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-154335/12/MK

Datum:
Linz, 16. Dezember 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk vom 13.08.2024, GZ: II-131-9-41-4/2013, betreffend die Nichtverlängerung der Baufertigstellungsfrist nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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 Stadtgemeinde Marchtrenk (in der Folge: belangte Behörde – kurz: bB) vom 13.08.2024, GZ: II-131-9-41-4/2013, wurde der Antrag von A__, (in der Folge: Beschwerdeführer – kurz: Bf) auf Verlängerung der Baufertigstellungsfrist für das Bauvorhaben „Ausbau des Dachgeschosses“ abgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei der Verlängerung der Baufertigstellungsfrist um eine Nachfrist handle, die entsprechend der stRsp des VwGH nur dann zu gewähren sei, wenn durch Fristverlängerung(en) die gesetzliche Intention der Fertigstellung von Bauwerken in einem bestimmten zeitlichen Konnex zur Konsenserteilung nicht ausgehebelt wird.

Im gegenständlichen Fall sei die Baubewilligung vom 20.06.2013 am 09.07.2013 in Rechtskraft erwachsen. Infolge der Baubeginnmeldung im September 2013 ergebe sich eine Baufertigstellungsfrist bis 01.09.2018. Dies sei über rechtzeitige Anträge des Bf zunächst bis 2020, sodann bis 2022 und schließlich bis zum 01.09.2024 verlängert worden.

Der neuerliche Antrag auf Fristverlängerung vom 12.08.2024 sei im Sinne der obzitierten Judikatur des VwGH abzuweisen. Die Argumentation, das bestehende Gebäude sei mit dem Wissensstand des Jahres 1970 als Wohn- und Bürogebäude geplant worden und könne auf Grund der weitreichend geänderten Rahmenbedingungen (allgemeine Änderungen auf dem Arbeitsmarkt, Corona-Pandemie) keine verlässliche Entscheidung über die zukünftige Verwendung des Gebäudes getroffen werden, entspreche nicht den inhaltlichen Kriterien des § 38 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994).

I.2. In seiner Beschwerde vom 13.09.2024 brachte der Bf – seinerzeit noch rechtsfreundlich vertreten – zusammengefasst vor, dass die Begründung der bB insofern unzutreffend sei, als im konkreten Fall durch die Corona-Pandemie tatsächlich unvorhersehbar lange Wartezeiten bei Handwerksbetrieben und darüber hinaus signifikante Teuerungen eingetreten wären. Die Lage habe sich zwischenzeitlich aber erholt. Das Bauvorhaben sei zudem bereits sehr weit fortgeschritten.

Es würde somit neben der Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Stattgebung der Beschwerde, in eventu die Zurückverweisung der Angelegenheit beantragt.

I.3. Mit Schreiben vom 25.10.2024 wurde der Bf aufgefordert, den aktuellen Status des Baufortschritts zu dokumentieren und den Zeitraum für die beantragte Fristverlängerung bekannt zu geben.

Zu dieser Anfrage wurden am 15.11.2024 Lichtbilder vorgelegt und die Fertigstellung bis Ende 2025 als vermutlicher Fertigstellungstermin mitgeteilt.

I.4. Am 22.07.2025 wurde ein selbständiger Ortsaugenschein durchgeführt. Auf den dabei aufgenommenen Lichtbildern zeigt sich kein Baufortschritt im Vergleich zu den im November 2024 übermittelten Fotos.

I.5. Am 03.10.2025 wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Nach Erörterung der Sach- und Rechtslage im Zusammenhang mit dem hier verfahrensgegenständlichen Dachausbau wurde die Feststellung des rechtlichen Bewilligungsstandes betreffend das bestehende (Haupt-)Gebäude für erforderlich erachtet. Seitens des Bf wurde ein selbst verfasster und nicht unterfertigter „Finanzierungsplan“ für das verfahrensgegenständliche Vorhaben vorgelegt. Darin wurde Folgendes ausgeführt: „Beginn der Finanzierung voraussichtlich aus heutiger Sicht mit 01. April 2026. Finanzierung durch: Sparkasse und Bausparkasse; Tilgung mit monatlichen Raten; Laufzeit; 15 Jahre“.

I.6. Mit Eingabe vom 06.11.2025 wurde von der bB mitgeteilt, dass hinsichtlich des Hauptgebäudes (ursprüngliches Wohnhaus ohne Dachgeschossausbau) die Baubewilligung am 26.05 1981 erteilt worden sei.

Nach zwischenzeitlicher Fristverlängerung sei der Baubeginn am 02.11.1987 angezeigt worden. Eine Baufertigstellungsanzeige liege nicht vor.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, Vornahme eines Ortsaugenscheins, Durchführung einer mündlichen Verhandlung und Einholung ergänzender Unterlagen. Auf der Grundlage dieses Ermittlungsverfahrens steht der entscheidungsrelevante Sachverhalt im Sinne der obigen Ausführungen fest.

Im Zuge der Beweiswürdigung ist festzuhalten, dass in der mündlichen Verhandlung – abgesehen von den vorliegenden Beweisen eines Baustillstandes – der Eindruck gewonnen wurde, dass der Bf faktisch weder Willens noch in der Lage ist, das gegenständliche Vorhaben einigermaßen zeitnah fertigzustellen.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gesetzliche Grundlagen:

Die hier maßgebliche Bestimmung der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lautet (auszugsweise):

„§ 38

Erlöschen der Baubewilligung

[…]

(4) Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

[…]“

III.2. Rechtliche Beurteilung:

Die Kriterien für eine Verlängerung der Baufertigstellungsfrist sind in obzitierter Bestimmung ebenso knapp wie klar festgelegt: die Verhinderung an der rechtzeitigen Fertigstellung und die Möglichkeit zur Fertigstellung innerhalb der Nachfrist. Beide Voraussetzungen liegen nicht vor.

Betrachtet man die gesamte Zeitspanne, die dem Bf für die Fertigstellung eingeräumt wurde (11 Jahre von September 2013 bis 01.09.2024), gehen die Argumente betreffend die nunmehrige Notwendigkeit einer Fristverlängerung insofern ins Leere, als es dem Bf schon vor dem nun unmittelbar zu beurteilenden Zeitraum von 2022 bis 2024 nicht möglich war, in wirtschaftlich gänzlich anders geprägten Zeiten Baufortschritte zu erzielen. Geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Corona-Pandemie mögen in der jüngeren Vergangenheit zusätzlich verschärfend gewirkt haben, ändern aber nichts an einem schon zuvor vorliegenden jahrelangen Stillstand.

Und selbst unter Zugrundelegung einer (isoliert betrachteten) Verhinderung an der rechtzeitigen Fertigstellung in der Zeit von 2022 bis 2024 kann aktuell nicht davon ausgegangen werden, dass der Bf das Vorhaben innerhalb einer (angemessenen) weiteren Nachfrist fertigstellen kann. Selbst während der im Beschwerdeverfahren erklärten Frist für die Fertigstellung bis Ende 2025 wurden keinerlei Aktivitäten diesbezüglich gesetzt.

Die Voraussetzungen für eine (weitere) Verlängerung der Baufertigstellungsfrist liegen somit nicht vor.

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 ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen – da hier im Wesentlichen eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen war – 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. Kitzberger