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-154661/21/JS – 154662/2

Datum:
Linz, 22. Mai 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. des N__ und 2. des Mag. A__, beide vertreten durch B__, vom 15.12.2025 gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 11.11.2025, GZ: 0060147/2023 BBV N, BBV/N230098, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass das nicht bewilligungspflichtige selbständige Gebäude „Nebengebäude D__." nicht von der Baubewilligung umfasst ist.

Dieser Entscheidung liegen die Projekterklärung der Bauwerberin vom 9.4.2026 (Verbesserung, ON 14) und folgende Austauschpläne des Architekten Dipl.-Ing. E__ vom 30.3.2026 zugrunde:

- Austauschplan „Untergeschoss, Hanggeschoss",
  Plannummer: 0681-101
- Austauschplan „Ansichten, Schnitte",
  Plannummer: 0681-104

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

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

1.1. Die Bauwerberin beantragte mit Eingabe vom 31.7.2023 beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) die baurechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben „Neubau von 2 Wohngebäuden mit 14 Wohneinheiten und eine Tiefgarage“ für 17 Kfz-Stellplätze auf ihren Baugrundstücken Nr. .ccc und Nr. ddd, Grundbuch F__.

1.2. Der Erstbeschwerdeführer ist grundbücherlicher Eigentümer u. a. des südlich gelegenen Nachbargrundstückes Nr. eee, Grundbuch F__, das von den Baugrundstücken durch eine öffentliche Gemeindestraße („G-Straße“; Grundstück Nr. aaa, Grundbuch F__) getrennt ist.

1.3. Der Zweitbeschwerdeführer ist grundbücherlicher Miteigentümer u. a. des Nachbargrundstückes Nr. fff, Grundbuch F__, das an die westliche Grundstücksgrenze des Baugrundstück Nr. .ccc anraint. An die östliche Grundstücksgrenze dieses Baugrundstückes grenzt das weitere Baugrundstück Nr. ddd unmittelbar an.

1.4. Sowohl die Baugrundstücke als auch die Nachbargrundstücke sind Teil einer größeren Wohngebietswidmung.

1.5. Nach dem Bauprojekt sollen auf den Baugrundstücken zwei Wohngebäude („Haus 1“ und „Haus 2“) errichtet werden: Das westlich gelegene „Haus 1“ weist äußere Grundrissabmessungen von 15,20 m x 13,15 m (199,88 m²) und das östlich gelegene „Haus 2“ solche von 15,00 m x 13,30 m (199,50 m²) auf. Außerhalb dieser beiden bebauten Flächen sind folgende Bauteile projektiert:

- Tiefgarage mit einem begrüntem Dach, das nicht über das angrenzende künftige Gelände ragt;
- Absturzsicherungen, Brüstungen, Einfriedungen und Lüftungsschacht-Bauteile der Tiefgarage, die planlich sowohl funktionell als auch optisch als eigenständige Bauteile außerhalb der beiden Wohngebäude oberirdisch in Erscheinung treten;
- Terrassen der „Hanggeschosse“ der beiden Wohngebäude, die nicht über das angrenzende künftige Gelände ragen;

1.6. Im Anschluss an das „Haus 2“ ist für die Müllsammlung ein eingeschossiges Gebäude „Nebengebäude D__.“ projektiert. Es hat planlich eine bebaute Fläche von 9,52 m², eine Traufenhöhe (über Fußbodenoberkante - FOK) von 2,94 m und ein Flachdach. Es ist bautechnisch mit eigenständig oberirdischen Außenbauteilen geplant und weist damit oberirdisch keine konstruktive Verbindung mit dem „Haus 2“ auf. Zwischen den Außenwänden der beiden Gebäuden besteht projektgemäß eine Trennfuge und ein kotierter Abstand von 5 cm. Es ist bautechnisch auch keine funktionelle Verbindung zum „Haus 2“ geplant, da das Gebäude „Nebengebäude D__.“ eine eigenständige Zugangstür für die separate

Erschließung aufweist. Die FOK des bautechnisch selbständigen Gebäudes ist teilweise unter dem westlich angrenzenden künftigen Gelände geplant.

