefgaragengeschoss (mit einem Gefälle von bis zu 18 %) befindet sich entlang der nordöstlichen Grundgrenze zum Nachbargrundstück Nr. x3, Grundbuch x U.

2.2. Das dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegende Bauvorhaben sah u. a. vor, dass die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt (bis auf die ersten 5 m) vollständig eingehaust und mit einem Gitter-Rolltor verschlossen ist. Die Be- und Entlüftung der Garage sollte natürlich über den Ein- und Ausfahrtsbereich und durch drei (westlich und südlich orientierte) Lüftungsöffnungen erfolgen. Aus immissionstechnischer Sicht konnten Belästigungen der Anrainer durch Lärm- und Luftschadstoffe u. a. durch die projektierte Einhausung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt zwar ausgeschlossen bzw. auf das geringste Maß beschränkt werden, zusätzlich sollte aber die Einhausung zumindest an der Decke oder an einer bzw. beiden Seitenwänden mit schallabsorbierenden Elementen verkleidet werden. Sowohl der Beschwerdeführer als auch die nordöstlich an das Baugrundstück (und damit an die projektierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt) unmittelbar angrenzende Grundeigentümerin erhoben in der Bauverhandlung der belangten Behörde vom 28.10.2021 u. a. Einwendungen im Hinblick auf die projektierte Tiefgarage.

2.3. Die Änderungspläne vom Dezember 2022 sehen hingegen für das Bauprojekt keine Einhausung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt (mehr) vor. Dadurch wird sich u. a. die Immissionssituation für die Nachbarn, insbesondere im Bereich des nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstückes, im Vergleich zu dem von der belangten Behörde beurteilten Bauvorhaben verändern und deren Nachbarrechte stärker berühren.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde übermittelten Verfahrensakt sowie in die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Grundbuch und DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke.

3.2. Die Feststellungen zu den Punkten 2.1 und 2.2. basieren zwanglos auf der Befundung durch die bautechnische Amtssachverständige, die immissionstechnische Amtssachverständige und den brandschutztechnischen Amtssachverständigen sowie den Nachbareingaben in der Bauverhandlung der belangten Behörde vom 28.10.2021.

3.3. Die Feststellungen zu Punkt 2.3. gründen sich auf den gutachterlichen Ausführungen des im hg. Ermittlungsverfahren beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen. Diese Gutachtensergebnisse sind anhand eines Planvergleichs, insbesondere im Bereich der Ansicht Nord-Ost, augenscheinlich nachvollziehbar. Es ist für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich weiters schlüssig, dass sich insbesondere die Lärmimmission-Situation bei einer eingehausten, über 20 m langen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt (mit einer Steigung von bis 18 %) für die Nachbarn günstiger darstellt als bei einer (nunmehr geplanten) offenen Tiefgaragenrampe. So verweist auch die immissionstechnische Amtssachverständige der belangten Behörde bei ihrer Beurteilung der projektbedingten Immissionssituation der Nachbarn in der Bauverhandlung vom 28.10.2021 gerade auf die Einhausung der Rampe und sie formulierte dazu auch eine schallabsorbierende Auflage. Wie dargetan nahm die Bauwerberin zu den Gutachtensergebnissen und zu den vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aufgezeigten rechtlichen Konsequenzen einer solchen wesentlichen Projektänderung nicht Stellung.

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

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 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. Nach der Bestimmung des § 35 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 in der anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 34/2013) ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben in allen seinen Teilen u. a. den Bestimmungen des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen vorzuschreiben.

