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-153597/66/EW – 153599/A__**

Datum: **Linz, 9. Juli 2026**

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. Wiesbauer über die Beschwerde 1. des B__, A__. der C__ und 3. der D__ alle vertreten durch Rechtsanwalt E__, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 24.06.2022, GZ: 0035678/2020 BBV N BBV/N200054, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

A. zu Recht:

I. Der in Beschwerde gezogene Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 24.06.2022, GZ: 0035678/2020 BBV N BBV/N200054, wird aufgehoben und der mit Schreiben vom 19.03.2025 vorgelegte Baubewilligungsantrag (Projektunterlagen) an den Magistrat der Landeshauptstadt Linz gemäß §§ 17 VwGVG iVm § 6 Abs 1 AVG weitergeleitet.

II. Die F__ hat binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Erkenntnisses Kommissionsgebühren in Höhe von insgesamt 132 Euro zu entrichten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den Beschluss:

I. Die F__ hat für die Tätigkeit des medizinischen Sachverständigen Barauslagen in der Höhe von 1.272,00 Euro binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung zu entrichten.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid vom 24.6.2022, GZ: 0035678/2020 BBV N BBV/N200054, erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt Linz (belangte Behörde) der F__ (im Folgenden: Bauwerberin) die Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen auf Grundstück Nr. aaa, KG G__, dargestellt in der Baubeschreibung und den Einreichpläne vom 15.03.2021 und den weiteren Projektunterlagen.

2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) die Beschwerden vom 27.07.2022 und 02.08.2022.

3. Mit Schreiben vom 22.08.2022 legte die belangte Behöre die Beschwerden samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor.

4. In der Folge beauftragte das Verwaltungsgericht den bautechnischen Amtssachverständigen (ASV) mit der Erstattung eines bautechnischen Gutachtens zu Fragen der Berechnung der Grundflächenzahl. Dieses Gutachten vom 27.01.2023 wurde den Parteien mit der Ladung zur mündlichen Verhandlung zur Kenntnis übermittelt und vom ASV im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 09.03.2023 erörtert.

5. Mit Schreiben vom 29.03.2023 wurde der Bauwerberin mitgeteilt, dass nach vorläufiger Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl überschritten wird und dies der Erteilung einer Baubewilligung entgegen steht. Der Bauwerberin wurde aber die Möglichkeit eingeräumt, ein geändertes Einreichprojekt vorzulegen, mit dem Hinweis darauf, dass es sich um keine wesentliche Projektänderung handeln darf, da ein solches nur in erster Instanz neu eingereicht werden kann.

6. Mit Eingabe vom 22.05.2023, eingelangt am 26.05.2023, wurden von der Bauwerberin dem Verwaltungsgericht Austauschpläne vorgelegt und in der Stellungnahme die Änderungen beschrieben sowie die Berechnung der Grundflächenzahl neu vorgenommen.

7. In der Folge wurden dem bautechnischen ASV die Austauschpläne vom 22.05.2023 zur bautechnischen Beurteilung hinsichtlich der Berechnung der Grundflächenzahl und diverser Höhenangaben vorgelegt.

8. Aufgrund des positiven Gutachtens des bautechnischen ASV vom 13.06.2023 wurde in der Folge der lärmtechnische ASV mit Schreiben vom 19.10.2023 mit der

Erstellung eines Gutachtens zur Beurteilung des Bauvorhabens beauftragt. Dieses Gutachten vom 26.02.2024 langte am 27.02.2024 beim Verwaltungsgericht ein.

9. Mit Schreiben vom 14.05.2024 teilte das Verwaltungsgericht der Bauwerberin mit, dass aufgrund der im lärmtechnischen Gutachten beschriebenen Änderungen der bestehenden schalltechnischen Situation die Beziehung eines medizinischen Sachverständigen notwendig und mangels eines umweltmedizinischen ASV ein Privatgutachter beizuziehen ist, dessen Kosten von der Bauwerberin zu übernehmen sind. Mit Beschluss vom 06.06.2024 wurde H__ als nichtamtlicher Sachverständiger für den Bereich Umweltmedizin bestellt und mit Schreiben vom 18.06.2024 der Gutachtensauftrag erteilt.

10. Mit Schreiben vom 04.07.2024 teilte die Dritt-Bf das geänderte Vollmachtsverhältnis mit.

11. Das Gutachten des umweltmedizinischen Sachverständigen vom 04.07.2024 langte am 05.07.2024 beim Verwaltungsgericht ein und wurde noch vor der mündlichen Verhandlung ebenso wie das bautechnische Gutachten vom 13.06.2023 und das lärmtechnische Gutachten vom 26.02.2024 (diese mit der Ladung) an alle Parteien weitergeleitet.