1.7. Das „Haus 1“ und das „Haus 2“ sind jeweils mehrgeschossig geplant:

- Die FOK der Geschosse „Untergeschoss“ und (darüber) „Hanggeschoss“ („Haus 1“: FOK = -0,5 bzw. -0,48; „Haus 2“: FOK = -1,10 bzw. -1,08) liegt planlich jeweils in Teilen unter dem angrenzenden künftigen Gelände, nämlich im nordwestlichen Eckbereich des „Haus 1“ (FOK = +0,20) bzw. im nordöstlichen Eckbereich des „Haus 2“ (GOK = -0,67).
- Bei den über dem „Hanggeschoss“ befindlichen Geschossen „Erdgeschoss“ und (darüber) „Obergeschoss“ liegt die FOK planlich jeweils allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände.
- Den Abschluss bildet plangemäß jeweils ein „Dachgeschoss“ mit Flachdach. Es weist projektgemäß eine Übermauerungshöhe der Brüstungen von 1,20 m über der Rohdeckenoberkante (RDOK) und eine Dachneigung von 45 Grad auf.

1.8. Weder an der dem Erstbeschwerdeführer zugewandten Südseite noch an der dem Zweitbeschwerdeführer zugewandten Westseite der beiden Wohngebäude sind Gaupen oder ähnliche Dachaufbauten geplant.

1.9. Die für den 10.3.2025 anberaumte Bauverhandlung wurde von der belangten Behörde von 20.2.2025 bis 6.3.2025 an der elektronischen Amtstafel kundgemacht und es wurden die Beschwerdeführer mit RSb-Schreiben auch persönlich von der Anberaumung dieser Verhandlung verständigt. In der Kundmachung wies die belangte Behörde ausdrücklich auf den Verlust der Parteistellung hin, soweit eine Person nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt.

1.10. Die Beschwerdeführer erhoben durch ihre Rechtsvertretung in der Bauverhandlung nachstehende Einwendungen (zusammengefasst) gegen das Bauvorhaben

- Überschreitung der nach dem Bebauungsplan maximal verbaubaren Fläche:

Die nach dem Bebauungsplan maximal zulässige bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude von 200 m² werde beim „Haus 2“ durch den an der süd-östlichen Ecke anschließenden Müllraum überschritten.

- Gaupen und Terrassen im Dachgeschoss:

Der projektierte Dachraumausbau sei unzulässig, da jeweils Dachaufbauten mit mehreren Tür- und Fensterelementen geschaffen werden würden, die dazu dienen würden, kommerziell verwertbaren Raum für die dahinter liegenden Wohnräume zu schaffen. Die geplanten Schutzdächer im Ausmaß von 11,4 m würden die zulässige Länge überschreiten.

- Die zulässige Geschoßzahl werde durch das Hanggeschoss überschritten:

Das Projekt weise jeweils 4 Geschoße auf. Das Baugrundstück sei praktisch ebenerdig und alle 4 Seiten des „Hanggeschosses“ seien vollständig oberirdisch. Das „Haus 2“ werde bewusst einige Zentimeter unter das projektierte Gelände gebaut und es werde künstlich ein „Hanggeschoss“ konstruiert. Das „Hanggeschoss“ sei daher kein Kellergeschoss, sondern ein vollwertiges Geschoss

Die Höhenangabe des Bebauungsplanes mit maximal 2 Geschossen werde daher überschritten.

