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-154433/39/EW – 154434/2

Datum:
Linz, 28. Mai 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde der 1. Dr. A__, und der 2. B__, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wels vom 21.01.2025, GZ: BauR-267-01-90-2024, wegen Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerden der Beschwerdeführerinnen werden mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen als im Spruch des bekämpften Bescheides die Wortfolge „Bebauungsplan: Stadtregulierungsplan Analog – 1. Generation mit Daum 30.01.1909“ zu streichen ist.

II. Die Bauwerberin hat binnen 2 Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung Kommissionsgebühren in Höhe von 22 Euro zu entrichten.

III. 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 21.01.2025, GZ: BauR-267-01-90-2024, erteilte der Magistrat der Stadt Wels (belangte Behörde) der D__ (in der Folge: Bauwerberin) die Baubewilligung für den Zu- und Umbau des Objektes E-Straße – Errichtung von 12 Wohneinheiten und Tiefgarage – Abbruch des niedrigen Bestandsbauteiles, der Garage und der Gartenhütte auf Grundstück Nr. aaa, KG Wels.

2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführerinnen (im Folgenden: Bf) mit Schriftsätzen jeweils vom 20.02.2025 Beschwerden.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerden samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Mit Schriftsatz vom 08.04.2025 übermittelte die Bauwerberin eine Beschwerdebeantwortung.

5. Nach Durchführung einer Vorprüfung durch den vom Verwaltungsgericht mit der Gutachtenserstellung beauftragten bautechnischen Amtssachverständigen wurden von der Bauwerberin mit Eingabe vom 13.08.2025 adaptierte Planunterlagen, ein Begleitschreiben mit einer Beschreibung der vorgenommenen Planänderungen und eine Bestätigung des Planverfassers betreffend die Grundstücksgrenzen vorgelegt.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 28.08.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch. Mit Eingabe vom 22.10.2025 langte ein Protokollergänzungsantrag zum Verhandlungsprotokoll vom 28.08.2025 der Erst-Bf ein.

7. Aufgrund der Ergebnisse der mündlichen Verhandlung am 28.08.2025 legte die Bauwerberin mit Eingabe vom 16.09.2025 adaptierte Planunterlagen vor. Diese wurden dem bautechnischen Amtssachverständigen mit Schreiben vom 14.10.2025 zur bautechnischen Beurteilung vorgelegt. Mit Gutachten vom 30.10.2025 beantwortet er die an ihn gestellten Beweisfragen. Aufgrund dieses Gutachtens übergab die Bauwerberin dem Verwaltungsgericht am 05.12.2025 neuerlich adaptierte Planunterlagen.

8. Die für 20.01.2026 anberaumte Fortsetzung der mündlichen Verhandlung wurde aufgrund des begründeten Vertagungsantrages der Erst-Bf auf den 12.02.2026 verlegt.

9. Von der Erst-Bf wurde am 28.01.2026 eine Stellungnahme eingebracht, welche mit Schreiben vom 05.02.2026 den Parteien zur Wahrung des Parteiengehörs übermittelt wurde.

10. Am 12.02.2026 wurde die öffentliche mündliche Verhandlung fortgesetzt.

11. Aufgrund des bautechnischen Gutachtens vom 30.10.2025 und den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung am 12.02.2026 legte die Bauwerberin den geänderten Einreichplan für das Kellergeschoß und das Erdgeschoß vor. Dieser wurde dem bautechnischen Amtssachverständigen am 10.03.2026 zur Begutachtung übergeben.

12. Mit Schreiben vom 11.09.2025 wurde der Gemeinderat der Stadt Wels ersucht, Stellungnahme zum Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 und zum Stadtregulierungsplan vom 30.01.1909 zu nehmen. Die Stellungnahme vom 20.11.2025 langte am 24.11.2025 beim Verwaltungsgericht ein.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Zu- und Umbau Wohnhaus E-Straße Errichtung von 12 Wohneinheiten und Tiefgarage sowie Abbruch des niedrigen Bestandsbauteiles, der Garage und der Gartenhütte“ auf Grundstück Nr. aaa, KG Wels.

2. Das Bauvorhaben ist in folgenden Austauschplänen des Architekten DI N__ vom 03.09.2025 (der dem bekämpften Bescheid zugrunde gelegte Pläne war vom 05.09.2024) sowie in den weiteren Einreichunterlagen eindeutig dargestellt:

- Einreichplan, Index A, Grundrisse KG, EG, Schnitte 6-6, Lageplan M = 1:500 vom 03.09.2025, Plan Nr. bbb.2_E_01i
- Einreichplan, Index A, Grundrisse OG 1, OG 2, DG vom 03.09.2025, Plan Nr. bbb.2_E_02i
- Einreichplan, Index A, Ansichten, Schnitte 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 vom 03.09.2025, Plan Nr. bbb.2_E_03i

3. Auf dem Baugrundstück befindet sich ein teilweise unterkellertes Wohngebäude mit Garage, das mit Bescheid vom 27.05.1975, MA 11-BauR-1178-1975 Pr/Tr, (Einreichplan vom März 1975) bewilligt wurde. Mit Bescheid vom 14.02.1979, MA 11-BauR-1178-1975 Pr/Tr, wurde die Benützungsbewilligung erteilt.

4.1. Dieses Wohngebäude wird baulich adaptiert, die verbleibende Hauptbebauung bleibt aber in ihren tragenden Bauteilen vom Kellergeschoß bis zum zweiten Obergeschoß im Bestand vorhanden: Die Raumaufteilung im Keller und im Erdgeschoß bleibt nahezu gleich [Einreichplan Grundrisse KG, EG]. Im ersten und

zweiten Obergeschoß werden Zwischenwände entfernt, sodass teilweise eine neue Raumaufteilung entsteht [Einreichplan Grundrisse OG 1, OG 2, DG]. Gartenseitig werden teilweise Fensteröffnungen verschoben und Balkone sowie eine Terrasse errichtet. Drei Geschoße bleiben bestehen, die bautechnisch nicht überarbeitet werden müssen. Die Außenmauern, die Geschoßdecken ebenso wie die tragende Dachkonstruktion bleiben bestehen. Es wird nur die Dacheindeckung erneuert und straßenseitig wird ein Dacheinschnitt errichtet. [Einreichplan Schnitt 5-5/Ansicht Südwest; Ausführungen der Bauwerberin in der mündlichen Verhandlung]. Das bestehende Treppenhaus wird entkernt und die Fläche zu Schaffung neuer Aufenthaltsräume verwendet. Ostseitig an die Bestandsbebauung wird der zukünftige Zugangsbereich mit dem Müllraum und der Tiefgaragenabfahrt im Erdgeschoß und Aufenthaltsräumen mit Balkonen in den Obergeschoßen angebaut.

