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-154377/7/VG**

Datum: **Linz, 5. August 2025**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, wohnhaft in B__, gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 7. Oktober 2024, GZ: 0033981/2023 BBV SuG/S, BBV/S230021, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Zu I.:

Aus der Aktenlage und der Einschau in das offene Grundbuch ergibt sich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt:

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz wurde der C__ (in der Folge: Bauwerberin) über Antrag vom 4. Mai 2023 nach Durchführung eines umfangreichen Ermittlungsverfahrens u.a. unter Wahrung des Parteiengehörs zu den eingeholten Amtssachverständigengutachten zu den Fachbereichen Bautechnik, Maschinen- und Elektrotechnik und Immissionsschutztechnik, die Baubewilligung für das Bauvorhaben: Teilweise Abbruch eines Bestandsgebäudes, Neubau eines straßenseitigen Bürogebäudes mit 6 oberirdischen und 2 unterirdischen Geschoßen sowie Zubau zum bestehenden Bürogebäude auf insgesamt 5 oberirdische Geschoße und einer Tiefgarage mit 32 Kfz-Stellplätzen (inkl. Bestand somit insgesamt 151 Kfz-Stellplätze) unter Vorschreibung von diversen Nebenbestimmungen nach Maßgabe der Einreichunterlagen erteilt. Zur näheren Veranschaulichung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen verwiesen, wobei für das Beschwerdeverfahren Folgendes hervorzuheben ist:

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um ein Technologiezentrum, welches aus einem straßenseitigen Neubau (Bauteil 1) sowie einer hofseitigen Bestandssubstanz mit einer Aufstockung (Bauteil 2) besteht.
Der Neubau weist 6 oberirdische und 2 unterirdische Geschoß auf.
Das Hofgebäude wird mit der Aufstockung 5 oberirdische Geschoße aufweisen.
Der Bauteil 1 wird in geschlossener Bauweise errichtet und schließt somit bündig an die südliche und nördliche Grundgrenze an. Zur Straße wird ebenfalls unmittelbar entlang der Grundgrenze gebaut.
Beim Bauteil 2 werden die äußeren Grundrissabmessungen nicht verändert. Dieser Baukörper liegt demnach unverändert direkt an bzw. im Nahbereich der östlichen Grundgrenze und ragt ebenfalls von der südlichen bis zur nördlichen Grundgrenze.
Der Bauteil 2 bleibt (bis einschließlich 2. Obergeschoß) in seiner Struktur und Nutzung unverändert erhalten. Die bestehende Dachkonstruktion wird entfernt und ein weiteres Vollgeschoß aufgesetzt. Dieses wird in massiver Bauweise, mit tragenden Elementen aus Stahlbeton, errichtet.
Der nördliche Teil des Bauteils 2 wird um ein zurückgesetztes Dachgeschoß erweitert. In diesem werden ebenfalls Büroräume angeordnet. Südlich davon wird eine überdachte Terrasse angeordnet.
Nach oben wird das Gebäude mit einem Flachdach mit Begrünung abgeschlossen. Auf der Dachfläche wird eine PV-Anlage installiert.

Im Erdgeschoß wird im südlichen Bereich des Hofes ein Verbindungsbauwerk zwischen den beiden Bauteilen errichtet. Im 1. Obergeschoß dient dieses Bauwerk als offener Verbindungsgang.
Im nördlichen Hofbereich werden, auf einer eigenen Tragkonstruktion aus Stahl, welche sich zwischen den Bauteilen 1 und 2 spannt, zusätzliche PV-Module installiert.
Die Beheizung des Bauvorhabens erfolgt mittels Wärmepumpe sowie Fernwärme.
Das Bauvorhaben weist im Neubau (Tiefgarage Bauteil 1) insgesamt 32 KFZ-Stellplätze auf. Die Verkehrsaufschließung der Garage erfolgt von der D-Straße über, im nördlichen Bereich angeordnete, Rampen. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

Der Bf erhebt in seiner Beschwerde, unter Verweis auf sein bereits im baubehördlichen Verfahren erstattetes Vorbringen, Einwendungen gegen dieses Bauvorhaben, die sich zu folgenden Themen zusammenfassen lassen: 1. Beweissicherung (Schäden durch Bau), 2. Forderung zur Beauftragung eines Geometers vor Baubeginn auf Kosten der Bauwerberin zwecks Aufnahme der Naturmaße vom Grundstück des Bf, 3. Haftung der Bauwerberin für einen im Garten des Bf befindlichen Brunnen, 4. Lärmentwicklung durch die neuen Luftwärmepumpen und daraus allenfalls entstehende Mietzinsminderungen oder Leerstände, 5. tieffrequente Geräusche bei den Trafostationen, 6. Lärmbelästigung für den Fall, dass eine Be- und Entlüftung des Gebäudes technisch unterstützt werden sollte, 7. Lärmbelästigung durch die Zufahrt auf der D-Straße, 8. Forderung eines absoluten Schallschutzes für einen geplanten Party-Raum (ausgeführt so wie der Test- und Akustikraum bei E__), 9. Lichtspiegelungen durch Solarpaneele unter Hinweis auf eine Fernsehsendung „Am Schauplatz" (zu einem anderen Fall, Anm.).

