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-154542/5/WP - 154543/2

Datum:
Linz, 22. Oktober 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. der A__ und 2. des B__, beide vertreten durch C__ in D__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Königswiesen vom 31. Juli 2025, GZ: 131-9-25-B-2025, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben der mitbeteiligen Bauwerberin F__ in E__, 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

I. Verfahrensgang:

1.1. Die F__ (Bauwerberin) beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau von einem Wohngebäude mit Tiefgarage und Ordination“ auf dem Baugrundstück Nr ccc der KG G__, dargestellt im Einreichplan der H__ mit Plandatum 13. Juni 2025 und beschrieben in der Baubeschreibung vom 13. Juni 2025 [Baubewilligungsantrag, Einreichplan, Baubeschreibung samt Beilagen].

1.2. Mit – im Rubrum näher bezeichnetem – Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Königswiesen (belangte Behörde, bB) wurde der Bauwerberin die Baubewilligung im beantragten Umfang erteilt und die Nachbareinwendungen abgewiesen [Baubewilligungsbescheid].

1.3. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde der beiden Beschwerdeführer (Bf). Die Bf erachten sich im Recht auf Nichtstörung des Ortsbildes verletzt und rügen zudem Verfahrensmängel.

2. Mit Schreiben vom 9. September 2025 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau von einem Wohngebäude mit Tiefgarage und Ordination“ auf dem Baugrundstück Nr ccc der KG G__, dargestellt im Einreichplan der H__ mit Plandatum 13. Juni 2025 und beschrieben in der Baubeschreibung vom 13. Juni 2025 [Baubewilligungsantrag, Einreichplan, Baubeschreibung samt Beilagen].

Das L-förmige, dreigeschossige Wohngebäude für 13 Wohneinheiten (in den durchschnittlichen Größen von ca 60m2, 80m2 und 100m2) mit Unterkellerung und Tiefgarage (17 PKW) samt einer erdgeschossigen Ordination (Labor, Therapie, Hausapotheke, Behandlungsräume) und Außenstellplätzen (11 PKW) soll mit den Abmessungen von 36,06m x 19,62m und einer Traufenhöhe (Flachdach) von 9,50m üFBOK EG errichtet werden. Im Einreichplan (Lageplan) ist das Bauvorhaben in seiner Lage samt seinen Abständen zu den Nachbargrundgrenzen, insbesondere zu den Grundstücken Nr aaa und bbb der KG G__ (Bf) dargestellt.

Schnitte und Ansichten sind ebenso enthalten; darin sind jeweils die maßgeblichen (Gebäude-)Höhen (Höhenkoten) eingetragen [Einreichplan].

Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer der – unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden – Grundstücke Nr aaa und bbb der KG G__ [offenes Grundbuch].

Das Baugrundstück sowie die Grundstücke der Bf sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Königswiesen als Bauland-Mischgebiet gewidmet. Ein Bebauungsplan existiert für das Baugrundstück nicht [Auszug DORIS, Akt].

Die Anberaumung der mündlichen Bauverhandlung vom 16. Juni 2025 für die Bauverhandlung am 4. Juli 2025 wurde am 18. Juni 2025 an der Amtstafel der bB angeschlagen und gleichzeitig auf der Homepage der bB kundgemacht [Bescheid, Seite 12/18]. Die Bf wurden persönlich von der Anberaumung der mündlichen Verhandlung verständigt. Die Verständigung ist dem Zweit-Bf am 24. Juni 2025 zugegangen; der Erst-Bf wurde diese am 23. Juni 2025 im Wege der Hinterlegung (Beginn Abholfrist) zugestellt [Einwendungs- und Beschwerdeschriftsatz Zweit-Bf, Rückschein Erst-Bf].

Mit Schriftsatz vom 3. Juli 2025 erhoben die Bf durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter umfassend Einwendungen und beantragten die Verlegung der Bauverhandlung auf einen späteren Zeitpunkt [Einwendungsschriftsatz].

Bei der mündlichen Bauverhandlung waren der Zweit-Bf durch seinen rechtsfreundlichen Vertreter und die Erst-Bf anwesend [Verhandlungsschrift].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsicht in den verwaltungsbehördlichen Akt. Der oben festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei, insbesondere aus den Projektunterlagen, Auszügen aus öffentlichen Registern, dem Akt einliegenden (öffentlichen) Urkunden und den Ausführungen der Bf in ihren jeweiligen Schriftsätzen.

Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte trotz Parteienantrages unterbleiben, da bereits aufgrund der Aktenlage der maßgebliche Sachverhalt (Kundmachung der/Ladung zur Bauverhandlung, Erhebung von Einwendungen, Projektumfang) feststand, die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt und dem auch Art 6 EMRK und Art 47 GRC nicht entgegenstehen.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. 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.

1.2. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, 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. […]

1.3. Gemäß § 32 Abs 1 Oö. BauO 1994 sind zur Bauverhandlung jedenfalls die Parteien (insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn einschließlich jener Miteigentümer, die im Sinn des § 31 Abs 2 als Nachbarn gelten) […] zu laden. […] Die Kundmachung im Internet unter der Adresse der Baubehörde gilt als geeignete Kundmachungsform im Sinn des § 42 Abs 1 AVG.

2.1. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte eingeräumt sind, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Verwaltungsgerichte und der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle eines Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt sind, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl VwGH 23.05.2017, Ro 2015/05/0021 mwN).

2.2. Nach stRsp des Verwaltungsgerichtshofes kommt dem Nachbarn kein Mitspracherecht im Hinblick auf die Frage der Störung des Orts- und Landschafts-

bildes zu (statt vieler: VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059 uHa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342).

2.3. Nach ebenso stRsp hat der Nachbar kein Recht darauf, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden. Notwendig ist nur, dass die Planunterlagen ausreichen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Verwaltungsverfahren braucht (VwGH 28.11.2014, Ro 2014/06/0030; 3.10.2013, 2010/06/0197; 16.9.2009, 2008/05/0026).

2.4. Die prozessualen Rechte einer Partei dienen nur der Durchsetzung ihrer materiellen Rechte und können daher nicht weiter gehen als diese; mit anderen Worten reichen die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter als ihre materiellen Rechte, deren Durchsetzung sie dienen (stRsp des Verwaltungsgerichtshofes; statt vieler: VwGH 18.11.2014, Ra 2014/05/0011 mwN).

3.1. Fallbezogen haben sich die (bereits im Baubewilligungsverfahren rechtsfreundlich vertretenen) Bf in das Baubewilligungsverfahren eingelassen, an der mündlichen Bauverhandlung teilgenommen, umfassend Einwendungen bezogen auf das Bauvorhaben erhoben und somit – aufgrund der Tauglichkeit einzelner Einwendungen – ihre Parteistellung prolongiert.

In ihrer Beschwerde wenden sich die Bf allerdings ausschließlich gegen die Beurteilung der bB betreffend die Frage der Störung des Ortsbildes durch das Bauvorhaben. Die Bf machen damit freilich kein ihnen zukommendes subjektiv-öffentliches Recht geltend, da die Frage der Störung des Ortsbildes ausschließlich im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes (zur Rechtslage vor Einführung der Verwaltungsgerichte) war die Prüfungsbefugnis der Berufungsbehörde zwar nicht auf die geltend gemachten Berufungsgründe beschränkt; Grenzen waren ihr aber (unter anderem) durch die Einschränkung des Mitspracherechts des Berufungswerbers gesetzt. Bewegte sich das Berufungsvorbringen einer Partei mit eingeschränkter Parteistellung außerhalb des Rahmens der ihr möglichen Einwendungen, war die Berufung zurückzuweisen (siehe VwGH 12.9.2016, Ro 2015/04/0018, mwN). Diese Ausführungen zur Rechtsmittelzulässigkeit wurden auch auf die insoweit vergleichbare Rechtslage nach der Einführung der Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz übertragen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282 [zu einer vergleichbaren Konstellation nach der Wr. BauO], ua; vgl zu den Anforderungen an eine Beschwerde VwGH 24.1.2018, Ra 2017/09/0055, Rn 12). Es entspricht daher der stRsp, dass unabhängig von der Bestimmung der Verwaltungssache und der sich daraus ergebenden Grenze für den Prozessgegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Partei-beschwerden 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 der vor dem Verwaltungsgericht beschwerdeführenden Partei zum Gegenstand haben (vgl etwa VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0110, mwN; ebenso VwGH 27.3.2018, Ra 2016/06/0116, ua).

