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-154636/3/DM/DaE

Datum: Linz, 23. Februar 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 30.9.2025, GZ: BR-SR-2025-254664/14-TITA (in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 18.11.2025, GZ: BR-SR-2025-254664/17-SCTA) betreffend ein Anzeigeverfahren nach der Oö. Bauordnung 1994

zu Recht:

I. Der angefochtene Bescheid des Magistrats der Stadt Steyr vom 30.9.2025, GZ: BR-SR-2025-254664/14-TITA, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 18.11.2025, GZ: BR-SR-2025-254664/17-SCTA, wird wegen Unzuständigkeit der Behörde 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:

1. Die Beschwerdeführerin (in der Folge: Bf) erstattete beim Magistrat der Stadt Steyr (in der Folge: belangte Behörde) eine Bauanzeige vom 1.8.2025 für das Bauvorhaben „Erweiterung des bestehenden Balkones an der Südseite des Wohnhauses C-Straße“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__.

2. Mit Bescheid vom 30.9.2025 wies die belangte Behörde „das Ansuchen […] auf Erteilung der Baubewilligung zur Erweiterung der bestehenden Terrasse in Stahlkonstruktion“ wegen Widerspruchs zum rechtswirksamen Flächen-widmungsplan ab.

3. Dagegen richtet sich die von der Bf erhobene Beschwerde. Darin wird auf das Wesentliche zusammengefasst vorgebracht, der Flächenwidmungsplan sei gesetzwidrig und daher von der belangten Behörde zu korrigieren bzw. vom Verfassungsgerichtshof aufzuheben. Abgesehen davon, sei das Bauvorhaben in die bestehende Bebauungsstruktur harmonisch eingebettet und die Grünzugwidmung erst nachträglich trotz vorliegender Bebauung erfolgt. Eine Abweisung sei unter bloßem Hinweis auf den Flächenwidmungsplan erfolgt, ohne dass eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den konkreten örtlichen Gegebenheiten oder der bestehenden Bebauung oder eine exakte Feststellung der Widmungsgrenze erfolgt wäre.

4. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 18.11.2025, GZ: BR-SR-2025-254664/17-SCTA, wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

5. Gegen die Beschwerdevorentscheidung brachte die Bf am 2.12.2025 einen Vorlageantrag ein.

6. Mit Schreiben vom 10.12.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf ist Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstücks Nr. aaa, KG D__.

2. Die Bf zeigte mit Formulareingabe vom 1.8.2025 (nachträglich) die beabsichtigte bauliche Ausführung der Erweiterung des bestehenden Balkons an der Südseite des Wohngebäudes auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__, an. Dieser Bauanzeige wurde ein Bauplan (Grundriss Untergeschoss, Grundriss Obergeschoss, Schnitt, Lageplan) in zweifacher Ausfertigung angeschlossen.

3. Mit Bescheid vom 30.9.2025 wurde „das Ansuchen […] auf Erteilung der Baubewilligung zur Erweiterung der bestehenden Terrasse in Stahlkonstruktion“ wegen Widerspruchs zu den Bestimmungen des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes abgewiesen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt, die Beschwerde sowie den angeforderten Flächenwidmungsplan vom 18.12.2025 [Gerichtsakt ON 2]. Daraus ergibt sich der entscheidungswesentliche Sachverhalt.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung kann gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG entfallen, da bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Verfahrensgegenständlich wurde der belangten Behörde die Erweiterung eines Balkons angezeigt.

Gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994 ist die nicht unter § 24 Abs. 1 Z 1 fallende sonstige Änderung oder Instandsetzung von Gebäuden vor Beginn der Bauausführung der Baubehörde anzuzeigen, wenn eine solche Baumaßnahme von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse oder das Orts- und Landschaftsbild ist oder das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich verändert.

Die Erweiterung eines Balkons stellt keinen Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden iSd. § 24 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 dar und unterliegt auch sonst nicht der Bewilligungspflicht nach § 24 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben ist nach § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994 jedoch anzeigepflichtig, weil es geeignet ist, das äußere Aussehen des Gebäudes wesentlich zu verändern (vgl. etwa VwGH 14.4.2016, 2013/06/0037, zum insofern vergleichbaren Tatbestand in der Tir. BauO des wesentlichen Berührens des äußeren Erscheinungsbildes; siehe auch VwGH 27.6.2006, 2005/05/0374, mwN.)

und auch von Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile sein kann (vgl. VwGH 31.3.2008, 2007/05/0091). Insofern kann der Rechtsansicht der belangten Behörde, die offenbar von einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ausging, nicht gefolgt werden. Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um ein anzeigepflichtiges Vorhaben iSd. § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994.

