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-154585/4/MK

Datum:
Linz, 25. März 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Kitzberger auf Grund des Vorlageantrags vom 09.09.2025 über die Beschwerde von A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde I__, vom 03.07.2025, GZ: Bau-131-9-14/2025, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 22.08.2025, GZ: D28581/08122025, betreffend die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen samt Nebenanlagen (Parkplatz, Abfallsammelgebäude, Schutzdach, Fahrradabstellplatz) zu Gunsten der B__, 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:

I.1. Mit Antrag vom 25.09.2024, eingelangt am 30.09.2024, beantragte die B__, (in der Folge: mitbeteiligte Partei – kurz: mP), die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 24 Wohnungen samt Nebenanlagen (Parkplatz, Abfallsammelgebäude, Schutzdach, Fahrradabstellplatz) auf den Gst.Nr. E und F, beide KG und Gemeinde I__.

I.2. Über diesen Antrag wurde mit Kundmachung vom 12.06.2025 eine mündliche Verhandlung für den 27.06.2025 anberaumt und an diesem Tag auch durchgeführt.

Eine Ausfertigung der Kundmachung war in der Zeit von 16. bis 27.06.2025 an der Amtstafel der Gemeinde I__ angeschlagen. Die Kundmachung wurde ua auch an A__, (in der Folge: Beschwerdeführerin – kurz: Bf), als Eigentümerin des Gst.Nr. G, KG und Gemeinde I__, und damit als Nachbarin und Partei des Verfahrens im Wege der Hinterlegung zugestellt. Laut dem im Verwaltungsakt befindlichen Rückschein erfolgte der Zustellversuch am 18.06.2025. Die Verständigung über die Hinterlegung wurde in die Abgabeeinrichtung eingelegt. Als Beginn der Abholfrist beim „P.P. H“ [Anm: dabei handelt es sich um den „Postpartner C__, D-Platz – Apotheke“] ist der 18.06.2025 vermerkt. Das hinterlegte Schriftstück wurde nicht behoben.

I.3. Im Rahmen dieser mündlichen Verhandlung wurde von der Bf folgende Stellungnahme abgegeben:

„Vor Beginn der Bauarbeiten ist bei meiner Liegenschaft eine Beweissicherung durchführen zu lassen und es ist der Konsens hinsichtlich Bauablauf, Bauweise und ggf. Farbgestaltung (insbesondere auch hinsichtlich der geplanten Lärmschutzwände) herzustellen.

Jedenfalls darf es durch die Bauführung zu keinen Änderungen kommen, denen ich nicht zuvor schriftlich zugestimmt habe.

Die Einhaltung aller baurechtlichen Bestimmungen wird vorausgesetzt.

Ich weise darauf hin, dass es durch das beantragte Bauvorhaben und allfällige künftige Bauvorhaben bei meinem Betriebsgebiet zu keinen Einschränkungen kommen darf.

Weiters weise ich darauf hin, dass hinsichtlich der Errichtung der Einfriedung an der Grundstücksgrenze eine Vorfinanzierung erfolgen soll.

Es besteht der Wunsch, dass die projektierten Stellflächen ausschließlich von den Nutzern des Wohnobjektes verwendet werden dürfen. (Kein öffentlicher Parkplatz)

Es wird um Durchführung einer Bedarfsanalyse hinsichtlich der Zielgruppe ersucht.

Weiters ist derzeit der Bauführer für die Anrainer unklar.

Ich befürchte, dass bei der Nutzung des Parkplatzes Verunreinigungen (z B. durch herabtropfendes Öl) erfolgen können.

Die Belüftungssituation des Müllraums ist für mich unklar. Es darf auf meiner Liegenschaft zu keiner Geruchsbelästigung kommen."

Im Rahmen der Feststellungen des Verhandlungsleiters wird von diesem bestätigt, dass sich die anwesenden Nachbarn und der Vertreter des Konsenswerbers im Zuge der Abfassung der Niederschrift von der Bauverhandlung entfernt hätten.

I.4. Die in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Argumente wurde von der Bf – da ihr keine Abschrift der Verhandlungsschrift ausgehändigt worden sei und auch nicht sichergestellt sei, dass die vorgebrachten Anliegen entsprechend protokolliert worden wären – nochmals in einer handschriftlich verfassten Zusammenstellung vom 27.06.2025, eingelangt bei der bB am 02.07.2025, übermittelt. Darin wurden zusätzlich Fragen nach den bereits im Jahr 2022 angefertigten Plänen für einen Wohnblock, der finanziellen Situation der mP sowie zukünftigen Bewohner („Werden das Sozial- oder Asylwohnungen?") gestellt.

