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-154553/3/KHu/DaE

Datum: Linz, 29. Jänner 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerden 1. A__ und 2. des B__ gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding vom 27. Mai 2025, GZ: 5-225-131/9-2024 SN/TRAM, aufgrund des Vorlageantrages der D__, vertreten durch die E__ in F__, G-Straße, nach Beschwerdevorentscheidung vom 21. August 2025, GZ: 5-225-131/9-2024 Mk/gigl, den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerdevorentscheidung vom 21. August 2025 wird aufgehoben. Die Angelegenheit wird im Rahmen des Beschwerdeumfanges, nämlich insoweit, als es die beantragte Verwendungszweckänderung betrifft, zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding zurückverwiesen.

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 Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding (im Folgenden: belangte Behörde) vom 27.5.2025 wurde der D__ (im Folgenden: Bauwerberin) die Baubewilligung für a) die bewilligungspflichtige Verwendungszweckänderung sowie b) die anzeigepflichtige Vornahme von baulichen Änderungen (Außentreppe, Raumaufteilung) beim bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG ccc, unter Vorschreibung näher bezeichneter Auflagen und unter Einhaltung diverser Bedingungen erteilt.

1.2. Gegen die bescheidmäßig bewilligte Verwendungszweckänderung erhoben A__ (in der Folge: Erst-Bf) sowie B__ (in der Folge: Zweit-Bf) jeweils mit Schriftsatz vom 24.6.2025 Beschwerden und erstatteten darin jeweils widmungs- und lärmimmissionsrechtliche Vorbringen.

1.3. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 21.8.2025 wurde den Beschwerden „im Umfang des Beschwerdevorbringens“ stattgegeben und der Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Antrag der Bauwerberin auf Erteilung der Baubewilligung für die Verwendungszweckänderung („Vereinsräumlichkeiten“ statt „Wohnräumlichkeiten“) im Erdgeschoß des bestehenden Gebäudes abgewiesen wird.

1.4. Die Bauwerberin brachte einen Vorlageantrag ein.

1.5. Die belangte Behörde legte daraufhin die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Das Baugrundstück Nr. aaa der EZ bbb, KG ccc, ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als eingeschränktes gemischtes Baugebiet gewidmet.

1.2. Die Bauwerberin beabsichtigt auf diesem Grundstück die Verwirklichung des Bauvorhabens „Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohnhaus und Verwendungszweckänderung in Vereinshaus und Fotostudio“, das im Einreichplan der H__ vom 24.3.2025, Plannummer hhh, sowie in der Baubeschreibung vom 24.3.2025 dargestellt ist. Auf dem Plan wurden am 15.5.2025 (geringfügige) handschriftliche Änderungen eingezeichnet.

Das Projekt sieht, soweit hier relevant, zusammengefasst vor, bei einem bestehenden Gebäude die Raumaufteilungen im Inneren zu ändern und die

Verwendung des Kellergeschoßes und des Erdgeschoßes zu verändern. Das Kellergeschoß soll als Fotostudio verwendet werden (zwei als „Fotostudio“ bezeichnete Räume, diverse Nebenräume). Das Erdgeschoß soll als „Vereinshaus“ verwendet werden, wobei ein rund 43 m² großer „Aufenthaltsraum“ und ein rund 55 m² großer „Vereinsraum“ sowie diverse Nebenräume (WC, Bad, Lager, Küche) ausgeführt werden sollen. Auf dem Einreichplan sind Bestandsparkplätze eingezeichnet (handschriftlich mit den Zahlen 1 bis 10 gekennzeichnet).

Die Baubeschreibung enthält unter Punkt 7., Bauausführung, eine Projektbeschreibung. Diese umfasst eine verbale Umschreibung der Änderungen; zum „Vereinshaus“ wird zusammengefasst ausgeführt, dass Änderungen der Innenwände vorgenommen würden, während das äußere Erscheinungsbild unverändert bleibe.

