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-154777/7/WP

Datum:
Linz, 13. Juli 2026

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der Prof. Dr. A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis vom 1. April 2026, GZ: Bau 01/2026, betreffend ein Bauvorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin C__ auf Grundstück Nr aaa der KG D__ , nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 6. Juli 2026 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

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. Verfahrensgang:

1.1. Mit Eingabe vom 19. Februar 2026 beantragte C__ (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Teilweiser Abbruch eines Daches sowie Um- u. Ausbau des besth. Dachraums mit neuem Nebenzugang und Schutzdach“ auf Grundstück Nr aaa der KG bbb D__, dargestellt im Einreichplan des E__, (Arch.) Ingenieurbüro in F__ vom 19. Februar 2026 mit der Plannummer eee und beschrieben in der Baubeschreibung vom selben Tag.

1.2. Am 6. März 2026 fand eine mündliche Bauverhandlung statt. Im Vorfeld erstattete die Beschwerdeführerin (Bf) schriftlich folgende Einwendung: der „neue Nebenzugang mit Schutzdach […] erstreckt sich […] direkt an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut, ohne dass gesetzlich festgelegte Mindestabstände oder Höhen eingehalten werden. […] An der nördlichen Grundgrenze ist eine 4,5 Meter hohe und drei Meter breite Feuerschutzwand geplant, die sich direkt vor meinen Küchenfenstern aufbaut. In Verbindung mit einem Gewerbebetrieb im Ortskern […] stellt dies eine weitere Wertminderung meines […] gebauten Hauses dar“. In ihrer Stellungnahme vom 6. März 2026 (Teil der Niederschrift) wiederholt und präzisiert die Bf ihre Einwendung.

1.3. Mit Bescheid vom 1. April 2026 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis (belangte Behörde, bB) der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung. Begründend wird insbesondere auf die Einwendung der Bf näher eingegangen und mit Verweis auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen dargelegt, weshalb das Bauvorhaben – entgegen der Ansicht der Bf – den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

1.4. Gegen diesen Bescheid wendet sich vorliegende Beschwerde, die sich gegen die Rechtmäßigkeit der Errichtung des entlang der nordöstlichen/östlichen Grenze des Baugrundstückes gelegenen Baukörpers richtet. Begründend wird insbesondere ausgeführt, eine „Messmethode dergestalt, dass die Traufenhöhe nicht von der Geländeebene […] berechnet wird, sondern vom Fußbodenniveau des neu zu errichtenden Obergeschosses, findet im Gesetz keine Deckung. Vielmehr ist auf die Höhe der Traufe über dem Gelände abzustellen“. Im Übrigen handle es sich um „einen substanziellen Zubau mit nutzbarer Abstellfläche, der als vollwertiger Gebäudeteil zu qualifizieren ist. Das gegenständliche Bauvorhaben ist schon aus diesem Grund unzulässig“. „Der neu geschaffene Zubau (Abstellraum/Eingang) mit Schutzdach erhöht die bauliche Dichte an der Grundgrenze […], verstärkt die Einblicks- und Immissionssituation und führt zu einer dauerhaften Veränderung der Belichtung, Besonnung und Privatsphäre der Nachbarliegenschaft“. Abschließend wird die Durchführung einer mündlichen

Verhandlung und die Aufhebung des Bescheides, in eventu die Aufhebung und Zurückverweisung beantragt.

2.1. Mit Schreiben vom 12. Mai 2026 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

2.2. Am 6. Juli 2026 führte das Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch und verkündete im Anschluss an diese die Entscheidung samt den wesentlichen Entscheidungsgründen.

2.3. Mit Erledigung vom 7. Juli 2026 wurde den revisionslegitimierten Parteien die Niederschrift zugestellt. Mit Eingabe vom 8. Juli 2026 beantragte die Bf die Zustellung der ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Teilweiser Abbruch eines Daches sowie Um- u. Ausbau des besth. Dachraums mit neuem Nebenzugang und Schutzdach“ auf Grundstück Nr aaa der KG bbb D__, dargestellt im Einreichplan des E__, (Arch.) Ingenieurbüro in F__ vom 19. Februar 2026 mit der Plannummer eee und beschrieben in der Baubeschreibung vom selben Tag. Das Bauvorhaben stellt sich – soweit verfahrensrelevant – wie folgt dar: Entlang der öffentlichen Straße (Umkehrplatz; Grundstück Nr ccc der KG D__; öffentliches Gut) soll an das (Haupt-)Gebäude ein überdachter Zugangsbereich bzw eine Abstellfläche errichtet werden. Hierfür wird beim bestehenden Abstellraum die Dachkonstruktion entfernt. Die bestehenden Außenmauern werden erhöht und eine massive Decke darauf errichtet. Im Obergeschoss werden ein überdachter Abstellraum sowie ein Zugang bzw eine Terrasse projektiert. Die Abdeckung des überdachten Bereiches erfolgt mittels Flachdachkonstruktion. Zur nordöstlichen Grundgrenze hin wird eine massive Mauer errichtet. Im südwestlichen Bereich wird ein Nebenzugang bzw eine Rampe als Vorbereitung für einen Schrägaufzug errichtet. Die Hauptabmessungen samt Rampe betragen 17,4 x 3,17 Meter. Der erste Fußboden reicht unter das anschließende Gelände. Die Traufenhöhe der neuen Abstellfläche beträgt 2,83 Meter bezogen auf den (zweiten) fertigen Fußboden im Erdgeschoß (laut Plan). Die Gesamthöhe zur nordöstlichen Grundgrenze beträgt 5,83 Meter gemessen auf das Urgelände an der Grundgrenze. Das Bauwerk soll als Abstellfläche, gedeckter Zugangsbereich und Zugangsrampe („barrierefreier Zugang“) genutzt werden [offenes Grundbuch, Einreichplan, Baubeschreibung, Befund und Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen (enthalten in der Niederschrift der Bauverhandlung), Ausführungen der Bauwerberin im Rahmen der mündlichen Verhandlung].

Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin des Baugrundstückes Nr aaa der KG D__. Die Bf ist Alleineigentümerin des unmittelbar angrenzenden, nordöstlich vom Baugrundstück gelegenen Grundstückes Nr ddd der KG D__.

Das Baugrundstück weist die Widmung „Wohngebiet“ auf; ein Bebauungsplan existiert nicht [Einschau DORIS; Ausführungen bB].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der oben festgestellte Sachverhalt ergibt sich insbesondere aus den Projektunterlagen, dem Grundbuch und dem Katasterauszug widerspruchsfrei.

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. […].

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; 27.10.2023, Ra 2023/05/0196).

2.2. 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. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc ergibt, abzusprechen hat (VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011 uHa VwGH 4.5.2020, Ra 2019/05/0291, mwN).

3.1. Die Bf ist Nachbarin iSd Oö. BauO 1994. Sie hat ihre Parteistellung auch prolongiert, da sie – zumindest teilweise – zulässige Einwendungen erhoben hat.

3.2. Soweit die Bf in ihren Einwendungen Bauwerke thematisiert, die nicht Gegenstand des Projektes sind, war darauf vor dem Hintergrund obiger stRsp nicht weiter einzugehen. Im Übrigen kommt dem Nachbarn bei bloß anzeigepflichtigen Bauvorhaben nach der Oö. BauO 1994 (beispielsweise bei Stützmauern) kein Mitspracherecht zu.

3.3. Insofern die Bf „Wertminderung“ und die Verletzung von „Privatsphäre“ durch die geplante Bauführung am Nachbargrundstück geltend macht, ist sie ebenso auf die stRsp des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach es sich dabei um keine tauglichen Einwendungen iSd Oö. BauO 1994 handelt.

3.4. Was die Einhaltung des notwendigen Abstandes betrifft, kommt der Bf zunächst im Hinblick auf den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Umkehrplatz) kein Mitspracherecht zu. Der diesbezügliche Abstand ergibt sich aus den straßenrechtlichen Vorschriften und betrifft ausschließlich öffentliche Interessen. Soweit die Bf allerdings jenen (geringfügigen) Teil des Bauvorhabens anspricht, der entlang ihrer Grundstücksgrenze zu liegen kommt, erweist sich ihre Einwendung als zulässig, aber unbegründet. Dies aufgrund folgender Überlegungen:

Der verfahrensgegenständliche Bauwerksteil soll (unter Einbindung des Bestands) zweigeschossig zur Ausführung gelangen, wobei die erste Ebene unter das

anschließende Gelände reicht; gemäß § 2 Z 17 Oö. BauTG 2013 handelt es sich somit um ein Kellergeschoss. Der darüber liegende Fußboden kommt allseits über Gelände zu liegen, weshalb es sich dabei gemäß § 2 Z 9 leg cit um das Erdgeschoss und damit den Erdgeschossfußboden handelt. Gemäß § 41 Abs 1 Z 5 lit d leg cit ist die zulässige Traufenhöhe von dieser Bezugsebene zu bestimmen. Zudem darf gemäß Z 5 lit e par cit die Gesamthöhe 7 Meter (wohl gemeint: über dem anschließenden Gelände) nicht überschritten werden. Da die Traufenhöhe des relevanten Bauwerksteils die Höhe von 3 Meter über dem Erdgeschossfußboden nicht überschreitet und die Gesamthöhe des Bauwerksteils (über dem anschließenden Gelände entlang des Nachbargrundstückes) weniger als 7 Meter beträgt, besteht kein Widerspruch zu den baurechtlichen Vorschriften. Ein – über die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen hinausgehendes – Recht auf ausreichende Belichtung und Belüftung besteht nach der Oö. BauO 1994 nicht, weshalb sich das diesbezügliche Beschwerdevorbringen der Bf als unzulässig erweist.

3.5. Die Nutzung des in Rede stehenden Gebäudeteiles/Bauwerks wird mit Abstellfläche, gedeckter Zugang, Rampe (barrierefreier Zugang) angegeben und erfüllt somit die gesetzlichen Voraussetzungen des § 41 Abs 1 Z 5 Oö. BauTG 2013 (keine betrieblichen Zwecke, keine Tierhaltung).

3.6. Da für das gegenständliche Baugrundstück kein Bebauungsplan erlassen wurde, geht das Vorbringen betreffend „Bebauungsdichte“ ins Leere. Insofern die Bf damit das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum und sohin die Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild anspricht, steht die Einhaltung der diesbezüglichen Vorschriften allein im öffentlichen Interesse und kommt der Bf diesbezüglich kein Mitspracherecht zu.

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 wiedergegebenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung und dem eindeutigen Wortlaut des Gesetzes beantwortet werden konnten. Eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung liegt daher nicht 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