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-153949/16/MK/GSc

Datum: Linz, 2. Dezember 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von A__, vertreten durch Rechtsanwälte B__, C__, D__, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Offenhausen vom 25.07.2023, GZ: O-BauR-303-11/2023, betreffend Untersagung einer angezeigten Bauausführung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid ersatzlos aufgehoben.

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 der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Offenhausen (in Folge: belangte Behörde) vom 25.07.2023, GZ: O-BauR-303-11/2023, wurde die von A__ (in Folge: Beschwerdeführer – kurz: Bf) mit Eingabe vom 12.06.2023 angezeigte Bauausführung des Vorhabens „Neubau Kleinhaus mit Garage“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG E__, gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 iVm § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 untersagt. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben im Widerspruch zur Neuplanungsgebietsverordnung vom 26.06.2023 stehe.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Eingabe vom 30.08.2023 rechtzeitig Beschwerde. Es wurde im Wesentlichen beantragt, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Darüber hinaus wurde die Einleitung einer verfassungsgerichtlichen Prüfung der Neuplanungsgebietsverordnung vom 26.06.2023 nach Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG angeregt.

I.3. Mit Schreiben vom 04.09.2023 legte die belangte Behörde die Beschwerde mitsamt zugehörigem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Auf Nachforderung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich wurden von der belangten Behörde mit Schreiben vom 21.03.2024 die Verfahrensakten betreffend die gegenständliche Neuplanungsgebietsverordnung und die Änderung Nr. 40 des Flächenwidmungsplans Nr. bbb („A__“) vorgelegt. Zudem teilte die belangte Behörde mit, dass auf Grundlage der Neuplanungsgebietsverordnung noch keine Änderung des Flächenwidmungsplans für das gegenständliche Grundstück beschlossen wurde.

I.5. Mit Schreiben vom 23.05.2024 erstattete der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene bautechnische Amtssachverständige sein Gutachten zur Frage der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Neuplanungsgebietsverordnung.

I.6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 23.09.2024 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an der die rechtsfreundliche Vertretung des Bf, Vertreter der belangten Behörde und der bautechnische Amtssachverständige teilnahmen. Im Rahmen der Verhandlung wurden das bautechnische Gutachten sowie die Sach- und Rechtslage erörtert. Die belangte Behörde kündigte an, dass die beabsichtigte, den Anlass für die

Neuplanungsgebietsverordnung darstellende Flächenwidmungsplanänderung vom Gemeinderat im November 2024 beschlossen und ab Rechtswirksamkeit dem erkennenden Gericht vorgelegt werde. Der Bf ersuchte darum, die Flächenwidmungsplanänderung abzuwarten, um diese in der Entscheidung zu berücksichtigen.

I.7. Mit Schreiben vom 19.11.2024 teilte die belangte Behörde mit, dass die Änderung des Flächenwidmungsplans vom Gemeinderat beschlossen und zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt wurde.

I.8. Mit Eingaben vom 13.08.2025 und vom 19.09.2025 wurde der Bescheid der Oö. Landesregierung vom 08.08.2025, GZ: RO-2023-339274/7-Gy, vorgelegt, mit welchem der vom Gemeinderat der Marktgemeinde Offenhausen am 05.11.2024 sowie erneut am 28.04.2025 beschlossenen Änderung Nr. eee zum Flächenwidmungsplan Nr. bbb die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt wurde.

I.9. Mit Schreiben vom 11.09.2025 beantragte der Bf unter Bezugnahme auf die aufsichtsbehördliche Versagung der Flächenwidmungsplanänderung Nr. fff und des zwischenzeitigen Außerkrafttretens der, für die gegenständliche Untersagung relevanten Neuplanungsgebietsverordnung die Fortsetzung des Verfahrens und die ersatzlose Aufhebung des Bescheids.

I.10. Auf telefonische Nachfrage am 18.11.2025 teilte die belangte Behörde mit, dass weder der unter Punkt I.8. genannte Bescheid der Oö. Landesregierung angefochten noch die Neuplanungsgebietsverordnung vom 26.06.2023 vom Gemeinderat verlängert wurde.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerde sowie in die vorgelegten Verfahrensakten der belangten Behörde. Zudem wurden eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt sowie zusätzliche Informationen eingeholt (Beischaffung der Verordnungsakten, Telefonat mit der belangten Behörde). Aus den aufgenommenen Beweismitteln ergibt sich der festgestellte Sachverhalt schlüssig und widerspruchsfrei. Die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

II.2. Ergänzend zum unter Punkt I. dargestellten Verfahrensgang steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

II.2.1. Mit Eingabe vom 12.06.2023 hat der Bf den Neubau eines Kleinhauses mit Garage auf dem in seinem Alleineigentum stehenden Grundstück Nr. aaa, EZ ccc, KG ddd E__, angezeigt. Der Bauanzeige waren ein vollständig ausgefülltes Formblatt „Anzeige eines Bauvorhabens gemäß § 24a O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 55/2021 (‚Baufreistellung')", ein vollständig ausgefülltes Formblatt „Baubeschreibung inkl. AGWR II-Datenblatt gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 als Bestandteil des Bauplanes", ein Bauplan mit unterfertigtem Nachbarverzeichnis und Planverfasserzustimmung in zweifacher Ausfertigung, eine Zustimmungserklärung eines im Ausland lebenden Nachbarn, ein Konzept für die Regenwasserbeseitigung und eine Unterlage „Bauteilanforderung (unter 50 m²)" angeschlossen.