12. In der fortgesetzten mündlichen Verhandlung am 09.07.2024 wurde im Beisein des bautechnischen ASV, des lärmtechnischen ASV und des umweltmedizinischen Sachverständigen die Sach- und Rechtslage auf Grundlage des geänderten Projektes erörtert.

13. Aufgrund des Ergebnisses des umweltmedizinischen Sachverständigen, der von einer Gesundheitsgefährdung aufgrund der festgestellten Schallimmissionen durch das gegenständliche Bauvorhaben ausgeht, beantragt die Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung innerhalb einer Frist von drei Monaten das Bauvorhaben zu ändern. Mit Schreiben vom 09.07.2024 teilte das Verwaltungsgericht der Bauwerberin seine vorläufige Rechtsansicht der baurechtlichen Beurteilung des Bauvorhabens (Vorliegen von Versagungsgründen) mit und gab der Bauwerberin die Möglichkeit ein geändertes Einreichprojekt vorzulegen, mit dem Hinweis darauf, dass es sich um keine wesentliche Projektänderung handeln darf, da ein solches nur in erster Instanz neu eingereicht werden kann.

14. Mit Eingabe vom 15.10.2024 wurden fehlerhafte Änderungspläne vorgelegt (die Änderung, welche mit Eingabe vom 22.05.2023 dem Verwaltungsgericht vorgelegt wurden, waren in diesen Änderungsplänen nicht enthalten) und der Bauwerberin eine zweiwöchige Nachfrist zur Einbringung eingeräumt.
15. Mit Eingabe vom 31.10.2024 wurden dem Verwaltungsgericht neuerlich Änderungspläne datiert mit 23.09.2024 vorgelegt. Da dieser Projektänderung eine Baubeschreibung fehlte, wurde die Bauwerberin mit Schreiben vom 12.11.2024

die Möglichkeit zur Behebung dieses Mangels unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 13 Abs 3 AVG eingeräumt.

16. Mit Eingabe vom 19.11.2024, eingelangt am 21.11.2024 wurde die Baubeschreibung (Beschreibung der Projektänderung und Berechnung der Grundflächenzahl) dem Verwaltungsgericht übermittelt.

17. Mit Schreiben vom 17.12.2024 wurden die Änderungspläne datiert mit 23.09.2024 der belangten Behörde mit der Möglichkeit zur Stellungnahme übermittelt.

18. Mit Stellungnahme vom 30.01.2025 teilte die belangte Behörde nach Prüfung ihrer Amtssachverständigen dem Verwaltungsgericht mit, dass die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens unter Nennung der Umstände aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht gegeben sei.

19. Mit Schreiben vom 25.02.2025 wurde die Stellungnahme der belangten Behörde allen Parteien mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben übermittelt.

20. Mit Eingabe vom 19.03.2025, eingelangt am 20.03.2025, legte die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht neuerlich Änderungspläne datiert mit 19.03.2025 mit einer Beschreibung der Projektänderungen und der Berechnung der Grundflächenzahl vor.

21. Mit Eingabe vom 20.03.2025, eingelangt am 21.03.2025, gaben die Bf eine Stellungnahme ab.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin des Baugrundstücks Nr. aaa, KG G__. [offenes Grundbuch]

A__. Der Erst- und die Zweit-Bf sind Miteigentümer des Grundstücks Nr. bbb und ccc, KG G__. Die Dritt-Bf ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. ddd, KG G__. Alle Grundstücke liegen nicht weiter als 10 m vom zu bebauenden Grundstück entfernt. Alle Bf sind Miteigentümer des direkt an das Baugrundstück angrenze Grundstücks Nr. eee, KG G__. [offenes Grundbuch]
3. Der einschlägige Flächenwidmungsplan I__ sieht für das Baugrundstück die Widmung „Bauland-Wohngebiet" vor. [Auszug aus dem Flächenwidmungsplan ON 9-10 des verwaltungsbehördlichen Aktes]

4. Der einschlägige Bebauungsplan fff/4, Harbacher Knoten, welcher am 15.12.1983 vom Gemeinderat beschlossen wurde, sieht für das Baugrundstück

eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. [Auszug aus dem Bebauungsplan ON 12-14 des verwaltungsbehördlichen Aktes]

5. Mit Bescheid vom 17.08.2012 wurde die Bauplatzbewilligung für das Grundstück Nr. aaa, KG G__, mit einer Größe von 1292 m², erteilt.

