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-154457/11/KHu

Datum:
Linz, 30. Oktober 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde des A__, vertreten durch die B__ in C__, gegen Spruchpunkt I. des Bescheides der Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet vom 4. Februar 2025, GZ: 131-9/35-2022, betreffend baupolizeiliche Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und Spruchpunkt I. des Bescheides mit der Maßgabe bestätigt, dass die Worte „provisorische“ und „provisorischen“ (im Zusammenhang mit der Geländestützkonstruktion in Holzbauweise) entfallen; unter Punkt c) hat das Wort „unverzüglich“ zu entfallen.
Die Beseitigungsfrist von sechs Monaten beginnt mit Zustellung dieser Entscheidung zu laufen.

II. Die beschwerdeführende Partei hat Kommissionsgebühren für den am 25. September 2025 an Ort und Stelle stattgefundenen Lokalaugenschein des bautechnischen Amtssachverständigen in der Höhe von 66 Euro zu zahlen.

III. 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. Mit Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheids der Bürgermeisterin der Gemeinde Tollet (im Folgenden: belangte Behörde) vom 4.2.2025 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) im Sinne eines unbedingten Beseitigungsauftrages aufgetragen, a) die Stützmauer aus Beton an der südlichen Grundgrenze des Grundstückes Nr. ccc, KG D__, sowie b) die im südlichen Bereich auf diesem Grundstück errichtete Geländestützkonstruktion in Holzbauweise (Stützwand) abzubrechen. Die Beseitigungsfrist wurde jeweils mit sechs Monaten festgesetzt. Begründend wurde auf das Wesentliche zusammengefasst ausgeführt, dass die Stützmauer aus Beton eine Höhe von bis zu 2,5 m über dem natürlichen Gelände aufweise, während der Bebauungsplan aber insoweit nur eine maximale Höhe von 1,5 m über dem natürlichen Gelände vorsehe. Zur Geländestützkonstruktion in Holzbauweise wurde ausgeführt, dass diese eine Höhe von ca. 80 cm im Norden bis 2,5 m im Süden, gemessen vom talseitigen Gelände, aufweise und damit ebenfalls die maximal zulässige Höhe von 1,5 m nicht einhalte.

2. Dagegen erhob der Bf mit Schriftsatz vom 6.3.2025 Beschwerde, in der er auf das Wesentliche zusammengefasst vorbrachte, dass sich aus dem Bebauungsplan nicht ergebe, dass sich das Höhenmaß auf ein „natürliches Gelände“, ein „Urgelände“ oder dergleichen beziehen würde. Im Einreichplan weise die Stützmauer keine absolute Höhenkote auf, wobei Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände bewilligungs- und anzeigefrei seien.

3. Mit Eingabe vom 5.8.2025 teilte der Bf (nach einer Aufforderung durch das Gericht) mit, dass unpräjudiziell Höhenkürzungen der gegenständlichen Anlagen auf 1,30 m bzw. maximal 1,50 m erfolgt seien.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beauftragte einen bautechnischen Amtssachverständigen, eine Befundaufnahme durchzuführen; die Ergebnisse dieser Befundaufnahme wurden mit Stellungnahme vom 1.10.2025 übermittelt.

5. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 21.10.2025 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch, der auch der bautechnische Amtssachverständige beigezogen wurde.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Allgemeines zum Grundstück:

Der Bf ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ bbb der KG D__ mit dem Grundstück Nr. ccc. Dieses Grundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet und befindet sich im örtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. ddd „H__“, der am 7.12.2016 im Gemeinderat beschlossen und von 14.2.2017 bis 2.3.2017 an der Amtstafel kundgemacht wurde. Dieser Bebauungsplan sieht Gestaltungsrichtlinien vor, wobei in Punkt 4. in Bezug auf „Stützmauern und Zäune“ eine maximale Höhe von 1,50 m sowie für auf Stützmauern aufgesetzte Zäune eine maximale Zaunhöhe von 1,00 m festgesetzt wurde.

