

Rechtsanwaltskanzlei
Blum & Blum

Mag. Dr. Helmut Blum
LL.M., MAS, LL.M., MAS
(eingetragener Mediator)
zugelassen auch in Deutschland

Mag.^a Andrea Blum LL.M.

Sprechstellen: Wien und Friesach

Terminvereinbarung unter : +43/732/78 13 66

Per WEB ERV

OÖ. Landesverwaltungsgericht
Volksgartenstraße 14
4021 Linz

GZ LVwG-153714/JS-153719/2

OrtnRe/Freinberg
BL / LB

Revisionswerberinnen: 1. Renate Ortner, geb. 30.01.1962
Roseggerstraße 52, 4020 Linz
2. Mag. Karin Liselotte Palmetshofer-Hörschinger,
geb. 27.07.1971
Roseggerstraße 54 //, 4020 Linz

vertreten durch: Mag. Dr. Helmut Blum Rechtsanwalt
Mag.^a Andrea Blum Rechtsanwältin
Mozartstraße 11/6
A-4020 Linz
Code S405521

Belangte Behörde: Magistrat der Landeshauptstadt Linz

Revisionsgegenstand: Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes
Oberösterreich vom 04.06.2024, LVwG
153714/56/JS-153719/2

Außerordentliche Revision
Gemäß Art 133 Abs 1 Z 1 iVm Art 133 Abs 6 Z 1 B-VG
und den §§ 25a ff VwGG wegen Verletzung des uns
einfachgesetzlich gewährleisteten
Rechtes auf Nichterteilung der beantragten Baubewilligung
für das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 37
Wohneinheiten und Tiefgarage“ auf dem Baugrundstück Nr.853/5,
Grundbuch 45210 Waldegg entgegen den
einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen
und
Antrag
auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung

Vollmachten erteilt
Beilagen:
Erkenntnis des LVwG (Kopie)
Abtretungsbeschluss des VfGH (Kopie)
Überweisungsbestätigung

I. Die Fa. Swietelsky AG beantragte beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 37 Wohneinheiten und Tiefgarage“ auf dem Baugrundstück Nr. 853/5, Grundbuch 45210 Waldegg. Wir sind Nachbarn im Sinne der Oö. BauO und erhoben gegen die Erteilung der Baubewilligung anlässlich der Bauverhandlung Einwendungen. Der Magistrat der Landeshauptstadt Linz erteilte mit Bescheid vom 14.10.2022, GZ: 0126649/2021 BBV N, BBV/N210150, die Baubewilligung und wies unsere Einwendungen ab. Wir erhoben fristgerecht Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Das LVwGOÖ führte mehrere mündliche Verhandlungen durch. Das Projekt wurde im Zuge des Beschwerdeverfahrens auch mehrfach abgeändert.

Mit mündlich verkündetem Erkenntnis vom 4.6.2024 wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unsere Beschwerde als unbegründet ab. Wir beantragten fristgerecht die Zustellung einer ungekürzten schriftlichen Ausfertigung des mündlich verkündeten Erkenntnisses. Das LVwGOÖ erließ daraufhin die mit 25.6.2024 datierte schriftliche Ausfertigung des Erkenntnisses, GZ: LVwG-153714/56/JS-153719/2, welche unserem Vertreter am 28.06.2024 per ERV bereitgestellt wurde.

Wir erhoben fristgerecht Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof. Der Verfassungsgerichtshof lehnte mit Beschluss vom 25.2.2025, E 2954/2024-15, die Behandlung unserer Beschwerde ohne Begründung ab. Wir stellten daraufhin fristgerecht einen Abtretungsantrag. Der VfGH trat mit Beschluss vom 25.03.2025, E 2954/2024-17, bereitgestellt per ERV am 25.03.2025, unsere Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung ab.

II. Gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 04.06.2024, LVwG-153714/56/JS-153719/2, das uns in dem uns einfachgesetzlich gewährleisteten Recht auf Nichterteilung der beantragten Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer

Wohnanlage mit 37 Wohneinheiten und Tiefgarage" auf dem Baugrundstück Nr. 853/5, Grundbuch 45210 Waldegg, erheben wird durch unseren bevollmächtigten Vertreter in offener Frist

Außerordentliche Revision

An den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art 133 Abs 1 Z 1 iVm Art 133 Abs 6 Z 1 B-VG und den §§ 25a ff VwGG und stellen die

Anträge,

der VwGH möge

- a. gegenständliche Revision annehmen und für zulässig erklären; sowie
- b. das angefochtene Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 04.06.2024, LVwG-153714/56/JS-153719/2, wegen Rechtswidrigkeit aufheben; oder
- c. das angefochtene Erkenntnis, gegebenenfalls nach Anordnung der Durchführung der Ergänzung des Ermittlungsverfahrens dahingehend abändern, dass unseren Einwendungen Folge gegeben und die beantragte Baubewilligung als unbegründet abgewiesen wird; sowie
- d. erkennen, das Land Oberösterreich (Oö. Landesregierung) ist schuldig, den Revisionswerberinnen die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens im gesetzlichen Ausmaß binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zuhanden ihres Vertreters zu ersetzen.

III. Unsere Revisionsanträge begründen wir wie folgt:

Zulässigkeit der Revision:

Der Instanzenzug ist ausgeschöpft. Der Abtretungsbeschluss des VfGH wurde unserem Rechtsvertreter am 25.03.2025 per ERV bereitgestellt. Die Revision wird daher rechtzeitig eingebracht.

Entgegen der Rechtsansicht des Verwaltungsgerichtes ist aber auch die besondere Zulässigkeitsvoraussetzung des Art 133 Abs 4 B-VG erfüllt. Es

hängt die Entscheidung des gegenständlichen Falles von der Lösung von Rechtsfragen des materiellen Rechts und/oder des formellen Rechts ab, denen zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung über den Anlassfall hinausgehende Bedeutung zukommt. Dies insbesondere aus folgenden Gründen:

1. Die Baubewilligung stützt sich auf eine Umwidmung des Flächenwidmungsplanes des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz, Teil A – Flächenwidmung Teil Linz Nr. 4, Änderung Nr. 4.147, und eine gleichzeitig erfolgte Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes (Änderung Nr. 2.147), durch die eine Umwidmung des Baugrundstückes von Grünland-Grünzug in Bauland-Wohngebiet vorgenommen wurde. Wir gehen aus guten Gründen davon aus, dass die Widmungsänderung gesetz- und verfassungswidrig ist, da es sich um eine klassische Anlassfallwidmung im ausschließlichen Interesse des früheren Eigentümers des Baugrundstücks handelt, der auch keine gesetzeskonforme Grundlagenforschung zugrunde liegt. Der VfGH hat sich im Verfahren E 2954/2024 mit unseren berechtigten Argumenten nicht auseinandergesetzt, was auch aus der (für uns) nicht nachvollziehbaren Kurzbegründung seines Erkenntnisses hervorgeht. Wir ersuchen daher den Verwaltungsgerichtshof, die von uns im bisherigen Verfahren vorgetragenen Argumente gegen die Rechtmäßigkeit der Widmungsänderung zu prüfen und gemäß Art 139 Abs 1 Z 1 B-VG einen Verordnungsprüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof zu richten.
2. Das Verwaltungsgericht hat den Verordnungsakt des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz, aus dem sich die Grundlagen für die verfahrensgegenständliche Umwidmung ergeben, beigebracht, uns aber die Einsicht in diesen Akt trotz mehrfach gestellten Antrages auf Akteneinsicht mit der Begründung verweigert, uns stehe insoweit kein Recht auf Akteneinsicht zu. Dies ist schon deshalb unrichtig, weil wir von Beginn des Verfahrens an die Rechtswidrigkeit der Widmungsänderung geltend gemacht haben und insbesondere darauf unsere Einwendungen gestützt haben. Die Verweigerung der Akteneinsicht erfolgte rechtswidrig und hatte

