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-154629/4/SSt/DaE

Datum:
Linz, 26. Jänner 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde des A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Rohr im Kremstal vom 23.10.2025, GZ: Bau-1441/2025, betreffend Einwendung gegen ein Bauvorhaben 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 Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Rohr im Kremstal (im Folgenden: belangte Behörde) vom 23.10.2025, GZ: Bau-1441/2025, wurde der Bauwerberin die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau einer Wohnanlage in B__“ auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Nr. aaa, bbb, EZ ccc, KG C__ sowie Nr. D, EZ ddd, KG C__, unter Vorschreibung diverser Auflagen erteilt.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) mit per 21.11.2025 datiertem Schreiben Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich.

I.3. Mit Schreiben vom 2.12.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem zugehörigen Bauakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau einer Wohnanlage in B__“ auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Nr. aaa, bbb, EZ ccc, KG C__ sowie Nr. D, EZ ddd, KG C__. Dieses Bauvorhaben ist in den Einreichplänen mit dem Plandatum 23.7.2025, Plannr. 312/ER/01-11, eindeutig dargestellt. [Bauansuchen samt Beilagen vom 23.7.2025 ON 1 bis 6 des Bauaktes]

II.2. Der Bf ist Eigentümer des Grundstückes Nr. E, EZ eee, KG C__, welches in südöstlicher Richtung unmittelbar an das Grundstück der Bauwerberin angrenzt. [Grundbuchsauszug und DORIS-Auszug, ON 3 des verwaltungsgerichtlichen Aktes]

II.3. Zu dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben wurde eine mündliche Bauverhandlung am 12.9.2025 durchgeführt. Der Bf wurde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur Bauverhandlung vor der belangten Behörde geladen.

In der Bauverhandlung erhob er Einwendungen zu den Themenbereichen Gesundheits- und Grundwassergefährdung durch Altlastenbodenkontamination, Beeinträchtigung der natürlichen Belüftung und Belichtung, Sichtschutzhecke und Verkehrs- und Lärmbelastung. [Verhandlungsschrift, ON 28 des Bauaktes]

II.4. Mit vorliegender Beschwerde vom 21.11.2025 moniert der Bf ausschließlich die fehlende Auseinandersetzung mit seiner in Rahmen der mündlichen Bauverhandlung erhobenen Einwendung (Anm: explizite Formulierung im Singular) betreffend die Gefährdung von Gesundheit und Grundwasser durch Altlastenbodenkontaminationen, welche infolge der Bauarbeiten freigesetzt oder in das Grundwasser verlagert werden.

Wörtlich ist der Verhandlungsschrift zu diesem Einwand Folgendes zu entnehmen [Verhandlungsschrift, ON 28 des Bauaktes]:

*„Altlastenbodenkontamination: Fakt ist, es wurden in der Vergangenheit nachweislich Öl und andere Substanzen wie Treibstoff eingebracht. Es besteht daher der Verdacht einer erheblichen Bodenkontamination. Ich beantrage eine aktuelle und unabhängiges Bodengutachten, das insbesondere auf Mineralölkohlenwasserstoffe, Schwermetalle und Grundwassergefährdung prüft.*
*Gesundheitsgefährdung: Eine Bebauung ohne vorherige Sanierung würde das Risiko bergen, dass Schadstoffe durch Bauarbeiten freigesetzt oder in das Grundwasser verschleppt werden. Damit wäre die Gesundheit von Anrainern gefährdet.“*

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt (Bauakt), insbesondere den darin einliegenden Einreichunterlagen, der Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung samt den Einwendungen des Bf, sowie in das Digitale Oberösterreichische Rauminformationssystem (DORIS) und das offene Grundbuch. Daraus – insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln – ergibt sich der festgestellte Sachverhalt widerspruchsfrei.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 VwGVG abgesehen werden, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass die Beschwerde zurückzuweisen ist und eine mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Vorweg ist festzuhalten, dass eine Beschwerde von einem Nachbar iSd. § 31 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) verfahrensgegenständlich ist. Die Frage, ob eine Person als Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat, ist nach den Bestimmungen des § 31 Abs. 1 Oö. BauO zu beurteilen. Nach der Z 1 dieser Bestimmung kommt bei Bauvorhaben, die – wie gegenständlich – Wohngebäude zum Gegenstand haben, allen Eigentümern eine Nachbarstellung

zu, deren Grundstück vom Baugrundstück höchstens 10 m entfernt ist. Dies ist beim Nachbargrundstück des Bf unstrittig gegeben.

Gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes 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.

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 1.4.2021, Ra 2019/05/0334, mwN).

Die Verwaltungsgerichte sind daher im Nachbarbeschwerdeverfahren ausschließlich zuständig, subjektiv-öffentliche Rechte der Bf zu prüfen, während den Verwaltungsgerichten eine Prüfung der objektiven Rechtmäßigkeit des Bescheides nicht zusteht (vgl. dazu umfassend VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021). Der Verwaltungsgerichtshof hat auch ausdrücklich klargestellt, dass das Verwaltungsgericht auf Grund einer Nachbarbeschwerde keine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheides aus öffentlichen Interessen vornehmen dürfte (vgl. VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Zudem können die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte (vgl. etwa VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282, mwN).

Daraus folgt, dass dem Landesverwaltungsgericht bei Nachbarbeschwerden keine Befugnis zu einer umfassenden objektiven Rechtskontrolle des Baubewilligungsbescheides zukommt.

IV.2. Vor diesem Hintergrund ist zu der rechtzeitig erhobenen und im Rechtsmittelweg aufrecht erhaltenen Einwendung betreffend eine (mögliche) Gesundheits- und Grundwassergefährdung durch Mobilisierung von Giftstoffen auszuführen, dass die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist. Fragen im Zusammenhang mit Baggerarbeiten

(und deren Auswirkungen auf die Gesundheit und den Grundwasserhaushalt) sind Fragen der Bauausführung, nicht aber der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Beeinträchtigungen während der Bauausführung begründen demnach keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren (vgl. etwa 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN.). Dem Nachbarn steht darüber hinaus auch nicht das Recht zu, dass durch das Bauvorhaben der Grundwasserhaushalt nicht beeinträchtigt wird (vgl. etwa VwGH 18.12.2006, 2004/05/0202; 26.3.2019, Ra 2019/05/0017). Solche Rechte sind allenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren oder auch vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.

Im Übrigen wird auf die ständige Judikatur des VwGH hingewiesen, wonach Nachbarn keine subjektiven öffentlichen Rechte im Hinblick auf die Beschaffenheit bzw. Eignung eines Bauplatzes haben (vgl. VwGH 21.12.2010, 2009/05/0277; 24.2.2015, 2013/05/0054).

Da der Bf in Bezug auf die behauptete Mobilisierung von Giftstoffen im Baugrund kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Verfahren geltend gemacht hat und darüberhinausgehende Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben selbst im Beschwerdeverfahren nicht releviert wurden, ist die Beschwerde als unzulässig zurückzuweisen.

Es ist 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 ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die in der Entscheidung zitierten Judikate des Verwaltungsgerichtshofes).

## 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

MMag. Dr. Steidl-Sebestyen