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-154146/31/RK/FE

Datum:
Linz, 25. August 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde der Frau A__, vertreten durch B__, vom 30.04.2024 gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 27.03.2024, GZ: BauR-267-01-192-2023, betreffend die Erteilung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 20.03.2025

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass der Bescheid des Magistrates der Stadt Wels vom 27.03.2024, GZ: BauR-267-01-192-2023, aufgehoben wird.

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:

Mit Ansuchen vom 09.11.2023, bei der belangten Behörde eingelangt am 16.11.2023, suchte die D__, um die Erteilung der Baubewilligung für den *„Zu- und Umbau beim bestehenden Wohnhaus, E-Straße, Errichtung von sieben Wohneinheiten und Carport und Abbruch der Garage“* auf Grundstück Nr. aaa, KG bbb F__, an.
Dem Ansuchen waren eine Baubeschreibung, Stand Dezember 2022, sowie ein Energieausweis vom 10.11.2023 angeschlossen.
Die Unterschrift der von der Antragstellerin verschiedenen Grundeigentümerin ist auf dem Ansuchen vermerkt.

In einer erfolgten technischen Vorbegutachtung der Stelle Stadtentwicklung der Stadt Wels, datiert mit 03.01.2024, wird auf eine weitere Stellungnahme des beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen, ebenfalls vom 03.01.2024, hinsichtlich der Übereinstimmung des Projektes mit baurechtlichen Bestimmungen verwiesen.

Im Zuge einer naturschutzrechtlichen Vorprüfung wurde dort im Formblatt unter: "Für die gegenständlichen Flächen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor" das entsprechende Kästchen für *"nein"* angekreuzt.

Mit Kundmachung vom 18.01.2024 wurde eine mündliche Verhandlung unter Durchführung eines Lokalaugenscheines für den 12.02.2024 anberaumt.

In der mündlichen Verhandlung hat die rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) unter Bezugnahme auf ihre zuvor erstatteten schriftlichen Einwendungen vom 9.2.2024 wiederum vorgebracht, dass durch das gegenständliche Projekt die im Oö. Bautechnikgesetz (Oö. BauTG) enthaltenen zwingenden Abstandsvorschriften nicht eingehalten würden und könne der vorgelegte Stadtregulierungsplan (wobei in der mündlichen Verhandlung nicht angeführt ist, um welchen es sich konkret handelt) auch nicht als Grundlage für die Unterschreitung der in § 40 Oö. BauTG festgeschriebenen Abstandsbestimmungen herangezogen werden.

Im weiteren Verlauf wurde von der Bf sodann mit E-Mail vom 06.02.2024 die Ausfolgung einer Kopie des geltenden Bebauungsplanes, der auch die Liegenschaft der Bf und Nachbarin umfasst *(„erster Stadtregulierungsplan aus 1897“)* verlangt und, nachdem dieser vorerst nicht zur Einsicht vorgehalten wurde, von der Bf (mittlerweile rechtsfreundlich vertreten) mit Schreiben vom 09.02.2024 diverse Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben.

Zuvor war der Bf zugesagt worden, diesen „Stadtregulierungsplan“ zur Verhandlung mitzubringen. In umfangreichen Einwendungen ist die Bf insbesondere auf weite Bereiche des § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung betreffend subjektive Nachbarrechte eingegangen und hat unter anderem auch damit argumentiert, dass betreffend eine allfällige Festlegung über Höhen und Abstände von Gebäuden, ein Bebauungsplan – Stadtregulierungsplan – bestünde und darauf hingewiesen, dass wohl keine Festlegungen über Höhen und Abstände in einem geltenden Bebauungsplan vorhanden seien und würde *„der Vorsicht halber“* auch darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung eines "Bestandes" in einem Baubewilligungsverfahren kein Konsens bestünde. Jedenfalls würde das Bauvorhaben die Bestimmungen des als Bebauungsplan geltenden „ersten Stadtregulierungsplanes“ hinsichtlich Höhen und Abstände nicht einhalten.

Als Folge der Ergebnisse der mündlichen Verhandlung wurde sodann vom Magistrat der Stadt Wels (im Folgenden: belangte Behörde) eine nachträgliche fachtechnische Stellungnahme der Abteilung Stadtentwicklung der belangten Behörde vom 04.03.2024 eingeholt und zeichnete als Bearbeiter der der Verhandlung beigezogene bautechnische Amtssachverständige.
Dieser bezeichnete als Grundlagen für die Beurteilung unter anderem den gültigen Bebauungsplan "Stadtregulierungsplan ggg“ im Maßstab 1:1250 mit Datum 30.01.1909, neben dem Oö. Raumordnungsgesetz (Oö. ROG) und dem Oö. BauTG.