I.5. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde I__ (in der Folge: belangte Behörde – kurz: bB) vom 03.07.2025, GZ: Bau-131-9-14/2025, wurde der mP die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Zur Stellungnahme der Bf wird in der Begründung zusammengefasst ausgeführt, dass hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen auf das vorliegende lärmtechnische Projekt, in Zusammenhang mit der Beweissicherung auf das Zivilrecht zu verweisen sei. Mit dem Vorbringen, Änderungen dürften nur mit Zustimmung erfolgen, würde keine taugliche Einwendung erhoben. Die Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 betreffend eine heranrückende Bebauung (§ 31 Abs. 5) wären nicht anzuwenden, da die Betriebsanlagengenehmigung der Bf bereits erloschen sei. Zu den Befürchtungen hinsichtlich Verunreinigungen und Geruchsbelästigung würde angemerkt, dass Nachbarn die üblichen von Wohnanlagen ausgehenden Emissionen zu tolerieren hätten.

Der Bescheid wurde der Bf am 21.07.2025 nachweislich zugestellt.

I.6. Mit Schreiben vom 07.08.2025, eingelangt bei der bB am 12.08.2025, erhob die Bf (eine als „Einspruch" bezeichnete) Beschwerde.

I.7. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 22.08.2025 wurde die Beschwerde mangels Beschwerdelegitimation zurückgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass die Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung keine Verletzung eines subjektiven Rechts geltend gemacht habe und es sich daher um keine Einwendungen im Rechtssinn handelte. Die Bf habe somit ihre Parteistellung verloren.

I.8. Im Vorlageantrag vom 09.09.2025, eingelangt am 11.09.2025, wurde die nicht den Tatsachen entsprechende Protokollierung ihrer Einwendungen („verdreht oder unvollständig“) im Zuge der mündlichen Verhandlung neuerlich bemängelt. Ihrerseits wären alle in der schriftlichen Stellungnahme vom 27.06.2025 enthaltenen Anliegen auch in der Verhandlung vorgebracht worden. Protokoll und Stellungnahmen der Parteien wären bei der Bauverhandlung auch nicht vorgelegt bzw. ausgehändigt und auch nicht unterschrieben worden.

I.9. Der Verfahrensakt wurde mit Schreiben der bB vom 30.10.2025 zur Entscheidung vorgelegt.

I.10. Mit Eingabe vom 18.11.2025 wurde von der Bf erneut ihre schriftliche Stellungnahme vom 27.06.2025 mit dem Bemerken übermittelt, dass all diese Anliegen bei der Verhandlung vorgebracht worden wären. Der Brief der bB vom 27.10.2025 [Anm.: lt. Tel Auskunft der bB handelt es sich dabei um eine Abschrift des Vorlageschreibens] strotze nur so vor Unwahrheiten. Sie arbeite auch immer noch in der Schmiede, worüber der Bürgermeister auch falsche Angaben mache.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und Einholung ergänzender Angaben. Da bereits auf dieser Grundlage feststand, dass die Beschwerde in Form des Vorlageantrags zurückzuweisen sein wird, konnte eine mündliche Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z. 1 VwGVG entfallen. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt steht wie folgt fest:

Die Bf wurde im Wege der Hinterlegung von der mündlichen Verhandlung am 27.06.2025 verständigt. Sie erlangte auch tatsächlich Kenntnis von dieser mündlichen Verhandlung und ließ sich durch ihr Vorbringen in der Verhandlung auch in das Verfahren ein.

Vor der mündlichen Verhandlung wurden von der Bf gar keine Einwendungen erhoben, im Rahmen der mündlichen Verhandlung keine tauglichen. Die Protokollierung des Vorbringens der Bf erfolgte in ihrer Anwesenheit und mit ihrer Kenntnis und Zustimmung, was durch den Verhandlungsleiter bestätigt wurde.

Die Bf hat mit dem Ende der mündlichen Verhandlung ihre Parteistellung verloren. Im Zeitraum zwischen Ende der mündlichen Verhandlung und Bescheiderlassung wurde ein weiteres schriftliches Vorbringen erstattet und die Verhandlungsschrift gerügt. Dabei wurden die Ausführungen in der mündlichen Verhandlung wiederholt. Bei den Ergänzungen handelt es sich wiederum um keine tauglichen

Einwendungen im Rechtssinn. Dieses Vorbringen hatte daher keinen Einfluss auf den Verlust der Parteistellung.