1.2. Zum angezeigten/bewilligten Zustand:

Mit Anzeige (Baufreistellung) vom 14.10.2022 hat der Bf den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carports (ost- und westseitig) sowie die Errichtung von Stützmauern an den ost-, süd- und westseitigen Grundgrenzen angezeigt. Dieses Vorhaben ist im Einreichplan der E__ vom 10.10.2022, Projektnummer 2022-092, dargestellt. Mit Bescheid der belangten Behörde vom 7.11.2022 wurde mitgeteilt, dass eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt sei; darüber hinaus wurden diverse Auflagen vorgeschrieben.

Aus dem Einreichplan vom 7.11.2022 ergibt sich, dass entlang der südlichen Grundgrenze eine Stützmauer errichtet werden soll, wobei diese Mauer in ihrem westlichen Bereich mit dem Urgelände mitverlaufen soll und eine Höhe von 1,50 m in Bezug auf das Urgelände aufweisen soll (die Länge des mit dem Gelände mitverlaufenden Bereichs der Stützmauer beträgt rund 20 Meter). Die Oberkante der Stützmauer soll dann im östlichen Bereich waagrecht weiterverlaufen (dies auf einer Länge von rund 10,5 m), sodass in diesem Bereich die Höhe in Bezug auf das Urgelände ansteigt. Im südwestlichen Grundstücksbereich soll ein Carport ausgeführt werden, das (in Bezug auf die südliche Grundgrenze) eine Länge von 6,48 m aufweisen soll. Ein Schutzdach im südlichen Grundstücksbereich und eine weitere Stützkonstruktion auf dem Grundstück sind nicht projektiert. Nach dem Einreichplan ragt das Erdgeschoß des Gebäudes über das Gelände hinaus.

1.3. Zu den verfahrensgegenständlichen Stützkonstruktionen:

Soweit hier relevant, wurde auf dem Grundstück entlang der südlichen Grundgrenze eine Stützmauer aus Beton, die sich auf die gesamte Länge der Grundgrenze erstreckt, errichtet; darüber hinaus wurde rund 1,5 m dahinter eine parallel dazu verlaufende Geländestützkonstruktion aus Holz mit einer Länge von

rund 10 Metern errichtet. Vor die Anlagen wurden bereits Pflanzen und Beete gestellt; es ist nicht ersichtlich, dass die Anlagen noch in Bau befindlich wären.

Bei beiden Anlagen wurden die Höhen in Bezug auf das angrenzende Gelände, so wie sich heute darstellt, erhoben:

Die Betonstützmauer hat (in dem Bereich, in dem sie laut Einreichplan mit dem Gelände mitverlaufen und projektgemäß eine Höhe von 1,50 m über dem Urgelände aufweisen solle) eine Höhe von bis zu 1,80 m in Bezug auf das unmittelbar südlich angrenzende Gelände. (Dies deshalb, weil die Stützmauer im Bereich des Schutzdaches [siehe dazu sogleich] waagrecht verläuft und nicht mit dem Gelände mitverläuft; erst am Ende des Schutzdaches fällt sie dann auf das Höhenniveau beim Carport ab.) Dieses angrenzende Gelände wurde aufgeschüttet und ist bis zu 1,03 m (im Westen) höher als jenes Gelände, das vor der Bauführung vorgefunden wurde. Die Betonstützmauer dient dazu, nordseitig (grundstücksseitig) ein höheres Geländeniveau zu schaffen.