Nach einer eingehenderen Beschäftigung mit der Höhe des geplanten Gebäudes führte der Amtssachverständige dort aus, dass ein Objekt der Bf, an der E-Straße (dies markiert das Grundstück Nr. ccc) bereits als Bestand errichtet, an der Grundstücksgrenze eingetragen sei, wobei das gegenständliche Grundstück noch unbebaut sei.
Es lasse sich aus dieser Darstellung daher die Festlegung der gekuppelten Bauweise eindeutig ableiten und sei somit die Bebauung an der Grundstücksgrenze bzw. die gekuppelte Bauweise konform zum Bebauungsplan mit einem Abstand von 0 m zur Grundstücksgrenze, da eine direkte Anbauverpflichtung bestünde, worin eine Regelung des Bebauungsplanes zu ersehen sei, wodurch § 41 Abs. 1 Z 6 des Oö. BauTG nicht zur Anwendung komme.
Unter Bezugnahme auf Einwendungen, unter anderem jene der Bf, führte er aus, dass sich aus dem Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes (meinend eben jenen Stadtregulierungsplan ggg, im Maßstab 1:1250 mit Datum 30.01.1909) einzig und allein die Festlegung der gekuppelten Bauweise ableiten lasse, was einen Abstand von 0 m zur angrenzenden Nachbargrundstücksgrenze bedeute.
Ausgesprochen sei auch gemäß Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, dass bei Vorliegen eines Bebauungsplanes die Abstandsbestimmungen des Oö. BauTG nur subsidiär gelten könnten.

In der mündlichen Verhandlung vom 12.02.2024 erstattete der bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten und verwies im Gutachten auf beiliegende und einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildende, in den Formblättern enthaltene "allgemeine Vorschreibungen" und bezeichnete die Punkte, welche einzuhalten wären.

Derartige Formblätter sind dem gegenständlichen Bescheid laut Zustellverfügung nicht angeschlossen.

Die Bf erhob ergänzende Einwendungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung und führte wiederum aus, dass der vorgelegte Stadtregulierungsplan nicht als Grundlage für die Unterschreitung der in § 40 Oö. BauTG festgeschriebenen Abstandsbestimmungen herangezogen werden könne.
Auch sei die Ausnahmebestimmung des § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauTG nicht eingehalten, da durch den vertikalen Zubau die Gesamthöhe des Hauptgebäudes um mehr als 9 m überschritten würde.

Mit Bescheid vom 27.03.2024 erteilte die belangte Behörde sodann die Baubewilligung unter Vorschreibung zahlreicher Auflagen und führte als raumordnungsrechtliche Grundlage den Flächenwidmungsplan Nr. ddd/2015, die Bauplatzbewilligung vom 15.01.2024, GZ: BauR-267-04-41-2023, sowie den Stadtregulierungsplan ggg mit Datum 30.01.1909, an.

Gegen diesen Bescheid wurde sodann mit Schreiben vom 30.04.2024 von der Bf fristgerecht Beschwerde erhoben mit umfangreichem Vorbringen und führte die Bf wiederum näher aus, dass im Ergebnis der verwendete Regulierungsplan der Stadt Wels aus 1909 zum Ersten nicht gehörig kundgemacht worden wäre und zum Zweiten dort nicht die gekuppelte Bauweise auf der Liegenschaft E-Straße vorgeschrieben hätte.

Auch komme § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauTG nicht zum Tragen, da die Bestimmung auf Zubauten, die keinen Abstand zum Nachbargebäude aufwiesen (Argument: geringeren Abstand) nicht anwendbar sei und wären ungeachtet dessen auch die Kriterien dieser Bestimmung erfüllt, da sämtliche Gebäudeteile eine Höhe von 9 m überschreiten würden und aber kein Gebäudeteil insgesamt eine Höhe von 9 m aufweisen dürfe, weswegen eine andere Interpretation unzulässig sei (unter Nennung eines Judikates des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.01.2023, Ro 2020/01/0002, zur äußeren Grenze einer Wortinterpretation).

Weiteres Beschwerdevorbringen im Zusammenhang mit Aspekten der unzutreffenden Qualifikation des Gebäudes als Zu- und Umbau, Verletzungen des Rechtes über die Gebäudehöhe, Verletzung subjektiver Rechte in Bezug auf Aspekte des Abflusses von Niederschlagswässern sowie Nichteinhaltung von

ausreichendem Emissionsschutz sowie nicht entsprechende Bescheidbegründung wurde weiter erstattet.
Weitere Mangelhaftigkeiten in der Begründung betreffend die Maßgeblichkeit des gegenständlichen Regulierungsplanes sowie im Zusammenhang mit den Aspekten des Abflusses von Niederschlagswässern sowie entstehende Emissionen und Immissionen wurden vorgebracht sowie ein gehäuftes Verkennen der Rechtslage unter dem Titel "Verletzung in verfassungsgewährleisteten Rechten infolge Vorliegens von Willkür".

