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-154771/3/DM – 154772/2

Datum:
Linz, 19. Juni 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. der Dr. A__, und 2. der Mag. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Unterach am Attersee vom 23.02.2026, GZ: B-2025-1333-00026, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) 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, Sachverhalt:

1. Einleitend wird auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 28.05.2019, Ra 2019/05/0074, hingewiesen, in der eine Revision der nunmehrigen Beschwerdeführerinnen (in der Folge kurz: Bf) – ebenfalls ein Bauvorhaben auf dem nunmehrigen Baugrundstück betreffend – zurückgewiesen wurde (Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.03.2019, LVwG-151665/4/DM und LVwG-151730/2/DM). Insbesondere das damalige Vorbringen zum sog. F__ wird auch in der nun anhängigen Beschwerde wieder thematisiert.

2. Mit Eingabe vom 07.05.2025 beantragte C__ (Bauwerber) beim Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee als Baubehörde (im Folgenden: belangte Behörde) die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben „Abbruch und Neubau des Wohnhauses“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__.

3. Die Bf sind je Hälfteeigentümerinnen des ccc direkt an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Nr. bbb mit der Baufläche .ddd, KG D__.

Zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück der Bf befindet sich der sog. F__, ein eingehauster Wildbach.

4. Das Bauvorhaben wurde im Zuge des Ermittlungsverfahrens hinsichtlich des von den Bf immer wieder thematisierten Schutzbauwerks (Einhausung) am F__ ausführlich beurteilt:

So wurde die hier zuständige Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst (eine Einrichtung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft) maßgeblich eingebunden. In der Stellungnahme vom 06.08.2025 wurde festgehalten, dass der Abriss eines bestehenden Gebäudes und der Neubau eines Wohnhauses auf Grundstück Nr. aaa, KG D__, geplant sei. Zwischenzeitlich sei das Projekt in Zusammenarbeit mit der Dienststelle und den Planern nach einem Lokalaugenschein an die vorhandene Hochwassersituation so angepasst worden, dass den Vorgaben des Hochwasserschutzes nachhaltig entsprochen werde. Mit dem Planer sei zudem vereinbart worden, dass die Einhausung in Absprache mit der Dienststelle im Bereich der Risse mit entsprechenden Gurten aus Stahlbeton saniert werde und die im Zuge des Baus notwendige Pilotierung soweit adaptiert werde, dass eine Verbesserung der Standfestigkeit der Einhausung des F__ erreicht werde.

Im Befund wird ausgeführt, dass sich das geplante Vorhaben gemäß der Oö. Einzugsgebieteverordnung, LGBl. Nr. 105/2020, im Einzugsgebiet F__ befinde. Dieser entwässere ein 0,29 km^2 großes Einzugsgebiet und gelte als Wildbach mit dem maßgeblichen Prozess Fluviatiler Feststofftransport. Im Fall des Bemessungsereignisses sei mit einem Hochwasserabfluss von ca. 9 m^3/s sowie einer Geschiebefracht von 150 m^3 zu rechnen. Nach dem Gefahrenzonenplan der Gemeinde Unterach befinde sich das Grundstück in der Gelben Wildbachgefahrenzone und teilweise in einem Blauen Vorbehaltsbereich mit der Signatur TM für technische Maßnahme, welche in diesem Bereich auf die genannte Einhausung des F__ bis zur Mündung in den E__ hinweise. Gutachterlich werde festgestellt, dass sich die Einhausung in der Roten Wildbachgefahrenzone befinde. Die Einhausung sei zum Schutz der rechts und links befindlichen Wohnhäuser errichtet worden, um die Benutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern. Im Bereich der Gelben Wildbachgefahrenzone sei bei Eintritt des Bemessungsereignisses gemäß Forstgesetz 1975 idgF mit einem flächigen Hochwasserabfluss sowie mit Geschiebe- und Wildholzablagerungen zu rechnen. Der Bereich der Gelben Wildbachgefahrenzone sei für Wohnzwecke nur bedingt geeignet zu beurteilen.