1.11. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 11.11.2025 erteilte die belangte Behörde die Baubewilligung für das beantragte Bauvorhaben. In der dagegen erhoben verfahrensgegenständlichen Beschwerde vom 15.12.2025 wandten die Beschwerdeführer (zusammengefasst) ein:

- Die Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen der Tiefgarage würden eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen, die letztlich zu einer Gesundheitsgefährdung auf Seiten des Erstbeschwerdeführers führen würde.
- Überschreitung der nach dem Bebauungsplan maximal verbaubaren Fläche von 200 m² beim „Haus 2“, da der Müllraum kein Nebengebäude darstelle und daher in die maximal bebaubare Grundfläche der Hauptgebäude einzurechnen sei.
- Es würden jeweils Dachaufbauten mit mehreren Tür- und Fensterelementen geschaffen und es sei in Wirklichkeit der Ausbau jeweils eines vollwertigen kommerziell verwertbaren Geschosses vorgesehen.
- Die zulässige Geschoßzahl werde durch das vollwertige Hanggeschoss überschritten, da es sich praktisch um ein ebenes Grundstück handeln würde. Die künstliche Vertiefung des Gebäudes stelle eine Umgehung dar, um ein weiteres Geschoss bauen zu können.

1.12. Im Rahmen des hg. Ermittlungsverfahren nahm die Bauwerberin nach Einholung eines Gutachtens des bautechnischen Amtssachverständigen zur Verbesserung ihres Bauprojektes eine ergänzende Projekterklärung vom 9.4.2026 in folgendem Umfang (zusammengefasst) vor:

- Reduzierung der Höhe der Dachgeschoß-Brüstungen
- Anhebung des an die Freiterrassen angrenzenden Geländeniveaus
- Kotierung der Fußbodenoberkante des Gebäudes „Nebengebäude D__.“

Dazu legte die Bauwerberin zwei Austauschpläne ihres beauftragten Architekten vom 30.3.2026 vor.

1.13. Am Ende der Beschwerdeverhandlung vom 12.5.2026 wandten die Beschwerdeführer durch Rechtsvertretung noch ergänzend in eventu ein, dass der projektierte Müllraum innerhalb eines Abstandsbereichs von 5 m zur Straßenfluchtlinie geplant sei, was nach dem Bebauungsplan nicht zulässig sei.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde und in die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Grundbuch und DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend die Grundstücke der Parteien. Weiters wurde in das hg. Erkenntnis vom 9.7.2025 zu GZ: LVwG-153276/53/RK/FE Einsicht genommen. Es wurde dem Beschwerdeverfahren ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen, der sowohl das von der belangten Behörde genehmigte Bauvorhaben als auch das im Beschwerdeverfahren von der Bauwerberin verbesserte Bauvorhaben gutachterlich (hinsichtlich der zulässigen Nachbareinwendungen)

beurteilte. Im Rahmen der Beschwerdeverhandlung erörterte der bautechnische Amtssachverständige seine beiden Gutachten und ging auf die ergänzenden Fragen der Beschwerdeführer fachlich ein.

3.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.2.1. Die Feststellungen zum wesentlichen Verfahrensgang (Punkte 1.1. und 1.9. bis 1.13.) gründen zwanglos auf den unbedenklichen erwähnten Urkunden im Verfahrensakt der belangten Behörde bzw. im hg. Beschwerdeakt.

3.2.2. Die unstrittigen Feststellungen zu den betroffenen Grundstücken (Punkte 1.2. bis 1.4.) gründen auf den beigeschafften Auszügen aus dem Grundbuch und DORIS.

3.2.3. Die Feststellungen zum Bauprojekt (Punkte 1.5. bis 1.8.) gründen auf der gutachterlichen Beurteilung durch den bautechnischen Amtssachverständigen, dem aufgrund seiner Expertise eine besondere Beweiskraft zukam. Dabei konnte der Amtssachverständige seine fachlichen Ausführungen insbesondere zum zukünftigen Geländeverlauf, zu den geplanten FOK der „Hanggeschosse“, zu den als eigenständig zu beurteilenden Bauteilen und zum selbständigen Gebäude „Nebengebäude D__.“ anhand der Einreichpläne in der Beschwerdeverhandlung überzeugend darlegen. Die Beschwerdeführer traten den gutachterlichen Ausführungen auch nicht mehr substanziell entgegen und beschränkte sich ihr Vorbringen auf rechtliche Fragen.

