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-154764/4/WP - 154765/3

Datum:
Linz, 1. September 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. der A__ und 2. des Ing. B__, beide wohnhaft G-Straße, C__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Attersee am Attersee vom 9. April 2026, GZ: 131-9-6/2026, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben des mitbeteiligten Bauwerbers D__ auf Grundstück Nr aaa der KG E__, 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 Ansuchen vom 17. Dezember 2025, eingelangt am 10. Februar 2026, beantragte D__ (Bauwerber) die Erteilung der Baubewilligung für den „Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 1) samt Doppelcarport und Außenlager auf dem Grundstück Nr. aaa, EZ bbb der KG ccc E__“, dargestellt im Einreichplan der H__, F__, Projektnummer hhh, Plan Nr. ddd und iii vom 17. Dezember 2025 und beschrieben in der Baubeschreibung vom 17. Dezember 2025.

1.2. Mit Erledigung vom 26. Februar 2026 beraumte der Bürgermeister der Gemeinde Attersee am Attersee (belangte Behörde, bB) eine mündliche Bauverhandlung für den 16. März 2026 an, wobei auf die Möglichkeit zur Einsicht in die Projektunterlagen und den Verlust der Parteistellung bei nicht rechtzeitiger Erhebung von Einwendungen (§ 42 AVG) hingewiesen wurde. Die Kundmachung wurde den Beschwerdeführern (Bf) nachweislich zugestellt.

1.3. Die Bf erhoben vorab per E-Mail vom 13. März 2026 und im Rahmen der Bauverhandlung folgende Einwendungen: (1) Dienstbarkeit der Wasserleitung auf Grundstück Nr eee ist auch auf Grundstück Nr aaa zu übertragen; mangelhafte Darstellung der Wasserleitung im Einreichplan (2) Das Bauvorhaben widerspricht dem Orts- und Landschaftsbild (3) Errichtung und der Betrieb der Luft-Wärmepumpe verursacht störende Geräusche.

1.4. Mit – nunmehr in Beschwerde gezogenem – Bescheid vom 9. April 2026 erteilte die bB dem Bauwerber die Baubewilligung für das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben.

1.5. Gegen diesen Bescheid wendet sich die rechtzeitig eingebrachte Beschwerde. Begründend wird von den Bf zunächst das Einwendungsvorbringen wiederholt und ergänzend begründet. Des Weiteren monieren die Bf, es fehle im Bescheid an einer nachvollziehbaren Auseinandersetzung mit der in den Einreichplänen angegeben Geschoßflächenzahl und leide der Bescheid unter Ermittlungs- und Begründungsmängeln hinsichtlich Geh- und Fahrtrechte, infrastruktureller Maßnahmen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Strom- und Telekomleitungen. Außerdem sei die Dachform nicht abschließend fixiert worden.

2. Mit Schreiben vom 11. Mai 2026, eingelangt am 19. Mai 2026, legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (Verwaltungsgericht) zur Entscheidung vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt wird festgestellt:

Der Bauwerber beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „Neubau eines Einfamilienhauses (EFH 1) samt Doppelcarport und Außenlager auf dem Grundstück Nr aaa, EZ fff der KG ccc E__“, dargestellt im Einreichplan der H__, F__, Projektnummer hhh, Plan Nr ddd und iii vom 17. Dezember 2025 und beschrieben in der Baubeschreibung vom selben Tag. Das Objekt soll mit einer Luftwärmepumpe beheizt werden.

Mit Erledigung vom 26. Februar 2026 beraumte die bB eine mündliche Bauverhandlung an, wobei auf die Möglichkeit zur Einsicht in die Projektunterlagen und den Verlust der Parteistellung bei nicht rechtzeitiger Erhebung von Einwendungen (§ 42 AVG) hingewiesen wurde. Die Kundmachung wurde den Bf nachweislich zugestellt [Kundmachung, Rückscheine, alle einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

Die Bf erhoben vorab per E-Mail vom 13. März 2026 und im Rahmen der Bauverhandlung folgende Einwendungen: (1) Dienstbarkeit der Wasserleitung auf Grundstück Nr eee ist auch auf Grundstück Nr aaa zu übertragen; mangelhafte Darstellung der Wasserleitung im Einreichplan (2) Das Bauvorhaben widerspricht dem Orts- und Landschaftsbild (3) Errichtung und der Betrieb der Luft-Wärmepumpe verursacht störende Geräusche [E-Mail vom 13. März 2026 und Verhandlungsschrift vom 16. März 2026, einliegend im verwaltungsbehördlichen Akt].

Der Bauwerber ist Alleineigentümer des Baugrundstückes Nr aaa, nunmehr EZ bbb der KG E__ [offenes Grundbuch].

Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des nördlich vom Baugrundstück gelegenen und an dieses unmittelbar angrenzenden Grundstückes Nr jjj EZ ggg der KG E__ [Einschau DORIS, offenes Grundbuch].

2. 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. Der oben festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus widerspruchsfrei.

Die 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.

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).

2.2. Dem Begriff der Einwendung ist die Behauptung einer Verletzung mit Bezug auf ein bestimmtes Recht immanent, dh die Geltendmachung der Verletzung eines subjektiven Rechtes. Eine Einwendung im Rechtssinne liegt also nur vor, wenn das

Vorbringen eine Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechts durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat. Es muss gefordert werden, dass wenigstens erkennbar ist, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Bauvorhaben des Bauwerbers wendet, welche Rechtsverletzung behauptet wird (VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334 uHa VwGH 27.6.2017, Ra 2016/05/0118, mwN).

2.3. Die prozessualen Rechte einer Partei dienen nur der Durchsetzung ihrer materiellen Rechte und können daher nicht weiter gehen als diese; mit anderen Worten reichen die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter als ihre materiellen Rechte, deren Durchsetzung sie dienen (stRsp des Verwaltungsgerichtshofes; statt vieler: VwGH 18.11.2014, Ra 2014/05/0011 mwN).

2.4. Mit der in der Rechtsprechung angesprochenen rechtzeitigen Erhebungen von Einwendungen wird auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG Bezug genommen: Gemäß § 42 Abs. 1 und Abs. 2 AVG verliert eine rechtzeitig verständigte Person ihre Stellung als Partei, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt.

3.1. Die Bf wurden unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen zur mündlichen Bauverhandlung geladen. Um die Parteistellung zu erhalten, mussten daher taugliche (dh subjektiv-öffentliche Nachbarrechte der Bf betreffende) Einwendungen erhoben werden.

3.2. Soweit die Bf Immissionen wegen der Errichtung und des Betriebs einer Luftwärmepumpe einwenden, ist auszuführen, dass die Wärmepumpe nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist (siehe dazu das Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz) und damit kein subjektiv-öffentliches Recht, somit kein Mitspracherecht des Nachbarn, besteht.

3.3. Auch steht dem Nachbarn kein Mitspracherecht hinsichtlich des Ortsbildschutzes zu. Aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes können keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden (vgl. etwa VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; 26.9.2017, Ra 2016/05/0110).

3.4. Insofern die Bf die Eintragung der Dienstbarkeit (auch) auf Grundstück Nr aaa und das Verbot einer Überbauung der Wasserleitung fordern, betrifft dies nicht den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die Forderung nach Einhaltung einer Dienstbarkeit stellt eine privatrechtliche Einwendung dar und ist daher auf dem Zivilrechtsweg zu klären. Zudem erlaubt sich das Verwaltungsgericht darauf hinzuweisen, dass der von den Bf geltend gemachten Forderung nach Übertragung

der Dienstbarkeit offenkundig nachgekommen wurde (siehe dazu den Grundbuchsauszug zur EZ bbb).

4. Im Ergebnis haben die Bf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine tauglichen Einwendungen erhoben, weshalb ihre Stellung als Parteien im Baubewilligungsverfahren des Bauwerbers untergegangen ist. Auf die erstmals in der Beschwerde erhobenen Einwendungen bezüglich Geschoßflächenzahl, Ermittlungs- und Begründungsmängel hinsichtlich Geh- und Fahrtrechte sowie infrastruktureller Maßnahmen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Strom- und Telekomleitungen brauchte vor diesem Hintergrund nicht weiter eingegangen werden.

Wenn in der Beschwerde die Mangelhaftigkeit des Behördenverfahrens vorgebracht wird, ist darauf zu verweisen, dass Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen können als ihre materiellen Rechte, sodass Verfahrensfehler für einen Nachbarn nur dann von Relevanz sein können, wenn damit eine Verletzung eines materiellen Nachbarrechtes gegeben wäre (zuletzt etwa VwGH 20.3.2025, Ra 2025/05/0015, mwN).

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 höchstgerichtlichen Rsp beantwortet werden konnte. Die Auslegung und Beurteilung des Einwendungsvorbringens im Rahmen des baubehördlichen Verfahrens ist notwendigerweise anhand der konkreten Formulierung und des Sinnzusammenhanges vorzunehmen und kommt dieser Auslegung daher keine Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu. Im Übrigen konnte das Verwaltungsgericht die Beurteilung der Tauglichkeit des Einwendungsvorbringens anhand einschlägiger höchstgerichtlicher Rsp vornehmen. Die diesbezügliche höchstgerichtliche Rsp erweist sich auch nicht als widersprüchlich, weshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt.

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