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-154600/3/WP

Datum:
Linz, 12. Jänner 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde des A__ gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gramastetten vom 23. Oktober 2025, GZ: Bau-45/2025, betreffend Einwendungen gegen das Bauvorhaben „Neubau B__“ auf der Liegenschaft EZ aaa der KG C__, der mitbeteiligten Bauwerberin D__ in C__, den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerde wird mangels Parteistellung 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:

1.1. Mit Eingabe vom 4. September 2025 beantragte die D__ (Bauwerberin) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau B__“ auf der Liegenschaft EZ aaa der KG C__, dargestellt im Einreichplan der F__ vom 22. August 2025, Plannummer fff, beschrieben in der Baubeschreibung vom 4. September 2025 [Ansuchen Baubewilligung, Einreichplan, Baubeschreibung].

1.2. Mit Erledigung vom 26. September 2025 beraumte der Bürgermeister der Marktgemeinde Gramastetten (belangte Behörde, bB) eine mündliche Bauverhandlung für den 13. Oktober 2025 an [Kundmachung Bauverhandlung].

1.3. Mit Eingabe (E-Mail) vom 10. Oktober 2025 erhob der Beschwerdeführer (Bf) folgende Einwendungen: (1) die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs müsse erhalten bleiben, daher müsse mit dem Gebäude von der Straße abgerückt werden (Ein- Aussteigen, Gegenverkehr, Schneeablage) (2) Bauhöhe, Überbau max 4,5m vom Straßenniveau (3) Erhaltung der Lebensqualität am Grundstück des Bf (4) in der Bauzeit sei der LKW-Verkehr einzuschränken (5) keine Beeinträchtigung des Wander- und Radweges [Einwendungsschriftsatz].

1.4. Am 13. Oktober 2025 fand die mündliche Bauverhandlung statt, an der der Bf persönlich teilnahm und die bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten erstattete [Verhandlungsschrift Bauverhandlung].

1.5. Mit Bescheid vom 23. Oktober 2025 wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für das Bauvorhaben erteilt [Bescheid].

1.6. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde („Einspruch“), mit der der Bf im Wesentlichen sein Einwendungsvorbringen wiederholt [Beschwerde].

2. Mit Schreiben vom 12. November 2025 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau B__“ auf der Liegenschaft EZ aaa der KG C__, dargestellt im Einreichplan der F__ vom 22. August 2025, Plannummer fff, beschrieben in der Baubeschreibung vom 4. September 2025 [Ansuchen Baubewilligung, Einreichplan, Baubeschreibung].

Die Bauwerberin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ aaa der KG C__ [offenes Grundbuch]; diese weist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gramastetten die Widmung „Bauland Wohngebiet“ auf [Einschau DORIS; Verhandlungsschrift Bauverhandlung].

Der Bf ist Alleineigentümer der östlich vom Bauvorhaben gelegenen Liegenschaft EZ bbb mit den darin einliegenden Grundstücken Nr ccc und ddd [offenes Grundbuch]; der Abstand zur Bauliegenschaft beträgt weniger als 10 Meter. Zwischen den Liegenschaften der Bauwerberin und des Bf verläuft eine öffentliche Gemeindestraße („E-Weg“, öffentliches Gut) mit der Grundstücksnummer eee der KG C__ [offenes Grundbuch].

Der Bf erhob folgende Einwendungen: (1) die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs müsse erhalten bleiben, daher müsse mit dem Gebäude von der Straße abgerückt werden (Ein- Aussteigen, Gegenverkehr, Schneeablage) (2) Bauhöhe, Überbau max 4,5m vom Straßenniveau (3) Erhaltung der Lebensqualität am Grundstück des Bf (4) in der Bauzeit sei der LKW-Verkehr einzuschränken (5) keine Beeinträchtigung des Wander- und Radweges [Einwendungsschriftsatz].

Am 13. Oktober 2025 fand die mündliche Bauverhandlung statt, an der der Bf persönlich teilnahm und die bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten erstattete [Verhandlungsschrift Bauverhandlung].

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten verwaltungsbehördlichen Akt sowie Einschau ins offene Grundbuch und das Digitale oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS). Der oben dargestellte – maßgebliche – Sachverhalt ergibt sich daraus vollständig und widerspruchsfrei. Da die Durchführung einer mündlichen Verhandlung von keiner Partei beantragt wurde und aufgrund des festgestellten Sachverhalts feststand, dass die Beschwerde als unzulässig zurückzuweisen ist, konnte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 24 Abs 2 Z 1 VwGVG unterbleiben.

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. 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).

3.1. Der Abstand der Liegenschaft des Bf zu der zu bebauenden Liegenschaft beträgt weniger als 10 Meter, weshalb der Bf Nachbar iSd § 31 Oö. BauO 1994 ist. Die Parteistellung des Bf ist mangels Erhebung tauglicher Einwendungen allerdings untergegangen. Dies aus folgenden Gründen:

3.2. Soweit sich der Bf mit seinen Einwendungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der öffentlichen Straße (Schneeräumung, Gegenverkehrsproblematik, Ein- und Aussteigen, Wander- und Radweg etc) bezieht, betrifft dies Umstände, die ausschließlich im öffentlichen Interesse

gelegen und daher dem Mitspracherecht des Nachbarn entzogen sind. Die diesbezügliche(n) Einwendung(en) erweisen sich daher als unzulässig.

3.3. Die Bauausführungsarbeiten sind nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und bewegt sich eine diesbezügliche Einwendung daher außerhalb des Verfahrensgegenstandes. Insoweit der Bf eine Einschränkung des Baustellenverkehrs fordert, erweist sich sein diesbezügliches Vorbringen daher als unzulässig.

3.4. Gemäß § 40 Z 5 Oö. BauTG 2013 ist zu öffentlichen Verkehrsflächen der sich aus straßenrechtlichen Abstandsbestimmungen ergebende Abstand einzuhalten. Die Einhaltung des Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche dient ausschließlich dem Schutz öffentlicher Interessen, weshalb dem Nachbarn kein subjektives Recht auf Einhaltung dieses Abstandes zukommt. Insoweit der Bf ein Abrücken des Bauvorhabens von der Straßenfluchtlinie fordert bzw die straßenseitige Bauhöhe moniert, kommt ihm diesbezüglich kein Mitspracherecht zu. Auch dieses Vorbringen erweist sich als unzulässig.

3.5. Die Oö. BauO 1994 kennt nach der stRsp kein (allgemeines) Recht auf Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität. Die diesbezügliche Einwendung des Bf erweist sich somit ebenso als unzulässig.

4. Im Ergebnis hat der Bf im verwaltungsbehördlichen Verfahren keine tauglichen Einwendungen erhoben, weshalb seine Parteistellung untergegangen ist. Mangels Parteistellung erweist sich die vom Bf erhobene Beschwerde als unzulässig.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes und der dazu ergangenen höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnten. Es liegt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung 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