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-154467/7/WP – 154468/2

Datum:
Linz, 7. Oktober 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde 1. der A__ und 2. des B__, gegen die Spruchpunkte I. und III. des Bescheides des Magistrats der Stadt Steyr vom 10. April 2025, GZ: BR-SR-2025-34151/17-TITA, betreffend die angezeigten Bauvorhaben „Carport nordseitig“ und „Anbau westseitig“ auf Grundstück Nr aaa der KG D__, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 29. September 2025 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe stattgegeben, dass Spruchpunkt III. des in Beschwerde gezogenen Bescheides des Magistrats der Stadt Steyr vom 10. April 2025 entfällt und Spruchpunkt I. wie folgt zu lauten hat: „Ihr Anbringen (Bauanzeige) vom 27. Jänner 2025, beim Magistrat der Stadt Steyr am 29. Jänner 2025 eingelangt, wird hinsichtlich der angezeigten Bauvorhaben ‚Carport nordseitig‘ und ‚Anbau westseitig‘ gemäß § 13 Abs 3 AVG zurückgewiesen.“

II. Gegen dieses Erkenntnis ist ein 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 Eingabe vom 27. Jänner 2025, bei der belangten Behörde (bB) am 29. Jänner 2025 eingegangen, zeigten die Beschwerdeführer (Bf) die Ausführung folgender Bauvorhaben auf dem Baugrundstück Nr aaa der KG D__ an: (1) Wintergarten südseitig (2) Carport nordseitig (3) Anbau westseitig [Bauanzeige]. Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des Baugrundstückes [offenes Grundbuch, Auszug]. Das Baugrundstück weist die Widmung „Bauland, Wohngebiet“ auf [Auszug DORIS].

1.2. Mit Erledigung vom 7. März 2025 erteilte die bB den Bf einen Verbesserungsauftrag iSd § 13 Abs 3 AVG und wies darauf hin, dass im Falle der Nichtverbesserung die Zurückweisung erfolgt [Verbesserungsauftrag]. Diesem Verbesserungsauftrag kamen die Bf nicht nach [Akt].

1.3. Mit Bescheid vom 10. April 2025 wurde die Ausführung des „Carports nordseitig“ (Spruchpunkt I) untersagt und hinsichtlich des „Anbaus westseitig“ festgestellt, dass keine Untersagungsgründe vorliegen, wenn näher bezeichnete Auflagen eingehalten werden (Spruchpunkt III.).

1.4. Gegen diesen Bescheid (Spruchpunkte I. und III.) erhoben die Bf Beschwerde.

2.1. Mit Schreiben vom 8. Mai 2025 legte die bB die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

2.2. Am 29. September 2025 führte das Verwaltungsgericht im Beisein der Beschwerdeführer und mehreren Vertreter*innen der bB eine öffentliche mündliche Verhandlung durch. Nach Schluss der Verhandlung verkündete der erkennende Richter seine Entscheidung samt den wesentlichen Entscheidungsgründen.

2.3. Mit Erledigung vom 30. September 2025 wurde den Verfahrensparteien sowie der revisionslegitimierten Formalpartei die Entscheidung zugestellt. Mit Eingabe vom 6. Oktober 2025 beantragte der Zweitbeschwerdeführer die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Folgender Sachverhalt steht fest:

Mit Eingabe vom 27. Jänner 2025, bei der bB am 29. Jänner 2025 eingegangen, zeigten die Bf die Ausführung folgender Bauvorhaben auf dem Baugrundstück Nr aaa der KG D__ an: (1) Wintergarten südseitig (2) Carport nordseitig (3) Anbau westseitig [Bauanzeige]. Die Bf sind jeweils Hälfteeigentümer des Baugrundstückes [offenes Grundbuch, Auszug]. Das Baugrundstück weist die Widmung „Bauland, Wohngebiet“ auf [Auszug DORIS].

Im Zuge des Verfahrens holte die bB mehrere Stellungnahmen von Fachdienststellen ein. In mehreren Stellungnahmen wurden Mängel der – der Bauanzeige beigelegten – planlichen Darstellung aufgezeigt. Mit Erledigung vom 7. März 2025 teilte die bB den Bf diese Mängel mit und erteilte einen Verbesserungsauftrag iSd § 13 Abs 3 AVG. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Falle der Nichtverbesserung die Zurückweisung erfolgt [Verbesserungsauftrag]. Diesem Verbesserungsauftrag kamen die Bf nicht nach [Akt].