Beim Dachgeschoßausbau im bestehenden Baukörper gartenseitig (Abschleppung an der Nordwest-Seite) beträgt der Abstand des Dachaufbaus samt Überdachung 3,43 m zur Grenze des Grundstücks Nr. ccc, KG Wels [Einreichplan Schnitt 2-2]. Die Höhe dieses Dachaufbaues beträgt 10,21 m in Bezug auf das natürliche Gelände an der Grundgrenze zur Erst-Bf [gemessen aus Einreichplan Schnitt 2-2]. Das Zimmer an der Grundgrenze im zweiten Obergeschoß enthält ein Dachflächenfenster.

Im Gegensatz zu dem im Einreichplan vom 03.09.2025 in Schnitt 2-2 dargestellten Dachgeschoßausbau, war im Einreichplan vom 05.09.2024 in Schnitt 2-2, der dem bekämpften Bescheid zugrunde lag, noch ein Dachgeschoß-Ausbau mit einer Balkontür statt dem Dachflächenfenster sowie einer Höhe von ca. 10 m und einem Abstand zur Grenze des Grundstücks Nr. ccc, KG Wels von 1,7 m eingezeichnet. Aufgrund der Beschwerdeeinwendung der Erst-Bf (siehe unter IV. Punkt 2.4.3), wurde der Dachgeschoßausbau, wie im Einreichplan vom 03.09.2025 dargestellt, geändert.

4.2. Der neue nordseitige Bauteil besteht aus einem Untergeschoß (z.B. Tiefgarage mit 12 Stellplätzen und Fahrradabstellraum), drei Geschoßen (Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß) und einem zurückgesetzten Geschoß (3. Obergeschoß). Das Erdgeschoß, das erste und zweite Obergeschoß und das zurückgesetzte Geschoß sind für den Wohnbedarf bestimmt und sind mit Balkonen oder Terrassen ausgeführt [Einreichpläne Grundrisse].

Der Abstand des Erdgeschoßes, des 1. und 2. Obergeschoßes des nordseitigen Bauteils zur Grenze der Grundstücke Nr. ddd und eee, KG Wels, der Zweit-Bf, beträgt 3,87 m. Der Abstand des zurückgesetzten Obergeschoßes (3. Obergeschoß) beträgt 5,27 m [Einreichplan Lageplan M 1:500].

Die Höhe bis zum 2. Obergeschoß beträgt 9,60 m, die Höhe des zurückgesetzten Obergeschoßes (3. Obergeschoß) beträgt 12,70 m in Bezug auf das natürliche Gelände an der Grundgrenze zur Zweit-Bf [gemessen aus Einreichplan Schnitt 2-2].

4.3. Der neue nordseitige und der bestehende Bauteil bilden eine funktionale Einheit, vor allem durch das mittige Stiegenhaus, das sowohl den nordseitigen neuen Bauteil als auch den südseitigen Altbestand erschließt. Durch das Stiegenhaus kann jedes Geschoß sowohl im Altbestand als auch im neu zu errichtetem Bauteil erschlossen werden [bautechnisches Gutachten in der mündlichen Verhandlung].

4.4. Die Rampe der Tiefgaragenabfahrt liegt an der Grenze zu den Grundstück Nr. ddd und eee, KG Wels.

Die Länge vom Einfahrtsrolltor der Tiefgaragenabfahrt bis zum Schnittpunkt des künftigen Geländes und der Abfahrtsüberdachung beträgt 12,60 m. Die Höhe der Traufe der Rampe beträgt ca. 2,80 m ab der Fußbodenoberkannte gemessen [gemessen bzw berechnet aus Einreichplan Schnitt 4-4 Ansicht Nordost].

4.5. Zum Abbruch vorgesehen ist das Nebengebäude im Grenzbereich zu Grundstück Nr. ccc, KG Wels sowie der Abbruch der niedrigen Gebäudeteile der Hauptbebauung sowie der Garage im Grenzbereich zu Grundstück Nr. ddd, KG Wels.

5. Der in den Einreichplänen eingezeichnete Bestand stimmt mit dem mit Baubewilligung vom 27.05.1975 bewilligten Wohnhaus überein:

Die Hauptabmessungen wurden sowohl im ursprünglichen Einreichprojekt vom März 1975 und in den aktuellen Einreichplänen kontrolliert. Bei der Länge an der Straßenseite hat sich ein Maß von 12,20 m in beiden Plänen wiedergefunden. Die Breite wird im ursprünglichen Plan mit 10,55 m angegeben. Im neuen Projekt ist hier ein Maß von 10,89 m angegeben, wobei hier der straßenseitige Vollwärmeschutz mit 14 cm Stärke und der gartenseitige Vollwärmeschutz mit 20 cm Stärke abgezogen werden muss und somit eine Übereinstimmung gegeben ist. Im Schnitt des Planes von 1975 summieren sich die angegebenen Maße auf eine Höhe von 12,80 m über Gehsteig. Diese Höhe ist auch im neuen Projekt an dieser Stelle wieder zu finden.

Der bautechnische Amtssachverständige hat das Bestandsgebäude von der F-Straße aus besichtigt und stellt auch fest, dass das Bestandsgebäude im Vergleich mit den Einreichplänen aus 1975 augenscheinlich plangemäß errichtet wurde [gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung; Verhandlungsschrift ON 10].

6. Die an das Wohnhaus der Erst-Bf direkt angrenzende Wand gehört zum Bestand und ist aus Mauerwerk (Ziegel) und somit aus einem nicht brennbaren Baustoff errichtet, ebenso wie der erste Meter der angrenzenden Außenwand. Diese Wand entspricht auch den heutigen Anforderungen an den Brandschutz [Einreichplan März 1975 zur Baubewilligung vom 27.05.1975, MA 11-BauR-1178-1975 Pr/Tr; gutachterlichen Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung; Verhandlungsschrift ON 10]. Außerdem wird das Wärmeverbundsystem der Außenwände zum Nachbargrundstück Nr. 2392/1 mindestens 0,5 m von der Nachbargrundgrenze in der Brandschutzklasse A2 (nicht brennbar) ausgeführt [siehe INDEX A auf den Einreichplänen und Schnitt 2-2].

