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-154675/2/DM – 154676/2

Datum:
Linz, 18. März 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde 1. der A__ und 2. des B__, beide vertreten durch C__, Rechtsanwalt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Unterach am Attersee vom 13.11.2025, ohne GZ, betreffend einen Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung sowie einen Antrag auf Baueinstellung gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994)

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, Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 24.9.2025 stellten die Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) beim Bürgermeister der Gemeinde Unterach am Attersee (im Folgenden: belangte Behörde) bezüglich eines Bauverfahrens einen Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung samt Antrag auf Akteneinsicht sowie einen Antrag auf Baueinstellung „der widerrechtlichen Bauführung des D__“. Die Bf seien zu je 243/972 Anteilen Miteigentümer an der Liegenschaft mit der EZ aaa, KG E__, mit denen partnerschaftliches Wohnungseigentum an dem Objekt Top 1 untrennbar verbunden sei. Der Bauführer D__ sei zu 486/972 Anteilen Wohnungseigentümer an dem Objekt Top 2 dieser Liegenschaft. Die Bf hätten am 19.09.2025 bis 21.09.2025 umfangreiche Bauarbeiten an der im Wohnungseigentum gehaltenen Liegenschaft feststellen müssen. Dabei greife der Bauführer in die im Allgemeineigentum stehende Außenseite des Gebäudes, das Gemäuer sowie in den allgemeinen Garten der Liegenschaft ein. Die Bf hätten dazu keine Einwilligung erteilt und seien sie dem Bauverfahren nicht beigezogen worden, obwohl sie Miteigentümer der Liegenschaft seien.

2. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 13.11.2025 wurden die Anträge auf Zuerkennung der Parteistellung samt Akteneinsicht als unbegründet abgewiesen und der Antrag auf Baueinstellung als unzulässig zurückgewiesen.

Begründend wurde vorgebracht, dass zu den vorliegenden Baumaßnahmen eine ordnungsgemäß belegte Bauanzeige eingebracht worden sei. Diese sei einer bautechnischen Vorprüfung unterzogen worden, welche keine Mängel der Planunterlagen ergeben hätten. Die Prüfung der Baumaßnahmen im Hinblick auf die im DORIS ausgewiesene geogene Risikozone, (Flächentyp A1 – FH - Feststoffbewegungen am Hang im Allgemeinen), habe ergeben, dass im gegenständlichen Fall keine Auflagen vorzuschreiben seien, da es sich bei den geplanten Baumaßnahmen um kein Gebäude handle.

Sämtliche in der Bauanzeige angeführten Baumaßnahmen seien aufgrund der Art ihrer Ausführung bzw. Höhe als lediglich anzeigepflichtig einzustufen gewesen. Eine Bewilligungspflicht gemäß den Bestimmungen des § 24 Oö. BauO 1994 sei nicht gegeben. Aus § 25 Abs 4 Z 3 Oö. BauO 1994 ergebe sich, dass die Zustimmung der Miteigentümer im Anzeigeverfahren nur dann erforderlich sei, wenn es sich um ein Bauvorhaben nach § 25 Abs 1 Z 12 (Abbruch) Oö. BauO 1994 handle. Dies sei bei gegenständlichem Vorhaben nicht der Fall. Es sei daher die Bauanzeige vom Bürgermeister innerhalb der vorgesehenen 8-Wochen-Frist zur Kenntnis genommen worden. Ein Auflagenbescheid sei nicht erforderlich gewesen und sei daher von der Baubehörde auch nicht erlassen worden.

Die Miteigentümerstellung der nunmehrigen Beschwerdeführer begründe für sich allein noch keine Parteistellung im Bauanzeigeverfahren, auch nicht im Sinne einer notwendigen Zustimmung auf den Einreichunterlagen. Auf die eindeutige Bestimmung des § 25 Abs 4 Z 3 Oö BauO 1994 sei nochmals verwiesen. Aus diesen Gründen sei der Antrag auf Zuerkennung der Parteistellung als unbegründet abzuweisen. Eine Akteneinsicht sei mangels Parteistellung nicht möglich und sei daher ebenfalls als unbegründet abzuweisen.

§ 41 Oö. BauO 1994 reguliere die Überwachung eines Bauvorhabens während der Bautätigkeit. Eine Baueinstellung sei nur dann möglich, wenn die Baubehörde feststelle, dass ein Tatbestand nach § 41 Abs 3 Oö. BauO 1994 gegeben sei. Im baupolizeilichen Verfahren habe der Nachbar oder wie gegenständlich auch der Miteigentümer einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft keine Parteistellung. Er ist demnach auch nicht antragslegitimiert. Zudem stehe aus Sicht der Baubehörde fest, dass auch inhaltlich kein Anlass bestehe, baupolizeiliche Schritte zu setzen, zumal eine rechtskonforme Bauanzeige vorliege und der Behörde nicht bekannt sei, dass von den angezeigten Maßnahmen abgewichen worden wäre. Der Antrag sei daher als unzulässig zurückzuweisen gewesen.