6.1. Mit Eingabe vom 28.04.2020, zuletzt geändert mit Eingabe vom 03.06.2022 (Planklappen), begehrte die Bauwerberin die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 11 Wohnungen auf Grundstück Nr. aaa, KG G__" dargestellt in den Einreichplänen der L-Bau-J__ vom 15.03.2021, Pläne Nr. ARC_EI_G_XX_XX_100 bis 106_F_01 und beschrieben in der Baubeschreibung vom 15.03.2021, in Schalltechnischen Projekten der K__ vom 03.03.2020, 16.03.2021 und 30.11.2021, im Geotechnischen Gutachten der L__ vom 13.11.2020 und vom 05.05.2011, in den Energieausweisen [Baubewilligungsantrag, Einreichplan, Baubeschreibung, Projektunterlagen im verwaltungsbehördlichen Akt.]

6.A__. Entsprechend diesen planlichen Darstellungen sollen auf dem langgestreckten Grundstück Nr. aaa und ggg, KG G__, zwei Wohnhäuser (M__ und A__) mit insgesamt 11 Wohneinheiten errichtet werden. Beide Häuser sollen mit drei oberirdischen Geschoßen ausgeführt werden. Nur A__ verfügt über ein Kellergeschoß. Bei beiden Häusern sind in den Obergeschoßen auskragende Balkone an der Nord-, West- und Südseite eingetragen. Diese Balkone sind jeweils an der Süd- und Nordansicht direkt übereinander gelegen. An der Westfassade hingegen sind sie übereinander versetzt angeordnet.

Im nördlichen Teil des Grundstücks sollen 4 Stellplätze im Freien und 7 Stellplätze im Parksystem (Stapelparkeranlage) errichtet werden. Das N__, für welches eine Schachtgrube notwendig ist, ist an drei Seiten geschlossen ausgeführt und wird durch ein Garagentor an der Nordseite geschlossen. Das Fußbodenniveau liegt auf der Unterseite der Schiebetürenkonstruktion. Daraus ergibt sich eine Gesamthöhe von A__,95 m bis zur Attika bzw. 3 m über dem angrenzenden künftigen Gelände. Die Seitenwände werden als Holzkonstruktion ausgeführt, die Dachkonstruktion als Flachdach. Die Wand der Stapelparkeranlage, welche im Abstand zum Nachbargrundstück Nr. bbb situiert ist, ist in der Ausführung EI60 eingezeichnet. [Verhandlungsschrift vom 09.03.2023, ON 13]

Die Gesamtfläche von M__ und A__ beträgt 425,42 m² unter Berücksichtigung der Balkone und des Balkonversatzes im 3. oberirdischen Geschoß von M__ und A__.

Die Grundflächenzahl (GRZ) errechnet sich daher wie folgt: 425,42 m² : 1292 m²= 0,33 [bautechnisches Gutachten vom 27.01.2023, ON 7]

7.1. Nach Durchführung der mündlichen Verhandlung am 09.3.2023 legte die Bauwerberin Austauschpläne der L-Bau-J__ vom 22.05.2023, Pläne Nr. ARC_EI_L_XX_XX_100 bis 106_F_02, vor. Sämtliche Balkone entfallen, woraus sich nun eine bebaute Fläche von 386,56 m² (Gesamtfläche M__ und A__) ergibt. Bei einer Bauplatzgröße von 1292 m² ergibt dies eine Grundflächenzahl von 0,299.

Die Kniestockhöhe beträgt nun 1,20 m lotrecht gemessen von der Rohdecke des 3. oberirdischen Geschoßes bis Schnittpunkt Innenkante Außenwand mit Unterkante Steildach. Aufgrund dieser Änderung wurden die Geschoßhöhen geringfügig angeglichen. Die Firsthöhen und Traufenhöhen bleiben unverändert. Das Fluchtniveau im 3. oberirdischen Geschoß ändert sich deshalb auf max. 6,74 m. [Stellungnahme Bauwerberin, ON 19]

Diese Austauschpläne vom 22.05.2023 wurden zuerst dem bautechnisch ASV und in weiterer Folge dem schalltechnischen und dem umweltmedizinischen ASV zur Gutachtenserstellung vorgelegt:

7.A__. Der bautechnische Amtssachverständige bestätigt, dass die von der Bauwerberin durchgeführte Berechnung der Grundflächenzahl (386,56 m² : 1.292 m² = 0,299) anhand der nun vorliegenden Austauschpläne korrekt ist.

Die Kniestockhöhe beträgt 1,A__ m über Rohdeckenoberkante. Die maximale Firsthöhe beträgt 4,29 über der maximalen zulässigen Kniestockhöhe. Diesbezüglich ist aus bautechnischer Sicht die Ediktalverordnung Nr. 3 eingehalten. Die Firsthöhe beträgt 11,03 m und die Traufenhöhe beträgt 6,975 m (gleich wie bei den Einreichplänen vom 15.03.2021).