3.3. Zur Abweisung der Anträge der Beschwerdeführer:

3.3.1. Zum Antrag auf Durchführung eines Ortsaugenscheins betreffend die geplante Anzahl der oberirdischen Geschosse:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes handelt es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt und eine allfällige durch dieses bewirkte Beeinträchtigung der Nachbarrechte nur anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen ist (vgl. VwGH 30.6.2025, Ra 2025/05/0089). Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, wie weit ein Bau dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt, hat daher nach der höchstgerichtlichen Judikatur jenes Gelände zu sein, das sich nach Vollendung der Bauführung ergibt. Würde man auf das vor der Bauführung bestehende Urgelände abstellen, würde dies bei Geländeveränderungen bewirken, dass nicht mehr das bewilligte und realisierte Bauprojekt und sein "In-Erscheinung-Treten" von Relevanz wäre, sondern bloß ein fiktives "In-Erscheinung-Treten" (vgl. VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209). Der Durchführung eines Ortsaugenschein zur Beurteilung der bestehenden Geländehöhen der Baugrundstücke kam daher keine Entscheidungsrelevanz zu.

3.3.2. Zu den Anträgen auf Einholung von Sachverständigengutachten betreffend die Emissionen der geplanten Tiefgarage:

Nach dem Willen des Oö. Landesgesetzgebers ist bei der Beurteilung der nachbarlichen Immissionssituation bei einem Wohnhaus mit bis zu 30 geplanten Stellplätzen von einem aufwändigen Ermittlungsverfahren abzusehen, da es in einem solchen Fall in der Regel zu keiner Gesundheitsgefährdung und zu keinen

erheblichen Belästigungen für die Nachbarschaft komme (vgl. Gesetzesmaterialien zur Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021, LGBl. Nr. 56/2021, AB 1628/2021 BlgOöLT 28. GP 4). Den Beweisanträgen war schon aus diesen rechtlichen Überlegungen - und im Hinblick auf die Präklusion der Nachbareinwendungen zu den Immissionen der Tiefgarage (vgl. Punkt 4.8.1.) - nicht nachzukommen.

3.3.3. Zum Antrag auf Unterbrechung (wohl gemeint: Aussetzung) des Beschwerdeverfahren bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichthofes in der Revisionssache betreffend das hg. Erkenntnis zu GZ: LVwG-153276:

3.3.3.1. Gemäß § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) iVm § 38 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) ist das Verwaltungsgericht grundsätzlich berechtigt, im Ermittlungsverfahren auftauchende Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden oder von den Gerichten zu entscheiden wären, nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung ihrem Bescheid zugrunde zu legen. Das Verwaltungsgericht kann aber auch das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage aussetzen, wenn die Vorfrage schon den Gegenstand eines anhängigen Verfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. beim zuständigen Gericht bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird.

3.3.3.2. Gegenstand des hg. Erkenntnisses zu GZ: LVwG-153276 war die baurechtliche Bewilligung eines aliuds, nämlich der Neubau von zwei Wohngebäuden mit 16 Wohneinheiten und einer Tiefgarage für 19 Kfz-Stellplätze, auf den Baugrundstücken. Mit der Erlassung dieses Erkenntnis wurde die Nachbarbeschwerde des Erstbeschwerdeführers rechtskräftig abgewiesen (vgl. VwGH 13.9.2016, Ro 2015/03/0045). Abgesehen davon, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes § 38 AVG einer Partei keinen Anspruch auf Aussetzung eines Verfahrens einräumt (vgl. VwGH 12.9.2023, Ro 2023/20/0001), ermöglicht § 38 zweiter Satz AVG die Aussetzung des Verfahrens nur bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage. Eine Aussetzung des Beschwerdeverfahrens bis zur Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes über die gegen das hg. Erkenntnis zu GZ: LVwG-153276 erhobene Revision kommt daher gemäß § 38 AVG von vornherein nicht in Betracht (vgl. *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 38 Rz 42 [Stand 1.4.2021, rdb.at)], VwGH 22.12.2020, Ra 2020/11/0215).

