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-154471/10/EW/DaE

Datum: Linz, 2. Dezember 2025

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seine Richterin Dr. Wiesbauer über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Altschwendt vom 4. April 2025, GZ: Bau-405/5-2025, betreffend Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung sowie baupolizeiliche Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. Oktober 2025 durch mündliche Verkündung

zu Recht e r k a n n t :

I. Der Beschwerde betreffend Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides wird stattgegeben und Spruchpunkt I. ersatzlos behoben.

II. Die Beschwerde betreffend Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als die Beseitigungsfrist mit sechs Monaten ab Zustellung dieses Erkenntnisses neu festgesetzt wird.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

III. Der Beschwerdeführer hat binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung Kommissionsgebühren in Höhe von 22 Euro zu entrichten.

IV. 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 Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Altschwendt (im Folgenden: belangte Behörde) vom 4. April 2025 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) die Fortsetzung einer Bauausführung untersagt (Spruchpunkt I.) sowie unter Einhaltung diverser Auflagen die Beseitigung baulicher Anlagen binnen einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides aufgetragen (Spruchpunkt II. und III.).

2. Dagegen erhob der Bf fristgerecht Beschwerde. Begründend führt er auf das Wesentliche zusammengefasst aus, dass er zugebe, eigenmächtig das gesamte Gebäude abgetragen zu haben. Die Entscheidung sei aus bautechnischen, statischen, sicherheitstechnischen und gesundheitlichen Gründen erfolgt. Eine Anordnung des Abtragungsauftrages sei nicht verhältnismäßig.

3. Die belangte Behörde hat die Beschwerde samt verwaltungsbehördlichem Akt ohne Beschwerdevorentscheidung dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (im Folgenden: LVwG Oö.) vorgelegt.

4. Am 21. Oktober 2025 führte das LVwG Oö. eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, in deren Anschluss die Entscheidung von der erkennenden Richterin mündlich verkündet wurde. Die Niederschrift wurde in der Folge an den nunmehr rechtsfreundlich vertretenen Bf, die belangte Behörde sowie die Oö. Landesregierung zugestellt.

5. Mit Eingabe vom 25. November 2025 beantragte der Bf die Zustellung einer ungekürzten Ausfertigung der Entscheidung.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Der Bf ist Eigentümer der Grundstücke aaa, bbb und ccc, jeweils KG ddd C__, die als Grünland, für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, gewidmet sind. Der Bf ist kein Landwirt und verfügt über keine fünf Hektar land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche.

2. Mit Bescheid vom 3. Oktober 2024, GZ: Bau-405/5-2025, wurde der Teilabbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG C__, die Errichtung eines infrastrukturellen Gebäudes (Carports) sowie einer Senkgrube auf dem Grundstück Nr. ccc, KG C__, baubehördlich bewilligt.

3. Entgegen der erteilten Baubewilligung wurde ein vollständiger Abbruch des zweistöckigen Bestandes des Wohnhauses im Osten (Länge 9,80 m, Breite 8,90 m) vorgenommen und an dessen Stelle ein zur Gänze neuer eingeschossiger Rohbau errichtet.

4. Im Einreichplan ist für das Carport die gesamte Wandkonstruktion bis zur Bodenplatte in Holzbauweise vorgesehen, wobei der Fußbodenaufbau als beschichtete Stahlbetonplatte dargestellt bzw. beschrieben ist.

Das Carport in zum Entscheidungszeitpunkt bereits hergestellten Zustand wurde im Bereich der Außenwände mit einem etwa 54 cm hohen Stahlbetonsockel sowie zwei etwa 2,74 m hohen Stahlbetonsäulen am Ostende (Ostfassade lt. Plan) ausgeführt.

Für die Errichtung des Carports in dieser tatsächlich ausgeführten Form sind wesentliche bautechnische Fachkenntnisse erforderlich.

5. Der durchgeführte Lokalaugenschein des Amtssachverständigen am 29. September 2025 dauerte eine halbe Stunde.

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG Oö. hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die vorgelegten Verwaltungsakten der belangten Behörde, insbesondere in den Einreichplan vom 2. September 2024, welcher der Baubewilligung vom 3. Oktober 2024 zugrunde liegt, sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 21. Oktober 2025. Weiters wurde ein bautechnisches Gutachten eingeholt. Mit dem Bf und der belangten Behörde wurden die fachlichen Ausführungen des Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung erörtert. Das bautechnische Gutachten ist schlüssig und konnte der vorgenommene Abbruch und die Ausführung des zum Teil errichteten Carports anhand von beim Lokalaugenschein gemachten Fotos eindeutig nachgewiesen werden. Die vollständige Beseitigung des Wohnhauses und die geänderte Ausführung des Carports werden vom Bf auch nicht bestritten.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Zu den Beseitigungsaufträgen

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.