Eine Darstellung der Lage der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück samt entsprechender Bemaßung ist der Bauanzeige nicht zu entnehmen. Ebenso fehlt es an einer entsprechenden (bemaßten) Ansicht, insbesondere zum öffentlichen Raum (Straße) sowie an der Darstellung der (rechtmäßigen) Bestände auf dem Baugrundstück [Bauanzeige].

Mit Bescheid vom 10. April 2025 wurde die Ausführung des „Carports nordseitig“ (Spruchpunkt I.) untersagt und hinsichtlich des „Anbaus westseitig“ festgestellt, dass keine Untersagungsgründe vorliegen, wenn näher bezeichnete Auflagen eingehalten werden (Spruchpunkt III.).

2. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Verwaltungsakt und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Der oben festgestellte Sachverhalt ergibt sich unzweifelhaft aus dem Verwaltungsakt und dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1. Gemäß § 25 Abs 3 Oö. BauO 1994 gilt für die Bauanzeige und deren Inhalt § 28 Abs 1 Z 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Bauwerbers der Anzeigende tritt.

1.2. Gemäß § 25 Abs 4 Z 3 Oö. BauO 1994 sind der Bauanzeige anzuschließen: eine je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung (Plan, Skizze und dgl.), aus der jedenfalls auch die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein muß; […].

1.3. Gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn […].

1.4. Gemäß § 13 Abs 3 AVG ermächtigen Mängel schriftlicher Anbringen die Behörde nicht zur Zurückweisung. Die Behörde hat vielmehr von Amts wegen unverzüglich deren Behebung zu veranlassen und kann dem Einschreiter die Behebung des Mangels innerhalb einer angemessenen Frist mit der Wirkung auftragen, dass das Anbringen nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist zurückgewiesen wird. Wird der Mangel rechtzeitig behoben, so gilt das Anbringen als ursprünglich richtig eingebracht.

2.1. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes beginnt der Lauf der Frist gemäß § 25a Abs 1 Oö. BauO 1994 ab Vorliegen einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige. Eine solche liegt vor, wenn die Bauanzeige die in § 25 Abs 1a, 3 und 4 Oö. BauO 1994 aufgestellten Anforderungen (betreffend erforderliche Angaben und anzuschließende Unterlagen) erfüllt (VwGH 26.9.2017, Ro 2015/05/0016).

Gemäß § 25 Abs 4 Z 3 Oö. BauO 1994 muss aus der zeichnerischen Darstellung jedenfalls die genaue Lage des Bauvorhabens auf dem Grundstück ersichtlich sein. Fallbezogen haben die Bf das Bauvorhaben hinsichtlich seiner Lage am Grundstück (insbesondere mit Darstellung der jeweiligen Grenzabstände) nicht dargestellt.

Vor dem Hintergrund der Größenordnung und der Ausführung des Bauvorhabens (Carport) zur Straßenseite (öffentlicher Raum) ist mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen, weshalb eine gesamthafte Ansichtsdarstellung samt Darstellung der Bestandssituation fallbezogen erforderlich ist (arg „je nach Art des angezeigten Bauvorhabens ausreichende Beschreibung und zeichnerische Darstellung“).

Auch bleiben die Bf die Darstellung der (rechtmäßigen) Bestände schuldig, zumal der westseitige Anbau auf einem Bestandsgebäude aufgebaut werden soll.

2.2. Im Ergebnis liegt keine iSd § 25a Abs 1 Oö. BauO 1994 vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige vor, weshalb die achtwöchige Frist zur Untersagung bislang nicht zu laufen begonnen hat. Die bB hätte daher die Ausführung des Bauvorhabens (noch) nicht untersagen bzw einen Auflagenbescheid erlassen dürfen, sondern vielmehr das Anbringen (Bauanzeige) mangels Verbesserung gemäß § 13 Abs 3 AVG zurückzuweisen gehabt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärende Rechtsfrage anhand der in der Entscheidung zitierten Rsp und dem klaren Wortlaut des Gesetzes beantwortet werden konnte. Im Übrigen ist die Frage der ausreichenden Darstellung eines Bauvorhabens im Wege des Anzeigeverfahrens anhand der – der Bauanzeige beigeschlossenen – konkreten Unterlagen zu beurteilen und ist daher notwendigerweise einzelfallbezogen. Der Beantwortung der zu beurteilenden Rechtsfrage kommt daher keine Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu, 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