gravierende Auswirkungen auf den weiteren Verfahrensverlauf. Wir erlangten erst durch Akteneinsicht beim VfGH Kenntnis vom Inhalt des Verordnungsaktes und mussten daher unsere Beschwerde an den VfGH in Unkenntnis des Inhalts des Verordnungsaktes einbringen. Erst nach Akteneinsicht beim VfGH konnten wir dann im Jänner 2025 eine ergänzende Stellungnahme an den VfGH einreichen, dies zu einem Zeitpunkt, als offenkundig die Entscheidung des VfGH bereits intern erfolgt war, sodass der VfGH auf die Argumente unserer Stellungnahme nicht mehr eingehen konnte. Da es zur Frage, ob der Verordnungsakt des Gemeinderates einer Gemeinde Gegenstand der Akteneinsicht durch den Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren unterliegt, wenn dieser seine Einwendungen auf die Rechtswidrigkeit dieser Verordnung stützt, keine höchstgerichtliche Rechtsbesprechung gibt, bedarf es daher zur Wahrung der Rechtseinheit und Rechtsentwicklung einer Klärung dieser für vergleichbare Fälle relevanten Rechtsfragen durch den Verwaltungsgerichtshof.

3. Das Bauvorhaben wurde im Zuge des Beschwerdeverfahrens mehrfach abgeändert. Es gab dazu Anregungen des zuständigen Richters des Verwaltungsgerichtes und auch Absprachen zwischen Vertretern der belangten Behörde und der Bauwerberin, die uns an der Fairness des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens zweifeln lassen. Jedenfalls kam es durch diese Änderungen des Bauvorhabens, gegen deren Zulässigkeit wir uns auch ausdrücklich ausgesprochen haben, zu einer unzulässigen Änderung des Beschwerdegegenstandes, sodass das Verwaltungsgericht letztlich über einen Beschwerdegegenstand entschieden hat, der nicht Gegenstand der (ursprünglichen) Beschwerde war. Eine solche Vorgangsweise ist rechtswidrig und es bedarf auch insoweit einer klarstellenden Entscheidung des VwGH zur Wahrung der Rechtseinheit und Rechtssicherheit.

Die Revision ist daher zulässig.

Inhaltliche Begründung der Revision

Die von uns bekämpfte Baubewilligung stützt sich auf gesetz- und verfassungswidrige Verordnungen, nämlich den Flächenwidmungsplan des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz, Teil A – Flächenwidmungsplan Teil Nr. 4, Änderung Nr. 4.147 und die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ÖEK (Änderung Nr. 2.147). Wir haben dazu umfangreich sowohl im Verwaltungsverfahren als auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgetragen. Wir haben unsere Argumente auch im Verfahren vor dem VfGH zu E 2954/2024 vorgebracht. Wir verweisen vollinhaltlich auf dieses Vorbringen und ersuchen den Verwaltungsgerichtshof, sich mit diesen Argumenten nochmals eingehend auseinanderzusetzen, da der VfGH sich mit der Problematik – wie auch die Begründung seines Ablehnungsbeschlusses vom 25.02.2025 – nicht hinreichend befasst hat.

Es liegt eine klassische Anlassfallwidmung im ausschließlichen Interesse des früheren Eigentümers (Kollegium Aloisianum, einer bestens vernetzten Privatschule) des Baugrundstücks vor, für die weder eine sachliche Rechtfertigung noch irgendein relevantes öffentliches Interesse (In Anbetracht der Lage, einer der besten in Linz, wird dort absoluter Luxus- und Anlagewohnbau entstehen) ins Treffen geführt werden kann. Sämtliche Vorteile der Umwidmung liegen beim früheren und jetzigen Eigentümer des Baugrundstücks, sämtliche Nachteile werden den Nachbarn (Verlust des Grünzugs, Frischluftschneise, Naherholungsgebiet) und der Öffentlichkeit angelastet, sodass im Sinne der höchstgerichtlichen der Gleichheitssatz verletzt ist. Die Vorgaben des § 36 Abs 2 Z 3 Oö. ROG (in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates der Landeshauptstadt geltenden Fassung) sind nicht eingehalten, zumal Interessen Dritter verletzt werden. Auch die Vorgaben der §§ 2,3 Oö. ROG wurden verletzt, da nach der erfolgten Reduktion der Geschossflächenzahl auf 0,6 keine neuerliche (allgemeine) Planaufgabe erfolgte, sondern lediglich ausgewählte Anrainer zur Abgabe einer ergänzenden Stellungnahme aufgefordert wurden. Dies ist nur ein Teil jener Rechtswidrigkeiten, die wir geltend gemacht haben,

mit denen sich aber niemand auseinandergesetzt hat.