1.3. Nähere Projektangaben zur Nutzung des „Vereinshauses“ und zum Verein finden sich in den Einreichunterlagen nicht und wurden auch in der Bauverhandlung im behördlichen Verfahren von der Bauwerberin nicht vorgetragen.

1.4. Ein Gutachten, das sich mit der Lärm-Ist-Situation und zur durch die Verwendungszweckänderung prognostizierten Lärm-Situation auseinandersetzt, wurde im behördlichen Verfahren nicht eingeholt.

1.5. Der Erst-Bf ist Eigentümer der Grundstücke Nr. ddd sowie Nr. iii der EZ eee, KG ccc, die sich schräg gegenüber auf der anderen Straßenseite befinden. Der Abstand zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück des Erst-Bf beträgt rund 13 m. Der Zweit-Bf ist Eigentümer des Grundstücks Nr. fff der EZ ggg, KG ccc, das sich gegenüber auf der anderen Straßenseite der Straße I-Straße befindet. Der Abstand zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück des Zweit-Bf beträgt rund 18 m. Beide erhoben im Rahmen der Bauverhandlung im behördlichen Verfahren Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die darin einliegenden Einreichunterlagen sowie die Niederschrift der Bauverhandlung samt den Einwendungen der Erst- und Zwei-Bf, ferner durch Einschau in den gerichtlichen Akt, Einschau in das offene Grundbuch und das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS). Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig.

Da der entscheidungswesentliche Sachverhalt bereits auf Grund der Aktenlage feststand und die Beschwerdevorentscheidung aufzuheben war, konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung abgesehen werden. Auch ist – vor dem Hintergrund der rechtlichen

Ausführungen – nicht ersichtlich, dass eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache erwarten lassen könnte (§ 24 Abs. 4 VwGVG).

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Der Erst-Bf und der Zweit-Bf haben zulässige Einwendungen erhoben:

So wandte der Erst-Bf in der Bauverhandlung (unter anderem) Lärmimmissionen ein. Ein derartiger Aspekt betrifft ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nach § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994.

Der Zweit-Bf wandte in der Bauverhandlung (unter anderem) ein, dass die Einreichunterlagen unvollständig seien und keine Aussage über die sich durch die Veränderung des Verwendungszweckes ergebenden Im- und Emissionen enthielten. Dazu ist auszuführen, dass ein Nachbar zwar kein Recht darauf hat, dass die Planunterlagen und sonstigen Belege vollständig der Rechtslage entsprechend der Baubehörde vorgelegt werden, weil die Pläne nur ausreichen müssen, dem Nachbarn jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte braucht (so etwa VwGH 27.8.1996, 96/05/0006, mwN); wenn aber das Projekt überhaupt unzureichend dargestellt ist, werden Nachbarrechte verletzt (so etwa VwGH 21.2.2014, 2010/06/0253, mwN). Dies ist – wie unter Punkt 4.5. näher ausgeführt wird – der Fall, zumal die vorliegenden Projektunterlagen auch das Gericht nicht in die Lage versetzen, eine Beurteilung des Vorhabens vorzunehmen.

2. Vorwegzuschicken ist, dass der Bescheid der belangten Behörde vom 27.5.2025 bloß insoweit in Beschwerde gezogen wurde, als er die „bewilligte Verwendungszweckänderung“ betrifft (so der ausdrückliche Anfechtungsumfang der Beschwerden des Erst-Bf und des Zweit-Bf). Die unter Punkt b) des Bescheides vom 27.5.2025 angesprochene „*anzeigepflichtige Vornahme von baulichen Änderungen ... beim bestehenden Gebäude*“ ist nicht Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

Gegenstand dieser Entscheidung – und des aufgrund der vorliegenden Entscheidung notwendig werdenden zweiten Verfahrensganges – ist ausschließlich die „bewilligungspflichtige Verwendungszweckänderung“.