Mit Vorlageschreiben vom 02.05.2024 legte die belangte Behörde den Gesamtakt vor, ohne eine Beschwerdevorentscheidung erlassen zu haben und ohne nähere Ausführungen in der Sache.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurden mehrfach Unterlagen von der belangten Behörde, so unter anderem jene betreffend den Stadtregulierungsplan ggg, inklusive Beilagen angefordert und sind nach Aufforderung diverse Unterlagen auch übersendet worden, obwohl im weiteren Verlaufe die belangte Behörde unter anderem mit Schreiben vom 22.10.2024 bekanntgegeben hat, dass die Vorlage des Originals des Stadtregulierungsplans "wegen dessen Brüchigkeit auf Grund seines Alters" laut Auskunft des Stadtarchives nicht möglich sei.
Nachdem der gesamte historische Bauakt, C__ (mit dem Bescheid betreffend das aktuell bestehende Gebäude) angefordert wurde, wurde sodann mit Schreiben vom 29.01.2025 eine mündliche Verhandlung für den 20.03.2025 anberaumt und sind dort die aufgetretenen Rechtsfragen teilweise detailliert erörtert worden.

Die Bf führte dort eingangs aus, dass aus dem vorgelegten Stadtregulierungsplan (vom 30.1.1909) aber nicht ersichtlich sei, dass hier eine gekuppelte Bauweise verbindlich angeordnet wäre und sei nur eine planliche Darstellung der damals herrschenden Bebauung in der G-Straße (Anmerkung: nunmehr N-Straße) ersichtlich.

Die ursprüngliche Aussage der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung, dass ein sogenannter (ursprünglicher) Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 aber nicht den gegenständlichen, sondern wesentlich weiter nördlich gelegene, Bereiche, abdecke, wurde nach Einwurf des Richters, dass dieser aber beim historischen Bauvorhaben aus 1975 mehrfach zitiert worden wäre, vorerst offengelassen.
Ein jüngerer Stadtregulierungsplan als jener Stadtregulierungsplan ggg (etwa aus den 1950-er Jahren) sei nicht vorhanden, wurde dort von der belangten Behörde auf Befragen geäußert.

Der Amtssachverständige hielt fest, dass auch ein Zubau der Lage nach projektiert sei, welcher sich außerhalb eines Bauwichs von 3 m im östlichen Bereich des Bauplatzes befinde.

Die Bf argumentierte im Weiteren auch mit den bestehenden Kundmachungserfordernissen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Regulierungsplan ggg und verwies neuerlich auf den Umstand, dass nicht gehörig kundgemachte Verordnungen, welche ein Mindestmaß an Publizität nicht erfüllen würden, rechtlich nicht existent seien.

Im weiteren Verlauf der Angelegenheit wurden telefonisch noch weitere Unterlagen von der belangten Behörde angefordert im Zusammenhang mit den Stadtregulierungsplänen aus 1897 und 1909 sowie insbesondere telefonisch die Übermittlung einer tauglichen Kopie des ersten Stadtregulierungsplanes aus 1897.

Inzwischen war von der Bf eine Stellungnahme am 29.04.2025 abgegeben worden, in welcher diese die bei der mündlichen Verhandlung angesprochenen Unterlagen sowie ein Verfassungsgerichtshoferkenntnis übermittelte, im konkreten: jenes Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes von 30.06.1978, G 19/78, V 5/78, VfSlg. 8351/1978.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Das gegenständliche Bauvorhaben wird auf Grundstück Nr. aaa, KG bbb F__, welches im privaten Alleineigentum gelegen ist, ausgeführt und betrifft den Zu- und Umbau beim schon bestehenden Wohnhaus sowie die Errichtung von sieben Wohneinheiten mit Carport sowie Abbruch der bestehenden Garage. Die Adresse . Verfasser des Einreichplanes ist Architekt Diplom-Ingenieur H__, Plan Nr. eee, je vom 08.11.2023" und besteht der Einreichplan aus diversen Grundrissen betreffend Erdgeschoß, erstes und zweites Obergeschoß sowie Dachgeschoß neben Kellergeschoß, im Maßstab 1:100, samt diversen Schnitten und Ansichten und ist auch ein Lageplan im Maßstab 1:500 auf dem Plan betreffend die Grundrisse aufgebracht.
Somit bestehen vier Geschosse.

Die Flächenwidmung laut Flächenwidmungsplan ddd/2015 ist mit Wohngebietswidmung gegeben.
Es liegt eine Bauplatzbewilligung vom 15.01.2024, GZ: BauR-267-04-41-2023, vor.

Das Bauvorhaben betrifft den Abbruch einer Garage sowie den Umbau und die Errichtung eines Zubaues unter Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes, und zwar, Bauten nicht nur in waagrechter, sondern auch teilweise in horizontaler

Richtung - auf dem baugegenständlichen Grundstück. Weiters erfolgt die Errichtung von überdachten Parkplätzen, abgesetzt von der Hauptbebauung gartenseitig.
Zum Abbruch vorgesehen sind die ostseitige Garage sowie diverse Außentreppen und nicht tragende Innenwände im Erdgeschoß. Dies setzt sich auch in den Obergeschoßen fort, wo nichttragende Innenwände abgebrochen werden.
Geplant ist ein ausschließliches Wohngebäude mit insgesamt sieben Wohnungen, verteilt über vier oberirdische Geschoße, wobei das letzte Geschoß als Dachgeschoß ausgeführt werden soll.
Die tragenden Bestandsmauern bleiben fast vollständig im Umfang erhalten. Auf diese aufgesetzt sollen ein weiteres Vollgeschoß und ein Dachgeschoß werden.
An der Nordseite sind für die Wohnräume im Erdgeschoß Terrassen und Gartenflächen geplant.

