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-154700/5/JS

Datum:
Linz, 20. März 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde der A__, vom 7.2.2026 gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 28.1.2026, GZ: 0072646/2025 BBV N, BBV/N254064, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach der Oö. Bauordnung 1994

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz (in der Folge „belangte Behörde“) vom 28.1.2026 wurde der Beschwerdeführerin als Eigentümerin der baulichen Anlage im Standort „Linz, C-Straße“ (Grundstück Nr. aaa, KG B__) gemäß § 49 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) – zusammengefasst – aufgetragen, die trotz Vorliegen einer baubehördlichen Anzeigepflicht nach § 27 Oö. BauO 1994 angebrachten und elektrisch betriebenen bzw. beleuchteten Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie im Schaufenster des im Erdgeschoß gelegenen Handyreparaturshops binnen vier Wochen ordnungsgemäß anzuzeigen oder zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes binnen 8 Wochen zu entfernen.

1.2. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 7.2.2026 monierte die Beschwerdeführerin, sie sei nicht Eigentümerin der Werbeanlagen. Diese würden zum Handygeschäft gehören, welches sie an D__ vermietet habe. Sie habe ihm lediglich die mündliche Erlaubnis für die Montage der Werbeanlage an ihrem Gebäude gegeben.

1.3. Mit Schreiben der belangten Behörde vom 10.3.2026 wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde samt dem Verfahrensakt ohne Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung vorgelegt.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Die Beschwerdeführerin ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. aaa, Grundbuch B__, mit der Grundstücksadresse C-Straße.

2.2. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, in dessen Erdgeschoß D__ die Gewerbe „Dienstleistungen in der automatischen Datenverarbeitung und Informationstechnik“ und „Handelsgewerbe mit Ausnahme der reglementierten Handelsgewerbe“ betreibt.

2.3. Das Erdgeschoss weist eine Eingangstüre und ein Schaufenster auf. An der Gebäudefassade sind (neben und über der Eingangstüre bzw. dem Schaufenster) verschiedene Werbeeinrichtungen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb angebracht. Auch im Schaufenster selbst befinden sich Werbeeinrichtungen. Die Werbeeinrichtungen sind zum Großteil beleuchtet.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde und in die von Amts wegen beigeschafften Auszüge aus dem Grundbuch und GISA (Gewerbeinformationssystem Austria).

3.2. Der entscheidungswesentliche Sachverhalt stellt sich als unstrittig zwischen den Parteien dar:

3.2.1. Die Feststellungen zum Grundstück bzw. Gewerbebetrieb gründen sich zwanglos auf dem unbedenklichen Auszug aus dem Grundbuch (Punkt 2.1.) bzw. GISA (Punkt 2.2.).

3.2.2. Die Feststellungen zum Gebäude (Punkt 2.3.) basieren auf den Lichtbildern im Verfahrensakt der belangten Behörde.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

4.2. Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 lauten:

„[...]

§ 25

Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Weiters sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen:

[...]

(3) Für die Bauanzeige und deren Inhalt gilt § 28 Abs. 1 Z 1 bis 3 sinngemäß mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Bauwerbers der Anzeigende tritt. Für Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 1 und 2 gilt zusätzlich § 28 Abs. 1 Z 4 sinngemäß, soweit die Bauvorhaben nach Abs. 1 Z 2 nicht unter eine Ausnahme des § 3 Abs. 2 fallen.

(4) Der Bauanzeige sind anzuschließen:

[...]

§ 25a

Anzeigeverfahren

(1) Die Baubehörde hat innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens zu untersagen, wenn

[...]

(2) Wird innerhalb der im Abs. 1 genannten Frist die Ausführung des Bauvorhabens nicht untersagt oder teilt die Baubehörde dem Anzeigenden schon vorher schriftlich mit, daß eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt ist, darf mit der Bauausführung begonnen werden. Im Fall der Vorschreibung von Auflagen oder Bedingungen nach Abs. 1a

darf mit der Bauausführung jedoch erst nach Rechtskraft des diesbezüglichen Bescheids begonnen werden.

[...]

§ 27

Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

(1) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen aller Art (Tafeln, Schaukästen, Anschlagsäulen, sonstige Vorrichtungen und Gegenstände, an denen Werbungen und Ankündigungen angebracht werden können, Bezeichnungen, Beschriftungen, Hinweise und dgl.) und deren Beleuchtung dürfen ungeachtet des für den Aufstellungsort geltenden Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans errichtet werden, sofern dieser eine solche Errichtung nicht ausdrücklich ausschließt. [...]