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

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Es entspricht dabei der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass unabhängig von der Bestimmung der Verwaltungssache und der sich daraus ergebenden Grenze für den Prozessgegenstand im verwaltungsgerichtlichen

Verfahren Parteibeschwerden im Sinn des Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG nur insoweit zu prüfen sind, als diese die behauptete Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten des Beschwerdeführers zum Gegenstand haben (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0196).

4.2. Die Frage, ob eine Person als Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat und damit Träger von subjektiv-öffentlichen Rechten ist, ist anhand der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 zu beurteilen. Nach der Ziffer 1 dieser Bestimmung kommt bei Bauvorhaben, die – wie gegenständlich - Wohngebäude zum Gegenstand haben, allen (Mit-) Eigentümern eine Nachbarstellung zu, deren Grundstück vom Baugrundstück höchstens 10 m entfernt ist. Dies ist bei den Beschwerdeführern unstrittig der Fall.

4.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt den Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren kein vollumfängliches Mitspracherecht zu. Vielmehr ist dieses Mitspracherecht der Nachbarn gesetzlich 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. Die in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften sind jene des oberösterreichischen Baurechts und jene der für das Baugrundstück relevanten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, sofern diese nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen (vgl. VwGH 18.6.2024, Ra 2021/05/0114, mwN). Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2023/05/0196, unter Hinweis auf VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

4.4. Zur Frage, welche baurechtlichen Normen dem Nachbarschaftsschutz in concreto dienen, sodass deren Verletzung zu Recht in einer Parteibeschwerde eines Nachbarn gegen einen Baubewilligungsbescheid geltend gemacht werden kann, liegt bereits eine umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Ausgangspunkt ist dabei die Bestimmung des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994, wonach öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen sind, 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. Zu den Nachbareinwendungen im Einzelnen:

4.5. Zum Einwand „Überschreitung der maximal verbaubaren Fläche“:

4.5.1. Nach dem Bebauungsplan Nr. bbb ist bei beiden Baugrundstücken eine bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude (einschließlich Neu- und Zubauten) von maximal 200 m² zulässig.

4.5.2. Die projektierten bebauten Flächen der Wohngebäude („Haus 1“: 199,88 m²; „Haus 2“: 199,50 m²) überschreiten als Hauptgebäude die im Bebauungsplan normierte maximal zulässige bebaute Fläche pro Hauptgebäude jeweils nicht, weshalb dieser Einwand der Beschwerdeführer ins Leere geht.

4.5.3. Nach der Legaldefinition des § 2 Z 6 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) ist die bebaute Fläche jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses „einer über das Gelände hinausragenden“ baulichen Anlage bedeckt wird. Flächen des Hauptgebäudes, die nicht über das zukünftige Gelände hinausragen (Tiefgarage, Terrassen), waren daher bei der Beurteilung der durch die Hauptgebäude bebauten Fläche nicht zu berücksichtigen.

4.5.4. Gleiches gilt für die projektierten Absturzsicherungen, Brüstungen, Einfriedungen und Lüftungsschacht-Bauteile der Tiefgarage, da sie als bautechnisch eigenständige Bauteile baurechtlich nicht als Bestandteile der beiden Hauptgebäude zu beurteilen sind und damit nicht in die bebaute Fläche im Sinne des Bebauungsplanes einzurechnen sind.

4.5.5. Nach der Legaldefinition des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 ist ein Nebengebäude ein „Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab“.

4.5.5.1. Das der geplanten Müllsammlung dienende rund 10 m² große Gebäude, das keine oberirdisch konstruktive und auch keine funktionale Verbindung mit dem „Haus 2“ aufweist, erfüllt durch seine Gestaltung als Kellergeschoss mit einer Attikahöhe seines Flachdaches von 2,94 m die Begriffsbestimmungen eines selbständigen Nebengebäudes im Sinne des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013. Die Fläche dieses Nebengebäudes tangiert daher nicht die maximal zulässige bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude im Sinne des Bebauungsplanes.