Die in diesem Zusammenhang gerügten Verfahrensfehler (keine rechtzeitige Einsicht in das Ortsbildgutachten, keine Möglichkeit zur Einholung eines Gegengutachtens, Unschlüssigkeit des Ortsbildgutachtens) konnten die Bf folglich in keinen Rechten verletzen. Auch den Verfahrensmangel, dass ihnen nicht ausreichend Zeit zur Vorbereitung auf die mündliche Bauverhandlung gewährt wurde, setzen die Bf nicht in Bezug zu einem subjektiven Recht. Im Übrigen ist festzuhalten, dass der bB ein solcher Mangel nicht unterlaufen ist: Zunächst stand ein wenig komplexes, bau- und immissionstechnisch einfaches und in seiner Größenordnung durchschnittliches Bauvorhaben zur Verhandlung. Zudem wurden seitens der bB vor der Bauverhandlung keinerlei Gutachten (bezogen auf subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn; zum Ortsbild siehe oben) eingeholt. Im Übrigen weist das Baugrundstück jene Widmung auf, die auch für die Grundstücke der Bf verordnet wurde; ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Vor diesem Hintergrund kann nicht erkannt werden, weshalb eine Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung in der zur Verfügung stehenden Zeit (zumindest 10 Tage) nicht ausreichend wäre; auf persönliche Umstände (Terminkollision, Auslandsaufenthalt etc) kommt es in diesem Zusammenhang nicht an (*Hengstschläger/Leeb,* AVG Rz 17 zu § 41 AVG [Stand 1.4.2021, rdb.at]). Zudem wurde die Bauverhandlung durch Anschlag an der Amtstafel und durch Kundmachung auf der Homepage der bB (am 18. Juni 2025 und damit mehr als zwei Wochen vor der Bauverhandlung) kundgemacht und wurden die Bf damit ordnungsgemäß verständigt. Es werden nämlich alle – auch die bekannten – Beteiligten von der Anberaumung der mündlichen Verhandlung im Hinblick auf den Eintritt der Präklusionsfolgen hinreichend verständigt, wenn die Behörde die Verhandlung in den zwei in § 42 Abs 1 AVG angeführten Formen, also qualifiziert „doppelt", kundgemacht hat (*Hengstschläger/Leeb*, AVG § 42 Rz 3 [Stand 1.4.2021, rdb.at]). Ist dies der Fall, dann betrifft die Präklusionswirkung (Verlust der Parteistellung) auch jene Personen, die - als „bekannte Beteiligte" - von der Behörde persönlich zu laden gewesen wären (vgl. VwGH 28.02.2019, Ra 2018/07/0446; VwGH 09.11.2011, 2010/06/0131, mwN). Soweit die Bf die unrichtige Grundstücksbezeichnung monieren, sind sie auf die stRsp des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach dem Nachbarn kein Recht auf eine vollständige, der Rechtslage entsprechende Vorlage der Planunterlagen zukommt. Angesichts der eindeutigen lage- und höhenmäßigen Darstellung des Bauvorhabens, insbesondere in Bezug zu den Grundstücken der Bf, bewegt sich das Vorbringen außerhalb eines subjektiven Rechts. Das Vorbringen erweist sich daher als unzulässig.

3.2. Da die Beschwerde ausschließlich die Frage der Störung des Ortsbildes und die Unrichtigkeit/Unvollständigkeit der Planunterlagen zum Gegenstand hat,

bewegt sich das Beschwerdevorbringen außerhalb des Rahmens der möglichen Einwendungen; auch die behaupteten Verfahrensfehler setzen die Bf in keinerlei Bezug zu einem subjektiv-öffentlichen Recht, weshalb die Beschwerde im Ergebnis zurückzuweisen war.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung beantwortet werden konnten. Einerseits besteht gesicherte Rechtsprechung dahingehend, dass 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 der vor dem Verwaltungsgericht beschwerdeführenden Partei zum Gegenstand haben. Andererseits ist die Frage, ob ausreichend Zeit zur Vorbereitung auf die Bauverhandlung bestand, anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles (VwGH 30.6.2004, 2001/04/0204, VwGH 15.12.2011, 2008/03/0046; 10.12.2013, 2013/05/0206) zu beurteilen, und ist dieser Frage daher die Einzelfallbezogenheit immanent. Im Übrigen besteht zur Frage der (rechtzeitigen) Verständigung von (Neben-)Parteien durch qualifizierte (doppelte) Kundmachung reichlich Judikatur. Im Ergebnis liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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. Peterseil