3. Dagegen erhoben die Bf mit Eingabe vom 17.12.2025 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich und brachten im Wesentlichen wie bereits in ihrem Antrag vor. Darüber hinaus wird im Wesentlichen argumentiert, die belangte Behörde gehe unrichtigerweise davon aus, dass für die Baumaßnahme lediglich eine Bauanzeige gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 lit b Oö. BauO 1994 ausreichend sei. Die Baumaßnahme greife jedoch umfassend in den Hang ein, auf dem das Gebäude stehe, und seien die Baumaßnahmen auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören. Die Baumaßnahme sei somit bewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z 2 leg.cit. Weiters übersehe die Behörde, dass auch in Anzeigeverfahren die Zustimmungen der Grundeigentümer einzuholen seien (§ 25 Abs. 1 Z 1 lit. a und lit. b Oö. BauO 1994). Weiters seien die Miteigentümer entsprechend § 31 Abs. 2 Oö. BauO 1994 schon dann als Nachbarn dem Verfahren beizuziehen, wenn ihre Wohnung (Räumlichkeit oder damit verbundener Teil der Liegenschaft) unmittelbar an jene Räumlichkeit oder jenen Teil der Liegenschaft angrenze, in der oder auf dem der geplante Zu- oder Umbau ausgeführt werden solle. Die Behörde hätte daher auch aus diesem Grund den Bf Akteneinsicht gewähren müssen.

Zur Baueinstellung gemäß § 41 Oö. BauO 1994 bringen die Bf zusammengefasst vor, die Tatbestände des § 41 Z 1 bis Z 6 Oö. BauO 1994 seien erfüllt und die Behörde hätte von Amts wegen die Baueinstellung veranlassen müssen. Die Wohnungseigentümer seien darüber hinaus hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft Partei des Bauverfahrens und daher antragslegitimiert. Dem Antrag

vom 24.09.2025 wäre daher stattzugeben bzw. von Amts wegen die Baueinstellung zu verfügen gewesen.

4. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem Behördenakt zur Entscheidung vor.

5. Mit Bauanzeige vom 21.06.2022 zeigte D__ die beabsichtigte Ausführung des im angeschlossenen Einreichplan vom 15.06.2022 dargestellten Bauvorhabens auf Grundstück Nr. bbb, KG F__, an. Das Bauvorhaben wird auf dem Einreichplan als „Umbau eines Wohngebäudes“ bezeichnet. Tatsächlich handelt es sich um die Errichtung eines Stiegenabgangs und einer Terrasse. Im Kellergeschoß ist weiters der Abbruch bzw. die Vergrößerung der bestehenden zwei Fenster zu Türen projektiert. Diese Bauanzeige wurde von der Baubehörde geprüft und am 25.08.2022 zur Kenntnis genommen.

II. Beweiswürdigung:

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt und das Beschwerdevorbringen. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt.

Von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG ungeachtet eines Parteienantrags abgesehen werden, da der Sachverhalt geklärt und eine reine Rechtsfrage zu lösen ist.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

Die Bf bemängeln, dass die beschwerdegegenständlichen Baumaßnahmen nicht, wie von der belangten Behörde beurteilt, anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3 lit. b Oö. BauO 1994, sondern vielmehr baubewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 seien, da die Baumaßnahmen umfassend in den Hang eingreifen, auf dem das Gebäude stehe, und die Baumaßnahmen auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet seien, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Ort- und Landschaftsbild zu stören.

Auch nach der rechtlichen Beurteilung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich handelt es sich bei den beschwerdegegenständlichen Baumaßnahmen (Bauanzeige vom 21.06.2022: Errichtung eines Stiegenabgangs und Terrasse sowie Vergrößerung von Gebäudeöffnungen in Form von zwei Türen) um anzeigepflichtige Bauvorhaben gemäß § 25 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Der Bewilligungstatbestand des § 24 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994, wonach die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter

der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören, bewilligungspflichtig ist, ist nicht erfüllt. Die gegenständlichen Bauwerke, nämlich ein Stiegenabgang, eine Terrasse sowie die Vergrößerung von Gebäudeöffnungen sind im konkreten Fall nicht geeignet, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder auch das Orts- und Landschaftsbild zu stören. Sofern die Bf befürchten, es könne zu Hangrutschungen kommen, ist auszuführen, dass diese allenfalls im Zuge der Bauausführung verursacht werden könnten, jedoch nicht durch den Bestand des Bauvorhabens selbst.

In § 25 Abs. 4 Z 2 und Z 3 Oö. BauO 1994, wo geregelt ist, welche Unterlagen der Bauanzeige anzuschließen sind, findet sich kein Verweis auf § 28 Abs. 2 Z 2 Oö. BauO 1994. Die Zustimmung der Grund(mit)eigentümer ist daher bei einer Bauanzeige wie im gegenständlichen Fall nicht erforderlich. Die belangte Behörde hat den Antrag der Bf auf Zuerkennung der Parteistellung in eventu die Einräumung der Nachbarstellung daher zu Recht als unbegründet abgewiesen.

Was das Vorbringen zur Baueinstellung gemäß § 41 Oö. BauO 1994 betrifft, so ist auch hier festzuhalten, dass die Bf kein Recht auf ein Einschreiten der Baubehörde haben, sondern diese von Amts wegen vorzugehen hat.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen waren und sich die Entscheidung vielmehr auf den klaren Wortlaut des Gesetzes stützen konnte.

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