4.5.5.2. Mit dem Vorbringen, der Müllraum würde eine missbräuchliche Umgehung der normierten Beschränkung der bebauten Fläche vorsehen, übersehen die Beschwerdeführer, dass es nach der Legaldefinition der Planungsfreiheit eines Bauwerbers obliegt, ob im Falle der Verbindung eines

derartigen (Neben-) Baukörpers mit einem Hauptgebäude ein selbständiges Nebengebäude vorliegt oder ein unselbständiger Zubau zum Hauptgebäude.

4.6. Gemäß § 32 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) kann die Höhe der Gebäude u. a. „nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden“ im Bebauungsplan festgelegt werden. Ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reicht, stellt nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes daher kein Geschoß über dem Erdboden im Sinn dieser Bestimmung dar (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193).

4.6.1. Da, wie festgestellt, das „Untergeschoss“ und das „Hanggeschoss“ planlich zumindest in Teilen in das angrenzende künftige Gelände reichen, haben sie bei der Beurteilung der Höhe der beiden Wohngebäude außer Betracht zu bleiben.

4.6.1.1. Wie bereits dargetan (vgl. Punkt 3.3.1.) war das von der Bauwerberin eingereichte Bauvorhaben anhand des projektierten künftigen Geländes zu beurteilen.

4.6.1.2. Zum Beschwerdevorbringen der Schaffung eines künstlichen „Hanggrundstückes“ ist auf die Möglichkeit der Veränderung der Höhenlage einer Grundfläche als Bauvorhaben (vgl. § 25 Abs. 1 Z 8 Oö. BauO 1994) und darauf hinzuweisen, dass nach den Legaldefinition des § 2 Z 9 und 17 Oö. Bautechnik-gesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) bereits dann ein Kellergeschoss - und kein Erdgeschoss – vorliegt, wenn die Fußbodenoberkante des Geschosses zum Teil unter (und damit nicht allseits über) dem angrenzenden künftigen Gelände liegt.

4.6.1.3. Auf ein Überwiegen der unterirdischen Bauteile und die bestehenden I-Straße kommt es damit nach dem Willen des Oö. Landesgesetzgebers bei der baurechtlichen Beurteilung eines projektierten Geschosses nicht an.

4.6.2. Das „Erdgeschoss“ und das „Obergeschoss“ der beiden Hauptgebäude sind jeweils - zur Gänze – über dem Erdboden im Sinn des § 32 Abs. 4 Oö. ROG 1994 projektiert. Es treten daher zwei Vollgeschosse gegenüber den Beschwerdeführern in Erscheinung. Das Bauvorhaben überschreiten damit nicht die nach dem Bebauungsplan Nr. bbb normierte Beschränkung der Gebäudehöhe auf eine Geschossanzahl von maximal zwei Geschossen.

4.6.3. Weiters sieht der Bebauungsplan Nr. bbb in der Fassung der Ediktalverordnung Nr. 2 der Stadt Linz - zusätzlich zur Gesamtgeschosszahl - eine zulässige oberste Ebene (Dachraum, Dachgeschoss, zurückgesetztes Geschoss) vor und normiert dafür verbindliche äußerste Begrenzungen für alle einschreibbaren Dachformen in allen Geschoßen (Übermauerung über RDOK: max. 1,20 m; Dachneigung: max. 45 Grad; Firsthöhe: max. 6,50 m):

Wie festgestellt, weist das mit einem Flachdach projektierte „Dachgeschoss“ des jeweiligen Wohngebäudes nach der Projektverbesserung planlich eine Brüstungshöhe von 1,20 m über RDOK und eine Dachneigung von 45 Grad auf. Die geplante oberste Ebene der Wohngebäude lässt sich damit jeweils in die normierte äußerste Begrenzung einschreiben, weshalb das Bauvorhaben den Kautelen des Bebauungsplanes zur Geschossanzahl entspricht. Der Nachbareinwand wurde nicht zu Recht erhoben.