In der Beurteilung wurde schließlich festgestellt, dass im öffentlichen Interesse am Schutz vor Naturgefahren gegen das geplante Vorhaben bei plangemäßer Ausführung und Einhaltung untenstehender Auflagen und folgendem Hinweis kein Einwand bestehe:

1. *An den Nachbargebäuden und der Einhausung des F__ sind vor Beginn der Arbeiten Beweissicherungen in Abstimmung mit den Grundeigentümern durchzuführen.*
2. *Die vereinbarte Sanierung der Einhausung ist in Abstimmung mit der Dienststelle durchzuführen.*

   Hinweis: Bei Eintritt von Starkregenereignissen, besonders aber bei Starkregenereignissen, die über dem im Forstgesetz 1975 definierten Bemessungsereignis liegen, kann es trotz der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen zu Schäden am Gebäude, am Grundstück und dort abgestellten Gegenständen kommen.

5. Mit dem nun angefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 23.02.2026 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Entsprechend der Auflage 13. ist dem geologischen Gutachten vom 11.04.2025 sowie der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 06.08.2025 (siehe Punkt 4.) zu entsprechen.

6. Dagegen wenden sich die Bf in ihrer Beschwerde vom 31.03.2026. Im Wesentlichen wird vorgebracht, es sei von der belangten Behörde eine wesentliche Vorfrage nicht geprüft worden, nämlich inwieweit der Liegenschaftserwerb des

Bauwerbers zulässig gewesen sei; es sei vom Bauwerber ein unbefugter Planer eingesetzt worden; Schutzbauwerk F__ - Schutz vor Eindringen von Wasser; Verletzung des Parteiengehörs; unrichtige Rechtsmittelbelehrung. Es wird beantragt, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und das Bauansuchen abzuweisen.

7. Die belangte Behörde legte die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der belangten Behörde samt den Schriftsätzen der Bf. Daraus ergibt sich der unter Punkt I. festgestellte Sachverhalt widerspruchsfrei.

Da bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass die Beschwerde zurückzuweisen ist, kann von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgesehen werden.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die Bf bringen in ihrer Beschwerde vor, das Baugrundstück und das Grundstück der Bf trenne ein 2,40 m breites Schutzbauwerk, durch das der F__-Bach in den E__ geleitet werde. Dieses Bauwerk stehe im Eigentum der Republik Österreich und liege etwa zu 60 % auf dem Grundstück des Bauwerbers und zu 40 % auf dem Grundstück der Bf. Der Bauwerber plane direkt neben der F__-Einhausung ein Carport zu errichten, durch welches die Instandhaltungsarbeiten für das Schutzbauwerk vom Grundstück des Bauwerbers aus unmöglich gemacht werde. Alle Instandhaltungsarbeiten müssten dann vom Grundstück der Bf aus getätigt werden. Noch im Baubescheid vom 26.4.2018 für dasselbe Grundstück (siehe Punkt I.1.) sei dem vorherigen Konsenswerber folgende Auflage erteilt worden: „*Im Bereich der dem F__ zugewandten Gebäudeseite wird ein zumindest 2,0 m breiter lichter Raum zur orographisch rechtsufrigen Beton-Außenkante der bestehenden Regulierung bis zur Höhe der ersten Obergeschoßdecke gewährleistet*.“ Nur dadurch könnten Instandhaltungsarbeiten des Schutzbauwerks durchgeführt werden. Schließlich würden 60 % des Schutzbauwerks auf dem Grundstück des Bauwerbers liegen. Es handle sich bei dieser Auflage sowohl um das Recht der Allgemeinheit auf die Durchführbarkeit von Wartungsarbeiten am Bauwerk als auch das subjektive Nachbarschaftsrecht der Bf, dass deren Liegenschaft vor Hochwasser zu schützen sei. Bei einer denkbaren Verklausung des Einlaufbauwerks würde das zu einem Gutteil tiefer

gelegene Grundstück samt Haus der Bf überschwemmt. In einem solchen Fall sei somit ein unverzüglicher und ungehinderter Zugriff auf das Schutzbauwerk zur Behebung von Störungen unbedingt zu gewährleisten.