7. Es liegt kein geschlossen bebautes Gebiet vor:

Das räumlich zusammenhängende und abgrenzbare Gebiet wurde so gewählt, dass eine Begrenzung durch die F-Straße im Süden, durch die G-Straße im Osten, durch das Nebengerinne des H__ im Norden und durch die I-Straße im Westen gegeben ist. Im westlichen Bereich des Gebietes gibt es Unterschreitungen der nach Oö. BauTG 2013 vorgegebenen Mindestabstände. Hier sind auch insgesamt 3 x 2 Gebäude an jeweils einer Nachbargrundgrenze zusammengebaut (gekuppelte Bauweise). Betrachtet man jedoch den ganzen, zusammenhängenden und klar abgrenzbaren Raum, wird festgestellt, dass die gesetzlichen Mindestabstände im überwiegenden Maße eingehalten werden. Die Hauptgebäude schließen nur in den drei genannten Fällen straßenseitig direkt aneinander an [gutachterliche Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung; Verhandlungsschrift ON 10 mit Beilage B: Lageplan der F-Straße und des umliegenden Gebietes].

8. Die Ableitung der Abwässer wird über den öffentlichen Kanal vorgenommen. Die Niederschlagswässer werden anhand von Sickerschächten auf eigenem Grund zum Versickern gebracht.

Für die Verkehrsflächen (lediglich 17 m^2) wird ein eigener Sickerschacht mit technischem Filtersubstrat mit einem Durchmesser von 0,8 m erstellt. Für die Dachflächen werden zwei Sickerschächte mit einem Durchmesser von jeweils 1,50 m errichtet. Die einbezogenen Einzugsflächen betragen 168,5 bzw. 385 m^2. Die Sickerschächte sind unter der Tiefgarage situiert. Aus diesem Grund erfolgte die Bemessung auf ein lokales 100-jährliches Stark-Niederschlagsereignis [Technischer Bericht der J__ über die Versickerung von Oberflächenwässer BV E-Straße – Wels vom 04.09.2024].

Zu dieser Projektierung führt der bautechnische Amtssachverständige in seinem Gutachten aus, dass es im Wesentlichen auf anerkannten Richtlinien fußt, hierbei sind anzuführen die Ö-Normenreihe B2506, das Regelblatt 45 der ÖWAV sowie das

Arbeitsblatt A138 der DWA. Es wurde keine eigene Bodenuntersuchung gemacht. Die angenommenen Werte beruhen auf einer Bohrsondierung beim gegenüberliegenden Grundstück M-Straße. Es besteht hier ein Abstand von ca. 30 m zum gegenständlichen Ort. Es ist davon auszugehen, dass die Bodeneigenschaften nicht wesentlich abweichen. Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass dieses Projekt den einschlägigen und anerkannten Richtlinien entspricht. Es ist plausibel und nachvollziehbar [gutachterliche Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung; Verhandlungsschrift ON 10].

9. Die Bauwerberin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. aaa, KG Wels.

Die Erst-Bf ist Eigentümerin des westlich zum Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Nr. ccc, KG Wels.

Die Zweit-Bf ist Eigentümerin der östlich zum Baugrundstück angrenzenden Grundstücke Nr. ddd und eee, KG Wels.

10. Die Grundgrenzen des Grundstücks Nr. aaa, KG Wels, wurden durch die Planurkunde C festgelegt. Es handelt sich um ein vermessenes Grundstück im Grundsteuerkataster. Die Grundgrenzen sind nicht strittig und es handelt sich um gesicherte Grundgrenzen. Die Grundgrenzen wurden am 20.02.2024 auf ihre Lagerichtigkeit geprüft und in dem Lageplan GZ: K dokumentiert [Technischer Bericht zu den Grundgrenzen Grundstück aaa, KG 51242 des Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen DI N__ vom 21.02.2024; ON 4]-

Dem Einreichplan liegt dieser Technische Bericht des DI N__ zugrunde [Bestätigung vom 12.08.2025 des Planverfassers Architekt DI O__; ON 9].

11. Das Baugrundstück und die Grundstücke der Bf sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesen.

12. Für das gegenständliche Baugrundstück legt kein Bebauungsplan bzw. Stadtregulierungsplan Regelungen fest (siehe dazu IV. rechtliche Beurteilung Punkt 1.).

13. Mit Bescheid vom 15.01.2024, GZ: BauR-267-04-41-2023, Spruchpunkt I.1., wurde für das Grundstück Nr. aaa, KG Wels, ein Bauplatz mit einer Fläche von 878 m² geschaffen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsakten (Bauakt zum gegenständlichen Verfahren, Bauakt MA 11-BauR-1178-1975 Pr/Tr), in die Flächenwidmungspläne, in das digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und in das offene Grundbuch sowie durch Einholung eines Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen vom 30.10.2025 (ON 17) und vom 11.03.2026 (ON 38).

Am 28.08.2025 und am 12.02.2026 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine (fortgesetzte) öffentliche mündliche Verhandlung durch, in der der bautechnische Amtssachverständige seine gutachterlichen Stellungnahmen erörterte und ergänzte und Fragen der Verhandlungsleiterin sowie der Verfahrensparteien ausführlich beantwortete. Seine Ausführungen waren schlüssig und nachvollziehbar und entsprechen dem Stand der Technik. Die Feststellungen zur Niederschlagswasserableitung basieren auf den schlüssigen nachvollziehbaren Angaben des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung.

Daraus - insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln – ergibt sich der festgestellte Sachverhalt eindeutig. Den sachverständigen Gutachtensausführungen im behördlichen Verfahren sind die Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, sodass sich die Feststellungen zum Vorhaben aus den Einreichunterlagen ergeben.

Aufgrund der Einwendung der Erst-Bf hinsichtlich des Abstandes des Dachgeschoßausbaues wurden Austauschpläne im gerichtlichen Verfahren vorgelegt, welcher aber zunächst das alte Datum 05.09.2024, keine neue Plannummer und auch kein Änderungs- oder Indexverzeichnis aufwiesen und waren diese auch nicht unterzeichnet. Die Pläne wurden daraufhin mehrmals ausgetauscht, um die Formerfordernisse zu erfüllen.

