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-154427/5/VG – 154430/2

Datum:
Linz, 7. Oktober 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. der A__ (1.-Bf), 2. des B__ (2.-Bf), 3. der C__ (3.-Bf) und 4. der D__ (4.-Bf), alle vertreten durch E__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gallneukirchen vom 10. Jänner 2025, GZ: Bau-59/2024-H30-Höf/Na, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird 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

Zu I.:

1. Aus der Aktenlage ergibt sich der nachstehende Sachverhalt:

Zur Vorgeschichte wird zunächst auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) vom 25. September 2024, LVwG-154158/9/VG – 154161/2, verwiesen. Mit dieser Entscheidung wurde die Beschwerde der auch hier einschreitenden vier Beschwerdeführer gegen den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Gallneukirchen (in der Folge: belangte Behörde) vom 27. März 2024, betreffend das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Geschäften“ auf dem Grundstück aaa, EZ bbb, KG F__, abgewiesen. Die dagegen erhobene Beschwerde (die im Wesentlichen den auch hier gegenständlichen Bebauungsplan betraf, Anm.) wurde mit Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 25. Februar 2025, E 3982/2024, abgelehnt.

Mit dem nunmehr in Beschwerde gezogenen Bescheid der belangten Behörde wurde die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Erweiterung des Erdgeschoßes, Änderung des Kellergeschoßes, minimale Änderung der Höhenlage“ auf dem genannten Baugrundstück nach Maßgabe der Einreichunterlagen unter Vorschreibung von diversen Auflagen erteilt. Zur näheren Umschreibung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen, insbesondere den Bauplan vom 3. September 2024 samt Planklappe vom 5. Dezember 2024, verwiesen.

A__ (1.-Bf) und B__ (2.-Bf) sind jeweils (Mit-)Eigentümer des Grundstückes Nr. fff, EZ ccc, KG F__, welches im Süden unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt.
C__ (3.-Bf) und D__ (4.-Bf) sind jeweils (Mit-)Eigentümerinnen des Grundstückes Nr. ggg, EZ ddd, KG F__, welches im Osten unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt.

Im Beschwerdefall ist der Bebauungsplan Nr. eee „G“ maßgeblich, der für das gegenständliche Baugrundstück eine geschlossene Bauweise festlegt.

2. In rechtlicher Hinsicht ist dazu Folgendes auszuführen:

Die Beschwerdeführer sind unstrittig Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren aber 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. Der 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, mwN). Das LVwG Oö. hat - anders als die Baubehörde - keine öffentlichen Interessen zu prüfen. Vielmehr darf das LVwG Oö. eine Nachbarbeschwerde im Baubewilligungsverfahren nur insoweit prüfen, als die Frage der Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. dazu umfassend VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021). Weiters können Nachbarn jedenfalls nur ihre eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 21.11.2023, Ra 2020/05/0166).

Im Beschwerdefall ist der Vollständigkeit halber noch festzuhalten, dass hier eine Abänderung von einem bereits genehmigten Bauvorhaben gegenständlich ist. Somit können Einwendungen nicht mehr erhoben werden, die sich im Ergebnis auf das bereits rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben beziehen (vgl. etwa VwGH 25.3.1997, 94/05/0077, mwN).

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, dass es der Feuerwehr durch die Erweiterung im Erdgeschoß nicht mehr möglich sei, in den „Hinterhof“, sohin auf die östliche Seite des Gebäudes zu gelangen, um im Brandfall eine Rettung von den Balkonen durchführen zu können, sprechen sie damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht an.

Soweit die Beschwerdeführer erneut - wie bereits im Verfahren zur inzwischen rechtskräftigen Baubewilligung - die Sicherstellung der Errichtung des öffentlichen Durchgangs auf dem Gehsteig fordern, hat das LVwG Oö. in seiner Entscheidung vom 25. September 2024 bereits festgehalten, dass dieses Vorbringen - wie auch das Vorbringen zu den ihrer Ansicht nach erforderlichen Stellplätzen - keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berührt.

Die Beschwerde ist daher als unzulässig zurückzuweisen. Bei diesem Ergebnis konnte die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG unterbleiben.

Zu II.:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil hier keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche - weil über die Einzelfallbeurteilung hinausgehende - Bedeutung zukommt.

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. Gubesch