Die Holzstützkonstruktion hat eine Höhe von bis zu 2,50 m (an ihrem östlichen Ende; rund 2,10 m am Beginn des Schutzdaches). Die im westlichen Bereich in südlicher Richtung (talseitig) vor der Stützkonstruktion platzierten Beete (mit einer Höhe von rund 40 cm; weiter westlich befindet sich ein höheres Beet) sind in technischer Hinsicht nicht geeignet, die Höhe der Stützmauer zu reduzieren, weil ein Gartenbeet keinen passiven Erddruck aufnehmen kann. Die Stützwandhöhe ist daher bis zu dem Gelände zu berücksichtigen, wo der Erddruck wirkt. Die Holzkonstruktion ist in Form von Kanthölzern, die innen, wo das Erdreich anliegt, und außen (talseitig) an der sichtbaren Seite mit Pfosten verschalt sind, ausgeführt worden. Es handelt sich dabei in technischer Hinsicht um eine Gesamtkonstruktion (die auch nicht in eine Innen- und Außenkonstruktion geteilt werden kann). Die Holzwand dient als vertikale Überbrückung vom oberen Gelände zum unteren Gelände, wird mit dem aktiven Erddruck belastet und weist daher eine Stützfunktion durchgehend über die gesamte Länge auf. Die Holzstützkonstruktion weist keinen „provisorischen“ Charakter auf, sondern soll nach der Intention des Bf dauerhaft bestehen bleiben.

Darüber hinaus wurde das an der südlichen Grundgrenze projektierte Carport größer ausgeführt als im Einreichplan und hat in natura eine Länge (bezogen auf die südliche Grundgrenze) von rund 9,1 m. Zu einem späteren Zeitpunkt – nachdem die Betonstützmauer und die Geländestützkonstruktion aus Holz errichtet worden waren – wurde in nordwestlicher Richtung an das Carport anschließend ein rund 5 m langes Schutzdach errichtet. (Dieses wurde nach der behördlichen Begehung am 3.4.2024 errichtet und konnte anlässlich der Befundaufnahme durch den Amtssachverständigen am 25.9.2025 festgestellt werden.) Dieses Schutzdach ist in nördlicher Richtung an der Holzstützkonstruktion befestigt; es ist ferner am Carport befestigt und hat eine an der Betonstützmauer befestigten Stehsäule.

Bei der Betonstützmauer und der Holzstützkonstruktion handelt es sich jeweils um durchgängige Anlagen; diese sind in bautechnischer Hinsicht als bauliche Anlagen (d.h. Anlagen zu deren fachgerechter Herstellung ein erhebliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich ist) zu qualifizieren. Es ist zunächst die Betonstützmauer ausgeführt worden und wurde das Gelände dadurch teilweise gestaltet. Dann ist in der Folge die Holzstützkonstruktion ausgeführt worden, damit beim Gebäude ein ebenes Gelände hergestellt werden kann. Es wird ein Gelände geschaffen, das ungefähr die Höhe des Erdgeschoßes des Gebäudes erreicht.

2. Beweis wurde erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, Einschau in das offene Grundbuch, in das DORIS (Digitales Oberösterreichisches Rauminformationssystem), Einholung einer ergänzenden bautechnischen Stellungnahme sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, in der die Gegebenheiten näher erörtert wurden. Die Feststellungen unter Punkt 1.1. ergeben sich aus dem Grundbuch und dem im vorgelegten Behördenakt einliegenden Bebauungsplan. Die Feststellungen unter Punkt 1.2. ergeben sich aus den im vorgelegten Behördenakt einliegenden Einreichunterlagen sowie dem Bescheid. Die Feststellungen unter Punkt 1.3. ergeben sich aus der Niederschrift über die behördliche Begehung vom 6.2.2024 (Behördenakt ON 25), vom 3.4.2024 (Behördenakt ON 27), einer ergänzenden Befundaufnahme (Gerichtsakt ON 8) sowie deren Erörterung im Rahmen der Verhandlung (VHP ON 10ad) und dem von der belangten Behörde vorgelegten Vermessungsprotokoll des DI Reifeltshammer. Der bautechnische Amtssachverständige hat die Gegebenheiten vor Ort sorgfältig dokumentiert; seine fachlichen Ausführungen sind schlüssig und nachvollziehbar. Auch gibt es keinen Grund, an den Ergebnissen der Vermessung eines befugten Ziviltechnikers zu zweifeln.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, 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 (vgl. auch VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039).