Die neu vorgelegten Pläne vom 03.09.2025 (siehe Aufzählung in Punkt II.2.) wurden dem bautechnischen Amtssachverständigen zur Begutachtung vorgelegt. In seinen Gutachten vom 30.10.2025 und vom 11.03.2026 kommt er zu dem Ergebnis, dass alle Austauschpläne nun die formalen Erfordernisse erfüllen: Diese Pläne stimmen auch mit den als erstes vorgelegten Austauschplänen datiert mit 05.09.2024 mit Ausnahme der im Änderungstextfeld angeführten Änderungen überein, welche bei der mündlichen Verhandlung am 28.08.2025 auflagen. Die in der mündlichen Verhandlung am 28.08.2025 gemachten gutachterlichen Aussagen zum Planstand vom 05.09.2024 gelten daher auch für die neu vorgelegten Pläne vom 03.09.2025.

Zu den Höhenangaben: Die im Einreichplan Schnitt 2-2 eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf die Fußbodenoberkante. Daher war es notwendig, das im Schnitt 2-2 dargestellte natürliche Gelände an der Grenze der Grundstücke der Erst-Bf und Zweit-Bf mitzuberücksichtigen. Gemessen an der Grundgrenze zur Erst-Bf liegt das natürliche Gelände am Grundstück der Erst-Bf 40 cm (gemessen 4 mm im Schnitt 2-2, M = 1:100) tiefer als das eingezeichnete Niveau (-0.10) am Baugrundstück und waren diese zu den 9,81 m zu addieren, was eine Höhe von 10,21 m an der Grundgrenze ergibt.

Bei den Grundstücken der Zweit-Bf bemisst sich der Unterschied zwischen Fußbodenoberkante und dem eingezeichneten natürlichen Gelände mit 10 cm (gemessen 1 mm aus Einreichplan im Schnitt 2-2, M = 1:100). Die Höhe bis zum 2. Obergeschoß beträgt daher 9,60 m (9,50 m + 0,10 m), die Höhe des zurückgesetzten Obergeschoßes (3. Obergeschoß) beträgt 12,70 m (12,60 m + 0,10 m) gemessen am eingezeichneten natürlichen Gelände.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Rechtliche Grundlagen:

1.1. Im gegenständlichen Verfahren stellt sich einleitend die Frage, ob der im bekämpften Bescheid erwähnte Stadtregulierungsplan vom 30.01.1909 (kurz: Stadtregulierungsplan 1909) oder der in den Verfahrensakten MA11-BauR-1178-1975 erwähnte Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 (kurz: Stadtregulierungsplan 1897) oder die Bestimmungen des Oö. BauTG 2013 zur Anwendung kommen.

1.2. Zur Prüfung der Anwendbarkeit der Stadtregulierungspläne das Baugrundstück betreffend lagen dem Verwaltungsgericht aus dem Stadtarchiv Wels zur F-Straße (früher genannt: L-Straße) die noch vorhandenen Auszüge aus den Protokollen des Gemeindeausschusses mit einer Art Indexblatt aus dem Baulinienbuch aus den Jahren 1896 bis 1932 und die darauf vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aufbauende Stellungnahme vom 20.11.2026 vor. Daraus ergibt sich für das Verwaltungsgericht folgende Rechtslage:

1.3. Zum Stadtregulierungsplan 1897:
Im 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 Gemeindeausschuss-Sitzung vom 01.09.1896 schon festgehalten, dass Bestimmungen von Baulinien

im südöstlichen Stadtteil/P-Straße/Fortsetzung durch den Bürgermeister genehmigt wurden. Zur Frage der Kundmachung des Stadtregulierungsplanes 1897 das Baugrundstück betreffend finden sich im Stadtarchiv keine Ergebnisse. Auch Planunterlagen des Stadtregulierungsplanes 1897 sind nicht auffindbar.

1.4. Zum Stadtregulierungsplan 1909:
Eine Planunterlage des Stadtregulierungsplanes 1909 liegt im Stadtarchiv Wels auf und wurde aufgrund seines schlechten Zustandes in digitaler Form und im Verfahren LVwG-154146 (ON 18) in Kopie vorgelegt. Diese Kopie lag in den mündlichen Verhandlungen auf und wurde darin Einsicht genommen. Zum Stadtregulierungsplan 1909 findet sich aber in den historischen Unterlagen weder zu einer etwaigen Beschlussfassung noch zu einer Kundmachung Hinweise.

1.5. Kein anderer Stadtregulierungsplan oder Bebauungsplan konnte im verwaltungsgerichtlichen Verfahren das Baugrundstück betreffend genannt oder vorgelegt werden.

1.6. 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 16.875/2003; 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 12.382/1990 mwN).

Von einem Mindestmaß an Publizität ging der VfGH z.B. in seiner Entscheidung 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 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, gelangt 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 Villach 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.

1.7. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung ist festzustellen, dass es aus den vorgelegten Unterlagen aus dem Stadtarchiv keinen Hinweis darauf gibt, dass der Stadtregulierungsplan 1897 zu irgendeinem Zeitpunkt für die Bevölkerung zur allgemeinen Einsicht auflag. Dem im Erkenntnis VfSlg 12.382/1990 genannten weiteren Erfordernis der dauernden Anwendung steht schon der Umstand entgegen, dass keine Planunterlage des Stadtregulierungsplanes vom 01.02.1897 mehr vorgelegt werden konnte. Auch kann der Stadtregulierungsplan 1897, den das erkennende Gericht mangels Existenz nicht einsehen und daher aus ihm auch keine Vorschriften einer Bebauung entnehmen kann, 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 MA11-BauR-1178-1975) zur Erteilung der Baubewilligung vom 27.05.1975 das gegenständliche Grundstück betreffend ein bautechnischer Amtssachverständiger vermerkte, dass der Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 eine offen und 2-geschoßige Bauweise vorsieht.

Die Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Stadtregulierungsplan 1897 hat nicht ergeben, dass der im Gemeindeausschuss am 01.02.1897 besprochene Inhalt das gegenständliche Baugrundstück betreffend nach außen in Erscheinung getreten ist (selbst Beschlüsse müssten in irgendeiner Weise nach außen in Erscheinung treten, VfSlg 18.323/2007). Dem Stadtregulierungsplan 1897 kommt daher nicht jenes Mindestmaß an Publizität zu, welches erforderlich wäre um ihn zu einem Bestandteil der Rechtsordnung werden zu lassen.

Entgegen der Ansicht der Erst-Bf kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass der Stadtregulierungsplan 1897 rechtsgültig ist und kann daraus keine 2-geschoßige Bebauung des gegenständlichen Grundstücks abgeleitet werden.