3. Die Beschwerdevorentscheidung erweist sich als rechtswidrig, weil sie sich ausschließlich auf einen Aspekt stützt, der im Stadium des Vorverfahrens nach dem Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) nicht aufgegriffen werden darf:

3.1. Gemäß § 14 Abs. 1 erster Satz VwGVG steht es der Behörde im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG frei, den angefochtenen Bescheid innerhalb von zwei Monaten aufzuheben, abzuändern oder die Beschwerde zurückzuweisen oder abzuweisen (Beschwerdevorentscheidung).

Gemäß § 27 VwGVG, der nach § 14 Abs. 1 zweiter Satz VwGVG auf Beschwerdevorentscheidungen sinngemäß Anwendung findet, hat die belangte Behörde den angefochtenen Bescheid „auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs. 3)“ zu überprüfen. Die für die Prüfung der Bescheidbeschwerde durch das Verwaltungsgericht gemäß § 27 VwGVG maßgeblichen Determinanten gelten demnach sinngemäß auch für die Prüfung durch die belangte Behörde und korrespondieren mit ihrer Entscheidungsbefugnis. Daraus folgt, dass sich die Prüfungs- und Kognitionsbefugnis der belangten Behörde mit jener des Verwaltungsgerichts deckt, weshalb auch die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur Prüfungsbefugnis der Verwaltungsgerichte nach § 27 VwGVG für die Abgrenzung der Prüfungs- und Entscheidungsbefugnis der belangten Behörde maßgeblich ist (vgl. VwGH 8.5.2018, Ro 2018/08/0011; 6.5.2020, Ra 2019/08/0114). Wie nachfolgend das Verwaltungsgericht hat sich die Behörde im Rahmen der Prüfung gemäß § 27 VwGVG inhaltlich mit den Beschwerdegründen und den (zulässigen) Begehren auseinanderzusetzen (vgl. *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 14 VwGVG Rz 49).

3.2. Im Rahmen einer Nachbarbeschwerde darf die Behörde im Stadium der Beschwerdevorentscheidung keine Aspekte aufgreifen, zu denen der Nachbar kein Mitspracherecht hat. Die belangte Behörde ist daher in solchen Fällen nicht berechtigt, aus Anlass der Beschwerden von Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen der Nachbarn aufzugreifen oder den bekämpften Bescheid deshalb aufzuheben oder abzuändern, weil er ihrer Ansicht nach bestimmten, ausschließlich von der belangten Behörde wahrzunehmenden, im öffentlichen Interesse liegenden Vorschriften widerspricht.

3.3. Die belangte Behörde begründet in der Beschwerdevorentscheidung die Versagung der Baubewilligung in Abänderung des in Beschwerde gezogenen Ausgangsbescheids vom 27.5.2025 im Wesentlichen damit, dass ein Widerspruch zur Widmung „gemischtes Baugebiet“ vorliege, weil sich die Hauptwohnsitze der Vereinsmitglieder (die als potenzielle Nutzer in Frage kämen) beinahe gänzlich in anderen politischen Gemeinden befänden und überdies nicht einmal ansatzweise von einer räumlich geografischen Zuordnung dieser Wohnsitze zum „betreffenden Wohngebiet“ ausgegangen werden könne. Damit nimmt die Behörde Bezug darauf, dass gemäß § 22 Abs. 5 Z 3 Oö. ROG 1994 sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, im gemischten Baugebiet zulässig sind. Gemäß § 22 Abs. 1 leg. cit. dürfen andere Bauwerke und sonstige Anlagen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder

kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt.

3.4. Es ist für das Verwaltungsgericht nicht erkennbar, dass sich die belangte Behörde in diesem Zusammenhang auf Nachbarrechte stützen würde. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung kommt nämlich einem Nachbarn in Bezug auf die in § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 angeführten Kriterien der „wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnisse“ kein Mitspracherecht zu (siehe dazu VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060 Rn 36).

3.5. Im Ergebnis steht es der belangten Behörde nicht zu, die Frage, ob ein Vorhaben den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegen der Bewohnerinnen und Bewohner dient, erstmals im Rahmen einer Beschwerdevorentscheidung, die anlässlich einer Nachbarbeschwerde ergangen ist, aufzugreifen. Eine derartige Frage müsste bereits Gegenstand des Bescheides sein.

