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-154683/3/EW – 154685/2

Datum:
Linz, 16. Juni 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde 1. der Mag. A__, 2. des DI B__, und 3. des C__, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 24.11.2025, GZ: 0048081/2024 BBV N, BBV/N240097, nach der Beschwerdevorentscheidung vom 28.01.2026, GZ: 0001491/2026 MDion RM, betreffend Einwendungen der Nachbarn gegen ein Bauvorhaben den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerden werden 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. Mit Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 24.11.2025, GZ: 0048081/2024 BBV N, BBV/N240097, wurde der E__ (in der Folge: Bauwerberin) die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie Neubau eines 5-geschoßigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachraum und Emporenebene für 14 Wohnungen und Tiefgarage auf Grundstück Nr. aaa, KG F__, G-Straße, D__ erteilt.

2. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer (kurz: Bf) rechtzeitig ihre Beschwerden vom 27.12.2025 und 30.12.2025 mit der inhaltsgleichen Begründung, dass die Darstellung der Höhe ihres Wohnhauses H-Straße in den Einreichplänen nicht korrekt sei und daher der Eindruck erweckt werde, dass das Objekt H-Straße höher sei als das Bauprojekt. Weiters führe das Bauprojekt zu einer nicht geringfügigen Verschattung in Bezug auf ihr Grundstück, für dessen Beleg ein Fachgutachten gefordert werde. Die Bf wenden sich gegen die Genehmigung des Nachsichtsantrages gemäß § 17 Oö. Bautechnik-verordnung 2013, weil das Mobilitätskonzept mangelhaft sei, wodurch es zu einer Verschlechterung der Parkplatzsituation für die Anrainer im weiteren Planungsgebiet komme. Die Bf wenden weiters einen Kundmachungsmangel der mündlichen Bauverhandlung für alle Eigentümer ein, die nicht in der H-Straße wohnen, da diese ihre Rechte bei der Bauverhandlung nicht hätten geltend machen können.

3. Die belangte Behörde wies die Beschwerden mit Beschwerdevorentscheidung vom 28.01.2026, GZ: 0001491/2026 MDion RM, als unzulässig zurück. Die Erst-Bf und der Zweit-Bf brachten ihren Vorlageantrag vom 10.02.2026, der Dritt-Bf seinen Vorlageantrag vom 12.02.2026 rechtzeitig ein und beantragten die Durchführung einer Verhandlung.

4. Mit Schreiben vom 26.02.2026 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungs-gericht) zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie Neubau eines 5-geschoßigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachraum und Emporenebene für 14 Wohnungen und Tiefgarage auf Grundstück Nr. aaa, KG F__, dargestellt in den Einreichplänen der I__ vom

25.07.2025, Plan Nr bbb. Dabei ist in Schnitt/Ansicht Nord und Süd das direkt angrenze Gebäude der Liegenschaft H-Straße schemenhaft dargestellt.

Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. aaa, KG F__, welches die Widmung Bauland aufweist.

Die Bf sind Miteigentümer der direkt östlich angrenzenden Liegenschaft J__, KG F__ (H-Straße).

Zu dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben wurde eine mündliche Bauverhandlung am 15.09.2025 durchgeführt. Die Bf wurden unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur Bauverhandlung vor der belangten Behörde geladen, haben schriftliche Einwendungen vorab erhoben und nahmen an der mündlichen Verhandlung teil.

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt, insbesondere in die Einreichunterlagen, die Verhandlungsschrift über die mündliche Bauverhandlung, den Bescheid und die Beschwerde der Bf. Das Ermittlungsverfahren konnte weiters auf ergänzend eingeholte Auszüge aus dem Grundbuch sowie dem Digitalen Raumordnungssystem des Landes Oberösterreich (DORIS) gestützt werden. Der oben festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

Die von den Bf beantragte Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass die Beschwerde als unzulässig zurückzuweisen ist.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Die Bf ist Nachbarin iSd. § 31 Abs 1 Oö. Bauordnung (BauO) 1994. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren 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 01.04.2021, Ra 2019/05/0334 mHa VwGH 28.08.2020, Ra 2020/05/0032, mwN).

1.2. Das Verwaltungsgericht hat eine Nachbarbeschwerde jedenfalls nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.08.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; dieser Entscheidung folgend etwa VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066 und 16.02.2017, Ra 2015/05/0060).

1.3. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Beschwerde eines Nachbarn bereits dann unzulässig und zurückzuweisen, wenn sie kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, VwGH 25.4.2019, Ro 2018/09/0016,

2. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens ist die Beurteilung des in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projektes. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen. Es kann nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden (VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011; 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN).

3. Projektgegenstand ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie Neubau eines 5-geschoßigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachraum und Emporenebene für 14 Wohnungen und Tiefgarage.