Bei der Verhandlung vor der belangten Behörde hat sodann eine Projektänderung mit einer Vergrößerung der Distanz der westlichen Balkone von der Grundgrenze stattgefunden.

Das Gebäude ist in gekuppelter Bauweise mit dem westlich gelegenen Nachbarobjekt (im Alleineigentum der Bf, auf Grundstück Nr. ccc) ausgeführt, welcher auch das daran unmittelbar nördlich angrenzende Grundstück Nr. fff im Alleineigentum gehört.
Beide Grundstücke sind ebenfalls als Wohngebiet gewidmet.

An der gemeinsamen Grundgrenze ergibt sich durch den Zubau der Höhe nach nunmehr eine Firsthöhe von 15,46 m über Gelände und eine Traufenhöhe von ca. 11,15 m gegenüber einem derzeit aktuellen Bestand einer Firsthöhe von 12,5 m.
Die Längsabmessung des Gesamtgebäudes beträgt 16,2 m, die Gebäudebreite inklusive des zu errichteten Zubaus 15,2 m.
Der genannte Zubau springt gartenseitig in weiterer Folge um 4,25 m zum Ursprungsmauerwerk zurück.

Zur östlichen Grundstücksgrenze besteht ein Abstand von 3,8 m.
Auch ist die Errichtung eines überdachten Stellplatzes gartenseitig mit den Dachabmessungen von 6,98 x 19,8 m projektiert.
Außerhalb des Bauwichs von 3 m ist auch ein Zubau der Lage nach projektiert.

Das ursprüngliche Gebäude auf Grundstück Nr. aaa wurde nach der Rechtslage der Bauordnung für die Gemeindegebiete der I__ und der Stadt Wels, Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 22/1887 (GuVBl. 22/1887), in der damals geltenden Fassung (dies war die Fassung GuVBl. 21/1970), somit gemäß der vor Inkrafttreten der Oö. BauO 1976 geltenden Rechtslage, mit Bescheid vom 07.05.1975 bewilligt und

dort neben dem soeben genannten Gesetz und der Reichsgaragenordnung in der geltenden Fassung auf den *"rechtswirksamen Stadtregulierungsplan"* verwiesen.
Aus den vorgelegten Bauakten kann nur indirekt vermutet werden, dass ehemals ein sog. „Stadtregulierungsplan“ vom 1.2.1897 (durchgehend als „Stammplan“ bezeichnet, der nicht vorgelegt werden konnte, gleichwohl die belangte Behörde noch im zu MA 11-BauR-1178-1975 Ka/Ro abgeführten Bauverfahren auf diesen *„Regulierungsplan gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 1.2.1987“* verwiesen hat) existiert hat und auch ein solcher vom 30.01.1909 (Stadtregulierungsplan ggg), welcher wohl den Stammplan nur in wenigen Bereichen näher ausführt, wobei allerdings diesbezüglich lediglich reine der Plan vorgelegt wurde.

Weil im Spruch dieses Bescheides ursprünglich das baugegenständliche Grundstück mit Nr. hhh bezeichnet wurde, erfolgte am 26.08.1975 ein Berichtigungsbescheid und wurde dies *„auf Grundstück Nr. aaa“* richtiggestellt.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht konnte Beweis aufnehmen durch Verwertung des Inhaltes des vorgelegten Behördenaktes sowie der mehreren nachträglich beigebrachten Unterlagen je nach entsprechender Aufforderung, wobei die Ergebnisse desjenigen historischen Bauverfahrens betreffend das bestehende Bauwerk auf Grundstück Nr. aaa (gemäß Bewilligungsbeschied vom 27.5.1975 i.d.F. des Berichtigungsbescheides vom 26.8.1975) sowohl wegen fehlendem Regulierungsplan aus 1897 und fehlenden, eine ordnungsgemäße Kundmachung belegenden, Unterlagen betreffend den Regulierungsplan aus 1909 letztlich nicht verwertet werden konnten.
Hinzugefügt wird hier, dass aus dem nach Urgenzen vorgelegten Regulierungsplan aus 1909 ersehen werden kann, dass dieser solche Änderungen gegenüber dem Regulierungsplan aus 1897 aufgenommen hat, welche sich (gemäß GuVBl Nr. 22/1987) nur mit einigen Bereichen, nämlich mit Verkehrswegen und Baulinien im mehr östlichen Bereich dieses Planes, beschäftigen.
Verwertbar waren die Ergebnisse der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 20.03.2025, zu welcher die belangte Behörde auch diverse Auskunftspersonen entsendet hat und die Beschreibungen der Anlagen durch die bautechnischen Amtssachverständigen, und zwar: jene aus dem Behördenverfahren sowie insbesondere jene Beschreibung des dem Landesverwaltungsgericht beigezogenen Amtssachverständigen.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Unter Bezugnahme auf das Beschwerdevorbringen sowie jenes Vorbringen, das die Bf auch im Behördenverfahren vorgebracht hat, war vom

Landesverwaltungsgericht ganz wesentlich auf die geltende raumordnungsrechtliche Rechtslage einzugehen, so insbesondere auf jene kritischen Aspekte, welche im Zusammenhang mit der gegebenen Bebauungsplansituation in rechtlicher Hinsicht geäußert wurden.