Nach den §§ 2 Z 22, 3 Abs. 3 Z 2 Oö. BauTG 2013 (in der anzuwendenden Stammfassung LGBl. Nr. 35/2013) müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden. Dies sind Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benützerinnen und Benützer der

baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder Erschütterungen.
Der Frage, inwieweit ein Nachbar etwa durch den projektbedingten Lärm eines verwirklichten Bauvorhabens gefährdet oder belästigt werden wird, kommt also eine maßgebliche Relevanz für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauprojektes im Sinn des § 35 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 zu. Auf die Einhaltung dieser Bestimmung steht den Nachbarn auch ein gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 durchsetzbares subjektiv-öffentliches Recht zu (vgl. VwGH 15.5.2014, 2013/05/0023, zur inhaltlich gleichen Vorgängerbestimmung des § 3 Z 4 iVm § 2 Z 36 Oö. BauTG 1994; darauf verweisend VwGH 29.7.2021, Ra 2021/05/0082).
4.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind die Landesverwaltungsgerichte verpflichtet, dem Bauwerber bei Widerspruch seines Bauvorhabens zu baurechtlichen Bestimmungen nahezulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Das Projekt darf dabei aber nur so verändert werden, dass es nicht als ein anderes Projekt zu beurteilen wäre (vgl. VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074; VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062). So darf eine Projektänderung im Beschwerdeverfahren bei – wie hier - Mehrparteienverfahren subjektive Rechte mitbeteiligter Parteien (die dem Verfahren bisher vielleicht noch gar nicht beigezogen worden sind oder die ihre Parteistellung verwirkt haben) nicht stärker oder anders berühren (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 13 Rz 47 [Stand 1.1.2014, rdb.at] und die dort zitierte höchstgerichtliche Judikatur).
4.3.1. Im hg. Ermittlungsverfahren wurde der Bauwerberin im Hinblick auf § 17 VwGVG in Verbindung mit § 13 Abs. 8 AVG zwei Mal die Möglichkeit eingeräumt, dass Bauvorhaben in Entsprechung der gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen dahin gehend zu modifizieren, dass es u. a. die Kautelen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Dachaufbauten und der maximal bebaubaren Fläche einhält und damit bewilligungsfähig wird. Die zweite Projektmodifikation (Änderungspläne vom Dezember 2022) sieht - im Gegensatz zu dem dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Bauvorhaben – keine Einhausung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt (mehr) vor. Dadurch wird sich aber insbesondere die Lärm-Immissionssituation für die Nachbarn - im Vergleich zu dem erstinstanzlich genehmigten Bauvorhaben - verändern und deren Nachbarrechte stärker berühren. Dies gilt insbesondere für die an die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt unmittelbar angrenzende Grundeigentümerin im Nordosten. Diese Grundeigentümerin, die anlässlich der Bauverhandlung der belangten Behörde Einwendungen gegen das ursprüngliche Bauvorhaben, insbesondere auch gegen die projektierte Tiefgarage, erhob, ist dabei jedoch nicht Partei des hg. Beschwerdeverfahrens.
4.3.2. Wie der Bauwerberin im hg. Ermittlungsverfahren bereits mitgeteilt, stellt die Projektmodifikation vom Dezember 2022 damit eine Änderung der Sache, nämlich des von der belangten Behörde beurteilten Bauvorhabens (unter Berücksichtigung der Nachbarrechte) als Beschwerdegegenstand, dar. Das Bauvorhaben in der Fassung der Änderungspläne vom Dezember 2022 ist daher

als ein neues Bauansuchen zu werten, über welches die belangte Behörde als zuständige Baubehörde zu entscheiden haben wird. Die Beschwerdevorentscheidung und der angefochtene Baubewilligungsbescheid sind daher ersatzlos aufzuheben (vgl. VwGH 26.5.2021, Ra 2019/04/0071; *Köhler,* § 28 VwGVG*,* in: *Köhler/Brandtner/Schmelz* [Hrsg.], VwGVG Kommentar [2021] Rz 41).

4.4. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über das neue Bauansuchen der Bauwerberin insbesondere auch die bautechnischen Gutachtensergebnisse vom 1.2.2023, insbesondere zu den – nach hg. Ansicht unzulässigen - Dachaufbauten in der projektierten 1. Dachraumebene, von der belangten Behörde zu berücksichtigen sein werden.

Zu Punkt II.:

5. 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 zum Akteneinsichtsrecht von Parteien im Sinn der Oö. BauO 1994 ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

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