Eine Änderung ist bei den Geschoßhöhen im 1. und A__. oberirdischen Geschoß eingetreten. Diese wurden von ursprünglich A__,65 m auf A__,77 erhöht. Dadurch wurde die Differenz zwischen der ursprünglichen Kniestockhöhe von 1,20 m über fertigem Fußboden zu 1,20 m über Rohdecken Oberkante ausgeglichen und war es möglich, die Traufenhöhe und die Firsthöhe beizubehalten. Durch diese Änderung hat sich das Fluchtniveau um 24 cm von 6,24 m auf 6,48 m über Fußboden 1. OIG bzw. jeweils 6,5 m über dem Aus- und Zugangsbereich erhöht. Damit ist die maximal zulässige Höhe des Fluchtniveaus von 7,0 m für die Gebäudeklasse 3 eingehalten. [bautechnisches Gutachten vom 13.06.2023, ON 23]

7.3. Der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene schalltechnische ASV wurde mit der Ermittlung der Ist-Situation an der Grundgrenze der Bf und einer schalltechnischen Prognose an den betroffenen Grundstücksgrenzen auf Basis der vorliegenden Projektunterlagen beauftragt (Änderungspläne vom 22.05.2023 und schalltechnisches Projekt der K__, welche in den Einreichunterlagen des

Behördenaktes einliegend, siehe Punkt 6.1.). In seinem Gutachten vom 26.02.2024 kam er zu folgendem Ergebnis:

Im Hinblick auf die Änderung der bestehenden schalltechnischen Situation wird die durch die Messung ermittelte Ist-Situation am MP1 mit den im schalltechnischen Projekt ermittelten Werte für den Rechenpunkt RP-3f verglichen. Dabei zeigt sich folgende Situation: Zur Tagzeit ergibt sich eine Änderung der Ist-Situation von + 0,7 dB. Diese Änderung liegt im Bereich der Aussagegenauigkeit von Messungen und Berechnungen und kann daher als irrelevant betrachtet werden. Zur Abendzeit ergibt sich eine Erhöhung der Ist-Situation von 1,9 dB. Dies bedeutet eine relevante Änderung, auch im Hinblick darauf, dass die Gesamtsituation über dem Planungsrichtwert von 50 dB für die Abendzeit liegt. In den Nachtrandstunden ergeben sich je nach betrachteter Stunde Erhöhungen zwischen 1,5 dB und 3,6 dB, wobei die Gesamtsituation in allen Nachtrandstunden über dem Planungsrichtwert von 45 dB liegt. In der Nachtkernzeit ergeben sich je nach betrachteter Stunde Erhöhungen zwischen 0,6 dB und 3,7 dB. Ab einem Wert von 1 dB handelt es sich um relevante Änderungen. Ebenfalls liegt in diesem Zeitraum in einigen Stunden die Gesamtsituation über dem Planungsrichtwert von 45 dB. Die Spitzenpegel werden für alle Tageszeiten mit 75 dB ermittelt. Die ermittelten Maximalpegel bei den Messungen der Ist-Situation liegen teils unter dem Spitzenpegel von 75 dB, teils auch darüber. Zu möglichen Auswirkungen dieser Änderungen der bestehenden schalltechnischen Situation auf die Menschen in der Nachbarschaft, inklusive der auftretenden Schallpegelspitzen, wäre ein medizinischer Sachverständiger zu befragen. Im Hinblick auf die Situation an der Grundgrenze des Grundstückes bbb stellt die Position RP-3f/MP1 die ungünstigste Situation bei der schalltechnischen Beurteilung dar. Bei RP-3g ist die Ist-Situation um rund 3 dB höher als bei RP-3f, bei gleichzeitig rund A__ dB geringeren Schallimmissionen durch das Bauvorhaben.

Bei RP-3e ist die Ist-Situation um rund 1,5 dB geringer als bei RP-3f bei gleichzeitig wenigstens 3 dB geringeren Schallimmissionen durch das Bauvorhaben. Bei RP-3b ist die Ist-Situation um rund 3 dB geringer als bei RP-3f bei gleichzeitig wenigstens 9 dB geringeren Schallimmissionen durch das Bauvorhaben. Betrachtet man die Situation an der Grundgrenze zu Grundstück ddd im Bereich von MP2, so ist auf Basis der im schalltechnischen Projekt ausgewiesenen Werte an den Rechenpunkten für Grundstück bbb davon auszugehen, dass die Schallimmissionen, verursacht durch das Bauvorhaben, zu allen Tageszeiten deutlich unter 30 dB liegen. Damit ergibt sich auf Basis der gemessenen Ist-Situation keine Änderung derselben. [schalltechnischen Gutachten vom 26.02.2024, ON 28]