Zum Stadtregulierungsplan iii:
Im auf Aufforderung übermittelten Protokoll der Sitzung des Gemeindeausschusses vom 01.02.1897 wurde zwar festgehalten, dass über die Baulinien und das Straßenniveau im südöstlichen Stadtteil diskutiert wurde (nicht jedoch über eine Geschoßanzahl), eine Beschlussfassung oder Genehmigung darüber geht aus dem vorgelegten Protokoll jedoch nicht hervor. Im Gegensatz dazu wird im Protokoll der Gemeindeausschusssitzung vom 01.09.1896 schon festgehalten, dass Bestimmungen von Baulinien im südöstlichen Stadtteil/J-Straße/Fortsetzung durch den Bürgermeister genehmigt worden wären. Zur Frage der Kundmachung des Stadtregulierungsplans iii, das Baugrundstück betreffend, findet sich im Stadtarchiv nur jener Anhaltspunkt, wonach gemäß Punkt 2 der Gemeindeausschusssitzung vom 01.09.1896 von einem *„zur Einsichtnahme aufliegenden 6. Teil des Regulierungsplanes“ und* – ohne jegliche Bezeichnung – damit zwingend im Zusammenhang stehender weiterer Unterlagen gesprochen wird. Der konkrete Stadtregulierungsplan iii wurde auch durchgehend nicht vorgelegt.

Zum Stadtregulierungsplan ggg:
Eine Planunterlage des Stadtregulierungsplanes ggg liegt im K__ auf und wurde aufgrund seines schlechten Zustandes in digitaler Form und im gegenständlichen Verfahren (ON 18) in Kopie vorgelegt. Diese Kopie lag in den mündlichen Verhandlungen auf und wurde darin Einsicht genommen. Zum Stadtregulierungsplan ggg finden sich aber in den historischen Unterlagen weder zu seiner etwaigen Beschlussfassung noch zu einer Kundmachung Hinweise noch irgendwelche ergänzende bezughabende Unterlagen.

Kein anderer Stadtregulierungsplan oder Bebauungsplan, das Baugrundstück betreffend, konnte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nach mehrfacher Nachfrage genannt oder vorgelegt werden.

Rechtsverordnungen müssen, um rechtliche Existenz zu erlangen, jedenfalls in einer ein Mindestmaß an Publizität gewährleistenden Form behördlich kundgemacht werden und zwar so, dass die Normadressaten von ihrem Inhalt Kenntnis erlangen können (VfSlg 12.382/1990; VfGH 6.3.2018, V9/2017; VfSlg 16875/2003; 20.389/2020 mwN; vgl. auch VfGH 29.2.1988, V11/87, wo es als ausreichend angesehen wurde, dass der in Frage stehende behördliche Akt faktisch bekannt und von den Normadressaten zur Kenntnis genommen wurde).

In der Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechtes wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass trotz Fehlens eines ausdrücklichen Nachweises der Kundmachung ein 'Raumordnungsplan' ein Mindestmaß an Publizität erlangt, wenn er bei der Behörde aufgelegt wurde, oder ein gründliches und lange dauerndes Erstellungsverfahren geführt wurde und der Plan dauernd angewendet wird (Vfslg 12382/1990 mwN).

Von einem Mindestmaß an Publizität ging der VfGH z.B. in seiner Entscheidung vom 30.6.1978, G 19/78, V 5/78, VfSlg 8351/1978 aus, obwohl ein Aktenvorgang über das Zustandekommen eines Regulierungsplanes (Bebauungsplanes) aus dem Jahr 1922, insbesondere über dessen Kundmachung, nicht mehr vorhanden war. Im Hinblick darauf, dass aber dieser Regulierungsplan (bestehend aus technischem Bericht und Plänen wie Lagepläne, Querprofile und Längenprofile) und die seinen Inhalt konkretisierenden Unterlagen tatsächlich zur Einsicht aufgelegen sind und die Bewohner von dieser Einsichtsmöglichkeit tatsächlich auch Gebrauch gemacht haben, gelangte dort der VfGH zur Auffassung, dass seinerzeit eine gehörige und den rechtsstaatlichen Erfordernissen entsprechende Kundmachung stattgefunden hat.