4.7. Zum Einwand „Dachaufbauten“:

4.7.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann der Nachbar die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe nur hinsichtlich der ihm zugewandten Front des Gebäudes erfolgreich geltend machen, weil Regelungen über die Gebäudehöhe im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nur in Bezug auf diese Gebäudefront, nicht jedoch auch hinsichtlich der seinem Grundstück nicht zugewandten Gebäudefronten seinem Interesse als Nachbarn dienen (vgl. VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021; VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210). Auch durch die bloße Möglichkeit der Einsichtnahme auf eine Front von der Nachbarliegenschaft aus wird diese nicht zu einer der Nachbarliegenschaft zugekehrten Front (vgl. VwGH 23.7.2013, 2012/05/0191, zur Bauordnung für Wien).

4.7.2. Wie festgestellt, sind weder auf der dem Erstbeschwerdeführer zugewandten Südseite noch auf der dem Zweitbeschwerdeführer zugewandten Westseite der Wohngebäude Gaupen oder ähnliche Dachaufbauten projektiert. Der Nachbareinwand geht sohin schon aus diesem Grund ins Leere.

4.8. Wie dargetan beschränkt sich die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte im Rahmen einer baurechtlichen Nachbarbeschwerde auf jene Fragen, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Nach der Bestimmung des § 42 Abs. 1 AVG verliert eine Person ihre Stellung als Partei, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Frühestens können Einwendungen ab der Kundmachung der Verhandlung erhoben werden. Parteienerklärungen, die, aus welchem Grund auch immer, vor der Abgrenzung des Verhandlungsgegenstandes in Form der Kundmachung abgegeben werden, kommt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die rechtliche Eigenschaft als Einwendung nicht zu (vgl. *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 42 Rz 34 [Stand 1.4.2021, rdb.at]; VwGH 25.1.1994, 93/04/0154):

4.8.1. Zum Einwand „Emissionen der Tiefgarage“:

4.8.1.1. Die (rechtsfreundlich vertretenen) Beschwerdeführer haben - nach erfolgter Kundmachung - die Beeinträchtigung durch Immissionen der Tiefgarage nicht in der Bauverhandlung der belangten Behörde vom 10.3.2025 eingewendet, weshalb der in der Beschwerde erhobene Einwand im Sinne des § 42 AVG präkludiert ist.

4.8.1.2. Davon abgesehen müssen gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 Oö. BauTG 2013 Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass durch ihren Bestand und ihre Benützung „schädliche Umwelteinwirkungen“ möglichst vermieden werden. Nach der Legaldefinition des § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 sind schädliche Umwelteinwirkungen Einwirkungen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und im Besonderen für die Benützerinnen und Benützer der baulichen Anlagen und die Nachbarschaft herbeizuführen, wie durch Luftverunreinigung, Lärm oder

Erschütterungen. Zu diesen schädlichen Umwelteinwirkungen zählen jedoch ex lege (Z 22 lit. a par. cit.) nicht Immissionen von Stellplätzen für u. a. Wohngebäude bis zu einer Anzahl von höchstens 30 Stellplätzen (vgl. dazu auch Punkt 3.3.2.). Der Beschwerdeeinwand zu den unzulässigen Immissionen der für 17 Kfz-Stellplätze geplanten Tiefgarage verfängt damit auch aus diesem Grund nicht.

4.8.2. Zum Eventualeinwand „Situierung des Müllraums im Abstandsbereich zur Straßenfluchtlinie“:

4.8.2.1. Die Beschwerdeführer haben in der Bauverhandlung der belangten Behörde weiters nicht die geplante Lage des Gebäudes „Nebengebäude D__.“ im Abstandsbereich zur südlichen Straßenfluchtlinie moniert, weshalb auch der Eventualeinwand am Schluss der Beschwerdeverhandlung im Sinne des § 42 AVG präkludiert ist.