7.4. Der umweltmedizinische Amtssachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus den untersuchten Veränderungen durch das Vorhaben Schallimmissionen, die insbesondere zur Nachtkernzeit (00:00 bis 05:00 Uhr, MP 1) zu Immissionen

führen, die als Dauerschall betrachtet schalltechnisch zu erheblichen Veränderungen der Ist-Situation führen. Die dargestellten Maximalpegel sind geeignet, Schlafstörungen als wohl empfindlichste Störung durch Schallimmissionen zu verursachen. Wiederkehrende Schlafstörungen stellen die wohl empfindlichste gesundheitlich nachteilige Beeinträchtigung dar und sind in einer Langzeitbetrachtung als gesundheitsgefährdend einzustufen. [umweltmedizinisches Gutachten vom 04.07.2024, ON 41]

8. Nach Fortsetzung der mündlichen Verhandlung am 09.07.2024 legte die Bauwerberin mit Eingabe vom 31.10.2024 Austauschpläne der O__ vom 23.09.2024, Plan Nr. hhh, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo, vor. In der Stellungnahme der Bauwerberin vom 19.11.2024 wird dazu beschrieben, dass die überdachte Stapelparkeranlage entfällt und stattdessen nicht überdachte Freiparkplätze errichtet werden sollen. Außerdem sollen die Wärmepumpen durch eine Gasheizung ersetzt werden. Aus dem Plan Nr. iii ist ersichtlich, dass 8 Freistellplätze (einer davon ein barrierefrei) im Norden des Baugrundstücks errichtet werden sollen.

9. Mit Eingabe vom 19.03.2025 wurden neuerlich Austauschpläne der O__ vom 19.03.2025, Plan Nr. hhh, jjj, kkk, lll, mmm, nnn, ooo vorgelegt. In der Stellungnahme der Bauwerberin vom 19.03.2025 wird dazu beschrieben, dass der barrierefreie Stellplatz nun anstatt auf der Nordseite auf der Südseite des Frei-Parkplatzes errichtet werden soll. Außerdem gibt es Änderungen zu Treppenläufen, elektrotechnische Änderungen und sollen 3 Wärmepumpen inkl. Schächte für Zu- und Abluft anstatt der Gasheizung errichtet werden. Auch wird die Berechnung der Grundflächenzahl durchgeführt und mit 0,299 angegeben.

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt, Durchführung einer (fortgesetzten) öffentlichen mündlichen Verhandlung und Einholung eines bautechnischen, eines schalltechnischen und eines umweltmedizinischen Gutachtens sowie insbesondere durch Einsicht in die von der Bauwerberin vorgelegten Einreichpläne (Austauschpläne). Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich maßgeblich aus den dem Bauvorhaben zugrundeliegenden Plänen, wobei dem verfahrenseinleitenden Antrag die Einreichpläne vom 15.03.2021 zugrunde lagen.

Die letztmalige Projektänderung erfolgte im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durch Vorlage von Austauschplänen vom 19.03.2025 und der dazu gehörigen verbalen Beschreibung vom 19.03.2025.

Die vom Verwaltungsgericht eingeholten Gutachten sind vor dem Hintergrund des Gutachtensauftrages (Beweisthemen) schlüssig und nachvollziehbar. Alle Gutachten wurden im Rahmen der (fortgesetzten) mündlichen Verhandlung anhand der zugrunde liegenden Pläne erörtert und ist auf Fragen der Parteien eingegangen worden. Diesen Gutachten sind die Parteien nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten, weshalb diese den Feststellungen zugrunde gelegt werden konnten.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. BauO sind Nachbarn bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind (Z 1). Die Stellung als Nachbar besteht jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

1.A__. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, 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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein, wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

1.3. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren 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. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210; 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

A__. Die Grundstücke der Bf befinden sich weniger als 10m vom Baugrundstück entfernt, weshalb sie unstrittig Nachbarn iSd § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 sind. Die Bf haben auch rechtzeitig (taugliche) Einwendungen erhoben, weshalb sie ihre Stellung als Nachbarn im Baubewilligungsverfahren prolongiert haben. Indem die Bf in ihren Beschwerden im Wesentlichen ihre Einwendungen wiederholen, erweisen sich diese auch als zulässig.

3. Eingangs ist festzuhalten, dass im Spruch des bekämpften Bescheides aufgrund eines Tippfehles der verfahrenseinleitende Antrag mit 28.04.2022 genannt wurde. Richtigerweise müsste es 28.04.2020 heißen.

4. Zum Bauvorhaben (Baubeschreibung und den Einreichpläne vom 15.03.2021 und den weiteren Projektunterlagen; siehe Punk I.I6.1.) das dem bekämpften Bescheid zugrunde lag:

Die Bf wenden in ihrer Beschwerde unter anderem die Überschreitung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahl ein.