Gemäß § 49 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sind unter baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1 sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24) zu verstehen. Diese

Bestimmungen gelten sinngemäß auch für anzeigepflichtige Vorhaben (§ 25a Abs. 5 Z 2 leg. cit.).

Für baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlagen gilt § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994. Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 ist, wenn eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

1.2. Gemäß § 25 Abs. 1 Oö. BauO 1994 sind (soweit hier relevant)

- die Veränderung der Höhenlage einer nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als 1,50 Meter (Z 8),
- die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von freistehenden oder angebauten Schutzdächern mit einer bebauten Fläche bis zu 50 m², auch wenn sie als Abstellplätze für Kraftfahrzeuge verwendet werden (Z 9b), sowie
- Stützmauern und freistehende Mauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung oder Absturzsicherung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände (Z 14)

anzeigepflichtig.

Bei einem Schutzdach handelt es sich gemäß § 2 Z 13 Oö. BauTG 2013 um ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt.

Gemäß § 26 Oö. BauO 1994 bedürfen (soweit hier relevant)

- Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände; Einfriedungen, soweit sie nicht unter § 25 Abs. 1 Z 14 fallen; Wild- und Weidezäune (Z 4) und
- nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige, eingeschossige und freistehende Gebäude bzw. Schutzdächer, jeweils mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m², soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden (Z 11)

weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige.

1.3. Da Beseitigungsaufträge sowohl auf § 49 Abs. 1 als auch auf § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 gestützt werden können, kann, wenn ein Widerspruch zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung vorliegt, unterbleiben. Voraussetzung ist ausschließlich, dass es sich um eine bauliche Anlage handelt, was bei den vorliegenden Konstruktionen unzweifelhaft der Fall ist, weil sie eine erhebliche Länge und Höhe aufweisen und dazu dienen, die dahinterliegenden Erdmassen stützen, was eine entsprechende Standfestigkeit voraussetzt.

2.1. Wie festgestellt, weisen sowohl die Betonstützmauer und die Holzstützkonstruktion Höhen von über 1,50 m auf, dies auch in Bezug auf das anschließende (veränderte) Gelände. Beide Konstruktionen dienen dazu, Erdmassen zu stützen.

2.2. Unter einer Stützmauer ist eine „Mauer zur Stützung von Erdmassen, die steiler als mit natürlicher Böschung begrenzt werden müssen“ zu verstehen (so *Frommhold/Gareiß*, Bauwörterbuch², 251; ebenso www.duden.de, wonach eine Stützmauer eine „Mauer, die einen von der Seite einwirkenden Druck von Erdmassen aufnehmen soll“ darstelle). Bei der Frage, ob eine Stützmauer im Sinne des Gesetzes vorliegt, kommt es primär auf die Funktion der Stützung von Erdmassen an; auf die Materialität dieser Konstruktion (der Bf bezieht sich auf das Fehlen von Beton- oder Ziegelelementen) kommt es dabei grundsätzlich nicht an. So hat etwa der Verwaltungsgerichtshof bereits Stützelemente aus „Erdkörben unter Verwendung von Baustahlgitterelementen“ mit einem Böschungswinkel von ca. 70 Grad aufgrund ihrer Funktion als Stützmauer angesehen (siehe dazu VwGH 24.4.2014, 2012/06/0233; der Gerichtshof hat diese Konstruktion in weiterer Folge als „Stützmauer“ bezeichnet und auch darauf hingewiesen, dass der Umstand, dass die Stützmauer bewachsen ist, daran nichts zu ändern vermag). Auch eine Steinschlichtung hat der Verwaltungsgerichtshof bereits als Stützmauer qualifiziert (siehe VwGH 25.9.2007, 2003/06/0185).