2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (bzw. anzeigepflichtig) war bzw. ist. Für die Klärung der Frage, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich. Da unter „maßgeblicher Rechtslage“ in § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 jedenfalls auch die in Abs. 6 genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, erübrigt sich, wenn ein solcher Widerspruch zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich lediglich um eine „bauliche Anlage“ handeln.

3. Sowohl beim Wohnhaus, das als Gebäude zu werten ist, als auch bei den bestehenden Bestandteilen des gegenständlichen Carports, für dessen Errichtung wesentliche bautechnische Kenntnisse notwendig sind, handelt es sich um bauliche Anlagen.

4. Zum Carport:

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Dies bedeutet, dass sich die Baubewilligung auf ein konkret eingereichtes Bauprojekt bezieht. Wenn also für eine bauliche Anlage zwar eine schriftliche Baubewilligung erteilt wurde, die tatsächliche Bauausführung von diesem Konsens aber derart abweicht, dass die vorhandene bauliche Anlage vom Konsens nicht mehr gedeckt ist, liegt ein sog. „aliud“ vor, für das aber kein baurechtlicher Konsens existiert.

Fallbezogen wurden Teile des Carports in einer vom Baubewilligungsbescheid vom 3. Oktober 2024, GZ: Bau-405/5-2025, und dem zugrundeliegenden Einreichplan vom 2. September 2024 abweichenden Weise errichtet, insbesondere, indem das Carport entgegen dem Konsens mit etwa 54 cm hohen Betonsockeln und etwa 2,74 m hohe Stahlsäulen errichtet wurde. Es wurde aufgrund dieser maßgeblichen Abweichungen daher nicht das genehmigte Bauvorhaben verwirklicht, sondern kam es zur Ausführung eines anderen Bauvorhabens. Mit anderen Worten liegt für die vorgefundene bauliche Anlage kein aufrechter Baukonsens vor.

5. Zum Wohnhaus:

Nach der Legaldefinition des § 2 Z 19 Oö. BauTG 2013 ist unter „Neubau“ die Herstellung von neuen Gebäuden sowie von Gebäuden, bei denen nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden, zu verstehen.

Daraus folgt, dass bei Abtragung eines bestehenden Gebäudes bis zu jenem Zustand, gemäß dem ein Wiederaufbau einen Neubau im Sinne des § 2 Z 19 Oö. BauTG 2013 bildet – sohin also bei einer Abtragung bis auf die Fundamente bzw. die tragenden Außenbauteile –, die für das ursprüngliche Gebäude erteilte (oder allenfalls zu vermutende) Baubewilligung jedenfalls erloschen ist. Demgemäß hat auch der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Judikatur (auch zur Rechtslage vor dem Oö. BauTG 2013) die Rechtsansicht vertreten, dass bei einem nahezu vollständigen Abbruch des ursprünglich vorhandenen Gebäudes davon auszugehen ist, dass durch diesen Abbruch der bestehende Konsens untergegangen ist (vgl. *Leitl-Staudinger/Pabel*, Oö. Baurecht[2] 2024, § 38 Rz. 43, und die dort zit. Judikatur, insbesondere VwGH 4.3.2008, 2006/05/0139).

Mit der Baubewilligung 03. Oktober 2024, GZ: Bau-405/5-2025, wurde ein Teilabbruch und Wiederaufbau eines bestehenden Gebäudes bewilligt. Vom Bf wurde aber nicht nur der bewilligte Abbruch durchgeführt, sondern auch der zweistöckige Bestand des Wohnhausbestandes im Osten (Länge 9,80 m, Breite 8,90 m) vollständig abgebrochen. Ein zur Gänze neuer eingeschossiger Rohbau wurde sodann errichtet, auch an der Stelle, an welcher das Wohnhaus nach dem bewilligten Einreichplan zum Teil hätte bestehen bleiben sollen. Die Errichtung des neuen Rohbaus ist nach der Definition des § 2 Z 19 Oö. BauTG 2013 als baubewilligungspflichtiger Neubau zu qualifizieren, wobei dies sowohl für den Errichtungszeitpunkt (welcher nach Erteilung der Baubewilligung vom 3. Oktober 2024 liegt) als auch für den Zeitpunkt der Erlassung des Beseitigungsauftrages gilt. Für die Neuerrichtung des eingeschossigen Rohbaus mit Senkgrube besteht sohin kein aufrechter Konsens mehr.