1.8. Wenn die Erst-Bf in ihrer Stellungnahme vom 28.01.2026 vorbringt, dass sich die belangte Behörde widerspreche, weil sie im Verfahren LVwG-154146 in der mündlichen Verhandlung am 20.03.2025 ausführte, dass ein Stadtregulierungsplan vom 01.02.1897 existiere, dieser aber nicht für das zu bebauende Grundstück gelte und im gegenständlichen Verfahren aber ausführt, dass ein solcher Plan nicht auffindbar ist, so ist auf das Schreiben der belangten Behörde vom 30.04.2025 im Verfahren LVwG-154146 (ON 21) zu verweisen, mit dem die belangte Behörde schon die Unterlagen aus dem Stadtarchiv Wels übermittelte und auch in diesem Verfahren nach der mündlichen Verhandlung ausführte, dass ein Stadtregulierungsplan 1897 doch nicht mehr auffindbar ist.

1.9. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Stadtregulierungsplan 1909 einen Bestandteil der Rechtsordnung bildet, obwohl zur vorliegenden Planunterlage des Stadtregulierungsplanes 1909 keine Dokumente zur Beschlussfassung bzw. Kundmachung vorgelegt werden konnten. Denn dieser Plan enthält für das Baugrundstück keine Regelungen. Der Stadtregulierungsplan 1909 zeigt lediglich ein unbebautes Grundstück, das an der R-Straße (jetzt: F-Straße) liegt und werden keine Abstände, Höhenangaben sowie keine gekuppelte Bauweise festgelegt.

1.10. So kann der belangten Behörde auch nicht gefolgt werden, wenn sie aus dem Stadtregulierungsplan 1909 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). Da im gegenständlichen Fall der Stadtregulierungsplan 1909 keine Abstandsregelungen enthält, keine gekuppelte Bauweise für das Baugrundstück festlegt und auch sonst kein zum Rechtsstand gehörender Stadtregulierungs- bzw. Bebauungsplan für dieses Grundstück vorgelegt werden konnte, sind grundsätzlich die Oö. BauTG 2013, die Oö. Bautechnikverordnung 2013 und die aktuellen OIB-Richtlinien anwendbar. Der Spruch des bekämpften Bescheids war diesbezüglich zu korrigieren und die Anführung des Stadtregulierungsplanes 1909 zu streichen.

1.11. Hingewiesen soll an dieser Stelle auch noch darauf werden, dass aus der Begründung des bekämpften Bescheides hervorgeht, dass die belangte Behörde den Stadtregulierungsplan 1909 nur hinsichtlich der gekuppelten Bauweise herangezogen hat. Im Spruch des bekämpften Bescheides wurden bei den Rechtsgrundlagen das Oö. BauTG 2013 und die Oö. Bautechnikverordnung 2013 genannt und haben sowohl der bautechnische Amtssachverständige der belangten Behörde (siehe sein Gutachten in der Verhandlungsschrift vom 28.12.2024, ON 13 des Behördenaktes) als auch der vom Verwaltungsgericht beigezogene bautechnische Amtssachverständige (siehe sein Gutachten in der Verhandlungsschrift vom 18.02.2026, ON 34 des Gerichtsakts) das Bauvorhaben anhand dem Oö. BauTG 2013 mit der anschließenden Oö. Bautechnikverordnung 2013 und den aktuellen OIB-Richtlinien geprüft.

2. Einwendungen der Nachbarn

2.1. Die Bf sind Nachbarn iSd § 31 Abs 1 Oö. BauO 1994. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die

rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben. Ein Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334). Nachbarn haben dabei jeweils nur Mitspracherechte hinsichtlich der eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte; zur Wahrung jeweils fremder Rechte sind Nachbarn nicht legitimiert (vgl. VwGH 15.11.2011, 2008/05/0227, mwN). Das Verwaltungsgericht hat die hier gegenständliche 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; dieser Entscheidung folgend etwa VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066 und 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Der Verwaltungsgerichtshof hat auch ausdrücklich klargestellt, dass das Verwaltungsgericht aufgrund einer Nachbarbeschwerde keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen dürfte (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Verfahrensrechte der Parteien können nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN).

2.2. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen. Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc ergibt, abzusprechen hat (VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011 uHa VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN).

2.3. Die Grundstücke der Bf grenzen unmittelbar an das Baugrundstück an, weshalb sie unstrittig Nachbarn iSd § 31 Abs 1 Z 2 Oö. BauO 1994 sind. Die Bf haben auch Einwendungen erhoben, weshalb sie ihre Stellung als Parteien auch prolongiert haben.

2.4. Einwendungen der Erst-Bf:

2.4.1. Im gegenständlichen Verfahren beantragt die Bauwerberin ua. die Bewilligung eines Um- und Zubaus eines bestehenden Wohngebäudes. Zwar setzt die Bewilligung eines Zu-, Umbaus oder einer baulichen Änderung voraus, dass der Altbestand einen Konsens hat (vgl. VwGH 31.1.2012, 2010/05/0146, mwN). Eine Nichtbeachtung dieser Voraussetzung könnten Nachbarn allerdings nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn sie dadurch in einem subjektiven-öffentlichen Recht verletzt wären (vgl. VwGH 12.6.2012, 2010/05/0223; 27.8.2014,

2012/05/0027; VwGH 18.04.2023, Ra 2021/06/0135; 19.11.2024, 2022/05/0114 mwN). Dies wird von der Erst-Bf aber nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Denn sie behauptet in diesem Zusammenhang lediglich, dass die belangte Behörde die Konsensmäßigkeit des Altbestandes hätte prüfen müssen und dass es sich um einen Neubau und nicht um einen Zu- und Umbau handle. Dieser Einwand geht somit ins Leere.

Es kann aber trotzdem festgehalten werden, dass mit rechtskräftigem Bescheid vom 27.05.1975, MA 11-BauR-1178-1975 Pr/Tr, die belangte Behörde die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Baugrundstück und mit Bescheid vom 14.02.1979, MA 11-BauR-1178-1975 Pr/Tr, die Benützungsbewilligung erteilte. Die Überprüfung der Konsensmäßigkeit durch den bautechnischen Amtssachverständigen hat außerdem ergeben, dass der in den Einreichplänen des Bauprojektes eingezeichnete Bestand mit dem in den Einreichplänen vom März 1975 dargestellten Wohnhaus übereinstimmen und dass das Wohnhaus auch konsensgemäß errichtet wurde.