Uns verwundert auch die Begründung des Ablehnungsbeschlusses der VfGH vom 25.02.2025, die insbesondere aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar ist:

Der VfGH verweist auf eine „dynamische Bevölkerungsentwicklung“ im Stadtgebiet von Linz und einen „damit einhergehenden, erhöhten Wohnraumbedarf“. Davon kann aber keine Rede sein. Tatsächlich gibt es in Linz große Reserven, ca. 108 Hektar gewidmetes, aber unbebautes Bauland. Weiters ist einem Bericht der Oberösterreichischen Nachrichten vom 03.01.2025, den wir unserer Stellungnahme an den VfGH vom 20.01.2025 angeschlossen haben, zu entnehmen, dass in Linz rund 10.000 (!) Wohnungen leer stehen. Entgegen den Ausführungen des VfGH dient die Umwidmung auch nicht der „Arrondierung“ des Gebietes, denn das neu geschaffene Bauland ragt nun wie ein Keil ins Grünland.

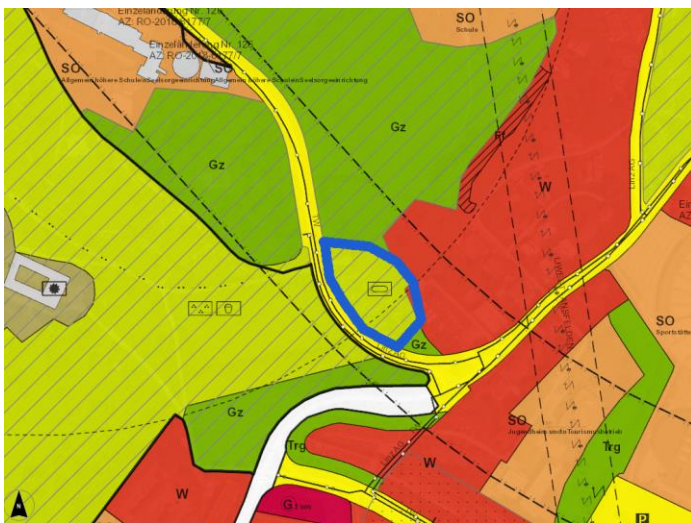


Bild: FläWi vor der Umwidmung. Blau umrandet ist das rund 5000m² große Grundstück.

Zur sachlichen Rechtfertigung der Umwidmung werden daher von der Stadt Linz Scheinargumente verwendet, die ein „öffentliches Interesse“ suggerieren sollen, das tatsächlich aber nicht vorliegt. Tatsächlich liegt die Umwidmung nicht im öffentlichen Interesse, sondern im ausschließlichen Interesse des privaten Eigentümers des Baugrundstückes.

Der VfGH verweist auch auf eine „ausreichende Grundlagenforschung und Interessenabwägung“, ohne dies zu begründen. Tatsächlich liegt keine bzw.

jedenfalls eine völlig unzureichende Grundlagenforschung vor, das belegen bereits die verfehlten Argumente zum angeblich vorliegenden öffentlichen Interesse. Auf die weiteren dazu im Einzelnen vorgetragenen Argumente in unserem Beschwerdeschriftsatz an den VfGH und der ergänzenden Stellungnahme an den VfGH vom 20.01.2025 zur fehlenden Grundlagenforschung wird ausdrücklich verweisen.

Es ergeht daher die

Anregung,

der VwGH möge gemäß Art 139 Abs 1 Z 1 B-VH beim Verfassungsgerichtshof einen Verordnungsprüfungsantrag betreffend die im gegenständlichen Verfahren präjudiziellen Verordnungen des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz Flächenwidmungsplan des Gemeinderates der Landeshauptstadt Linz, Teil A – Flächenwidmung Teil Nr. 4, Änderung Nr. 4.147 und die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ÖRK (Änderung Nr. 2.147) stellen.

Die Voraussetzungen für diesen Antrag sind erfüllt und durch den Ablehnungsbeschluss des VfGH vom 25.02.2025 keinesfalls ausgeschlossen. Aus rechtsstaatlicher Sicht ist eine umfassende Überprüfung dieser Verordnungen durch den VfGH unbedingt erforderlich. Hebt der VfGH die Verordnungen auf, ist aufgrund unserer berechtigten Einwendungen gegen das Bauvorhaben der Antrag auf Baubewilligung abzuweisen. Es liegt daher der Revisionsgrund der inhaltlichen Rechtswidrigkeit gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG vor.