(2) Die beabsichtigte Errichtung, Anbringung oder wesentliche Änderung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen

1. mit elektrisch betriebener, leuchtender oder beleuchteter Werbe- oder Anzeigefläche oder

2. mit insgesamt mehr als 4 m² Werbe- oder Anzeigefläche

ist der Baubehörde vor Ausführung des Vorhabens anzuzeigen.

(3) Für die Bauanzeige und das baubehördliche Anzeigeverfahren gelten § 25 Abs. 3 erster Satz und Abs. 4 Z 3 sowie § 25a Abs. 2 und 4; § 25a Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß eine Untersagung der Ausführung des angezeigten Vorhabens nur wegen eines Widerspruchs zu Abs. 1 erfolgen kann.

[...]

(5) Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des Abs. 2, die entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des Vorhabens untersagt wurde, oder entgegen der Vorschrift des § 25a Abs. 2 errichtet, angebracht oder wesentlich geändert werden, sind von der Baubehörde zu entfernen. Die Baubehörde hat den Eigentümer des entfernten Gegenstandes oder - wenn dieser unbekannt ist - den Eigentümer des Grundstückes unverzüglich aufzufordern, ihn zu übernehmen.

(6) Die Kosten der Entfernung und Aufbewahrung eines Gegenstandes nach Abs. 5 sind von dessen Eigentümer der Baubehörde zu ersetzen. Die Nichtübernahme von entfernten Gegenständen innerhalb eines Monats nach der Aufforderung gilt als Verzicht auf das Eigentum zugunsten der Gemeinde. Für Schäden, die bei der Entfernung von Gegenständen unvermeidbar eintreten, besteht kein Anspruch auf Entschädigung.

[...]

§ 49

Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von § 41 - dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

[...]“

4.3. Die belangte Behörde übersieht im angefochtenen Bescheid, dass die Oö. BauO 1994 in § 27 Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen vorsieht. Diese Bestimmung bildet damit eine lex specialis zu den §§ 24 bis 26 leg. cit. (vgl. *Leitl-Staudinger/Pabel*, Oö Baurecht² [2024], § 27 Rz. 1):

4.3.1. Einer (vereinfachten) Anzeige vor Ausführung des Vorhabens im Sinne des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 bedarf die beabsichtigte Errichtung, Anbringung oder wesentliche Änderung einer Werbe- und Ankündigungseinrichtung nach § 27 Abs. 2 leg. cit. dann, wenn sie (Z 1) mit einer elektrisch betriebenen, leuchtenden bzw. beleuchteten Werbe- oder Anzeigefläche ausgestattet ist oder (Z 2) die Werbe- oder Anzeigefläche insgesamt 4 m² übersteigt (vgl. *Neuhofer*, Grundlagen und Praxis des Baurechts, in bbl 1999, 104).

4.3.2. Wurde eine solcherart anzeigepflichtige Werbe- und Ankündigungseinrichtung unrechtmäßig errichtet, angebracht oder wesentlich verändert, so ist sie gemäß § 27 Abs. 5 Oö. BauO 1994 von der Baubehörde in Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt sofort zu entfernen, ohne dass es einer entsprechenden Aufforderung des Eigentümers bedarf (vgl. *Leitl-Staudinger/Pabel* aaO Rz 14 f; vgl. *Neuhofer*, Kommentar Oö. BauO⁷ § 27 Rz 7 unter Hinweis auf VwGH 15.12.1998, 98/05/0161, zum insoweit vergleichbaren § 27 Abs. 7 Oö. BauO 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 66/1994).

4.3.3. Im Sinne dieser Bestimmung ist eine Werbe- und Ankündigungseinrichtung dann unrechtmäßig errichtet, angebracht oder wesentlich geändert, wenn dies entgegen

- einem rechtskräftigen Bescheid im Sinne des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994, mit dem die Ausführung des angezeigten Vorhabens untersagt wurde, oder,
- der Vorschrift des § 25a Abs. 2 leg. cit.

erfolgte, also

- vor Ablauf der 8-Wochen-Frist zur Untersagung der Ausführung des angezeigten Vorhabens im Sinne des § 25a Abs. 1 leg. cit., oder,
- vor vorheriger schriftlicher Mitteilung der Baubehörde an den Anzeigenden, dass eine Untersagung nicht beabsichtigt ist.