6. Da es sich bei den errichteten baulichen Anlagen wie dargelegt um konsenslose Bauten handelt, ist anschließend zu klären, ob ein bedingter oder unbedingter Beseitigungsauftrag zu ergehen hat. Diese Frage ist anhand der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Rechtslage zu beurteilen.

Die gegenständlichen Grundstücke sind als Grünland gewidmet. Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne dieser Bestimmung kommt im Beschwerdefall nur eine Land- bzw.

Forstwirtschaft in Frage, weil die verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet sind. Dabei muss es sich um eine aktive Land- und Forstwirtschaft handeln, wobei zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegen muss. Ein Hobbybetrieb reicht nicht aus.

An die dafür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt.

Der Erteilung eines Baukonsenses steht im hier zu beurteilenden Einzelfall schon die Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Bestimmungen für die Notwendigkeit von Bauwerken und Anlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zulässige Verwendungen festgelegt werden (Oö. Landwirtschaftsverordnung - Raumordnung 2021, LGBl. Nr. 148/2020), entgegen. Gemäß § 3 Abs. 2 dieser Verordnung muss bei der Neugründung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs ein Grundeigentum von mindestens fünf Hektar land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche vorliegen.

Da der Bf zu keinem Zeitpunkt im Verfahren erklärt Landwirt zu sein, würde er gegenständlich nur die Neugründung im Sinne der genannten Verordnung anstreben können. Da er aber nicht über Eigenflächen im Ausmaß von mindestens fünf Hektar verfügt, erfüllt der Bf diese in der Verordnung normierte Voraussetzung für Neugründungen nicht.

Da die Voraussetzung für das Vorliegen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht vorliegen, sind die gegenständlichen baulichen Anlagen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG nicht nötig, um das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen. Deren Errichtung im Grünland ist daher widmungswidrig.

7. Die belangte Behörde hat dem Bf daher zu Recht die Beseitigung der baulichen Anlagen und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustands aufgetragen.

8. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgelegt, um klarzustellen, dass diese erst mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an den Bf zu laufen beginnt. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls auch angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

IV.2. Zur Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung

1. Die Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung, die sog „Baueinstellung“, stellt eine baupolizeiliche Maßnahme dar, die temporären Charakter hat und auf die Behebung eines Mangels gerichtet ist. Erscheint eine Mängelbehebung aufgrund der Eigenart des Mangels – etwa wegen Widmungswidrigkeit des Bauvorhabens – von vorneherein unmöglich, scheidet auch die Möglichkeit der Baueinstellung als baupolizeiliche Maßnahme aus; diesfalls wäre sofort ein Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Abs. 1 Oö BauO 1994 zu erteilen.

2. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind jeweils in der Widmung Grünland (Ödland) ausgewiesen und handelt es sich bei den hier gegenständlichen Bauten unstrittig um bauliche Anlagen. Die Möglichkeit einer Mängelbehebung durch eine Baueinstellung scheidet daher bereits auf Grund der unter III.1.6. dargelegten Widmungswidrigkeit der Bauvorhaben aus und hat die belangte Behörde gegebenenfalls nach § 49 oder § 50a Oö. BauO 1994 vorzugehen.

IV.3. Zu den Kommissionsgebühren

1. Zu den vorgeschriebenen Kommissionsgebühren (Spruchpunkt III.) ist auszuführen, dass gemäß § 17 VwGVG die §§ 75 ff AVG sinngemäß anzuwenden sind. Daraus ergibt sich, dass für auswärtige Amtshandlungen Kommissionsgebühren vorzuschreiben sind. Sie betragen für Amtshandlungen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich, wovon auch der Lokalaugenschein des beigezogenen Amtssachverständigen umfasst ist, für jede angefangene halbe Stunde außerhalb der Amtsräume 22 Euro (§ 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung). Der Amtssachverständige führte am 29. September 2025 einen Lokalaugenschein in der Dauer von insgesamt einer halben Stunde durch.

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzlicher Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die unter Punkt IV. zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Im Übrigen ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, weshalb schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt (vgl. VwGH 19.5.2015, 2015/05/0030).

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

Dr. Wiesbauer