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-154445/13/VG – 154446/2

Datum:
Linz, 14. Jänner 2026

# IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde 1. der Mag. A__ (1.-Bf) und 2. des Mag. B__ (2.-Bf), Rechtsanwalt in C__, beide vertreten durch den 2.-Bf, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde C__ vom 12. Dezember 2024, GZ: 131-9/28-2023, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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. Festgestellter Sachverhalt:

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid erteilte der Bürgermeister der Stadtgemeinde C__ (in der Folge: belangte Behörde) der Bauwerberin D__ (inzwischen vertreten durch die E__ in F__, Anm.) die beantragte Baubewilligung für das Bauvorhaben: Stadthaus C__ / Sanierung und Dachgeschoßausbau in C__, G-Platz, Grundstück Nrn. L und M, je KG C__, nach Maßgabe der Einreichunterlagen, insbesondere des Einreichplanes Nr. N, Rev. 01 vom 24. Oktober 2023, Index-Datum vom 18. März 2024, samt Planklappe vom 23. Mai 2024 unter Vorschreibung diverser Nebenbestimmungen.
Der Bescheid enthält – soweit hier relevant - u.a. folgenden Auflagenpunkt Nr. 10.:

> „Bei geneigten Dächern sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen – insbesondere bei Zugangs- und Zufahrtsbereiche“

Die 1.-Bf und der 2.-Bf sind jeweils zur Hälfte (Mit-) Eigentümer der unmittelbar im Norden des Baugrundstückes angrenzenden Liegenschaft EZ bbb mit der hier relevanten Baufläche Nr. O, KG C__, mit der Grundstücksadresse H-Platz.

Im hier maßgeblichen Einreichplan ist als Bestand in der Farbe „I__“ eine Mauer dargestellt, die den bestehenden Gebäuden am J-Platz dient und sich zum Teil auch auf dem Grundstück der Beschwerdeführer (H-Platz) befindet (zur näheren Veranschaulichung wird auf den Einreichplan verwiesen).

Die Beschwerdeführer erhoben bereits im Baubewilligungsverfahren mit näheren Ausführungen Einwendungen zu den Themenbereichen Statik (Lastabtragung über die auch auf ihrem Grundstück bestehende Mauer), Brandschutz sowie Immissionen durch das Bauvorhaben auf das Dach des Gebäudes der Beschwerdeführer (Schneelast, Dachlawinen).

Das Bauvorhaben hält die Brandschutzvorschriften bezogen auf das Grundstück der Beschwerdeführer ein (zur näheren Umschreibung der brandschutztechnischen Bauausführung wird auf die Stellungnahme des Planverfassers der Bauwerberin vom 18.3.2024 im Behördenakt verwiesen).

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Akt und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 18. September 2025. Die Ausführungen zum Brandschutz basieren auf der Prüfung des Bauvorhabens durch die bereits von der

belangten Behörde befasste Brandverhütungsstelle für Oberösterreich registrierte Genossenschaft m.b.H. (in der Folge: BVS), die im Ergebnis zu einer Überarbeitung des Einreichplanes führte (Rev. 01, siehe dazu die Stellungnahme des Planverfassers der Bauwerberin vom 18.3.2024 im Behördenakt sowie die Planklappe vom 23.5.2024). Die Beschwerdeführer sind der Prüfung durch die BVS – trotz Gelegenheit – nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. In der gegenständlichen Beschwerdesache sind im Ergebnis ausschließlich Rechtsfragen zu klären.

III. Rechtliche Beurteilung:

Im Zuge der öffentlichen mündlichen Verhandlung des LVwG Oö. wurde das Beschwerdevorbringen mit dem anwesenden 2.-Bf, der zugleich als Rechtsanwalt auch Rechtsvertreter in der gegenständlichen Beschwerdesache ist, eingehend erörtert. Der 2.-Bf legte dar, dass die Beschwerde vor allem die Statik betreffe. Er bringt zusammengefasst vor, dass der Einreichplan unrichtig sei und durch das gegenständliche Bauvorhaben in Wirklichkeit eine Lastabtragung über eine Mauer erfolgen werde, die sich zum überwiegenden Teil auf dem Grundstück der Beschwerdeführer befinde. Es wäre daher eine Zustimmung der Beschwerdeführer zum Bauvorhaben erforderlich gewesen, weil durch die erforderliche Lastabtragung über diese Mauer das Grundstück der Beschwerdeführer in Anspruch genommen werde.

Mit diesem Vorbringen übersehen die Beschwerdeführer, dass das LVwG Oö. eine Nachbarbeschwerde im Baubewilligungsverfahren nur insoweit prüfen darf, 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). Der Verwaltungsgerichtshof hat auch ausdrücklich klargestellt, dass das LVwG Oö. aufgrund einer Nachbarbeschwerde keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen dürfte (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Zudem können die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen, als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN). Daraus folgt, dass das LVwG Oö. zu Themen, die keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren, auch keine Gutachten einholen darf, wenn - wie hier - ausschließlich eine Nachbarbeschwerde gegenständlich ist.