Dazu ist festzuhalten, dass § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 den Nachbarn ein subjektiv öffentliches Recht auf Einhaltung der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes gewährt. Die bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen bezieht sich auf die flächen- bzw. kubaturmäßig in Erscheinung tretende Bausubstanz (vgl. VwGH 26.09.2017, Ra 2016/05/0049) und kann auf verschiedene Weise beschränkt werden. So fallen darunter u.a. Vorschriften über eine bestimmte Bebauungsdichte, die Festlegung der zulässig bebaubaren Fläche und von Flucht- und Baulinien (vgl. VwGH 21.02.2024, Ro 2022/05/0011, mwN).

Für das zu bebauende Grundstück legt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von max. 0,3 fest. Gemäß § 32 Abs 6 zweiter Satz Oö. ROG ist die Grundflächenzahl die bebaubare Fläche des Bauplatzes. Sie errechnet sich somit aus dem Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzgröße.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Judikatur (VwGH 13.12.2016, Ro 2014/05/0078, mwN; 30.10.2018, 2017/05/0111) richtet sich der Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes (ebenso wie eines Flächenwidmungsplanes) grundsätzlich nach den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und nicht nach später abgeänderten Bestimmungen, dies allerdings

nur dann, wenn die Übergangsbestimmungen nicht eine andere Regelung vorsehen. Derartige Übergangsbestimmungen wurden vom Landesgesetzgeber in § 39 Oö. ROG 1994 getroffen.

§ 39 Abs. 1 zweiter Satz Oö. ROG 1994 normiert Folgendes:
Am 31. Dezember 1993 rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne und Teilbebauungspläne gelten als Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne oder Bebauungspläne im Sinne des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994. Für die in solchen Verordnungen enthaltenen Festlegungen gelten die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 und der gemäß § 21 Abs. 3 erlassenen Verordnungen, für die in Bebauungsplänen und Teilbebauungsplänen enthaltenen Festlegungen überdies die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 und des Oö. Bautechnikgesetzes.

Dadurch wurde eine Änderung des Inhaltes von Bebauungsplänen (wie auch von Flächenwidmungsplänen), die vor Inkrafttreten des Oö. ROG 1994 erlassen worden waren, bewirkt.

Entgegen der von der Bewilligungswerberin vertretenen Auffassung, richtet sich der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes im gegenständlichen Verfahren daher nicht nach den raumordnungsrechtlichen oder baurechtlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, sondern im Sinne der Übergangsbestimmung des § 39 Abs 1 Oö. ROG nach später abgeänderten Bestimmungen (vgl. nochmals VwGH 13.12.2016, Ro 2014/05/0078, mwN).

Die auch in der aktuellen Bestimmung des § A__ Z 6 Oö. BauTG 2013 enthaltene Definition der „bebauten Fläche" findet sich schon in § A__ Z 9 Oö. BauTG idF LGBl Nr. 67/1994 und lautet: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird.

Zur Auslegung dieser Bestimmung zieht das Verwaltungsgericht die ÖNORM B 1800 Beiblatt 1 und die darin enthaltenen Darstellungen (Bild 16b) heran. Balkone stellen demnach im jeweiligen Geschoß geschoßbezogene Grundflächen dar, im Gegensatz dazu sind Gesimse und Dachvorsprünge als untergeordnete Bauteile keine geschoßbezogenen Grundflächen, und handelt es sich bei den Balkonen daher nach Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts und entgegen der Ansicht der belangten Behörde um Bestandteile der Hauptgebäude. Für die bebaute Fläche wird jene Fläche berücksichtigt, die sich aus den beiden Hauptgebäuden ergibt. Die Fläche des Nebengebäudes wird nicht berücksichtigt, da für Nebengebäude im Oö. BauTG eine eigene Regelung bestehen. Zieht man die sich daraus ergebende Gesamtfläche von M__ und A__ von 425,42 m² zur Berechnung der

Grundflächenzahl heran, ergibt das einen Wert von 0,333. Somit wird dem Bebauungsplan, der eine Grundflächenzahl von max. 0,3 normiert, widersprochen. Da dies der Erteilung einer Baubewilligung entgegen stand wurde der Bauwerberin gemäß § 30 Abs 6 letzter Satz Oö. BauO 1994 die Möglichkeit eingeräumt, ein geändertes Einreichprojekt vorzulegen, mit dem Hinweis darauf, dass es sich um keine wesensändernde Projektänderung handeln darf, eine solche könnte nur in erster Instanz neu eingereicht werden (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062).

5.1. Die Bauwerberin legte daraufhin dem Verwaltungsgericht die Änderungspläne vom 22.05.2023 vor. Da sämtliche Balkone entfallen ergibt sich eine bebaute Fläche von 386,56 m² (Gesamtfläche M__ und A__) und eine dem Bebauungsplan entsprechende Grundflächenzahl von 0,299. Auch die Kniestockhöhe wurde entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Da die Bf auch Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Stapelparkeranlage einwenden, waren die geänderten Änderungspläne nun in weiterer Folge diesbezüglich zu prüfen. Ein derartiger Aspekt betrifft nämlich ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994.