Ergänzend wird angemerkt, dass es sich um ein nachträgliches Anzeigeverfahren handelt, da die beabsichtigte bauliche Ausführung (Balkonzubau in Stahlkonstruktion) bereits errichtet wurde.

2. 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.

Ob eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige im Sinne des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 vorliegt, ist anhand des § 25 Oö. BauO 1994, insbesondere dessen Abs. 3 und 4, zu beurteilen. Eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige liegt im verfahrensgegenständlichen Fall nach Abs. 3 und 4 dann vor, wenn der vorgelegte Bauplan den Anordnungen der §§ 28 Abs. 2 Z 4, § 29 Abs. 2 und 5 Oö. BauO 1994 und die Anzeige den in § 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 Oö. BauO 1994 enthaltenen Anforderungen entspricht.

Nach § 25 Abs. 3 iVm. § 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 Oö. BauO 1994 hat die Bauanzeige den Namen und die Anschrift des Anzeigenden (Z 1), den Namen und die Anschrift des Eigentümers der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll (Z 2) sowie die Grundstücksnummern und Einlagezahlen der in Z 2 angeführten Grundstücke sowie die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen (Z 3) zu enthalten. Der Anzeige ist der Bauplan in zweifacher Ausfertigung anzuschließen (§ 25 Abs. 4 Z 2 iVm. § 28 Abs. 2 Z 4 Oö. BauO 1994).

Verfahrensgegenständlich war der Bauanzeige der Bauplan in zweifacher Ausfertigung angeschlossen. Aus diesen Unterlagen ergeben sich sowohl der Name und die Anschrift der Anzeigenden als zugleich Eigentümerin des verfahrensgegenständlichen Grundstücks als auch – durch Angabe der Grundstücksnummer und der Katastralgemeindenummer – die eindeutige Bezeichnung jenes Grundstücks, auf dem das Bauvorhaben ausgeführt werden soll. Es ist daher von einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige auszugehen.

Im Übrigen wurde auch von der belangten Behörde kein Mängelbehebungsauftrag an die Bf erteilt, sodass diese offenbar ebenso von einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige ausgegangen ist.

3. Mit Einlangen einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige beginnt die in § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 normierte Achtwochenfrist zu laufen. Dabei handelt es sich um eine materiell-rechtliche Frist, dh. nach Ablauf der achtwöchigen Frist des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 tritt die Rechtsfolge ein, dass mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden darf. Eine bescheidmäßige Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens ist nach Ablauf der Frist nicht mehr zulässig (vgl. VwGH 26.9.2017, Ra 2016/05/0067, zur vergleichbaren Bestimmung der Nö. BauO 1996 mwN.).

Für den gegenständlichen Fall bedeutet dies, dass mit der Einbringung der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige vom 1.8.2025 die Achtwochenfrist zu laufen begonnen und diese daher am 26.9.2025 geendet hat.

Der verfahrensgegenständliche Untersagungsbescheid der belangten Behörde wurde am 30.9.2025, somit außerhalb der Achtwochenfrist des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994, erlassen.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kann im Falle der Nichtwahrung der achtwöchigen Untersagungsfrist des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 durch die Behörde auch bei Zutreffen des von der Baubehörde erster Instanz angenommenen Untersagungsgrundes die Wirksamkeit der Bauanzeige nur mehr bei Vorliegen der im § 25a Abs. 4 Oö. BauO 1994 normierten Voraussetzungen berührt sein (vgl. VwGH 27.6.2006, 2005/05/0374; 23.6.2015, Ra 2015/05/0025).

Eine bescheidmäßige Untersagung der Ausführung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens wegen eines Widerspruchs zum Flächenwidmungsplan nach §§ 25a Abs. 1 Z 1 iVm. § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 war nach Ablauf der achtwöchigen Untersagungsfrist daher nicht mehr zulässig. Mit Ablauf dieser Frist verlor die belangte Behörde ihre Zuständigkeit zur Erlassung eines Untersagungsbescheides (vgl. VwGH 23.1.1995, 91/10/0215, zu einem vergleichbaren Untersagungstatbestand nach dem LebensmittelG 1975).

Die aus dem Fristablauf resultierende Unzuständigkeit der belangten Behörde war vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gemäß § 27 VwGVG von Amts wegen wahrzunehmen.

Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob vorliegend der Flächenwidmungsplan gesetzmäßig ist bzw. ob gegen zwingende Bestimmungen des Flächenwidmungsplans verstoßen wurde.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu klärenden Rechtsfragen anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowie anhand des eindeutigen Wortlautes des Gesetzes beantwortet werden konnten. Die Rechtsprechung ist auch nicht als uneinheitlich zu bewerten, 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. Manzenreiter