Auch in seinem Erkenntnis VfSlg 12.382/1990 ging der VfGH davon aus, dass ein (Teil-)Bebauungsplan, der im Rathaus der Stadtgemeinde L__ während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auflag und in dauernder Anwendung steht, ein Mindestmaß an Publizität erlangte, das erforderlich war, um ihn zu einem Bestandteil der Rechtsordnung werden zu lassen.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ist festzustellen, dass es aus den von der belangten Behörde vorgelegten Unterlagen aus dem K__ keinen Hinweis darauf gibt, dass der Stadtregulierungsplan iii samt den beizulegenden Unterlagen zu irgendeinem Zeitpunkt für die Bevölkerung zur allgemeinen Einsicht auflag. Auch steht dem im Erkenntnis VfSlg 12.382/1990 genannten weiteren Erfordernis der dauernden Anwendung, schon der Umstand entgegen, dass keine Planunterlage des Stadtregulierungsplanes vom 01.02.1897 überhaupt vorgelegt werden konnte und schon aus diesem Grunde definitiv nicht auf seine dauernde Anwendung (Anm.: welchen Planes nämlich) geschlossen werden kann.
Im Übrigen ist dieser im beschwerdegegenständlichen Verfahren definitiv nicht als raumordnungsrechtliche Grundlage herangezogen worden, wozu auf die obigen Ausführungen zum Verfahrensgang verwiesen wird.
Auch kann der Stadtregulierungsplan iii, den das erkennende Gericht mangels Existenz nicht einsehen und daher aus ihm auch keine Vorschriften einer Bebauung entnehmen konnte, nicht als faktisch bekannt angesehen werden.
Für eine solche Bekanntheit reicht es auch nicht aus, dass im Prüfungsformular der Magistratsabteilung 6 vom 21.04.1975 (ON 6 des baubehördlichen Aktes C__) zur Erteilung der Baubewilligung vom 27.05.1975 - das gegenständliche Grundstück betreffend - ein bautechnischer Amtssachverständiger vermerkte, dass der

Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 eine offene und maximal zweigeschoßige (!) Bauweise vorsieht.

Die Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Stadtregulierungsplan iii hat nicht ergeben, dass der im Gemeindeausschuss am 01.09.1896 besprochene Inhalt, das gegenständliche Baugrundstück betreffend, beinhaltend ein Mindestmaß an angeschlossenen Unterlagen, nach außen in Erscheinung getreten ist, geschweige denn, wie dieser tatsächlich ausgesehen hat.
Dem (ohnehin nicht ersichtlichen) Stadtregulierungsplan iii kommt daher in einer wertenden Betrachtung logisch nicht jenes Mindestmaß an Publizität zu, welches erforderlich wäre, um ihn zu einem Bestandteil der Rechtsordnung werden zu lassen, ja fehlt es mangels Einschaubarkeit in diesen an jedweden genügend konkretisierbaren Kriterien für eine Überprüfung einer geschaffenen bauplanmäßigen Situation, in welchem Zusammenhang diverse Stellungnahmen in historischen Bauverfahren aber keine genügend konkrete Beurteilbarkeit herzustellen vermögen.
Es kann daher schon mangels Einsehbarkeit nicht davon ausgegangen werden, dass der Stadtregulierungsplan iii für das gegenständlichen Verfahren als gültige Rechtsgrundlage herangezogen werden könnte.

Es kann auch dahingestellt bleiben, ob der Stadtregulierungsplan ggg einen Bestandteil der Rechtsordnung bildet, obwohl zur vorliegenden Planunterlage des Stadtregulierungsplanes ggg keine Dokumente zur Beschlussfassung bzw. Kundmachung vorgelegt werden konnten. Denn dieser Plan enthält für das Baugrundstück keine Regelungen. Der Stadtregulierungsplan ggg zeigt lediglich ein unbebautes Grundstück, das an der M-Straße (jetzt: N-Straße) liegt und werden weder Abstände, Höhen, noch auch die gekuppelte Bauweise festgelegt.
Es beschäftigt sich der Regulierungsplan aus 1909 nämlich lediglich mit konkreten (Anders-)Situierungen der dortigen Straßenzüge und sind die wesentlichen Darlegungen im Plan dort mit blauen größeren Nummern, reichend von Nr. jjj versehen, welche im mehr östlichen Teil des Planes zu finden sind.

So kann der belangten Behörde auch nicht gefolgt werden, wenn sie aus dem Stadtregulierungsplan ggg die Festlegung der gekuppelten Bauweise auf dem Baugrundstück ableitet. Die Abstandsbestimmungen des § 40 f Oö. BauTG 2013 kommen nur dann zur Anwendung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt (VwGH 14.6.2022, Ra 2022/05/0036). Im gegenständlichen Fall enthält der Stadtregulierungsplan ggg keine Abstandsregelungen und normiert keine gekuppelte Bauweise für das Baugrundstück.
Nachdem auch sonst kein zum Rechtsstand gehörender Stadtregulierungs- bzw. Bebauungsplan für dieses Grundstück vorgelegt werden konnte, sind grundsätzlich das Oö. BauTG 2013, die Oö. Bautechnikverordnung 2013 und die aktuellen OIB-Richtlinien anwendbar.