2.4.2. Zum Einwand der Erst-Bf, dass der beantragte Zu- und Umbau des Bestandsgebäudes aufgrund seines Ausmaßes dazu führe, dass eigentlich ein Neubau vorliege, bedarf es einer Abgrenzung im Einzelfall. § 2 Z 19, Z 28 und Z 32 Oö. BauTG 2013 definieren diese Begriffe wie folgt:

„19. Neubau: die Herstellung von neuen Gebäuden sowie von Gebäuden, bei denen nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden;“

„28. Umbau: eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (zB hinsichtlich eines Geschosses) als ein anderes anzusehen ist;“

„32. Zubau: die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen sowie das nachträgliche Aufbringen von Wärmedämmungen an den Außenwänden oder beim Dach nach technischer Notwendigkeit.“

Sieht man zuerst auf die geplanten Änderungen im bestehenden Wohnhaus fällt auf, dass die Raumaufteilung im Keller- und im Erdgeschoß nahezu gleich bleibt. Im ersten und zweiten Obergeschoß werden Zwischenwände entfernt, sodass teilweise eine neue Raumaufteilung entsteht. Die Außenmauern, die Zwischendecken ebenso wie die Dachkonstruktion bleiben bestehen. Es wird nur die Dacheindeckung erneuert und straßenseitig wird ein Dacheinschnitt errichtet. Die Belassung der äußeren Bauteile und die Änderung der inneren Raumaufteilung unter Beibehaltung des Verwendungszwecks des Gebäudes bewirken im konkreten

Fall keine Qualifikation als Neubau, sondern liegt ein Umbau des bestehenden Wohnhauses vor (vgl. etwa VwGH 6.3.2003, 2001/05/1085, mwN, zu einer als Umbau qualifizierten Entfernung nahezu sämtlicher Zwischenwände und tragender Wände im Erdgeschoß).

Der nordseitige neu zu errichtende Bauteil besteht aus einem Kellergeschoß, drei Geschoßen (EG, OG 1, OG 2) und einem zurückgesetzten Geschoß (DG). Der neue nordseitige und der bestehende Bauteil bilden eine funktionale Einheit, vor allem durch das mittige Stiegenhaus, das sowohl den nordseitigen neuen Bauteil als auch den südseitigen Altbestand erschließt. Durch das Stiegenhaus kann jedes Geschoß sowohl im Altbestand als auch im neu zu errichtetem Bauteil erschlossen werden. Der neue Bauteil ist somit eine Vergrößerung des bestehenden Bauteils in waagrechter Richtung und erfüllt den Begriff des Zubaus.

Der Erst-Bf kann somit nicht gefolgt werden, wenn sie das geplante Projekt als Neubau ansieht.

Wenn die Erst-Bf diesbezüglich noch den Auflagepunkt Nr. 13 des bekämpften Bescheides ins Treffen bringt, welcher sich auf die Statik/Tragfähigkeit des Altbestandes bezieht, ist auf die ständige Judikatur des VwGH zu verweisen, dass den Nachbarn zum Thema Statik kein Mitspracherecht zukommt, weshalb das diesbezügliche Vorbringen der Bf schon aus diesem Grund ins Leere geht und nicht weiter darauf einzugehen war (vgl. als Beispiel für viele VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054).

2.4.3. Die Erst-Bf wendet weiter ein, dass das Bauvorhaben zulässige Abstände und Höhen nicht einhält. Wie unter Punkt IV.1. dargelegt, sind die Einwendungen der Erst-Bf hinsichtlich der Verletzung der Abstands- und Höhenvorschriften des Bauvorhabens anhand der Abstandsvorschriften der § 40 f Oö. BauTG 2013 zu prüfen.

Der Nachbar hat im Baubewilligungsverfahren ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass mit dem geplanten Bauvorhaben die seinem Grundstück zugewandten Seitenabstände eingehalten werden. Eine etwaige Verletzung von Seitenabständen an anderen Grenzen kann der Nachbar hingegen nicht geltend machen.

Die Erst-Bf wendet in ihrer Beschwerde die Verletzung der Abstandsvorschriften des Oö. BauTG 2013 ein, weil der geplante Schleppdachaufbau über der Wohnung Top 10 im Dachgeschoß des Bestandsgebäudes einen zu geringen Abstand von nur ca. 1,7 m zu ihrer Grundgrenze aufweise. Auch weise das Schutzdach über dem gartenseitigen Balkon der Wohnung TOP 10 einen zu geringen Abstand auf.
Gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 ist, sofern sich aus den folgenden Ziffern nichts anderes ergibt, beim Neu- und Zubau von Gebäuden zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen

Außenwand, von 3 Metern einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 Meter sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen. Gemäß § 40 Z 6 Oö. BauTG 2013 ist die Höhe des jeweiligen Bauwerksteils vom jeweils nächstgelegenen Punkt des natürlichen Geländes an der dem jeweiligen Abstand zugeordneten Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu messen.

Schon die verwaltungsgerichtliche Vorprüfung der dem bekämpften Bescheid zugrunde liegenden Einreichpläne hat ergeben, dass es sich beim Dachgeschoßausbau, Abschleppung an der Nordwest-Seite, nicht um einen bewilligten Bestand handelt. Die Höhe betrug ca. 10 m. Der Abstand zur Grenze des Grundstücks der Erst-Bf, betrug 1,7 m. Der Abstand zum Grundstück Nr. ccc, KG Wels, der Erst-Beschwerdeführerin hat aber im Bereich des angesprochenen Dachgeschoß-Ausbaus wenigstens ein Drittel der Höhe zu betragen. Mit einem Abstand von nur 1,7 m wurden die Abstandsbestimmung des § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 daher nicht eingehalten.