4.8.2.2. Davon abgesehen dient das im Bebauungsplan Nr. bbb normierte generelle Errichtungsverbot von (sonstigen) Nebengebäuden wie zB Garten- und Gerätehütten im Vorgartenbereich, und zwar innerhalb einer 5 Meter breiten Zone parallel zur Straßenfluchtlinie, den öffentlichen Verkehrsinteressen und räumt kein subjektives Nachbarrecht ein:

4.8.2.2.1. Dies zeigt sich einerseits daran, dass der Bebauungsplan derartige Nebengebäude bis zu 12 m² bebauter Grundfläche außerhalb der Baufluchtlinie und im Bauwich, also in einem auch dem Nachbarschutz dienenden Bereich, für zulässig bestimmt.

4.8.2.2.2. Andererseits bestimmte das Oö. BauTG (alt; LGBl. Nr. 67/1994) im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes im Jahr 1996 zur Lage von Gebäuden, dass lediglich zu den seitlichen und zur hinteren Nachbargrundgrenze(n) grundsätzlich ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten ist und dieser Mindestabstand nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen gilt (vgl. § 5 Z 1 und 5 leg. cit. und dazu die Gesetzmaterialen, AB 435/1994 BlgLTOÖ 24. GP 8, wonach gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen aus den Gründen des Nachbar- und Brandschutzes kein Bedürfnis nach Einhaltung des Mindestabstandes bestehe; vgl. dazu auch den in Geltung stehenden § 40 Z 5 Oö. BauTG 2013, wonach zu öffentlichen Verkehrsflächen der sich aus straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand – und nicht ein Mindestabstand nach Z 1 par. cit. - einzuhalten ist). Nach der dazu ergangenen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kommt eine Verletzung der Unterschreitung eines Mindestabstandes zur Nachbargrundgrenze gar nicht in Frage, wenn (wie hinsichtlich des Erstbeschwerdeführers) zwischen dem Bauvorhaben und dem Nachbargrundstück eine öffentliche Verkehrsfläche liegt (vgl. VwGH 18.11.2022, Ra 2022/05/0162).

4.8.2.2.3. Der Eventualeinwand der Verletzung des Abstandes zur südlichen Straßenfluchtlinie durch die geplante Situierung des Müllraums durch den (südlich der Baugrundstücke situierten) Erstbeschwerdeführer verfängt daher auch aus diesem Grund nicht.

4.8.2.2.4. Gleiches gilt für den (westlich an die Baugrundstücke angrenzenden) Zweitbeschwerdeführer schon deshalb, da keinem Nachbarn ein subjektives Recht

auf Einhaltung des Seitenabstandes gegenüber anderen Nachbargrundstücken zukommt (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193).

4.9. Die geplante Errichtung des eingeschossigen rund 10 m² großen Gebäudes „Nebengebäude D__.“ stellt durch seine Projektierung als selbständiges Nebengebäude im Sinne des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 (vgl. Punkt 4.5.5.1.) ein baurechtlich eigenständiges, jedoch nicht bewilligungspflichtiges Bauvorhaben dar (vgl. § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994).

4.9.1. Nach dem Wortlaut des § 25 Abs. 1a Oö. BauO 1994 entfällt bei den im Abs. 1 Z 3 bis 15 leg. cit. angeführten Bauvorhaben eine "eigene" Bauanzeige, wenn sie in Verbindung mit einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben gemäß § 24 leg. cit. erfolgen und im Bauplan gemäß § 29 leg. cit. dargestellt sind. Dass diese Bauvorhaben damit ihrerseits bewilligungspflichtige Bauvorhaben würden oder nicht mehr "anzeigepflichtige Bauvorhaben" im Sinne des § 25a Abs. 5 leg. cit. wären, besagt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes diese Regelung schon ihrem Wortlaut nach nicht (vgl. VwGH 2.8.2018, Ra 2018/05/0198).

4.9.2. Aus Anlass der Entscheidung war daher klarzustellen, dass das in den Einreichplänen eingezeichnete selbständige Gebäude „Nebengebäude D__.“ als nicht bewilligungspflichtiges Bauwerk nicht vom Baukonsens umfasst ist.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbareinwendungen ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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

Mag. Steinschnack