2.3. Sowohl die Betonkonstruktion als auch die Holzkonstruktion sind daher als Stützmauern zu qualifizieren. Aufgrund der Höhe von jeweils mehr als 1,50 m sind sie anzeigepflichtig.

3.1. Sie widersprechen auch dem Bebauungsplan:

3.2. Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan sieht vor, dass „Stützmauern“ und Zäune eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen dürfen (auf Stützmauern aufgesetzte Zäune dürfen eine maximale Höhe von 1 m haben).

Es gibt keinen Hinweis dafür, dass dem Bebauungsplan ein vom allgemeinen baurechtlichen Begriffsverständnis abweichender Begriff der Stützmauer zugrunde

liegen würde. Die im Bebauungsplan für Stützmauern vorgesehen Beschränkung der Höhe auf maximal 1,50 m gilt daher auch für die vorliegenden Stützmauern.

3.3. Der Bf brachte in der Verhandlung vor, dass die Höhenbeschränkung für Stützmauern im Bereich des Schutzdaches nicht gelten würde, weil die Stützmauern in diesem Bereich als Teil des Schutzdaches anzusehen seien. Dem ist zunächst in Bezug auf die Holzstützkonstruktion entgegenzuhalten, dass diese auch außerhalb des Schutzdaches die zulässige Höhe nicht einhält, zumal die bloße Vorlagerung von Beeten an der Höhe der Stützmauer nichts zu ändern vermag, weil diese nicht geeignet sind, den Erddruck aufzunehmen. Diesem Vorbringen ist des Weiteren entgegenzuhalten, dass – wie sich aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 25 Abs. 1 Z 9b ergibt – es „freistehende“ und „angebaute“ Schutzdächer gibt. Wenn ein Schutzdach an ein anders Bauwerk angebaut wird, sind dieses andere Bauwerk und das Schutzdach in baurechtlicher Hinsicht unter getrennte Tatbestände zu subsumieren. Dasselbe gilt für die Veränderung der Höhenlage; wenn also zunächst die Höhenlage auf dem Grundstück verändert wird (und hierfür auch eine Stützmauer ausgeführt wird) und dann auf dem neu geschaffenen Gelände ein Schutzdach errichtet wird, dann werden damit verschiedene Tatbestände erfüllt (bei der Betrachtung des Abstandes nach § 40 f Oö. BauTG 2013 kommt es dann auf die Höhe des Schutzdaches in Bezug auf den nächstgelegenen Punkt des natürlichen Geländes an der Grundgrenze an). Das Vorbringen des Bf geht daher ins Leere.

4. Im Ergebnis sind die beiden Stützmauern anzeigepflichtig und widersprechen dem Bebauungsplan. Es handelt sich jeweils um durchgängige, einheitliche Konstruktionen. Die Behörde hat dem Bf daher zu Recht in Form eines unbedingten Beseitigungsauftrages aufgetragen, die Stützmauern zu beseitigen. Die von der Behörde festgesetzte Frist von sechs Monaten ist jedenfalls ausreichend, um die Arbeiten durchführen zu können und begegnet keinen Bedenken. Die insoweit unklare bzw. widersprüchliche Verpflichtung zur „unverzüglichen“ Beseitigung hatte zu entfallen, weil eine Frist von sechs Monaten ausgesprochen wurde.

5. Die Kommissionsgebühren ergeben sich aus § 77 Abs. 1 iVm § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG. Dabei liegt das nach § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG erforderliche Verschulden insbesondere dann vor, wenn der Beteiligte einen konsenswidrigen und dem Bebauungsplan widersprechenden Zustand hergestellt hat. Einzelfallbezogen tritt hinzu, dass die von der Behörde beanstandeten Stützmauern auch nach der Beschwerdevorbringen des Bf, wonach es auf das angrenzende Gelände ankomme, zu hoch waren und der Bf zwischenzeitlich Veränderungen des Zustandes herbeiführte, wobei er – entgegen seiner Einlassung – keine Kürzungen auf das zulässige Maß vornahm. Die vor diesem Hintergrund erforderliche ergänzende Befundaufnahme dauerte drei angefangene halbe Stunden. Der Tarif von 22 Euro je angefangener halber Stunde und je Organ ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013.

6. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bf die Möglichkeit besteht, die aufgetragene Abtragung der beiden Anlagen zu verhindern, indem er die Anlagen durch entsprechende bauliche Veränderungen (wie etwa teilweise Rückbauten) auf den konsentierten oder sonst rechtskonformen Zustand bringt (siehe etwa den Hinweis in VwGH 21.5.1996, 96/05/0049; erfolgt dies nicht, käme im Falle der Vollstreckung des Beseitigungsauftrages aber nur die gänzliche Abtragung in Betracht, siehe VwGH 28.10.2013, 2011/05/0152, mwN).

Für den weiteren Gang von Verfahren in diesem Zusammenhang sieht sich das Gericht veranlasst, auf folgendes hinzuweisen:

Der Bebauungsplan normiert die zulässige Höhe von Stützmauern, er setzt dazu aber – wie der Bf in seiner Beschwerde zutreffend ausführt – kein Bezugsgelände fest. Die belangte Behörde geht auf der Grundlage einer Stellungnahme des Ortsplaners, die im behördlichen Verfahren (und sohin nach Erlassung des Bebauungsplanes) eingeholt wurde, davon aus, dass es für Stützmauern an der Grundgrenze auf das Urgelände ankomme; für Stützmauern innerhalb des Grundstückes dürfte dies aber nicht angenommen werden. Dieser Ansicht kann sich das Verwaltungsgericht nicht anschließen; vielmehr ist – wenn keine Bestimmung vorliegt, aus der sich eine Bezugnahme auf das „Urgelände“, das „natürliche Gelände“ oder dergleichen ergibt – im Allgemeinen davon auszugehen, dass es auf das angrenzende Gelände nach der Bauführung ankommt (siehe zu Stützmauern VwGH 3.4.2003, 2002/05/1521, wonach es darauf ankomme, wie weit diese nach Fertigstellung aus dem Gelände ragen; siehe zu anderen Konstellationen etwa VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209, im Zusammenhang mit der GFZ). Selbst wenn es anlässlich der Erlassung des Bebauungsplanes intendiert gewesen sein sollte, Stützmauern anhand des Urgeländes zu betrachten, so ist die äußerste Grenze der Auslegung einer Norm deren objektiver Wortlaut (bzw. bei Plänen die entsprechenden Darstellungen). Im Bebauungsplan in der heute vorliegenden Fassung gibt es nach derzeitiger Einschätzung des Gerichts keinen objektiven Hinweis dafür, dass es auf das Urgelände ankommen würde: Zum einen setzt der Bebauungsplan bloß die Höhe von Stützmauern fest, ohne Bezugnahme auf ein Gelände; zum anderen regelt der Bebauungsplan in der planlichen Darstellung eines Schnittes bloß die Höhe des Erdgeschoßfußbodens über dem Straßenniveau, während Stützmauern nicht dargestellt sind.

Eine Veränderung des Geländes auf dem Nachbargrund scheint daher primär eine zivilrechtliche Frage zu betreffen.

Angemerkt wird aber, dass – ungeachtet der Frage der Anzeigepflicht und der Zulässigkeit der Höhe der Stützmauern – (auch) der Anzeigetatbestand der Veränderung der Höhenlage einer im Bauland gelegenen Grundfläche um mehr als

1,50 m erfüllt sein dürfte, weil hier entsprechende Geländeveränderungen vorgenommen worden sein dürften.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu klären war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die vorliegende Entscheidung stützt sich auf die eindeutige Rechtslage sowie die zitierten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes; die einzelfallbezogene Beurteilung der vorliegenden Konstruktionen warf keine Fragen auf, die über den konkreten Anlassfall hinausgehen.

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. Huemer