Da diese Einwendung der Erst-Bf somit begründet war, wurde der Bauwerberin die Möglichkeit eingeräumt, ihr Einreichprojekt zu ändern. Bereits in der mündlichen Verhandlung am 28.08.2025 lagen die diesbezüglichen geänderten Pläne vor. Die Änderung des Dachgeschoßausbaus stellt keine wesensändernde Projektänderung dar:

Beim Dachgeschoßausbau wurde der Dachaufbau samt Schutzdach über dem Balkon so verkleinert, dass der Abstand zum Grundstück der Erst-Bf nun 3,43 m beträgt. Der Dachgeschoßausbau hat in diesem Bereich eine Höhe von 10,21 m in Bezug auf das natürliche Gelände an der Grundgrenze zur Erst-Bf. Aufgrund dieser Höhe von über 9 m muss der Abstand nach der Abstandsregelung des § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 zum Nachbargrundstück wenigstens ein Drittel der Höhe des Objektes, somit wenigstens 3,40 m betragen. Da der Abstand des Dachgeschoßausbaues 3,43 m zur Grundstücksgrenze der Erst-Bf beträgt, liegt keine Unterschreitung der sich aus dem Oö. BauTG 2013 ergebenden Abstände zum Grundstück der Erst-Bf vor.

Wenn die Erst-Bf einwendet, dass § 41 Abs 1 Z 6 Oö. BauTG im gegenständlichen Verfahren nicht zur Anwendung kommen, liegt sie damit im Recht.

Auch liegt, wie die Erst-Bf ausführt, kein geschlossen bebautes Gebiet vor und ist ein Fall des § 41 Abs 1 Z 1 Oö. BauTG nicht gegeben.

2.4.4. Wenn die Erst-Bf moniert, dass der nordseitige Bauteil aufgrund des Stadtregulierungsplanes 1897 nur 2-geschoßig ausgeführt werden dürfe, ist darauf zu verweisen, dass der Stadtregulierungsplan 1897 kein Bestandteil der Rechtsordnung bildet (siehe Punkt VI.1.) und sich aus dem Oö. BauTG 2013 keine Einschränkung auf zwei Geschoße für das gegenständliche Grundstück ergibt.

Außerdem wurde der Einwand, dass der nordseitige Bauteil nur 2-geschoßig ausgeführt werden dürfe, erstmalig in der mündlichen Verhandlung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgetragen. Die im behördlichen Verfahren bis zur mündlichen Verhandlung gemachten Einwendungen der rechtskundigen Erst-Bf, insbesondere ihre schriftlichen Einwendungen vom 27.11.2024, enthalten diesen Einwand der Geschoßanzahl nicht und wäre die Erst-Bf mit diesem Einwand gemäß § 40ff AVG auch präkludiert.

2.4.5. Ableitung der Niederschlagswässer:

Im Geltungsbereich des Oö. BauTG kam dem Nachbarn nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes hinsichtlich Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswässern und Abwässern von einem Grundstück nur insoweit ein subjektiv öffentliches Recht zu, als damit Immissionen im Sinne von schädlichen Einflüssen auf ihr Grundstück einhergingen; dienten die baulichen Anlagen aber gerade nicht der Ableitung solcher Wässer (zB bei Sickerschächten), kam dem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht zu. Der mit In-Kraft-Treten des Oö. BauTG 2013 geschaffenen Rechtslage (insbesondere § 13 Abs 1 und 2 leg cit iVm der OIB-Richtlinie 3) misst der Verwaltungsgerichtshof (grundlegend: VwGH 18.6.2024, Ra 2021/05/0114) unter Rückgriff auf seine bisherige und vergleichbare Rsp, auf die allgemeine Bestimmung des §§ 3 Abs 3 iVm 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 (Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen = Immissionen) und den Erwägungen zur genannten OIB Richtlinie 3 („Einrichtungen zur technisch einwandfreien Sammlung und Ableitung von Niederschlagswässern bei Bauwerken seien unter anderem dann erforderlich, wenn die beim Bauwerk anfallenden Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen können“) § 13 Abs 2 Oö. BauTG 2013 („belästigungsfrei“) eine über den Schutz des öffentlichen Interesses hinausgehende Bedeutung bei und gewährt diese Bestimmung infolgedessen dem Nachbarn Immissionsschutz (Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen, Vermeidung von Belästigung durch Abfließen solcher Wässer auf das Nachbargrundstück) im Hinblick auf die (einwandfreie) Ableitung von Abwässern und Niederschlagswässern und die damit in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen.

Der Erst-Bf kommt daher entgegen der Ansicht der belangten Behörde ein subjektives Recht auf belästigungsfreie Ableitung des Abwassers und der Niederschlagswässer iSd § 13 Oö. BauTG 2013 zu, welche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu sammeln und zu entsorgen sind. Dieses subjektive Recht umfasst auch die Frage der ausreichenden Dimensionierung von Retentionsbecken.

Der darauf gerichtete Einwand der Erst-Bf ist daher zulässig, aber unbegründet: Neben der Einleitung der Schmutzwässer in den Ortskanal werden die von der Erst-Bf monierten Niederschlagswässer gemäß dem technischen Projekt auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht. Der Sickerschacht befindet sich unterhalb der Tiefgarage. Das Projekt entspricht nach den Angaben des bautechnischen

Sachverständigen dem Stand der Technik, ist nachvollziehbar und ist nach Maßgabe seiner Berechnung eine ausreichende Dimensionierung des Sickerschachtes gegeben.

2.4.6. Die Erst-Bf moniert, dass sie in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Schutz vor Immissionen verletzt sei, als keine brandschutztechnischen Maßnahmen betreffend der an ihre Liegenschaft unmittelbar angrenzenden Mauer und des Schleppdachaufbaues des Altbestandes getroffen worden seien. Hinsichtlich des Schleppdachaufbaues ist darauf zu verweisen, dass dieser nach Beschwerdeeinbringung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren insofern geändert wurde, als der Abstand nicht mehr 1,7 m sondern 3,43 m von der Grenze zum Grundstück der Erst-Bf beträgt und nun den gesetzlichen Abstandsvorschriften entspricht (Punkt IV. 2.4.3.). Die an das Wohnhaus der Erst-Bf direkt angrenzende Wand gehört zum Bestand und ist aus Mauerwerk (Ziegel) und somit aus einem nicht brennbaren Baustoff errichtet. Diese Wand entspricht nach den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen auch den heutigen Anforderungen an den Brandschutz. Außerdem wird das Wärmeverbundsystem der Außenwände zum Nachbargrundstück mindestens 0,5 m von der Nachbargrundgrenze in der Brandschutzklasse A2 (nicht brennbar) ausgeführt. Diesbezüglich gehen die Einwendungen der Erst-Bf ins Leere.

Andere Verletzungen des Schutzes vor Immissionen bringt die rechtskundige Erst-Bf in ihren Beschwerdegründen nicht vor.