5.A__. So wie die belangte Behörde ausführt, haben Nachbarn grundsätzlich ein subjektives Recht auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Es kommt dabei darauf an, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft durch ein Bauvorhaben herbeigeführt werden. Die Baubehörde hat somit an der Grundgrenze der Liegenschaft der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen, ob durch das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft entfaltet werden (vgl. VwGH 15.06.2010, 2009/05/0212 mwN). Wenngleich den Nachbarn ein gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 durchsetzbares subjektiv-öffentliches Recht zusteht, kann dies, wie sich aus dem letzten Satz dieser Bestimmung ergibt, nicht zu einer Versagung der Baubewilligung führen; die Baubehörde kann jedoch – soweit dies erforderlich ist – die Bewilligung durch Erteilung von Auflagen und Bedingungen einschränken (vgl. VwGH 15.05.2012, 2009/05/0083). Die Regelung des § 31 Abs 4 letzter Satz BauO, wonach der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen bei einem widmungskonformen Bauvorhaben zu keiner Versagung der Baubewilligung führen kann, gilt lediglich dann nicht, wenn es zu einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Nachbarn kommen würde. Denn bei verfassungskonformer Interpretation des § 68 Abs. 3 AVG lässt sich der Grundsatz ableitet, dass Bescheide nicht zu einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen führen dürfen. (vgl. VwGH 15.05.2014, 2013/05/0023, mwN).

Da der schalltechnische ASV vor allem in den Nachtrandstunden Erhöhungen zwischen 1,5 dB und 3,6 dB und in der Nachtkernzeit Erhöhungen zwischen 0,6 dB und 3,7 dB feststellte, wurde auch ein umweltmedizinischer Amtssachverständiger dem Verfahren beigezogen. Dieser geht von einer Gesundheitsgefährdung aufgrund der festgestellten Schallimmissionen durch das gegenständliche

Bauvorhaben aus. Die dargestellten Maximalpegel sind geeignet, Schlafstörungen als wohl empfindlichste Störung durch Schallimmissionen zu verursachen. Wiederkehrende Schlafstörungen stellen die wohl empfindlichste gesundheitlich nachteilige Beeinträchtigung dar und sind seinem Gutachten nach in einer Langzeitbetrachtung als gesundheitsgefährdend einzustufen.

5.3. Aufgrund der festgestellten Gesundheitsgefährdung lag entsprechend der zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung ein Grund für eine Versagung der Baubewilligung vor. Daher wurde der Bauwerberin gemäß § 30 Abs 6 letzter Satz Oö. BauO 1994 wieder die Möglichkeit eingeräumt, ein geändertes Einreichprojekt vorzulegen, mit dem Hinweis darauf, dass es sich um keine wesensändernde Projektänderung handeln darf, eine solche könnte nur in erster Instanz neu eingereicht werden (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062).

6.1. Die Bauwerberin legte daraufhin mit Eingabe vom 31.10.2024 die Austauschpläne vom 23.09.2024 und eine Beschreibung vom 19.11.2024 dem Verwaltungsgericht vor. Darin entfällt die überdachte Stapelparkeranlage und es sollen stattdessen acht Freistellplätze errichtet werden (einer davon barrierefrei an der Nordseite des Grundstücks).

Auch die zuletzt vorgelegten Austauschpläne vom 19.03.2025, welche nun Beurteilungsgrundlage für die verwaltungsgerichtliche Entscheidung sind, sehen wie schon jene Austauschpläne vom 23.09.2024 acht Freistellplätze vor, nur die Lage des barrierefreien Stellplatzes hat sich verändert.

6.A__. Die belangte Behörde bringt in ihrer Stellungnahme zu diesen Austauschplänen unter anderem vor, dass die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens unter anderem aufgrund der geänderten Stellplatzsituation (nur mehr 8 statt zuvor 11 KFZ-Stellplätze) aus öffentlicher baurechtlicher Sicht nicht gegeben sei.

6.3. Nach der gemäß § 17 VwGVG von den Verwaltungsgerichten anzuwendenden Bestimmung des § 13 Abs 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag in jeder Lage des Verfahrens bis zu einer allfälligen Schließung des Ermittlungsverfahrens (§ 39 Abs 3) geändert werden, wobei durch die Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert werden und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden darf (siehe etwa VwGH 16.A__.2017, Ra 2016/05/0026). Projektänderungen sind somit auch im Beschwerdeverfahren zulässig, allerdings nur so weit, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheides dargestellt hat, ausgewechselt wird (vgl etwa VwGH 16.A__.2017, Ra 2016/05/0026 sowie VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074 mwN). Das Verwaltungsgericht hat also die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (vgl auch VwGH 26.5.2021, Ra 2019/04/0071), bei Parteibeschwerden im Sinne des Art 132 Abs 1

Z 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist (siehe VwSlg 18.912 A/2014).