II.2.2. Das Bauvorhaben ist auf einer Teilfläche (im Osten) des Baugrundstücks im Ausmaß von ca. 335 m² situiert, die nach Einlangen der gegenständlichen Bauanzeige mit Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Offenhausen vom 26.06.2023 zum Neuplanungsgebiet erklärt worden war. Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung, beschlossen am 26.06.2023, öffentlich kundgemacht von 27.06.2023 bis 12.07.2023, wurde vom Gemeinderat nicht verlängert.

II.2.3. Im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. ggg „A__" ist das Grundstück – abgesehen von geringen Flächen im Norden (Verkehrsfläche) und Westen (Grünland) – als Bauland-Wohngebiet (insgesamt ca. 530 m²) ausgewiesen, wobei auf dem westlichen Grundstücksteil eine nicht bebaubare Sicherheits- und Pufferzone (SP 2) festgelegt ist. Das Bauvorhaben liegt im östlichen Teil auf der Widmung Bauland-Wohngebiet. Das Grundstück ist nicht von einem Bebauungsplan erfasst. Für das Grundstück wurde eine Bauplatzbewilligung mit Bescheid der belangten Behörde vom 20.01.2022 erteilt.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde die Ausführung eines Bauvorhabens bei Vorliegen von Abweisungsgründen innerhalb einer Frist von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige zu untersagen. Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut wird der Beginn der behördlichen Untersagungsfrist an das Einlangen „der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige" geknüpft.

Unter einer wirksamen bzw. dem Gesetz entsprechenden Bauanzeige für ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben ist gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige zu verstehen. Eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige liegt dabei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs vor, wenn die Bauanzeige – im

gegenständlichen Fall – die in § 25 Oö. BauO 1994 aufgestellten Anforderungen (betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt (vgl. VwGH 26.09.2017, Ro 2015/05/0016).

III.2. Nach § 24a Abs. 1 Oö. BauO 1994 (Baufreistellung) sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), wenn die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben, und die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften sowie einem allfälligen Bebauungsplan von einer befugten Planverfasserin oder einem befugten Planverfasser schriftlich bestätigt wurde:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 Meter, einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen;
2. […]

Gemäß §§ 25 Abs. 3 iVm 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 Oö. BauO 1994 ist das Bauvorhaben bei der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Bauanzeige hat zu enthalten:

1. den Namen und die Anschrift des Anzeigenden;
2. den Namen und die Anschrift des Eigentümers der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll;
3. die Grundstücksnummern und Einlagezahlen der in Z 2 angeführten Grundstücke sowie die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen.

Nach §§ 25 Abs. 4 Z 1 lit. a iVm 28 Abs. 2 Z 1 bis 7 Oö. BauO 1994 sind der Bauanzeige folgende Unterlagen anzuschließen:

1. - soweit vorhanden - ein nach dem Forstgesetz 1975 oder den Richtlinien der Bundeswasserbauverwaltung erstellter Plan, der für den betreffenden Bereich die Gefahrenzonen darstellt;
2. beim Neu-, Zu- und Umbau sowie beim Abbruch von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 Wohnungseigentumsgesetz, des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder des § 2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 handelt;
3. ein Verzeichnis der Nachbargrundstücke und Nachbarn (§ 31 Abs. 1);
4. der Bauplan in zweifacher Ausfertigung; eine Ausfertigung genügt, wenn der Behörde ein digitaler Plan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt wird;

5. der Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund) nach Maßgabe des § 18 Abs. 1 Oö. Bautechnikgesetz 2013;
6. soweit erforderlich ein Energieausweis ohne technischen Anhang (§ 36 Oö. Bautechnikgesetz 2013);
7. soweit erforderlich ein Nachweis über die Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen.