Zu den dabei im Laufe des Verfahrens mehrfach angeforderten und schließlich auch in Teilen vorgelegten Unterlagen ist nun in rechtlicher Hinsicht festzuhalten, dass im historischen Verfahren betreffend das derzeit auf Grundstück Nr. aaa, KG bbb F__ befindliche Gebäude der im dortigen Behördenverfahren ursprünglich so genannte „*Stadtregulierungsplan iii“* gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 01.02.1897 herangezogen wurde und im dortigen Behördenverfahren, insbesondere in der dortigen mündlichen Verhandlung vom 22.05.1975, der Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 als maßgeblich erachtet wurde, gleichwohl im dortigen Bewilligungsbescheid ein konkreter Stadtregulierungsplan nicht genannt ist, sondern im Spruch unkonkret lediglich der Begriff "rechtswirksamer Stadtregulierungsplan" verwendet wurde.

Dessen ungeachtet ist im Zusammenhang nun auf die im Rahmen des Behördenverfahrens, welches zur aktuellen Baubewilligung führte, eingeholten fachtechnischen Stellungnahmen aus den Bereichen Planungstechnik, Bautechnik sowie Orts- und Landschaftsbild zu verweisen, welchem Ersuchen der Behörde mit Schreiben vom 04.03.2024 nachgekommen wurde:

Diese Stellungnahme (auf Seite 2f des Behördenaktes) wird insofern geteilt, als dass tatsächlich auf der baugegenständlichen Liegenschaft Nr. aaa und der benachbarten Liegenschaft, Nr. ccc, je KG F__, Baulichkeiten in gekuppelter Bauweise entsprechend der Begrifflichkeit des Oö. Raumordnungsgesetzes errichtet wurden und damit vorhanden sind. Jedoch wird die dort weiter geäußerte Ansicht, wonach sich die Festlegung gekuppelte Bauweise „*aus der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan“* ergebe, eben nicht geteilt. Wohl ist es zutreffend, dass das in dem Regulierungsplan aus 1909 bezeichnete Objekt auf der benachbarten Liegenschaft E-Straße (Grundstück Nr. ccc, mit „ccc“ bezeichnet) als Bestand bereits errichtet ist.

Tatsächlich und in Entgegnung zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme ist im westlichen Teil des westlich benachbarten Grundstückes ein Gebäude eingezeichnet, das mit der Nr. ccc versehen ist, aber eben im westlichen Teil der westlich benachbarten Liegenschaft mit der Nummer ccc und nicht in deren östlichem Teil, der an das baugegenständliche Grundstück westlich direkt angrenzt. Der östliche Teil dieser Liegenschaft ist frei.
Auch könnte aus dem Umstand, dass das gegenständliche Grundstück in der Darstellung gemäß Stadtregulierungsplan, ggg, noch unbebaut ist und stadteinwärts vorgelagerte Gebäude und ein Teil der gegenüberliegenden Objekte ebenfalls gekuppelt verordnet wären, nicht etwa die Festlegung einer gekuppelten Bauweise auch für das gegenständliche Grundstück abgeleitet werden.
Es ist dort nämlich kein Abstand von 0 m zur Grundstücksgrenze bebauungsplanmäßig dargestellt, weshalb schon von daher keine direkte Anbauverpflichtung bestünde und legt das Oö. BauTG 2013 offene Bauweise fest.

Wenn daher in der beschwerdegegenständlichen Baubewilligung vom 27.03.2024 in der dortigen Begründung, in welcher auf die einzelnen Einwendungen eingegangen wurde, ausgeführt ist, dass die Bestandsgebäude auf den Liegenschaften N-Straße (Liegenschaft der Bf) und E-Straße (baugegenständliche Liegenschaft) *in gekuppelter Bauweise entsprechend den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen errichtet worden wären*, so ist dies zwar, was die bestehende gekuppelte Bauweise betrifft, zutreffend, jedoch die dortige weitere Ausführung, wonach sich deren Festlegung aus dem Stadtregulierungsplan, ggg im Maßstab 1:250 mit Datum 30.01.1909 ergibt, aus den obigen Gründen nicht zu teilen.
Auch sind im Übrigen allfällige diesbezügliche Ausnahmebestimmungen gemäß der historischen Rechtslage spätestens mit LGBl Nr. 21/1970, in Geltung seit 1.1.1977, nach § 70 Abs. 3 lit. e aufgehoben worden und lässt nach der aktuellen Rechtslage des § 32 Abs. 5 Z. 2 Oö. ROG diese Bestimmung lediglich - durch das Oö. BauTG geschaffene - Ausnahmen von der offenen Bauweise zu.