Im Rahmen der Beweiswürdigung ist auszuführen, dass in Zusammenschau des gesamten Vorbringens der Bf kein Zweifel an Umfang und Inhalt der aufgenommenen Verhandlungsschrift bestehen. Auch wenn die Protokollierung aus Sicht der Bf „verdreht und unvollständig“ sein mag, ergibt sich in Anbetracht der von der Bf selbst nachgereichten vollständigen Mitteilung ihrer Anliegen, dass seitens des Verhandlungsleiters durch deren Weglassung bei der Protokollierung (gegebenenfalls) keine Protokollierungsmängel verursacht wurden, da eine allfällige Verkürzung des Vorbringens nicht im Zusammenhang mir der Geltendmachung subjektiv-öffentlicher Interessen der Bf erfolgte.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gesetzliche Grundlagen:

Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lautet (auszugsweise):

„§ 31

Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. 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, für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5 höchstens 50 Meter, entfernt sind;
[...]

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

[...]

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, daß sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind 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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

[…]“

Die hier maßgebliche Bestimmung des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) lautet (auszugsweise:

„§ 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde.

[…]“

III.2. Rechtliche Beurteilung:

Wie oben bereits ausgeführt, ist die Zustellung der Kundmachung der mündlichen Verhandlung durch Hinterlegung anzunehmen. Ungeachtet dessen erlangte die Bf Kenntnis von der mündlichen Verhandlung und hat sich in das Verfahren eingelassen.

Bei dem im Rahmen der mündlichen Verhandlung protokollierten Vorbringen handelt es sich um keine „tauglichen“ Einwendungen im Rechtssinn. Eine solche liegt vor, wenn aus dem Vorbringen des Nachbarn zu erkennen ist, in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet. Er muss zwar das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, nicht ausdrücklich bezeichnen und auch nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt, und er muss seine Einwendung auch nicht begründen, jedoch muss daraus erkennbar sein, welche Rechtsverletzung behauptet wird (VwGH 27.08.20214, Ro 2014/05/0037). Dies erfolgte durch die Bf in dem dafür

zur Verfügung stehenden Zeitraum des Verfahrens auch dann nicht, wenn man die in ihrer schriftlichen Zusammenstellung vom 27.06.2025 nach der Verhandlung zusätzlichen „Einwendungen“ dem Verhandlungsvorbringen zurechnete.

Zu den Aspekten des Vorbringens der Bf ist in der Sache – und damit zum Verlust der Parteistellung – auszuführen, dass nur die Forderung nach Hintanhaltung einer Geruchsbelästigung durch den Betrieb des Müllraums abstrakt in den Bereich des Immissionsschutzes fällt. Wie aber bereits von der bB ausgeführt, gewähren die baurechtlichen Normen im weiteren Sinn Immissionsschutz für Nachbarn im Wohngebiet nur im Fall einer über das in dieser Widmungskategorie übliche Maß hinausgehenden Immissionsbelastung. Eine solche ist im Zusammenhang mit einem dem Stand der Technik entsprechend projektierten und in dieser Form auch errichteten und betriebenen Abfallsammelraum für eine Wohnanlage dieser Größenordnung nicht anzunehmen. Bei einem Baubewilligungsverfahren handelt es sich eben um ein Projektbewilligungsverfahren, bei dem regelhaft typisierende Beurteilungsmaßstäbe heranzuziehen sind, und dazu zählt eine geordnete und strukturierte Abfallsammlung in dafür erfahrungsgemäß geeigneten Räumlichkeiten. Auch unter diesem Gesichtspunkt wurden von der Bf keine Einwendungen erhoben, in denen die Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarinteressen geltend gemacht worden wären.

Für alle im Zusammenhang mit der Person des Antragstellers bzw. wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Bedarfsanalysen und Klientelüberlegungen geäußerten Anliegen, Bedenken und/oder Anregungen oder aber Benutzungsüberwachungs- oder Vorabfinanzierungsaufträge bietet ein Baubewilligungsverfahren keinen Raum.

Betreffend die Baumaßnahmen an der Grundgrenze ist auf die Bestimmung des § 15 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 hinzuweisen, der zufolge (zusammengefasst) die Inanspruchnahme benachbarter Grundflächen für die Ausführung bewilligter Bauvorhaben im erforderlichen Ausmaß unter Beachtung von Wiederherstellungs- und Entschädigungspflichten zu dulden ist.

Für die Anwendung der Bestimmung bei heranrückender Bebauung (§ 31 Abs. 5 Oö. Bauordnung 1994) ist eine bestehende Betriebsanlage, und dafür eine aufrechte Betriebsanlagengenehmigung Voraussetzung. Eine solche liegt im gegenständlichen Fall nicht vor. Eine uU gegebene fallweise Benutzung der Anlage einzelner Teile ist dabei aus baurechtlicher Sicht unbeachtlich.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen – da hier im Wesentlichen eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen war – keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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. Kitzberger