Nach der zur Rechtslage im Bundesland Oberösterreich ergangenen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes steht den Nachbarn in Fragen der Statik kein Mitspracherecht zu (so etwa VwGH 30.10.2018, Ra 2017/05/0239, mwN, mit dem Hinweis, dass aus der Rechtslage in anderen Bundesländern nichts für die Rechtslage in Oberösterreich abgeleitet werden könne; siehe ferner VwGH 5.3.2014, 2013/05/0024; 24.2.2015, 2013/05/0054;

29.9.2016, 2013/05/0193; 20.11.2017, Ra 2017/05/0239). Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits klargestellt hat, gilt diese Rechtsprechung selbst dann, wenn die Gefährdung des Nachbarhauses eingewendet wird (so VwGH 30.1.2014, 2012/05/0177, mwN).
Zur von den Beschwerdeführern angesprochenen Lastabtragung über jene Mauer, die sich auch auf dem Grundstück der Beschwerdeführer befindet, ist weiters festzuhalten, dass diese Mauer im Einreichplan als Bestand eingezeichnet ist. Schon aus diesem Grund kann daraus kein Zustimmungsrecht der Beschwerdeführer als Grundeigentümer im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren abgeleitet werden. Es kann hier daher dahingestellt bleiben, ob sich diese Mauer zum überwiegenden Teil auf dem Grundstück der Beschwerdeführer befindet.

Zudem ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren (vgl. etwa VwGH 15.4.2024, Ra 2022/05/0073, mwN). Im gegenständlichen Verfahren ist daher ausschließlich das in den Einreichunterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen, wobei der dort zum Ausdruck gebrachte Bauwille der Bauwerberin entscheidend ist. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte ist daher nur anhand des in den Einreichunterlagen, insbesondere im maßgeblichen Einreichplan, dargestellten Projektes zu beurteilen und es kommt in diesem Verfahren nicht darauf an, welcher tatsächliche Zustand besteht oder ob die Bauausführung tatsächlich anders erfolgt, als im beantragten Projekt angegeben ist (vgl. etwa VwGH 2.8.2016, Ro 2014/05/0003).
Daraus folgt, dass das LVwG Oö. hier nicht etwa zu überprüfen hat, ob der Einreichplan hinsichtlich des dort dargestellten Bestandes der Wirklichkeit entspricht. Weiters ist - vor dem Hintergrund des Nachbareinwandes der Beschwerdeführer zur Statik - vom LVwG Oö. nicht zu prüfen, ob die von der Bauwerberin geplante Bauausführung (etwa hinsichtlich der Tragfähigkeit der im Obergeschoß und auch im Dachgeschoß geplanten Mauern) technisch möglich ist.

Soweit die Beschwerdeführer eine strittige Grundgrenze ins Treffen führen, ist ihnen abermals entgegenzuhalten, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, in dem es auf die tatsächlichen Umstände nicht ankommt. Nach dem hier maßgeblichen Einreichplan ist jedenfalls kein Parkplatz oder sonstiger Teil des Bauvorhabens auf dem Grundstück der Beschwerdeführer geplant.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an das Gebäude der Beschwerdeführer angrenzt, geht die erkennende Richterin davon aus, dass den Beschwerdeführern im gegenständlichen Fall ein Mitsprachrecht in Bezug auf den Brandschutz zukommt. Diesbezüglich hat aber bereits die belangte Behörde das gegenständliche Bauvorhaben einer Prüfung durch die BVS unterzogen.
Sofern die Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang vorbringen, dass die geplante brandschutztechnische Ausführung zu ihrer Liegenschaft aus statischen

Gründen nicht umsetzbar sei und insbesondere der Einreichplan im diesbezüglich relevanten Bereich (hinsichtlich der im Einreichplan dargestellten Mauern und der Balkone) unrichtig sei, ist abermals darauf hinzuweisen, dass den Beschwerdeführern zur Statik kein Mitspracherecht zukommt und das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist.

Die Beschwerdeführer bringen zum Brandschutz weiters zusammengefasst vor, dass die Bauordnung nicht nach dem Prinzip „wer zuerst komme male zuerst“ funktioniere, weshalb die belangte Behörde hinsichtlich des Brandschutzes nicht den Ist-Zustand hätte berücksichtigen dürfen. Die belangte Behörde hätte vielmehr davon ausgehen und sicherstellen müssen, dass die Eigentümer der nachbarlichen Grundstücke diese Grundstücke auch maximal bebauen könnten. Es wäre daher eine andere näher genannte (strengere, Anm.) Bestimmung der OIB-Richtlinie heranzuziehen gewesen.
Dazu genügt es festzuhalten, dass im gegenständlichen Beschwerdeverfahren die Sach- und Rechtslage im Entscheidungszeitunkt des LVwG Oö. zu berücksichtigen ist.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist – auch vor dem Hintergrund der im behördlichen Verfahren erstatteten Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 16. Mai 2024 zur erfolgten Planänderung aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben – zu bemerken, dass Nachbarn jeweils nur Mitspracherechte hinsichtlich der eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte haben. Zur Wahrung fremder Rechte sind Nachbarn jedenfalls nicht legitimiert (vgl. VwGH 15.11.2011, 2008/05/0227, mwN).

Soweit die Beschwerdeführer noch vorbringen, dass mit dem bewilligten Bauvorhaben Immissionen (Schnee/Dachlawinen) auf ihr Grundstück gelangen würden, ist festzuhalten, dass der angefochtene Bescheid eine Auflage zur Verhinderung des Abrutschens von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke enthält.

Auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf das Eigentumsrecht führt ihre Nachbarbeschwerde im Ergebnis nicht zum Erfolg, weil aus dem Zivilrecht jedenfalls keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden können.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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