Der Bf ist Alleineigentümer des Grundstückes Nr. bbb, KG F__, mit der Adresse G-Straße, das im Osten unmittelbar an das zu bebauende Grundstück Nr. aaa, KG F__, angrenzt.

Der angefochtene Baubewilligungsbescheid wurde dem Bf am 14. Oktober 2024 (durch Hinterlegung) zugestellt. Die gegenständliche Beschwerde langte am 6. November 2024 bei der belangten Behörde ein.

In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

Die Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben. Der Bf ist unzweifelhaft Nachbar im Sinne der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994.
Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der

Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht, und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (siehe etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0196, mwN). Das Verwaltungsgericht hat eine Nachbarbeschwerde jedenfalls nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; vgl. abermals VwGH vom 27.10.2023).

Das gegenständliche Beschwerdeverfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) dient daher dem Schutz der gesetzlich eingeräumten Rechte des Bf. Dem LVwG Oö. steht es nicht zu, aufgrund dieser Nachbarbeschwerde Aspekte aufzugreifen, die keinen Bezug zu einer Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten des Bf haben.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst festzuhalten, dass das Vorbringen des Bf zu den Themen: Beweissicherung für etwaige Schäden durch den Bau; Forderung eines Geometers vor Baubeginn auf Kosten der Bauwerberin zwecks Aufnahme der Naturmaße vom Grundstück des Bf; Haftung im Schadensfall der Bauwerberin im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück des Bf befindlichen Brunnen zur Gartenbewässerung; keine gesetzlich eingeräumten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berührt, weshalb darauf schon deshalb nicht näher einzugehen ist.

Die vom Bf ins Treffen geführte Lärmbelästigung durch die geplanten Luftwärmepumpen ist im Baubewilligungsverfahren nicht zu berücksichtigen, da die Errichtung von Wärmepumpen, wie die hier gegenständlichen, gemäß § 1 Abs. 3 Z 15 Oö. BauO 1994 vom Anwendungsbereich der Oö. BauO 1994 ausgenommen sind (vgl. VwGH 12.6.2020, Ra 2020/05/0070).

Wenn der Bf vorbringt, dass bei den Trafo-Stationen und deren Kühlung tieffrequente Geräusche entstünden und dies einem Nervengift gleichkomme, was keinem Lebewesen zumutbar sei, so ist darauf hinzuweisen, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011, mwN). Vor diesem Hintergrund hat bereits die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid zutreffend darauf hingewiesen, dass die bloße Angabe des Verwendungszwecks eines Raumes als „Trafo-Raum" die Behörde (und auch das LVwG Oö., Anm.) noch nicht in die Lage versetze, allfällige Schallimmissionen beurteilen zu können. Bei einem Projekt, das nur baurechtlich zu behandeln sei (Gebäudehülle, Anm.), bliebe in einem solchen Fall der Weg zu den Zivilgerichten offen, wenn sich nach Errichtung relevante Lärmsituationen ergeben würden. Die diesbezügliche Einwendung des Bf wurde daher im Ergebnis zu Recht bereits von der belangten Behörde als unzulässig zurückgewiesen. Davon abgesehen wurde von der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid noch zutreffend darauf hingewiesen, dass das Emissionsverhalten des Trafos in dem

noch separat zu führenden Betriebsanlagengenehmigungsverfahren zu prüfen sein wird.

Der Bf macht weiters geltend, dass, sollte die Be- und Entlüftung des Gebäudes technisch unterstützt werden, Lärm entstünde, der dann bauseitig zu lösen und zu unterbinden sei. Auch dazu ist nochmals festzuhalten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Die belangte Behörde hat zum gegenständlichen Bauvorhaben eine Stellungnahme ihres immissionsschutztechnischen Amtssachverständigen eingeholt. Dieser führte aus, dass aufgrund des gegebenen Abstands und der projektierten Lage der geplanten Lüftungsöffnungen (Zu-/Abluft) aus fachlicher Sicht mit keinen Belästigungen der nächstliegenden Wohnnachbarn zu rechnen sei, auch würden die Planungsrichtwerte nach Flächenwidmungskategorie bei den umliegenden Grundgrenzen eingehalten.
Zudem hält das LVwG Oö. noch der Vollständigkeit halber fest, dass die Tiefgarage natürlich be- und entlüftet wird.
Den schlüssigen Ausführungen des Amtssachverständigen ist der Bf auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Dieser Einwand des Bf wurde daher im Ergebnis zu Recht von der belangten Behörde als unbegründet abgewiesen.