4. Die Bf führen in ihrer Beschwerde aus, dass es aufgrund des Absehens von den notwendigen Parkplätzen zu einer Verschlechterung der Parkplatzsituation für die Anrainer im weiteren Planungsgebiet komme, weil die zukünftige Errichtung der Stadtbahn bei der Genehmigung des Nachsichtsantrages gemäß § 17 Oö. Bautechnikverordnung nicht berücksichtigt worden sei.

Diesbezüglich ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, nach welcher der Nachbar hinsichtlich einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen kein Mitspracherecht hat, selbst wenn er vom Fehlen ausreichender Anlagen betroffen sein könnte (VwGH 28.06.2005, 2003/05/0091; 14.12.2004, 2004/05/0089). Die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen dienen nicht den Interessen der Nachbarn. Auch steht dem Nachbarn hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein Recht zu und besteht kein Nachbarrecht auf Immissionsschutz betreffend den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (VwGH 15.02.2011, 2009/05/0017; vgl auch *Strasser* in *Pabl*, Oö. Baurecht [2019] § 31 Rz 49 und 52 mwN).

5. Die Bf monieren in ihrer Beschwerde lediglich, dass es durch das Bauprojekt zu einer Verschattung von geschätzt 60 % komme. Dies sei nicht geringfügig und daher von einem Fachgutachten zu verifizieren. Weder die Oö. BauO 1994 noch das Oö. BauTG 2013 räumen ein eigenständiges subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Belichtung und Belüftung ein (VwGH 29.09.2026, 2013/05/0193).

6. Auch die Vorbringen der Bf hinsichtlich der Lebensqualität (VwGH 21.05.1996, 96/05/0086; 12.06.2012, 2009/05/0105) und der Entwertung ihres Eigentums, stellen nach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs unzulässige Einwendungen dar (VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0070; 10.12.2013, 2012/05/0162; 6.3.2001, 2000/05/0038). Auch können die Bf nur die Verletzung in eigenen Rechten und nicht auch Verletzungen von Rechten anderer in zulässiger Weise einwenden.

7. Soweit die Bf noch die Verletzung von Verfahrensrechten geltend machen, ist ihnen zu erwidern, dass es weder ein von materiellen Rechten losgelöstes subjektives Recht auf gesetzmäßige Führung der Verwaltung noch ein abstraktes Recht auf ein gesetzmäßiges Verfahren oder ein ordnungsgemäßes Verfahren gibt (vgl. VwGH 27.9.2013, 2010/05/0014). Vielmehr ist zu beachten, dass die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen können, als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN). Da die Bf im Ergebnis keine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte aufzuzeigen vermochten, war auf ihr Vorbringen zu den Verfahrensrechten, wie z.B das Vorliegen eines mangelhaften Kundmachungsverfahrens der mündlichen Bauverhandlung oder nicht korrekte Projektunterlagen, nicht weiter einzugehen.

Der Vollständigkeit halber wird dazu aber noch bemerkt, dass der Nachbar hinsichtlich der Einreichunterlagen nur so weit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hat, als die Unterlagen ausreichen müssen, um ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht (vgl. als Beispiel für viele etwa VwGH 29.7.2021, Ra 2019/05/0282, mwN). Die Bf zeigen nicht auf, inwiefern sie durch die behauptete Unvollständigkeit bzw. Mangelhaftigkeit der Einreichunterlagen gehindert gewesen seien, ihre ihnen zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte spätestens im Zuge der Bauverhandlung der belangten Behörde geltend zu machen. Das Verwaltungs-gericht vermag eine subjektiv-öffentliche Rechte der Bf verletzende Unvollständigkeit der Projektunterlagen nicht zu erkennen, insbesondere auch, da sich der Einwand nicht auf die Darstellung des Bauprojektes, sondern ihres eigenen Wohngebäudes bezieht.

8. Da die Bf mit ihren Beschwerden im Ergebnis keine mögliche Verletzung in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigten, sind die Beschwerden

unzulässig. Ist eine Beschwerde nicht zulässig, so ist sie vom Verwaltungsgericht zurückzuweisen (vgl. VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026).

9. Eine unzulässige Beschwerde ist vom Verwaltungsgericht auch im Fall eines Vorlageantrages mit Beschluss zurückzuweisen (VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026). Der Zurückweisungsbeschluss tritt an die Stelle der Beschwerdevorentscheidung (VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026). Dies gilt unabhängig davon, ob bereits die Beschwerdevorentscheidung die Beschwerde zurückgewiesen hat oder die Behörde die Unzulässigkeit der Beschwerde nicht wahrgenommen und eine meritorische – den Ausgangsbescheid aufhebende, abändernde, bestätigende bzw die Beschwerde abweisende – Beschwerdevorentscheidung erlassen haben sollte (*Hengstschläger/Leeb,* AVG § 28 VwGVG Rz 153 [Stand 15.2.2017, rdb.at])

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. 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 zum beschränkten Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich.

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. Wiesbauer