4. Zur Aufhebung und Zurückverweisung:

4.1. Zwar berechtigt die Überschreitung der Sache durch die Beschwerdevorentscheidung das Verwaltungsgericht noch nicht zu deren (bloßer) Behebung. Auf Grund des Vorlageantrages hat das Verwaltungsgericht selbst über die Beschwerde – innerhalb der durch den Ausgangsbescheid begrenzten Sache des Verfahrens – zu entscheiden. Die verwaltungsgerichtliche Sachentscheidung tritt dann an die Stelle der Beschwerdevorentscheidung (vgl. VwGH 8.5.2018, Ro 2018/08/0011).

4.2. Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann aber das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist. Das Landesverwaltungsgericht geht davon aus, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall – auch vor dem Hintergrund der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu zurückverweisenden Entscheidungen des Verwaltungsgerichts (beginnend mit der Entscheidung des VwGH vom 26.6.2014, Ro 2014/03/0063) – eine Zurückverweisung der Sache an die belangte Behörde zulässig ist. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass eine Zurückverweisung einer Rechtssache an die Verwaltungsbehörde, auch dann zulässig ist, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere

Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt (vgl. etwa VwGH 29.3.2022, Ra 2021/05/0159, mwN.).

4.3. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (stRsp, siehe etwa VwGH 19.11.2024, Ra 2022/05/0114, mwN). Das gilt auch für nachträgliche Baubewilligungen (siehe etwa VwGH 21.12.2020, Ra 2019/05/0089, mwN). Daraus ergibt sich, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte nur anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projekts zu beurteilen ist; so kommt es etwa nicht darauf an, welcher tatsächliche Zustand besteht oder ob die Bauausführung tatsächlich anders erfolgt, als im beantragten Projekt angegeben ist (vgl. VwGH 26.4.2017, Ro 2014/05/0051, mwN).

4.4. Gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 hat der Bauplan eine Beschreibung des Bauvorhabens zu enthalten; darüber hinaus hat der Bauplan gemäß § 29 Abs. 3 Oö. BauO 1994 alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften dieses Landesgesetzes notwendig ist.

4.5. Das vorliegende Bauvorhaben hat (unter anderem) die Änderung des Verwendungszecks des Erdgeschoßes auf ein „Vereinshaus“ zum Gegenstand.

4.5.1. Welche Art der Verwendung damit projektiert sein soll, ergibt sich aus den Einreichunterlagen nicht; auch ist ein „Vereinshaus“ kein im Sprachgebrauch so konkret umrissener Begriff, dass daraus in Bezug auf die hier relevante immissionsseitige Betrachtung eindeutige rechtliche Schlussfolgerungen in die eine oder andere Richtung gezogen werden könnten.

Man kann im Allgemeinen annehmen, dass in einem Vereinshaus einerseits Tätigkeiten erfolgen, die administrativer Art sind, und andererseits Zusammenkünfte von Vereinsmitgliedern bzw. „Veranstaltungen“ (in einem weiteren Sinne) stattfinden. Wie sich die Nutzung konkret darstellt, wird aber je nach Verein und je nach Projektgegenstand unterschiedlich sein. Eine nähere verbale Beschreibung ist in den Einreichunterlagen nicht enthalten. Auch enthält der Einreichplan in seiner planlichen Darstellung keine Raumbezeichnungen, die geeignet wären, daraus eindeutige Schlussfolgerungen zu ziehen; vielmehr ist etwa bloß von einem „Vereinsraum“ und einem „Aufenthaltsraum“ (und weiteren Räumen wie Lager, Küche, Bad und WC) die Rede.