Der Bf führt weiters ins Treffen, dass durch die Zufahrt von der D-Straße durch einen sogenannten Torbogen Straßenlärm eindringen könne. Sollte sich dieser Lärm durch das andere Gebäude durch einen sogenannten Wirbel oder Aufprallwinkel verstärken, sei dieser Mangel von der Bauwerberin unverzüglich zu beheben. In der Bauverhandlung führte der Bf durch seine damals noch bevollmächtigten Vertreter dazu noch im Wesentlichen aus, dass sich im östlichen Bereich des Bf anschließend an das geplante Gebäude ein Gartenbereich befinde. Dieser Gartenbereich sei durch die vorgelagerten Gebäude von der D-Straße abgeschirmt und für einen ständigen Aufenthalt geeignet. Aufgrund der Abschirmung von der D-Straße sei im Gartenbereich von einer wesentlich geringeren Schall-Ist-Situation sowie von einer wesentlich geringeren Schadstoffkonzentration durch den Verkehr auszugehen. Nun soll das Zwischengebäude, zwischen Bauteil 1 und Bauteil 2, welches die Immissionen vom Grundstück des Bf abschirme, verändert und kleiner errichtet werden. Dadurch bestehe die Möglichkeit, dass Immissionen des Bestandes (Schall, Schadstoffe) und auch durch die Öffnungen des Gebäudeteils entlang der D-Straße auf das Grundstück des Bf gelangen.
Der von der belangten Behörde befasste immissionsschutztechnische Amtssachverständige führte dazu aus, dass die bestehende Kfz-Zufahrt von der D-Straße in den Innenhof nahezu unverändert bleibe. Die neu geschaffene Gebäudeöffnung (Fahrradzufahrt im Nordwesten) werde aufgrund des gegebenen Abstands, der bestehenden Gebäudekubatur und der Vorbelastung durch die selbige Straße keinen messtechnisch nachweisbaren Einfluss bei den Wohnnachbarn in der G-Straße verursachen.

Die belangte Behörde hat weiters im angefochtenen Bescheid zutreffend ausgeführt, dass es der Bauwerberin freistehe, das Bauvorhaben im Rahmen der gültigen bebauungsgrundlagenrechtlichen Vorgaben auszuführen. Darunter falle auch die niedrigere Ausführung eines Baukörpers im Vergleich zum Bestand. Ein Bauvorhaben habe nicht die Funktion, durch seine Ausführung das Nachbargebäude vor Immissionen zu schützen.
Dazu hält das LVwG Oö. weiters noch fest, dass der von der öffentlichen Straße ausgehende Verkehrslärm ohnehin nicht dem gegenständlichen Projekt zuzurechnen ist.
Der Bf ist den schlüssigen Ausführungen des Amtssachverständigen auch nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, weshalb auch diese Einwendung im Ergebnis als unbegründet abgewiesen wurde.

Zum Vorbringen des Bf zum so bezeichneten „Party-Raum" ist abermals darauf hinzuweisen, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungs-verfahren ist. Auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden, kann eine Versagung der Baubewilligung nicht gestützt werden (so etwa VwGH 4.11.2016, Ro 2014/05/0029, mwN). Zu diesem Vorbringen hat daher bereits die belangte Behörde zutreffend festgehalten, dass in den maßgeblichen Einreichunterlagen kein „Party-Raum", sondern ein Veranstaltungsraum für maximal 85 Personen projektiert sei. Die im Projekt eingezeichnete Bestuhlung und Konfiguration des Raumes ergebe keinerlei Anhaltspunkte für eine Nutzung als gastronomisch strukturierten Partyraum. So sei etwa keinerlei technische Infrastruktur vorgesehen, die auf eine lärmintensive Nutzung schließen lasse (Ausschank, Kühlschränke, Musikanlage etc.). Die Einwendung wurde daher bereits von der belangten Behörde zu Recht als unzulässig zurückgewiesen.

Soweit der Bf allfällige Lichtreflexionen durch die Solarpaneele der PV-Anlagen, die negativen Auswirkungen auf das Haus bzw. die Fenster und den Garten des Bf haben könnten, einwendet, hat bereits die belangte Behörde zutreffend festgehalten, dass die projektierten PV-Anlagen bewilligungs- und anzeigefrei sind (siehe § 26 Z 15 Oö. BauO 1994). Die diesbezügliche Einwendung des Bf wurde daher zu Recht von der belangten Behörde als unzulässig zurückgewiesen.
Da im gegenständlichen Fall im Ergebnis ausschließlich Rechtsfragen zu klären waren, die keinen komplexen Charakter haben, war die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung nicht geboten (vgl. VwGH 1.2.2024, Ro 2020/04/0031, mwN).

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II.:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich.

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

H i n w e i s

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

einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

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

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch