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-153556/83/RK/GSc**

Datum: **Linz, 28. September 2026**

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde von A__, vertreten durch B__ Rechtsanwälte, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Thalheim bei Wels, vertreten durch C__, vom 23.05.2022, GZ: Bau-34/2013-Ke, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass im Spruch des angefochtenen Bescheids der Einleitungstext um das Grundstück Nr. aaa der EZ bbb ergänzt wird, der Spruchpunkt III. entfällt und der Spruchpunkt I. wie folgt zu lauten hat:

„I. a) Es wird Ihnen aufgetragen, das auf dem Grundstück Nr. aaa, KG D__, befindliche Stützmauerbauwerk bestehend aus einer abgetreppten E__ und einer darauf aufgesetzten Löffelsteinmauer mitsamt aufgesetzter Einfriedung (Nirosta-Geländer) zur Gänze binnen acht Monaten ab Zustellung des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich abzutragen und den vorigen Zustand wiederherzustellen.

b) Hinsichtlich des übrigen, auf dem Grundstück Nr. ccc, KG D__, gelegenen Teils des vorgenannten Stützmauerbauwerks wird Ihnen aufgetragen, entweder nachträglich binnen zwei Monaten ab Zustellung des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich eine Bauanzeige einzubringen oder das Bauwerk binnen acht Monaten ab Zustellung des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich abzutragen und den vorigen Zustand wiederherzustellen."

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:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Thalheim bei Wels (in Folge: belangte Behörde [bB]) vom 23.05.2022, GZ: Bau-34/2013-Ke, wurde A__ (in Folge: Beschwerdeführerin [Bf]) die Beseitigung der auf dem Grundstück Nr. ccc, EZ bbb, KG D__, ostseitig des Wohnhauses bestehenden Stützmauer (E__ mit aufgesetzten Löffelsteinen) binnen einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheids aufgetragen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die terrassenförmig errichtete Mauer aufgrund ihrer Gesamthöhe von 5,3 m weder eine bewilligungs- noch anzeigefreie bauliche Anlage sei, weshalb sie den Vorgaben des geltenden Flächenwidmungsplans widerspreche.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf mit Schriftsatz vom 01.07.2022 Beschwerde, in der die Einheitlichkeit der abgetreppten Stützmauer und deren Qualifikation als weder anzeige- noch bewilligungsfreies Vorhaben bestritten wurden. Es wurde neben der Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragt, den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die bB zurückzuverweisen.

I.3. Mit Schreiben vom 15.07.2022, eingelangt am 19.07.2022, legte die bB die Beschwerde mitsamt zugehörigem Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 19.01.2023 eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, an der die Bf persönlich im Beisein ihrer rechtsfreundlichen Vertretung, ein Vertreter der bB sowie der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beigezogene bautechnische Amtssachverständige F__ (in Folge: ASV I) teilnahmen. Im Rahmen der Verhandlung wurde die Sachlage eingehend erörtert und die Vorlage weiterer Unterlagen von der bB angekündigt.

I.5. Mit Schreiben vom 20.01.2023 legte die bB die Änderung Nr. eee zum Bebauungsplan Nr. ddd sowie den bezughabenden Gemeinderatsbeschluss vor.

I.6. Im Rahmen des Parteiengehörs erstattete die Bf mit Eingabe vom 22.02.2023 eine Stellungnahme und beantragte die Einräumung einer Frist bis 22.03.2023 für die Vorlage eines statischen Gutachtens. Das angekündigte Gutachten aus dem Fachgebiet der (Bau-)Statik der G__ vom 20.03.2023 wurde von der Bf mit Schriftsatz vom 22.03.2023 vorgelegt.

I.7. Im Rahmen der Ermittlung jener Person, die die ursprüngliche E__ errichtet hat, wurden zuerst die Bf mit Schreiben vom 07.06.2023 und in weiterer Folge ihre Vorgänger im Grundeigentum mit Schreiben vom 29.06.2023 zur Mitteilung zweckdienlicher Informationen aufgefordert. Mit Eingabe vom 09.07.2023 gab ein Voreigentümer das bauausführende Unternehmen bekannt.

I.8. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 12.09.2023 die öffentliche mündliche Verhandlung fortgesetzt. Der Vertreter jenes Unternehmens, das die E__ errichtet hat, war entschuldigt nicht erschienen. Im Rahmen der Verhandlung wurde ein Vertreter jenes Unternehmens als Zeuge befragt, das die aufgesetzte Löffelsteinmauer errichtet hat.

I.9. Am 24.10.2023 wurde die mündliche Verhandlung am Marktgemeindeamt Thalheim bei Wels, verbunden mit einem Ortsaugenschein, fortgesetzt. Im Rahmen der Verhandlung wurde der Errichter der E__ als Zeuge einvernommen und von der Bf angekündigt, dem Landesverwaltungsgericht bis spätestens 20.12.2023 über die weitere beabsichtigte Vorgehensweise zu berichten.

I.10. In ihrer Mitteilung vom 13.11.2023, eingelangt am 21.12.2023, nahm die Bf erneut Stellung und regte darin abschließend an, dass der geltende Flächenwidmungsplan dahingehend abgeändert werde, dass auch die gegenständliche, ihrer Ansicht nach anzeigepflichtige Stützmauer zulässig sei.

I.11. Von der bB wurden mit Schreiben vom 11.01.2024 und 09.04.2024 weitere Unterlagen, insb. betreffend den geltenden Flächenwidmungsplan, vorgelegt.

I.12. Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 30.04.2024, GZ: LVwG-153556/46/RK/FE, wurde die gegenständliche Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Stützmauer als einheitliches Bauwerk zu werten und aufgrund seiner Gesamthöhe von 5,3 m konsensbedürftig sei, was den Vorgaben der im geltenden Flächenwidmungsplan festgelegten Schutz- oder Pufferzone, wonach darin nur anzeige- und bewilligungsfreie Vorhaben zulässig sind, widerspreche.

I.13. Gegen dieses Erkenntnis erhob die Bf mit Schriftsatz vom 24.06.2024 Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof.

I.14. Aus Anlass der Beschwerde leitete der Verfassungsgerichtshof ein Verordnungsprüfungsverfahren ein und behob mit Erkenntnis vom 25.02.2025, V 82/2024-12, den Flächenwidmungsplanteil Nr. fff, Änderung Nr. ggg, soweit er sich auf das Grundstück Nr. ccc, KG D__, bezog. Begründend wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die Ausweisung der Schutzzone einer Rechtfertigung entbehrte, da diesbezüglich nur die öffentlichen Interessen an der Schutzzonenfestlegung dokumentiert worden wären. Eine Abwägung mit den

privaten Interessen der damaligen Grundeigentümer (gegen die Ausweisung als Schutz- oder Pufferzone) hätte nicht stattgefunden.

I.15. In weiterer Folge wurde mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 25.02.2025, E 2412/2024-20, das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 30.04.2024, GZ: LVwG-153556/46/RK/FE, wegen Anwendung des Flächenwidmungsplanteils Nr. fff, Änderung Nr. ggg, soweit er sich auf das Grundstück Nr. ccc, KG D__, bezog, sohin wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung, aufgehoben.

I.16. Im fortgesetzten Ermittlungsverfahren hat das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 08.07.2025 eine mündliche Verhandlung zwecks Erörterung der nunmehrigen Sach- und Rechtslage durchgeführt. Im Zuge der Verhandlung gab die Bf bekannt, dass sie zwischenzeitig eine Bauanzeige für das gegenständliche Bauwerk bei der bB eingebracht habe.

I.17. Einem diesbezüglichen Ersuchen entsprechend, teilte die bB mit Schreiben vom 04.08.2025 mit, dass die mit Eingabe vom 12.05.2025 angezeigte Ausführung des Bauvorhabens „Neugestaltung Außenanlage – Errichtung Pool mit Stützwänden" auf den Grundstücken Nrn. ccc und aaa, je KG D__, mit Bescheid vom 09.07.2025, GZ: Bau-19/2025-Ke, wegen Widerspruchs zur Grünland-Widmung auf dem Grundstück Nr. aaa untersagt worden wäre. Die dagegen von der Bf erhobene Beschwerde ist zur GZ: LVwG-154558 protokolliert.

I.18. Mit Eingabe vom 13.10.2025 teilte die bB auftragsgemäß mit, dass für das Grundstück Nr. ccc, KG D__, zwischenzeitig eine Neuplanungsgebietsverordnung erlassen wurde.

I.19. Mit Schreiben vom 08.07.2026 erstattete der (infolge Pensionierung des ASV I) beigezogene bautechnische Amtssachverständige H__ (in Folge: ASV II) die in Auftrag gegebene gutachterliche Stellungnahme insb. zur Einheitlichkeit des gegenständlichen Bauwerks.

I.20. Mit ihren Schriftsätzen (jeweils) vom 30.07.2026 nahmen sowohl die Bf als auch die bB (in Bekanntgabe ihrer nunmehrigen rechtsfreundlichen Vertretung) Stellung zu den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens.

I.21. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat am 05.08.2026 die mündliche Verhandlung, verbunden mit der Beschwerdesache zur GZ: LVwG-154558, fortgesetzt und geschlossen. Im Rahmen der Verhandlung erläuterte der ASV II seine gutachterliche Stellungnahme und es wurde die Sach- und Rechtslage eingehend erörtert.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Beweismittel:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den behördlichen Verfahrensakt, in den hg. Akt zur GZ: LVwG-154558 (Beschwerdeverfahren betreffend Untersagung der nachträglich angezeigten Ausführung des gegenständlichen Bauwerks), in die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgelegten Stellungnahmen und Unterlagen, in das Grundbuch sowie in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System (DORIS). Darüber hinaus wurden Stellungnahmen von zwei bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt sowie eine öffentliche mündliche Verhandlung über mehrere Tagsatzungen hinweg, verbunden mit einem Ortsaugenschein, durchgeführt.

II.2. Ergänzend zum unter Punkt I. dargestellten Verfahrensgang steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

II.2.1. Den Voreigentümern der Liegenschaft EZ bbb, KG D__, bestehend aus den Grundstücken Nrn. aaa und ccc, wurde die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei oberirdischen Geschoßen und einer nördlich angebauten Doppelgarage auf dem Grundstück Nr. ccc mit Bescheid der bB vom 26.08.2013, GZ: Bau-34/2013-Ke, baurechtlich bewilligt. Nach dem genehmigten Einreichplan vom 29.07.2013 war dem Wohnhaus (mit der Anschrift Z-Straße) ostseitig eine Terrasse vorgelagert, die von einer zu errichtenden max. 1,5 m hohen Stahlbetonstützmauer gestützt werden sollte. Ansonsten waren – im Zuge der für die Außenanlagengestaltung vorgesehenen Geländeveränderungen – nur natürliche Böschungen geplant.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens wurde von den Voreigentümern – vor Errichtung des Wohnhauses – im östlichen Bereich des Grundstücks Nr. ccc (sowie teilweise auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Nr. aaa) eine terrassenartige E__ bestehend aus drei Segmenten errichtet, wobei die Terrassenhöhen ca. 1,5 m, ca. 1,4 m und ca. 1,3 m betragen (insgesamt sohin eine Höhe von ca. 4,2 m). Dabei verblieb eine Böschung vom oberen Abschluss der Mauer bis zum Gartenniveau. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wurde von den Voreigentümern mit Eingabe vom 25.07.2014 der bB angezeigt.

II.2.2. Die Bf hat mit Kaufvertrag vom 09.07.2018 die Liegenschaft EZ bbb, KG D__, bestehend aus den Grundstücken Nrn. aaa und ccc, erworben. Im Herbst bzw. Winter 2019 wurde von der Bf eine Löffelsteinmauer mit einer Höhe von ca. 1,1 m (mitsamt aufgesetzter Einfriedung in Form eines Nirosta-Geländers) auf der bestehenden E__ aufgesetzt.

II.2.3. Die E__ mitsamt aufgesetzten Löffelsteinen und Einfriedung (in Folge auch: Stützmauerbauwerk) dient zur Abstützung des Erdreichs, um die ostseitig des Wohnhauses bestehende Terrasse, die von der Bf (um eine Poolanlage) erweitert wurde, zu erhalten. Das Gelände fällt in diesem Bereich steil nach Osten ab. Die E__ weist eine Gesamthöhe von ca. 4,2 m auf (die Höhen der einzelnen Segmente betragen ca. 1,5 m, ca. 1,4 m und ca. 1,3 m). Die Länge der einzelnen Segmente beträgt jeweils ca. 40 m. Die Löffelsteinmauer besteht aus einem Betonfundament mit einer Höhe von ca. 0,2 m und den darauf aufsitzenden Löffelsteinen mit einer Höhe von ca. 0,9 m (insgesamt eine Höhe von ca. 1,1 m). Der gesamte Niveauunterschied durch Schaffung der E__ inklusive der aufgesetzten Löffelsteinmauer beträgt ca. 5,3 m. Die oberste Einfriedung bestehend aus Nirosta-Material weist eine Höhe von ca. 1 m auf.

Das Stützmauerbauwerk weist vom obersten Rand der aufgesetzten Löffelsteinmauer eine vertikale Distanz von 2,7 m zum unteren geschütteten Gelände und eine solche von 3,8 m zum Urboden auf (durch einen Geometer ermittelt und im Einreichplan des Wohnhausprojektes planlich dargestellt). In Richtung der hangabgewandten Seite, somit in östliche Richtung, zeigt sich beim untersten Element der E__ an der dortigen südlichen Ecke der E__ eine sichtbare Höhe von ca. 2 m über dem aufgeschütteten Gelände.

II.2.4. Die E__ bestehend aus drei Segmenten und wurde in einem Zug und in statischer Hinsicht so ausgeführt, dass sie zu einer Einheit verbunden ist. Die E__ wurde „gitterförmig" errichtet. Im Zuge der Errichtung wurde, ausgehend von der niveauniedrigsten Stufe, 1 m tief gegraben und sodann drainagiert. Anschließend daran wurden Schwellen aus Beton zum einen zwecks Verankerung in den Hang hinein in ein Schotterbett eingebracht (sogenannte Zangen) und zum anderen quer zum Hang, sohin quer zu den Zangen, befestigt (sogenannte Läufer). Die Zangen sind großteils in einer bis zum standfesten gewachsenen Boden reichenden Hinterfüllung (aus Schotter und Bodenaushub) gegründet. Die Läufer sind in einer derartigen Länge ausgeführt, dass diese jeweils über und unter zwei Zangen verlaufen. Folglich hat jedes E__-Element ein Fundament und sitzt jedes der Elemente auf dem jeweils unteren (durch die Betonschwellen verbunden) auf. In diesem System der miteinander verbundenen E__-Elemente hat jede weitere Stufe der Mauer die darunterliegende baulich zur Voraussetzung. Aufgrund des statischen Zusammenhangs sämtlicher Elemente bietet diese Ausführung der Stützkonstruktion einen guten statischen Halt. Aus fachlicher Sicht wäre eine Errichtung der drei E__-Segmente als statisch eigenständige Bauwerke möglich, jedoch mit enormem Aufwand, wesentlich höherem Platzbedarf und geringerer statischer Sicherheit verbunden (gewesen). Die E__ wurde in fachgerechter Weise durch einen Professionisten, dessen Beiziehung aufgrund der statischen Erfordernisse notwendig war, errichtet.

Abgesehen von der statischen Einheitlichkeit der E__ ist eine bautechnische Trennbarkeit insoweit gegeben, als die Mauer von außen beginnend, Läufer für Läufer, in horizontaler Richtung (sohin jeweils spaltenweise von oben nach unten) abgetragen werden kann. Es ist aus bautechnischer Sicht möglich, jenen Teil der E__, der auf dem Grundstück Nr. aaa liegt, abzutragen, wobei hiefür begleitende Hangsicherungsmaßnahmen (wie etwa eine Abflachung der dortigen Böschung) erforderlich sein werden, da der Hang ohne Stützkonstruktion nicht standfest ist. Eine andere Möglichkeit der Trennbarkeit ist aus bautechnischer Sicht nicht gegeben.

Die E__ mitsamt der aufgesetzten Löffelsteinmauer und dem Nirosta-Geländer tritt im Landschaftsbild insb. in der vegetationsarmen Jahreszeit aufgrund seiner Dimensionierung sichtbar in Erscheinung. In der vegetationsreichen Jahreszeit wirkt die dicht bewachsene E__ großteils nicht als künstliche Stützkonstruktion, sondern als natürlich bewachsener Hang.

II.2.5. Das Stützmauerbauwerk ist zu einem Großteil auf dem Grundstück Nr. ccc, KG D__, und zu einem geringeren Teil (im nördlichen Bereich) auf dem angrenzenden Grundstück Nr. aaa, KG D__, situiert.

Das Grundstück Nr. aaa ist im geltenden Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Thalheim bei Wels als „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland" ausgewiesen.

Das Grundstück Nr. ccc ist im westlichen Bereich als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Mit der Änderung Nr. ggg im Flächenwidmungsplanteil Nr. fff, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Thalheim bei Wels am 27.06.2013, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom 10.07.2013 und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 25.07.2013 bis zum 09.08.2013, wurde die zuvor bestehende Wohngebiet-Widmung im östlichen (sowie nördlichen) Hangbereich des Grundstücks auf einer Fläche von ca. 586 m² durch eine Schutz- oder Pufferzone, Frei- und Grünfläche („Ff 16") ersetzt, in der nach den Vorgaben des Flächenwidmungsplans lediglich die gärtnerische Nutzung sowie bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben gemäß § 26 Oö. BauO 1994 zulässig waren. Der auf dem Grundstück Nr. ccc befindliche Teil des gegenständlichen Stützmauerbauwerks liegt zur Gänze auf dieser vormals als Schutz- oder Pufferzone gewidmeten Teilfläche.

Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs vom 25.02.2025, V 82/2024-12, wurde der Flächenwidmungsplanteil Nr. fff, Änderung Nr. ggg, soweit er sich auf das Grundstück Nr. ccc, KG D__, bezog, und sohin die Ausweisung der Schutz- oder Pufferzone, Frei- und Grünfläche („Ff 16") aufgehoben.

Die vorgenannte, vom verfassungsgerichtlichen Erkenntnis betroffene östliche und nördliche Teilfläche des Grundstücks Nr. ccc im Ausmaß von ca. 586 m² wurde mit Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Thalheim bei Wels, kundgemacht am 08.10.2025, gemäß § 37b Oö. ROG 1994 zum Neuplanungsgebiet erklärt (in Folge: Neuplanungsgebietsverordnung). Als Planungsziel wurde in § 3 der Neuplanungsgebietsverordnung die erneute und unveränderte Festlegung einer Schutz- oder Pufferzone festgelegt.

Im Hinblick auf die allfällige Änderung des Flächenwidmungsplans wurde mit 01.07.2026 das Verfahren nach § 33 Abs. 3 Oö. ROG 1994 eingeleitet. Im Rahmen der Verständigung wurde auf die Möglichkeit der Einbringung von Stellungnahmen hingewiesen, wobei der Bf eine Frist bis 04.09.2026, den übrigen Stellen eine Frist bis 29.07.2026 eingeräumt wurde.

II.2.6. Für das Grundstück Nr. ccc besteht der Bebauungsplan Nr. ddd "D__", Änderung Nr. eee, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Thalheim bei Wels am 22.03.2018. Darin ist die Ausweisung der Schutz- oder Pufferzone, Frei- und Grünfläche („Ff 16“) weiterhin enthalten. Nach Punkt 14 der Satzungen zum Bebauungsplan gelten für Einfriedungen, Stützmauern, Steinwürfe, etc. die allgemeinen baurechtlichen Bestimmungen.

II.2.7. Ein Ansuchen um Baubewilligung (oder eine Bauanzeige) für die Errichtung der E__ in ihrer tatsächlichen Dimensionierung wurde von den Rechtsvorgängern der Bf nicht eingebracht. Die Bf hat bisher zwei Bauanzeigen eingebracht.

Mit Eingabe vom 12.05.2025 wurde von der Bf die Ausführung des Bauvorhabens „Neugestaltung Außenanlage – Errichtung Pool mit Stützwänden“ auf den Grundstücken Nrn. ccc und aaa, je KG D__, bei der bB angezeigt. Dabei handelt es sich um das gegenständliche Stützmauerbauwerk in seiner bestehenden Form. Die gegen den diesbezüglich von der bB erlassenen Untersagungsbescheid vom 09.07.2025, GZ: Bau-19/2025-Ke, erhobene Beschwerde der Bf ist zur GZ: LVwG-154558 anhängig.

Mit Eingabe, eingelangt am 28.10.2025, hat die Bf eine Bauanzeige für die im beigelegten Plan dargestellte, bereits bestehende E__, für einen Teilabbruch dieser Mauer (soweit sie auf dem als Grünland gewidmeten Grundstück Nr. aaa gelegen ist) sowie für die Neuerrichtung einer unterirdischen Stahlbetonstützmauer auf dem Grundstück Nr. ccc eingebracht. Mit Schreiben der bB vom 15.12.2025 wurde der Bf unter Beilage einer ortsplanerischen Stellungnahme aufgetragen, konkretisierende Plandarstellungen und Nachweise im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 26 Oö. BauO 1994 zu erbringen. Dieser Aufforderung ist die Bf bisher nicht nachgekommen.

II.3. Beweiswürdigung:

II.3.1. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich schlüssig und widerspruchsfrei aus den aufgenommenen Beweismitteln.

II.3.2. Die Feststellungen zur Ausführung sowie zur statischen Einheitlichkeit der E__ beruhen insb. auf den glaubwürdigen Aussagen des im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 24.10.2023 als Zeugen einvernommenen Vertreters des bauausführenden Unternehmens. Der Zeuge war wesentlich an der Errichtung der E__ im Jahr 2013 beteiligt und legte schlüssig dar, dass die drei Segmente der E__ in einem Zug von unten nach oben errichtet und in einer Hinterfüllung aus Schotter und Bodenaushub gegründet wurden. Zudem wurde berichtet, dass die E__-Elemente einander bedingen und der statische Zusammenhang der Elemente für einen guten statischen Zustand sorgt. Diese Ausführungen bestätigten die im Vorfeld der Zeugeneinvernahme getätigten fachlichen Stellungnahmen des ASV I, der in den mündlichen Verhandlungen am 19.01.2023 sowie am 12.09.2023 von einer Gründung der E__teile in einer bis zum standfesten gewachsenen Boden reichenden Hinterfüllung und sohin von einer statischen Einheitlichkeit des Stützmauerbauwerks ausging. Das von der Bf vorgelegte Gutachten der K__ vom 20.03.2023 ließ hingegen die Gründungsvariante offen und schloss eine Gründung der E__ gänzlich auf dem vorhandenen standfesten gewachsenen Boden nicht aus; letztere Variante wurde jedoch vom Zeugen eindeutig widerlegt. Auch vom ASV II wird in seinem Gutachten vom 08.07.2026 die gitterförmige, einander bedingende Ausführung der E__ und sohin die statische Einheitlichkeit des Bauwerks belegt.

II.3.3. Die Feststellung bezüglich der bautechnischen Trennbarkeit der E__ dahingehend, dass deren auf dem Grundstück Nr. aaa befindlicher Teil mit begleitenden statischen Maßnahmen abgetragen werden kann, stützt sich auf die Ausführungen des ASV II im Gutachten vom 08.07.2026. In diesem Zusammenhang wurde vom ASV II in der mündlichen Verhandlung am 05.08.2026 eingehend dargelegt, inwiefern eine solche Abtragung möglich ist (Läufer für Läufer, von oben nach unten). Dass die (eingeschränkte) bautechnische Trennbarkeit der E__ nichts an deren statischer Einheitlichkeit ändert, erhellt bereits daraus, dass nach den Angaben des ASV II bei der Abtragung aufgrund der mangelnden Standfestigkeit des Hangs ohne Stützkonstruktion begleitende Maßnahmen, wie etwa eine Abflachung der Böschung, notwendig sein werden. Auch der bautechnische ASV I legte bereits in der mündlichen Verhandlung am 19.01.2023 dar, dass eine Rückbaubarkeit der E__ (auf den bewilligten Zustand) nur dahingehend möglich ist, dass bei den obersten Bauwerksteilen mit der Abtragung begonnen und sodann kontinuierlich die einzelnen Ebenen abgebaut werden müssten, wobei die Abtragung mit begleitenden statischen Maßnahmen, wie etwa einer Unterfangung des Wohngebäudes, verbunden wäre. Der Umstand, dass die E__ trotz (eingeschränkter) bautechnischer Trennbarkeit eine statische Einheit bildet, ergibt sich zudem aus der zuletzt von der Bf eingebrachten Bauanzeige vom 28.10.2025, worin die Abtragung der auf dem Grundstück Nr. aaa gelegenen E__ vorgesehen und offenkundig aufgrund statischer Erfordernisse die

Neuerrichtung einer Stahlbetonstützwand geplant ist, um die verbleibende E__ auf dem Grundstück Nr. ccc zu erhalten.

II.3.4. Zur Auswirkung des Stützmauerbauwerks auf das Landschaftsbild stützen sich die Sachverhaltsfeststellungen auf die diesbezüglichen gutachterlichen Stellungnahmen der bautechnischen ASVen. Die Ausführungen des ASV II in seinem Gutachten vom 08.07.2026, wonach eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds auszuschließen sei, beruhten auf einem Ortsaugenschein zu einer vegetationsreichen Periode und wurden von ihm im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 05.08.2026 nachvollziehbar dahingehend präzisiert, dass hinsichtlich der Wahrnehmbarkeit des Bauwerks zwischen der vegetationsarmen und der vegetationsreichen Jahreszeit unterschieden werden muss.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.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.

Nach § 49 Abs. 5 leg. cit. sind unter baulichen Anlagen im Sinne des Abs. 1 sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24 und § 24b) zu verstehen.

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

Gemäß § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 sind 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 der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen.

Nach § 26 Z 4 leg. cit. bedürfen weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige die in den §§ 24 bis 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere auch für Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände sowie für Einfriedungen, soweit sie nicht unter § 25 Abs. 1 Z 14 fallen.

III.2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags nach § 49 Abs. 1 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 Auftrags bewilligungspflichtig (bzw. anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. etwa VwGH 29.04.2015, 2013/05/0025, mwN). Die im vorliegenden Fall einschlägigen Bestimmungen der Oö. BauO 1994, und zwar die §§ 25 Abs. 1 Z 14 und 26 Z 4, haben sich seit der Errichtung der E__ im Jahr 2013 (ausgehend von einem Errichtungszeitpunkt nach der Erteilung der Baubewilligung vom 26.08.2013) nur unwesentlich verändert, und zwar insoweit, als sich der Anzeigetatbestand des § 25 Abs. 1 Z 14 leg. cit. seit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021 bei Stützmauern „mit einer aufgesetzten Einfriedung" seither auch auf den Fall einer aufgesetzten Absturzsicherung bezieht.

Die Oö. BauO 1994 unterwirft die Herstellung von Stützmauern in Abhängigkeit von ihrer Höhe (in Relation zum jeweils tiefer gelegenen Gelände) einer Anzeigepflicht (§ 25 Abs. 1 Z 14 leg. cit.) oder definiert sie als bewilligungs- und anzeigefrei (§ 26 Z 4 leg. cit.). Gemäß § 25 Abs. 1 Z 14 leg. cit. sind Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,5 m anzeigepflichtig. Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m sind bewilligungs- und anzeigefrei.

Bei der im Jahr 2013 errichteten terrassenförmig abgetreppten E__ handelt es sich unstrittig um eine Stützmauer, zumal mit diesem Bauwerk das Erdreich östlich des Wohnhauses abgestützt und damit die Terrasse, der Pool und auch das Wohnhaus erhalten werden. Die E__ bildet in statischer Hinsicht eine bauliche Einheit, weshalb nicht die einzelnen Höhen der drei E__-Segmente, sondern die Gesamthöhe der E__ für die Beurteilung der Anzeigepflicht entscheidend ist. Die E__ weist eine Gesamthöhe von ca. 4,2 m über dem tiefer gelegenen Gelände auf und unterlag daher im Zeitpunkt ihrer Errichtung der Anzeigepflicht nach § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 aF (Stützmauer mit einer Höhe von mehr als 1,5 m).

Die E__ wurde trotz der damaligen Anzeigepflicht ohne Bauanzeige (sowie in Abweichung von der Baubewilligung für die Errichtung des Wohnhauses, in welcher lediglich eine Stahlbetonstützmauer bis zu einer Höhe von 1,5 m projektiert war) errichtet.

Auf die vorgenannte E__ wurde im Herbst/Winter 2019 von der Bf eine Löffelsteinmauer inkl. Nirosta-Geländer mit einer Gesamthöhe von ca. 2,1 m aufgesetzt. Infolge des untrennbaren baulichen Zusammenhangs mit der konsenslos bestehenden E__ (Gesamthöhe von ca. 6,3 m) unterlag auch diese Bauausführung infolge Überschreitens des diesbezüglichen Höhenkriteriums der Anzeigepflicht nach § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 aF (Stützmauer mit einer aufgesetzten Einfriedung mit einer Gesamthöhe von mehr als 2,5 m).

Das gesamte Stützmauerbauwerk ist im Zeitpunkt dieser Entscheidung weiterhin nach § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 anzeigepflichtig. Das gegenständliche Bauwerk ist schon aufgrund der Erfüllung eines anzeigepflichtigen Tatbestands eine bauliche Anlage iSd § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 (§ 25a Abs. 5 Z 2 iVm § 49 Abs. 5 leg. cit.).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die bauliche Anlage sowohl nach der im Zeitpunkt der Errichtung in Kraft gestandenen als auch nach der geltenden Fassung des § 25 Abs. 1 Z 14 Oö. BauO 1994 der Anzeigepflicht unterlag bzw. unterliegt.

III.3. Der Bf als Eigentümerin des konsenslos errichteten Stützmauerbauwerks wurde daher zutreffend dessen Beseitigung aufgetragen, wobei noch zu klären ist, ob gemäß § 49 Abs. 1 (letzter Satz) Oö. BauO 1994 ein bedingter oder unbedingter Beseitigungsauftrag zu erlassen war. Demnach ist nämlich die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage die Erteilung einer Baubewilligung (bzw. Bauanzeige) von vornherein ausgeschlossen ist.

Im vorliegenden Fall ist das Stützmauerbauwerk auf zwei Grundstücken situiert, die unterschiedliche Flächenwidmungen aufweisen, weshalb im Hinblick auf die mit statischen Begleitmaßnahmen eingeschränkt mögliche Abtragbarkeit des auf Grundstück Nr. aaa gelegenen Teils im Folgenden zu differenzieren ist.

III.3.1. Das Grundstück Nr. aaa, KG D__, ist im geltenden Flächenwidmungsplan als „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland" ausgewiesen.

Gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. „Bestimmungsgemäß" bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen, hier zur land- und forstwirtschaftlichen, Nutzung des Grundstücks notwendig ist. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ist an diesen Begriff 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 Grünflächen zersiedelt (vgl. VwGH 31.01.2012, 2010/05/0212, mwN). Folglich muss in zwei Schritten geprüft werden, ob einerseits ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung notwendig ist (vgl. VwGH 19.01.2010, 2009/05/0079, mwN).

Im vorliegenden wurde eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung weder behauptet noch bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen (oder die Neugründung) einer nachhaltigen, planvollen, auf die Erzielung von Einnahmen gerichteten Tätigkeit, die einen (nebenberuflichen) land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (Urproduktion) annehmen ließe (siehe § 2 Z 1 Oö. Landwirtschaftsverordnung – Raumordnung 2021). Da ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht vorliegt, erübrigt sich ein Eingehen darauf, ob das gegenständliche Stützmauerbauwerk – wie von der Bf pauschal vorgebracht wird – (auch) eine Zufahrt für das Grundstück Nr. aaa stützen soll und für die (nicht vorliegende) landwirtschaftliche Nutzung überhaupt notwendig ist. Abgesehen davon bleibt anzumerken, dass eine bloße „Nützlichkeit" der Bauten und Anlagen nicht ausreichend wäre (vgl. etwa VwGH 26.06.2020, Ro 2019/05/0014, mwN).

Die Bf wendet in diesem Zusammenhang ein, dass es sich beim Stützmauerbauwerk um ein widmungsneutrales Bauwerk iSd § 37a Oö. ROG 1994 handle. Nach § 37a Abs. 1 leg. cit. dürfen u.a. „bauliche Anlagen geringer Größe oder untergeordneter Bedeutung, die im überwiegenden öffentlichen Interesse der infrastrukturellen Versorgung oder Erschließung eines bestimmten Gebiets dienen, und die, um ihre Funktion bestmöglich zu erfüllen, an bestimmten Standorten errichtet werden müssen, ungeachtet des für den Aufstellungsort geltenden Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets errichtet werden. Dem Sachverhalt sind keine Anhaltspunkte zu entnehmen, dass das gegenständliche Stützmauerbauwerk, das die Anlagen der Bf (Wohnhaus, Terrasse, Pool) und nach den Angaben der Bf eine Zufahrt zu ihrem als Grünland gewidmeten Grundstück Nr. aaa stütze, der infrastrukturellen Versorgung oder Erschließung eines bestimmten Gebiets diene und damit im überwiegenden öffentlichen Interesse liege. Von einem widmungsneutralen Bauwerk iSd § 37a Oö. ROG 1994 kann daher keine Rede sein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das gegenständliche Bauwerk für die bestimmungsgemäße Nutzung des als Grünland gewidmeten Grundstücks nicht nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ist, weshalb es den zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplans widerspricht. In Anbetracht dessen wäre eine angezeigte Bauausführung der auf dem Grundstück Nr. aaa gelegenen Stützmauer wegen des Abweisungsgrunds der Widmungswidrigkeit zu untersagen (vgl. § 25a Abs. 1 Z 1 iVm § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994). Es ist daher hinsichtlich des vorgenannten Anlagenteils ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu erteilen.

III.3.2. Im Gegensatz dazu kann für jenen Teil des Stützmauerbauwerks, der auf dem Grundstück Nr. ccc, KG D__, gelegen ist, eine nachträgliche Konsentierung nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Der gegenständliche Anlagenteil befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. ccc, die derzeit als Neuplanungsgebiet festgelegt ist und hinsichtlich der ein

Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans anhängt. Wiewohl die in der Neuplanungsgebietsverordnung dargelegten Grundzüge der Neuplanung einer Widmungskonformität des Bauwerks grundsätzlich weiterhin offenbar entgegenstehen, bildet die diesbezügliche Planungsabsicht aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls keine ausreichende Entscheidungsgrundlage dafür, eine nachträgliche Konsentierung von vornherein ausschließen zu können. Denn im laufenden Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren wurde erst vor Kurzem das Stellungnahmeverfahren beendet und ist nunmehr vom Gemeinderat die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen an der Umwidmung vorzunehmen. Den Stellungnahmen kommt dabei eine besondere Relevanz zu, zumal der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 25.02.2025, V 82/2024-12, die für die betroffene Teilfläche auf dem Grundstück Nr. ccc festgelegte Flächenwidmung ausdrücklich (nur) aus dem Grund aufgehoben hat, dass die privaten Interessen der von der Umwidmung Betroffenen – konkret von der Bf – nicht berücksichtigt wurden. Im Hinblick auf die im vorliegenden Fall verfassungsgerichtlich hervorgehobene Bedeutung einer vollständigen Interessenabwägung ist folglich nicht von vornherein ausgeschlossen, dass sich im Zuge dessen die Planungsabsicht und damit einhergehend die Ausweisung auf der betroffenen Teilfläche des Grundstücks Nr. ccc noch wesentlich, mitunter zugunsten der Bf, ändern kann.

Zusammengefasst kann im vorliegenden Fall aufgrund der im Zeitpunkt dieser Entscheidung anzuwendenden Sach- und Rechtslage sowie im Lichte des verfassungsgerichtlichen Judikats vom 25.02.2025 betreffend den gegenständlich relevanten Flächenwidmungsplanteil nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass eine nachträgliche Bauanzeige für das Stützmauerbauwerk (mit statischen Begleitmaßnahmen infolge Abtragung des auf Grundstück Nr. aaa gelegenen Teils) nicht zu untersagen wäre, weshalb für den Anlagenteil auf dem Grundstück Nr. ccc, KG D__, ein bedingter Beseitigungsauftrag zu erteilen ist.

III.4. Nach den bisherigen Ausführungen bleibt abschließend festzuhalten, dass die bB grundsätzlich zutreffend der Bf als Eigentümerin die Beseitigung der gegenständlichen Stützmauer mit aufgesetzter Einfriedung unbedingt aufgetragen hat. Im Hinblick auf die partiell mangelnde Widmungskonformität (Grünland), auf die eingeschränkte bauliche Trennbarkeit (Abtragung mit statischen Begleitmaßnahmen) sowie auf das noch nicht vorwegnehmbare Ergebnis des Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens war der Spruch des angefochtenen Bescheids jedoch entsprechend im Sinne einer alternativen Auftragserteilung für den Anlagenteil auf dem Grundstück Nr. ccc, KG D__, zu konkretisieren.
Im Ergebnis war spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen. Weiters ist die dazu 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

Dr. Kapsammer