Das Verwaltungsgericht hat uns, trotz unseres wiederholt gestellten Antrages, die Einsicht in den von ihm beige-schafften Verordnungsakt betreffend die gegenständliche Widmungsänderung mit der rechtlich nicht haltbaren Begründung verweigert, es handle sich um einen generellen Akt einer Verwaltungsbehörde, der von der Akteneinsicht ausgeschlossen sei.

Diese Rechtsansicht ist unrichtig. Wir haben unsere Einwendungen insbesondere auf die Rechtswidrigkeit der bebauungsrechtlichen Grundlagen gestützt um beim Verwaltungsgericht einen entsprechenden Verordnungsprüfungsantrag zu stellen. Das Verwaltungsgericht hat den Verordnungsakt als Grundlage für seine Entscheidung herangezogen, keine Verordnungsprüfung zu beantragen. Es stützt seine Entscheidung somit auf Akteninhalte, die uns unbekannt waren und in die uns die Einsicht verweigert wurde. Damit verletzt das Verwaltungsgericht unser Recht auf Akteneinsicht und Parteiengehör nach § 45 Abs 3 AVG (vgl. dazu etwa VwGH vom 04.10.2023, Ra 2022/03/0208). Diese Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht und Parteiengehör war auch entscheidungswesentlich, weil wir erst nach Akteneinsicht beim VfGH Kenntnis vom Inhalt des Verordnungsaktes erlangt haben und somit in unseren Möglichkeiten, die Bescheidbeschwerde an den VfGH umfassend zu begründen, erheblich eingeschränkt waren.

Das Verwaltungsgericht verkennt die Rechtslage. Es liegt daher der Revisionsgrund der inhaltlichen Rechtswidrigkeit gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG vor. Es liegt aber auch ein wesentlicher Verfahrensfehler vor, bei dessen Vermeidung eine anderslautende Entscheidung ergangen wäre. Insoweit liegt daher auch der Revisionsgrund der Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs 2 Z 3 lit c VwGG vor.

Das Bauvorhaben wurde im Zuge des Beschwerdeverfahrens mehrfach gegen unseren Widerspruch abgeändert und damit der Beschwerdegegenstand in unzulässiger Weise verändert. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Verwaltungsgericht diese Abänderungen nicht zulassen dürfen, sondern vielmehr das Baubewilligungsansuchen, das der erstinstanzlichen Baubewilligung zugrunde lag, abweisen müssen. Auch insoweit wird der Revisionsgrund der inhaltlichen Rechtswidrigkeit gemäß § 42 Abs 2 Z 1 VwGG geltend gemacht.

Wir verweisen dazu insbesondere auf den Umstand, dass sowohl der Bausachverständige als auch die belangte Behörde von einem Widerspruch

des Bauvorhabens zu maßgeblichen baurechtlichen Bestimmungen ausgehen und das Verwaltungsgericht den Parteien des Verfahrens mit Schreiben vom 02.04.2024 mitgeteilt hat, dass von einer „Überschreitung der Beschwerdesache“ auszugehen ist, die die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts berührt. Das Verwaltungsgericht hat aber die sich daraus ergebenden Konsequenzen nicht gezogen und dennoch über dein modifiziertes Baubewilligungsansuchen entschieden und damit seine Zuständigkeit überschritten. Insoweit liegt auch der Revisionsgrund der Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichts gemäß § 42 Abs 2 Z.2 VwGG vor.

Aufschiebende Wirkung

I. Aufschiebende Wirkung

Der sofortige Vollzug des angefochtenen Erkenntnisses wäre für uns mit unverhältnismäßigen Nachteilen verbunden, da das Bauvorhaben realisiert werden könnte, noch bevor der VwGH über unsere Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Flächenwidmungsplanes entschieden hat. Öffentliche Interessen stehen der Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung nicht entgegen. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung sind daher erfüllt.

Bescheinigungsmittel: Verfahrensakt; PV.

Wir stellen daher den

Antrag,

der VwGH möge unserer Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkennen.

Linz, 05.05.2025

Renate Ortner

Mag. Karin Palmetshofer-Hörschinger