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-154369/2/WP - 154371/2**

Datum: **Linz, 12. Juni 2025**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der A__, des B__ und des Dr. C__, alle vertreten durch D__ in E__, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 31. Oktober 2024, GZ: BR-SR-2024-291765/48-TITA, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der F__ der Stadt G__, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. Mai 2025 durch mündliche Verkündung den

B E S C H L U S S

g e f a s s t :

I. Die Beschwerden werden mangels Parteistellung als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1.1. Mit Eingabe vom 13. August 2024 beantragte die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt G__ (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für die Verwirklichung des Bauvorhabens „Bebauung H-Straße – Neubau eines Wohnquartiers mit 7 Reihenhäusern und 4 Doppelhäuser mit 30 Stellplätzen" auf den Baugrundstücken Nr ccc, EZ aaa und ddd, EZ bbb, jeweils KG I__, beschrieben in der Baubeschreibung vom 25. Oktober 2024 und dargestellt im Bauplan des Architekturbüros DI J__ vom 12. August 2024, Projektnummer 2107, Plannummer 2107-ER-01ff samt weiteren Beilagen, insbesondere der Ergänzung der Projektunterlagen im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Projekt Niederschlagswasserbeseitigung) [Baubewilligungsantrag, Baubeschreibung, Bauplan, Beilagen].

1.2. Nach Kundmachung des Bauvorhabens erhoben die Beschwerdeführer (Bf) durch ihre rechtsfreundlichen Vertreter mit Schriftsatz vom 24. Oktober 2024 Einwendungen [Kundmachung, Niederschrift Bauverhandlung, Einwendungs-schriftsatz].

1.3. Mit Bescheid vom 31. Oktober 2024 erteilte der Magistrat der Stadt Steyr (belangte Behörde, bB) der Bauwerberin die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen [Bescheid]. Auf die von den Nachbarn erhobenen Einwendungen ging die bB ausführlich unter Bezugnahme auf höchstgerichtliche Rsp ein.

1.4. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde, in der die Bf ihre Einwendungen wiederholen und umfangreiches Vorbringen zu den Bedenken an der Gesetzmäßigkeit der anzuwendenden Bebauungsgrundlagen (Flächenwid-mungsplan, Bebauungsplan) erstatten [Beschwerde].

2.1. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2024 legte die bB die Beschwerde(n) dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor [Vorlageschreiben].

2.2. Am 21. Mai 2025 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Unmittelbar im Anschluss an die Verhandlung verkündete der Verhandlungsleiter die Entscheidung und die wesentlichen Entscheidungsgründe [Niederschrift, Tonbandprotokoll].

2.3. Mit Erledigung vom 26. Mai 2025 wurden den Verfahrensparteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Niederschrift über die Verhandlung

zugestellt. Mit Eingabe vom 2. Juni 2025 beantragten die Bf die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung [Schreiben, Antrag].

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Bebauung H-Straße – Neubau eines Wohnquartiers mit 7 Reihenhäusern und 4 Doppelhäuser mit 30 Stellplätzen" auf den Grundstücken Nr ccc, EZ aaa und ddd, EZ bbb, jeweils KG I__, beschrieben in der Baubeschreibung vom 25. Oktober 2024 und dargestellt im Bauplan des Architekturbüros DI J__ vom 12. August 2024, Projektnummer 2107, Plannummer 2107-ER-01ff samt weiteren Beilagen, insbesondere der Ergänzung der Projektunterlagen im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens (Projekt Niederschlagswasserbeseitigung) [Baubewilligungsantrag, Baubeschreibung, Bauplan, Beilagen, ON1-18 des verwaltungsbehördlichen Aktes, ON4 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin der Baugrundstücke [offenes Grundbuch].

Die Bf sind nicht Eigentümer von Grundstücken oder sonst dinglich Berechtigte an solchen Grundstücken, die einen Abstand von 10 Metern oder weniger von den Baugrundstücken aufweisen [Einschau DORIS samt Nachbarschaftsberechnung, Beilage A und B zur Niederschrift].

Die obigen Feststellungen beruhen auf den Projektunterlagen sowie der Einschau ins offene Grundbuch sowie das DORIS. Der maßgebliche Sachverhalt ergibt sich daraus unstrittig und sind die Bf diesen Feststellungen auch nicht entgegengetreten.

III. Rechtliche Beurteilung:

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

Die Beschwerden der Bf waren zurückzuweisen, da diese keine Nachbarn iSd § 31 Abs 1 Oö. BauO sind. Damit sind diese nicht Parteien des verwaltungsbehördlichen Verfahrens und nicht beschwerdelegitimiert. Nur der Vollständigkeit

halber ist darauf hinzuweisen, dass die fälschliche Einbeziehung von Personen ins Verfahren keine Parteistellung begründet.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes beantwortet werden konnte.

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 (bei Einbringung der Beschwerde bzw. Revision bis 30. Juni 2025: 240 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. Peterseil