4.4. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich findet die Bestimmung des § 27 Abs. 5 Oö. BauO 1994 aber nicht nur dann Anwendung, wenn die angezeigte Errichtung, Anbringung oder wesentliche Änderung der Werbe- und Ankündigungseinrichtung vorzeitig im Sinne des § 25a Abs. 2 leg. cit. erfolgte, sondern auch dann (arg. a minori ad maius), wenn die Werbe- und Ankündigungseinrichtung – trotz Anzeigepflicht im Sinne des § 27 Abs. 2 leg. cit. – ohne eine vorherige Anzeige errichtet, angebracht oder wesentlich geändert wurde:

4.4.1. Dafür spricht, dass § 27 Abs. 5 Oö. BauO 1994 in der Fassung vor der Oö. Bauordnungs-Novelle 2006 (LGBl. Nr. 96/2006) ausdrücklich vorsah, dass „Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des Abs. 2, die ohne Bauanzeige oder entgegen einem rechtskräftigen Bescheid, mit dem die Ausführung des

Vorhabens untersagt wurde, errichtet, angebracht oder wesentlich geändert werden“, von der Baubehörde zu entfernen sind.

4.4.2. Nach den Gesetzesmaterialien zur Oö. Bauordnungs-Novelle 2006 (vgl. AB 942/2006 GP XXVI., Zu Art. I Z. 46) wollte der Oö. Landesgesetzgeber mit der Umformulierung des § 27 Abs. 5 Oö. BauO 1994 eine „wohl nicht beabsichtigt gewesene und auch sachlich nicht zu rechtfertigende ‚Privilegierung‘ von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gegenüber allen anderen anzeigepflichtigen Bauvorhaben“ beseitigen, die erst und nur auf Grund und nach Maßgabe der näheren Bestimmungen des § 25a Abs. 2 Oö. BauO 1994 ausgeführt werden dürfen. Hintergrund der Umformulierung war dabei die höchstgerichtliche Rechtsprechung (vgl. VwGH 25.1.2000, 99/05/0228), wonach Werbe- und Ankündigungseinrichtungen hingegen sofort nach Einbringung der Bauanzeige aufgestellt oder angebracht werden durften und so lange nicht beseitigt werden konnten, bis ein Untersagungsbescheid in Rechtskraft erwachsen war.

4.4.3. Die Oö. Bauordnungs-Novelle 2006 hatte demnach gerade nicht zum Ziel, dass anzeigepflichtige Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinne des § 27 Abs. 2 Oö. BauO 1994, die - ohne vorherige Anzeige - errichtet, angebracht oder wesentlich geändert werden, nicht mehr von der Baubehörde nach Abs. 5 par. cit. zu entfernen sind.

4.5. Geht man daher mit der belangten Behörde von der Anbringung von anzeigepflichtigen Werbeanlagen an der Gebäudefassade sowie im Schaufenster des Erdgeschosses des Gebäudes der Beschwerdeführerin aus, so kommt der belangten Behörde nach der gesetzlichen Ermächtigung gemäß § 27 Abs. 5 Oö. BauO 1994 eine Entfernungspflicht hinsichtlich dieser Werbeanlagen in Ausübung unmittelbarer Befehls- und Zwangsgewalt zu (vgl. nochmals *Neuhofer*, aaO).

4.6. Für die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags nach § 49 Oö. BauO 1994 gegenüber der Beschwerdeführerin als Gebäudeeigentümerin bleibt hingegen kein Raum:

4.6.1. Die Sonderbestimmungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen verweisen in § 27 Abs. 3 Oö. BauO 1994 auf die Geltung des § 25a Abs. 1, 2 und 4 leg. cit. Damit findet § 25a Abs. 5 Oö. BauO 1994, der die Geltung des § 49 leg. cit. für anzeigepflichtige Bauvorhaben anordnet, für anzeigepflichtige Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinne des § 27 Abs. 2 leg. cit. keine Anwendung.

4.6.2. In Anbetracht der gesetzlich eingeräumten Ermächtigung der belangten Behörde nach § 27 Abs. 5 Oö. BauO 1994 zur Entfernung von unzulässigen Werbe- und Ankündigungseinrichtungen bedarf es auch keines Vollstreckungstitels „zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes“ im Sinne des angefochtenen Bescheids.

4.7. Der angefochtene Bescheid ist daher ersatzlos aufzuheben.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn 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 solchen Rechtsprechung. Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes 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 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. Steinschnack