2.5. Einwendungen der Zweit-Bf:

2.5.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind im Bauverfahren jene Immissionen hinzunehmen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten (vgl. etwa VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153). Die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen sind hinzunehmen (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342). Das gilt insbesondere hinsichtlich der für Wohnhausanlagen üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen sowie für die mit der Wohnnutzung typischerweise verbundenen Anlagen. Projektiert ist ein Wohngebäude mit zwölf Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet, mit dem die für eine Wohnnutzung typischen Immissionen, wie jene durch die Müllentsorgung, einhergehen werden. Dass bei dieser Zahl an Wohneinheiten eine höhere Belastung entstehe als dies bei Errichtung eines kleineren Wohngebäudes der Fall wäre, zeigt für sich keine Verletzung von subjektiven Nachbarrechten auf, zumal das Bauvorhaben nicht unüblich ist.

2.5.2. Soweit die Zweit-Bf eine strittige Grundgrenze ins Treffen führt, weil davon auszugehen sei, dass die Abstandsbestimmungen nicht eingehalten werden, solange das Baugrundstück nicht im Grenzkataster eingetragen ist, ist ihr entgegenzuhalten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungs-

verfahren ist. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes.

Die Grundgrenzen des Baugrundstücks wurden von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vermessen, auf ihre Lagerichtigkeit geprüft und in einen Lageplan dokumentiert. Die im Lageplan dokumentierten Grundgrenzen wurden in den Einreichplänen übernommen. Die Abstände wurden zu diesen Grundgrenzen gemessen. Dass die Grenzen in den Einreichplänen nicht korrekt dargestellt werden, kann das Verwaltungsgericht daher nicht erkennen. Zu prüfen ist das in den Einreichplänen, der Baubeschreibung udgl dargestellte Projekt anhand der gesetzlichen Bestimmungen. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc ergibt, abzusprechen hat (VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011 uHa VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN). Der Umstand, dass das Baugrundstück nicht im Grenzkataster eingetragen ist, führt nicht dazu, dass der Abstand zu den Grundgrenzen nicht eingehalten wird.

2.5.3 Der Nachbar hat im Baubewilligungsverfahren ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass mit dem geplanten Bauvorhaben die seinem Grundstück zugewandten Seitenabstände eingehalten werden. Eine etwaige Verletzung von Seitenabständen an anderen Grenzen kann der Nachbar hingegen nicht geltend machen.

Gemäß § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 ist, sofern sich aus den folgenden Ziffern nichts anderes ergibt, beim Neu- und Zubau von Gebäuden zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand, gemessen von der fertigen Außenwand, von 3 Metern einzuhalten. Bei Gebäudeteilen, die höher als 9 Meter sind, muss der Abstand wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen. Gemäß § 40 Z 6 Oö. BauTG 2013 ist die Höhe des jeweiligen Bauwerksteils vom jeweils nächstgelegenen Punkt des natürlichen Geländes an der dem jeweiligen Abstand zugeordneten Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu messen.

Der Abstand des Erdgeschoßes, des 1. und 2. Obergeschoßes des nordseitigen Bauteils zur Grenze des Grundstücks der Zweit-Bf beträgt 3,87 m. Die Höhe bis zum 2. Obergeschoß beträgt 9,60 m in Bezug auf das natürliche Gelände an der Grundgrenze zur Zweit-Bf. Der Abstand, der wenigstens ein Drittel der Höhe betragen muss, beträgt 3,2 m. Es liegt daher keine Unterschreitung der sich aus dem Oö. BauTG 2013 ergebenden Abstände zum Grundstück der Zweit-Bf vor.

Der Abstand des zurückgesetzten Obergeschoßes (3. Obergeschoß) beträgt 5,27 m. Die Höhe des zurückgesetzten Obergeschoßes (3. Obergeschoß) beträgt 12,70 m in Bezug auf das natürliche Gelände an der Grundgrenze zur Zweit-Bf. Der Abstand, der wenigstens ein Drittel der Höhe betragen muss, beträgt 4,23 m.

Es liegt daher keine Unterschreitung der sich aus dem Oö. BauTG 2013 ergebenden Abstände zum Grundstück der Zweit-Bf vor.

2.5.4. Gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 können die Abstandsbestimmungen unter näher bezeichneten Voraussetzungen unterschritten werden. So gelten gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. c Oö. BauTG 2013, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, die Abstandsbestimmungen zu den Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen nicht für Gebäude und Schutzdächer sowie Teile davon, auch wenn sie unterkellert sind, unter der Voraussetzung, dass die Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge 15 m nicht überschreiten darf. Weiters darf gemäß § 41 Abs. 1 Z 5 lit. d Oö. BauTG 2013 die Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon 3 m über dem Erdgeschoßfußboden nicht unterschreiten; reicht der einzige Fußboden unter das künftige Gelände, ist die Traufenhöhe über dem höchsten angeschnittenen künftigen Gelände zu messen. § 41 Abs. 1 Z 5 lit. e Oö. BauTG 2013 sieht darüber hinaus vor, dass die Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern sowie Teilen davon (wie Dachgiebeln) 7 m nicht überschreiten darf.

Nach dem verfahrensgegenständlichen Einreichplan beträgt die Gesamtlänge der Tiefgaragenrampe und Überdachung im hier relevanten Seitenabstand zum Grundstück der Zweit-Bf 12,60 m, also unter 15 m und ausgehend von der Fußbodenoberkante beträgt die Traufenhöhe 2,8 m, also unter 3 m. Die Regelungen des § 41 Abs. 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 werden daher mit der im Abstand projektierten Tiefgaragenrampe eingehalten.

2.6. Im Ergebnis erweisen sich die Einwendungen der Beschwerdeführerinnen als unzulässig bzw. als unbegründet. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3. Kommissionsgebühr:

Der bautechnische ASV führte zur Besichtigung des Altbestandes einen Lokalaugenschein in der Dauer von insgesamt einer halben Stunde durch. Der Tarif von 22 Euro je angefangener halber Stunde ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebühren-Verordnung 2013, LGBl. Nr. 82/2013 idF LGBl Nr. 30/2024. Diese Kosten sind gemäß § 77 Abs. 1 iVm § 76 Abs. 1 AVG von der Partei zu tragen, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat. Die Kosten sind daher von der Bauwerberin zu entrichten.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbareinwendungen ab, noch fehlte es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Im Übrigen ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, weshalb schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt. Die auf diesen Grundlagen erfolgte Beurteilung des Projektes warf keine Fragen auf, die über den konkreten Einzelfall hinausgehen.

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