Welche Art der Nutzung damit konkret projektiert sein soll, ergibt sich aus den Einreichunterlagen nicht. Um die Auswirkungen des „Vereinshauses“ auf die Nachbarschaft beurteilen zu können, bedarf es aber einer näheren Beschreibung der beabsichtigten Verwendung, insbesondere die Nennung des Vereins, Angaben

zur Art des Vereines, zu den Arten und Zeiten der Nutzung, der Zahl dabei jeweils anwesenden Personen und dergleichen. Auch ist nicht nachvollziehbar, ob dem Verein Stellplätze zugewiesen sind, und wenn ja, welche.

4.5.2. Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid von einem konkreten Verein, dessen Zweck sowie der Abhaltung von Tanzproben (nur) zur Nachmittagszeit aus (siehe etwa S. 11 des Bescheides); die Bf gehen hingegen von anderen Nutzungen aus. Alle diese Überlegungen mögen sich allenfalls auf den tatsächlich vorhandenen Zustand, einen individuellen Kenntnisstand und/oder Ergebnisse aus anderen Verfahren stützen, während die im Behördenakt einliegenden Einreichunterlagen der Bauwerberin dazu keine Angaben machen. Auch in der Verhandlungsschrift der Bauverhandlung vor der belangten Behörde kommt keine entsprechende Projekterklärung der Bauwerberin vor.

4.5.3. Im Bescheid wird ferner wiederholt auf mögliche Folgen einer verwendungszweckwidrigen Nutzung von Räumlichkeiten, wie „private Feierlichkeiten in den Nachtstunden“ oder „einzelne, aber nicht regelmäßige Veranstaltungen“ und diesbezügliche Konsequenzen Bezug genommen wird (S. 16 des Bescheides). Auch hier zeigt sich, dass derartige Schlussfolgerungen nur gezogen werden können, wenn klar ist, was konkret Projektgegenstand ist. Dass der Verein das ggst. Gebäude (nur) für Tanzproben am Nachmittag verwenden möchte, müsste sich aus einer Projektbeschreibung ergeben, in der die beabsichtigten Nutzungen angeführt sind.

4.5.4. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass auch die der Behörde obliegende Verpflichtung zur Prüfung der Einhaltung der objektiven Rechtsvorschriften voraussetzt, dass das Projekt konkret genug feststeht. So wird auch die Frage, ob das Vereinshaus den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dient, bedingen, dass projektgemäß feststeht, welcher Verein welche Verwendung beabsichtigt und insbesondere welchen Personen die Räumlichkeiten dienen.

4.5.5. In einem Mehrparteienverfahren findet eine Projektänderung im Stadium des verwaltungsgerichtlichen Verfahren seine Grenze dort, wo subjektive Nachbarrechte stärker oder anders berührt werden können (siehe *Hengstschläger/Leeb*, AVG § 13 Rz 47, mwN). Da der Projektgegenstand dem Grunde nach unkonkret ist, ist prima vista anzunehmen, dass die erstmalige Beschreibung des Vorhabens geeignet ist, das Ausmaß der betroffenen Nachbarrechte zu berühren bzw. überhaupt erst zu definieren.

4.6. Dazu kommt, dass nachvollziehbare behördliche Ermittlungsergebnisse zu den Lärmimmissionen nicht vorliegen.
Es ist nicht ersichtlich, dass in einem Fall wie dem vorliegenden die allgemeine Lebenserfahrung reichen würde, um relevante Immissionen ausschließen zu

können. Dies nimmt auch die belangte Behörde so an, wenn ausgeführt wird, dass der Amtssachverständige etwas zu den Tanzproben festgehalten habe und hinsichtlich der Lärmverhältnisse aus fachlicher Sicht keine relevante Veränderung abgeleitet werden könne. Ein derartiges Gutachten liegt weder im vorgelegten Behördenakt zum Baubewilligungsverfahren ein, noch ist ersichtlich, dass darauf etwa in der Verhandlungsschrift Bezug genommen worden wäre. Später wird im Bescheid dann ausgeführt, dass kein schalltechnisches und kein humanmedizinisches Gutachten eingeholt worden sei.