Wie schon in der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.03.2019, LVwG-151665/4/DM und LVwG-151730/2/DM, festgehalten, handelt es sich beim Schutzbauwerk am F__ um keinen Teil des Bauvorhabens. Der F__ ist bei der Beurteilung des beantragten Bauvorhabens lediglich insofern relevant, als er sich auf dem Baugrundstück befindet und daher bei der Beurteilung des Bauvorhabens „Abbruch und Neubau eines Wohnhauses“ berücksichtigt werden muss. Wie die Bf richtig ausführen, steht das Schutzbauwerk im Eigentum der Republik Österreich. Die diesbezüglichen Interessen, wozu auch die Durchführbarkeit von Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten zählen, werden von der zuständigen Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst, bei der es sich um eine Einrichtung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft handelt, wahrgenommen. Dies ist im Beschwerdefall auch geschehen (siehe die oben zitierte Stellungnahme vom 06.08.2025 (Punkt I.4.). Es wird in diesem Zusammenhang wiederum – wie bereits in der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 06.03.2019 – auf die Bestimmung des § 1 Abs. 3 Z 2 Oö. BauO 1994 hingewiesen, wonach die Oö. BauO 1994 nicht gilt für bauliche Anlagen, die wasserrechtlichen Vorschriften unterliegen und unmittelbar der Benützung der Gewässer […] oder unmittelbar der Abwehr ihrer schädlichen Wirkungen (Schutz- und Regulierungswasserbauten) dienen.

Gemäß § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 besteht die Stellung als Nachbar nur unter der Voraussetzung, dass dieser durch das Bauvorhaben voraussichtlich in seinen subjektiven Rechten beeinträchtigt werden kann. Der F__ ist nicht Teil des Bauvorhabens, weshalb die Bf auch nicht in ihren nach der Oö. BauO 1994 bestehenden subjektiven öffentlichen Rechten verletzt sein können. Allfällige zivilrechtliche Interessen (insbesondere im Zusammenhang mit Erhaltungs-/Wartungsarbeiten des F__ ...) sind bei den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.

Wenn die Bf vorbringen, es sei ein bestimmter, ausreichend großer Abstand zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem Schutzbauwerk des F__ einzuhalten, sind sie darauf hinzuweisen, dass sie auch damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend machen. Ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen kann nur dann verletzt werden, wenn der Abstand zu seiner Grundgrenze nicht eingehalten wird (siehe §§ 40f Oö. BauTG 2013; VwGH 24.4.2018, Ra 2017/05/0275; 28.2.2017, Ro 2014/06/0004 uva).

2. Sofern die Bf eine Verletzung des Parteiengehörs geltend machen, genügt es, auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach eine im Verfahren vor der Verwaltungsbehörde allenfalls erfolgte Verletzung des Parteiengehörs durch die mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht verbundene Möglichkeit einer Stellungnahme saniert wurde (siehe etwa VwGH 23.12.2024, Ra 2023/05/0245, mwN). Die Bf führen an, sie hätten nach Bescheidzustellung Akteneinsicht genommen, bei der sie erstmalig wirksam Kenntnis vom Inhalt der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung erlangt hätten. Bereits daraus ergibt sich, dass den Bf die Möglichkeit einer Stellungnahme im Rahmen des Beschwerdeverfahrens offen gestanden ist.

3. Wenn die Bf schließlich bemängeln, die Behörde habe es unterlassen zu prüfen, inwieweit der Liegenschaftserwerb des Bauwerbers zulässig sei, der Einreichplan sei von einem unbefugten Planverfasser erstellt worden sowie die Rechtsmittelbelehrung sei unrichtig, da die Eingabegebühr für die Beschwerde nicht – wie im Bescheid angeführt – 30 Euro, sondern 50 Euro betrage, ist festzuhalten, dass auch dieses Vorbringen keine Verletzung in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten gemäß § 31 Oö. BauO 1994 aufzeigt.

4. Gemäß Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG ist zur Erhebung einer Parteibeschwerde an das Verwaltungsgericht legitimiert, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach allgemeinen Grundsätzen impliziert eine solche Beschwerde auch ein Rechtsschutzbedürfnis des Beschwerdeführers. Daher muss diese Behauptung nicht nur aufgestellt werden, sondern auch zutreffen können, d.h. die Verletzung in eigenen Rechten möglich sein (*Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahrensrecht[6] [2018] Rz 1027).

Da die Bf mit ihrer Beschwerde aber im Ergebnis keine mögliche Verletzung in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten aufzeigen, ist die Beschwerde mangels Beschwerdelegitimation als unzulässig zurückzuweisen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es lagen auch

keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage 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. Manzenreiter