Die in § 41 Abs. 1 Z.6 Oö. BauTG zu ersehende Ausnahmebestimmung von den Abstandsbestimmungen, deren Anwendbarkeit unter dem Gebot des Obersatzes von § 41 Abs. 1 Oö. BauTG steht, ist somit als unter der Voraussetzung nicht bestehender abweichender Regelungen im Bebauungsplan zu sehen, weshalb diese anwendbar bleibt.
Es zieht daher die Bestimmung des § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauO, wonach in Bezug auf die vorgegebenen Abstandsbestimmungen bei Zubauten, durch die eine Vergrößerung des Hauptgebäudes der Höhe nach bewirkt wird (Aufstockung), wenn das Hauptgebäude auf Grund der vor dem Inkrafttreten der Oö. BauO, LGBl. Nr. 35/1976, geltenden Rechtslage bewilligungsgemäß in einem geringeren als dem in § 40 festgelegten Abstand errichtet wurde, kein Gebäude eines solchen Zubaues, der in einem geringeren als dem nach § 40 Z 1 zulässigen Mindestabstand errichtet wurde, höher als 9 m sein darf, (was in diesem Zusammenhang als gleichsam absolute höhenmäßige Obergrenze gesehen wird).

Hiezu kann kurzum auf die Ausführungen des vom Landesverwaltungsgericht beigezogenen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 20.03.2025 verwiesen werden, wonach laut dem Einreichprojekt nunmehr eine Firsthöhe von 15,46 m über Gelände gegeben ist und die Traufenhöhe bereits 11,15 m beträgt. Im Vergleich dazu ist der Bestand mit einer Firsthöhe von 12,5 m gegeben.

Es ist daher davon auszugehen, dass die in § 41 Abs. 1 Z 6 2. Satz Oö. BauTG im Ergebnis hineintransformierte *„Höhe-Drittel-Regelung“* des § 40 Z 1 Oö. BauTG bei Ausführung des Projektes klar überschritten würde.

Unter weiterer Zugrundelegung der subjektiv-öffentlichen Rechte eines Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist aber davon auszugehen, dass die subjektiv-

öffentlichen Rechte betreffend die Gebäudehöhe sowie die Lage des Bauvorhabens, die mangels gegenteiliger Bestimmung im Bebauungsplan durch das Baurecht, im Konkreten durch § 41 Abs. 1 Z 6 Oö. BauTG geschützt werden - in einer im gegenständlichen Bauverfahren relevanten Weise verletzt würden.

Im Ergebnis sind von der Bf bei Ausführung des Baus in einer Firsthöhe in von 15,46 m und einer Traufenhöhe von 11,15 m, in dem gegenüber der beschwerdeführenden Bf angrenzenden Bereich die Verletzung deren subjektiv-öffentlicher Rechte auf Belichtung und Belüftung sowie auch über die Gebäudehöhe geltend gemacht worden und ist insbesondere davon auszugehen, dass die im Baurecht normierten Abstandsvorschriften (hierzu wurden die Bestimmungen der §§ 40 ff Oö. BauTG, nämlich insbesondere § 40 Z 1 i Vm § 41 Abs. 1 Z 6 bereits genannt), auf deren Einhaltung der Nachbar ein subjektiv öffentliches Recht hat (zu all dem: *Katharina Pabel*, Oö. Baurecht [2019] Kommentar zu § 31, Rz 34, Seite 365 ff) der Bf ein subjektiv - öffentliches Recht verleihen und ihr somit zum Erfolg verhelfen.

Im Verfahren hat sich eine massive Höhenüberschreitung und somit eine Verletzung der Abstandsbestimmungen aufgrund der projektierten Höhe an der Grundgrenze, gezeigt, sodass das Bauvorhaben mit den Vorgaben des Oö BauTG 2013 in Widerspruch geraten würde, weshalb der Beschwerde stattzugeben und der gegenständliche Bewilligungsbescheid wegen unverrückbarer Widersprüche zur Oö. Baurechtslage aufzuheben war.
Obiter dictum wird angemerkt wird, dass im historischen Bauverfahren aus 1975 fachtechnische Aussagen protokolliert sind (Bauakt C__), welche auch bei hypothetischer Geltung des Stadtregulierungsplanes iii einen Widerspruch zum Bauvorhaben nahelegen würden, in welchem Zusammenhang auf die diesbezügliche fachtechnische Stellungnahme zu verweisen ist.
Die belangte Behörde ist daher nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes in ihrer rechtlichen Beurteilung aus den oben näher aufgezeigten Gründen nicht richtig gelegen und würde schließlich eine dem § 41 Abs. 1 Z. 6 Oö. BauTG entsprechende Ausführung zwingend ein wesentlich anderes Projekt, und zwar, sowohl lagemäßig, als auch baulich (hier vor allem in höhenmäßiger Hinsicht) ergeben, demgegenüber es dem Landesverwaltungsgericht aber an der Zuständigkeit ermangle, weshalb sich der Spruch in der Sache ergibt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage bereits anhand des Wortlautes der Bestimmung des § 41 Oö. Bauordnung zu lösen war und erscheint die gekuppelte Bauweise eben nicht zulässig, welche Rechtsansicht

aber Ergebnis einer einzelfallbezogenen Beurteilung des konkreten Bauvorhabens war, was im Lichte der aufgezeigten Rechtslage keine über den Anlassfall hinausgehenden revisiblen Rechtsfragen aufgeworfen hat.

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. Kapsammer