Durch die Beschränkung der Prüfbefugnis des Verwaltungsgerichts auf die „Sache" des erstinstanzlichen Verfahrens, die den Inhalt des bescheidmäßigen Spruchs der belangten Behörde gebildet hat, sind Projektänderungen im Beschwerdeverfahren folglich engere Grenzen gezogen (vgl. VwGH 10.09.2008, 2007/05/0107; 11.05.2010, 2009/05/0052; vgl auch *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 13 Rz 47 [Stand 1.1.2014, rdb.at]). Im gegenständlichen Verfahren wurde aufgrund der vom umweltmedizinischen Sachverständigen festgestellten Gesundheitsgefährdung durch das ursprünglich beantragte Bauprojekt mit der Stapelparkeranlage Änderungspläne im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegt, die nur mehr 8 Freistellplätze als der zuvor geplanten 11 Stellplätze vorsehen. Diese Antragsänderung greift maßgeblich in öffentliche Interessen ein, die aber im gegenständlichen Verfahren nicht geprüft werden können, da nur die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte Gegenstand des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens sind.

7.1. Mit den im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vorgenommenen Projektänderungen hinsichtlich der Reduzierung der Stellplätze liegt das nunmehr zu beurteilende Bauvorhaben (der „Baubewilligungsantrag") somit außerhalb der Sache des in Beschwerde gezogenen Baubewilligungsbescheides. Maßgebliche öffentliche Rechte in Form öffentlicher Interessen (erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge laut BauTV 2013) werden durch die Projektänderung neu oder maßgeblich anders betroffen. Damit überschreitet die Änderung auch die funktionelle Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts in einem Verfahren betreffend Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten. In Summe liegt daher eine nach § 13 Abs 8 AVG maßgebliche Änderung des verfahrenseinleitenden Antrages bzw der Sache des verwaltungsbehördlichen Verfahrens vor, weshalb die Vorlage der letztmaligen Projektänderung als Stellung eines neuen Antrages unter konkludenter Zurückziehung des ursprünglichen Antrags zu werten ist (vgl. VwGH 22. 3. 2000, 2000/04/0058; *Hengstschläger/Leeb*, aaO, Rz 43 mwH).

7.A__. Im Ergebnis war daher der in Beschwerde gezogene Bescheid wegen Zurückziehung des verfahrenseinleitenden (Baubewilligungs-)Antrages ersatzlos zu beheben und der neue Baubewilligungsantrag (die zuletzt vorgelegte Projektänderung vom 19.03.2025) iSd § 6 AVG an die belangte Behöre zu verweisen (*Hengstschläger/Leeb*, aaO Rz 47).

Es ist somit spruchgemäß zu entscheiden.

Zu Spruchpunkt A II.:

Der vom Gericht beigezogene schalltechnische Amtssachverständige war am 29.01.2024 und am 31.01.2024 für eine Amtshandlung (Auf- und Abbau des Messgerätes mit der Dauer von insgesamt 6 angefangenen halben Stunden) vor Ort. Der dafür einschlägige Tarif von 22 Euro je angefangener halber Stunde ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Oö. Landes Kommissionsgebührenverordnung 2013 in der in diesem Zeitpunkt geltenden Fassung. Diese Kosten sind gemäß § 77 Abs. 1 iVm. § 76 Abs. 1 AVG von der Partei zu tragen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat.

Zu Spruchpunkt B I.:

Für die Beiziehung des nichtamtlichen umweltmedizinischen Sachverständigen zur Erstattung eines Gutachtens und Erörterung dieses Gutachtens in der mündlichen Verhandlung am 09.07.2024 wurden EUR 1.272,00 in Rechnung gestellt und am 07.08.2024 überwiesen. Diese Barauslagen iHv gesamt EUR 1.272,00 sind der Bauwerberin gemäß § 76 AVG vorzuschreiben.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen stRsp beantwortet werden konnten. Insbesondere das Vorliegen einer geänderten Sache im Beschwerdeverfahren ist anhand eines Vergleichs der jeweiligen Vorhaben vorzunehmen und zwangsläufig einzelfallbezogen, dh anhand der konkreten Ausgestaltung des dem Vergleich zugrundeliegenden Projektes anhand der vorliegenden Projektunterlagen vorzunehmen (zur durch den Gesetzgeber bewusst in Kauf genommenen Einzelfallbezogenheit („Wertungsfrage") siehe *Hengstschläger/Leeb*, aaO Rz 45). Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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 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. Wiesbauer