Gemäß § 29 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat der Bauplan, soweit dies nach der Art des beabsichtigten Bauvorhabens in Betracht kommt, zu enthalten:

1. den Lageplan, der auszuweisen hat:
    a) die Lage des Bauplatzes oder Baugrundstückes sowie der benachbarten Grundstücke mit Angabe der Nordrichtung;
    b) die Grundstücksnummern;
    c) die Größe des Bauplatzes oder Baugrundstückes;
    d) die Baubestände (Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wie Brunnen, Senkgruben, Kanäle und Einfriedungen) auf dem Bauplatz (Baugrundstück) und den benachbarten Grundstücken;
    e) ober- und unterirdische Leitungen auf dem Bauplatz (Baugrundstück);
    f) die Lage des Bauvorhabens, bei mobilen Stallungen die vorgesehenen Aufstellflächen, und seine Abstände von den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrundstücken;
    g) die vorgesehenen Kinderspielplätze, Erholungsflächen, Einfriedungen, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Düngersammelanlagen;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen einschließlich der Kellergeschoße; die notwendigen Schnitte (bei Gebäuden insbesondere die Stiegenhausschnitte) mit dem anschließenden Gelände und dessen Höhenlage; die Tragwerkssysteme, alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung des Bauvorhabens und des Anschlusses an vorhandene Bauwerke erforderlich sind; die Darstellung des Dachstuhles und der Rauchfänge (Abgasfänge);
3. eine Beschreibung des Bauvorhabens und der Bauausführung (Baubeschreibung); sie hat insbesondere Angaben über die bebaute Fläche, den umbauten Raum, die Nutzfläche, die Zahl und Größe der Räumlichkeiten und gegebenenfalls ihre besondere Zweckwidmung (wie Wohnungen, Büros und Geschäftsräumlichkeiten), die vorgesehenen Baustoffe, Bauteile oder Bauarten, die Anlagen für die Wasser-, Wärme- und Energieversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung sowie den Umgang mit Hang- und Oberflächenwässern zu enthalten;
4. bei einer baulichen Anlage, für die § 31 Oö. Bautechnikgesetz 2013 gilt, eine Bestätigung des Planverfassers oder der Planverfasserin, dass das Bauvorhaben mit dieser Bestimmung übereinstimmt;

5. die Ladepunkte und die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) nach Maßgabe des § 20 Oö. Bautechnikverordnung 2013.

Im Übrigen hat der Bauplan gemäß § 29 Abs. 3 Oö. BauO 1994 alles zu enthalten, was für die Beurteilung des Bauvorhabens nach den Vorschriften der Oö. BauO 1994 notwendig ist. Die Baubehörde hat die zur Erreichung dieses Zweckes erforderlichen Ergänzungen, insbesondere die Vorlage von schaubildlichen Darstellungen, Detailplänen und statischen Vorbemessungen oder statischen Berechnungen samt Konstruktionsplänen oder wasserbautechnischen Projektunterlagen über die Entsorgung der Hang- und Oberflächenwässer, zu verlangen.

III.3. Dem Sachverhalt ist zu entnehmen, dass die gegenständliche Bauanzeige (vollständig ausgefüllte Formulare, Bauplan, etc.) die vorgenannten Voraussetzungen der §§ 25 Abs. 3 iVm 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 und 25 Abs. 4 Z 1 lit. a iVm 28 Abs. 2 Z 1 bis 7 Oö. BauO 1994 gänzlich erfüllt, weshalb eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige iSd höchstgerichtlichen Judikatur vorliegt (so auch die belangte Behörde in der Begründung des angefochtenen Bescheids). Mit Einlangen der Bauanzeige des Bf bei der belangten Behörde hat daher gemäß § 25a Abs. 1 leg. cit. die achtwöchige Untersagungsfrist zu laufen begonnen. Diese Frist wurde von der belangten Behörde mit der Erlassung des angefochtenen Bescheids gewahrt.

III.4. Die Ausführung des gegenständlichen Bauvorhabens wurde (ausschließlich) wegen eines Widerspruchs zur Neuplanungsgebietsverordnung vom 26.06.2023 gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 iVm § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 untersagt. Die vom Gemeinderat beabsichtigte, den Anlass für diese Verordnung bildende Änderung des Flächenwidmungsplans hinsichtlich des gegenständlichen Baugrundstücks scheiterte an der aufsichtsbehördlichen Genehmigung. In weiterer Folge ist die Neuplanungsgebietsverordnung mangels Verlängerung ihrer Geltungsdauer gemäß § 37b Abs. 4 Oö. ROG 1994 zwischenzeitig außer Kraft getreten, weshalb der von der belangten Behörde herangezogene Untersagungsgrund zum Zeitpunkt dieser Entscheidung nicht mehr gegeben ist (dazu, dass das Verwaltungsgericht die zum Zeitpunkt seiner Entscheidung maßgebliche Sach- und Rechtslage anzuwenden hat, siehe zuletzt VwGH 08.10.2025, Ra 2025/02/0167, mwN). Andere Untersagungsgründe wurden von der belangten Behörde nicht angenommen.

III.5. Im Hinblick auf die bereits abgelaufene Untersagungsfrist ist das erkennende Gericht nicht berechtigt, die Ausführung des gegenständlichen Bauvorhabens aus anderen (als den von der belangten Behörde wahrgenommenen) Gründen außerhalb der achtwöchigen Frist zu untersagen. Der

sich auf einen nicht (mehr) rechtmäßigen Untersagungsgrund stützende, angefochtene Bescheid war daher ersatzlos aufzuheben.

Im Ergebnis war 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 Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen 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 240 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. Kitzberger