Es mag sein, dass sich ein bautechnischer Amtssachverständiger grundsätzlich mit den von einem Bauvorhaben zu erwartenden Emissionen auseinandersetzen kann, wenngleich bei spezifischeren Fragen ein Sachverständiger des jeweiligen Fachgebiets (im gegebenen Zusammenhang: der Schalltechnik) beizuziehen sein wird. Jedenfalls bedarf es aber eines nachvollziehbaren, aus Befund und Gutachten bestehenden, Gutachtens zur Ist-Situation, und dazu, ob das Vorhaben geeignet ist, die Immissionssituation an der Grundgrenze der jeweiligen Nachbarn zu verändern.

Bei einer relevanten Überschreitung des Ist-Maßes auf dieser technischen Grundlage sind die Auswirkungen der prognostizierten Gesamtbelastung auf den menschlichen Organismus durch einen humanmedizinischen Amtssachverständigen beurteilen zu lassen.

4.7. Derartige Schritte wurden im behördlichen Verfahren nicht gesetzt; auch sie setzen im Übrigen ebenfalls voraus, dass das Projekt hinreichend definiert ist.

4.8. Es müssten alle relevanten Ermittlungsschritte erstmals vom Gericht gesetzt werden. Die belangte Behörde ist mit den näheren Gegebenheiten vertraut und hat sich bereits mit dem Vorhaben auseinandergesetzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Gericht eine Entscheidung rascher oder kostengünstiger treffen wird können als die Behörde. Der angefochtene Bescheid ist demnach mit Beschluss aufzuheben und an die belangte Behörde zur neuerlichen Bescheiderlassung zurückzuverweisen.

4.9. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes derogiert die Beschwerdevorentscheidung dem Ausgangsbescheid. Im Falle einer Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 VwGVG in einem Verfahren, in dem eine Beschwerdevorentscheidung erlassen wurde, hat das Verwaltungsgericht daher die Beschwerdevorentscheidung aufzuheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückzuverweisen (vgl. VwGH 25.5.2021, Ra 2020/08/0046 Rn 10).

5. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Für den weiteren Gang des Verfahrens wird auf Folgendes hingewiesen:

Mit dieser Entscheidung werden sowohl die Beschwerdevorentscheidung als auch der Bescheid vom 27.5.2025 aufgehoben, soweit er die Verwendungszweckänderung betrifft. Das Verfahren ist daher in Bezug auf die Verwendungszweckänderung wieder offen und die belangte Behörde hat insoweit über den Antrag der Bauwerberin abzusprechen.

Es wird zunächst der Antrag zu konkretisieren sein. Es ist daher der Bauwerberin gemäß § 29 Abs. 3 iVm. § 30 Abs. 4 Oö. BauO 1994 aufzutragen, eine Ergänzung der Einreichunterlagen in Form einer Beschreibung des Vorhabens aufzutragen, aus der sich ergibt, was konkret projektiert ist (siehe dazu die Punkt 4.5.1., 4.5.3. und 4.5.4.).

Auf der Grundlage eines ausreichend konkreten Projekts hat die Behörde dann eine Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit der Oö. BauO 1994 vorzunehmen, wobei hierbei auch öffentliche Interessen (etwa die von der Behörde aufgeworfene Frage, ob das Vorhaben den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner des Wohngebietes) aufgegriffen werden können, zumal auch diese Interessen durch ein konkretisiertes Projekt berührt werden. Sollten nicht bereits Widersprüche im Sinne des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hervorkommen, wäre im weiteren Verfahren auf die Immissionseinwirkungen einzugehen, wofür die Einholung von Gutachten erforderlich sein wird (siehe Punkt 4.6.).

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfragen zu klären waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Beschränkung der Mitspracherechte der Nachbarn im Verfahren nach der Oö. BauO 1994 ergibt sich aus der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; es liegt auch eine umfangreiche Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zulässigkeit der hier gegenständlichen Einwendungen vor. Diese Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Die einzelfallbezogene Beurteilung erfolgte anhand der höchstgerichtlichen Leitlinien.

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. Huemer