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-154621/2/SSt

Datum:
Linz, 28. April 2026

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk vom 24.9.2025, GZ: II-131-9-8/2024, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag den

B E S C H L U S S

I. Der Beschwerde wird stattgegeben. Der Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Marchtrenk vom 24.9.2025, GZ.: II-131-9-8/2024, wird aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an den Bürgermeister der Stadtgemeinde Marchtrenk zurückverwiesen.

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 Stadtgemeinde Marchtrenk (im Folgenden: belangte Behörde) vom 24.9.2025, GZ.: II-131-9-8/2024, wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) als Eigentümerin des Wohngebäudes auf dem Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG C__ I. gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 aufgetragen, das Wohngebäude binnen einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft dieses Bescheides unter Erteilung von Auflagen zu beseitigen und II. gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 die Benützung dieses Gebäudes untersagt.

I.2. Gegen diesen Bescheid erhob die rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 5.11.2025 Beschwerde.

I.3. Mit Schreiben vom 26.11.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezughabenden Behördenakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Dem angefochtenen Bescheid ist auszugsweise folgende Begründung zu entnehmen:

„[...]

Mit Bescheid vom 13.3.1968 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnhauses mit freistehender Doppelgarage auf dem gegenständlichen Grundstück unter Einhaltung von diversen Auflagen erteilt. Mit Bescheid vom 10.8.1973 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus beim bestehenden Wohnhaus auf dem gegenständlichen Grundstück unter Einhaltung diverser Auflagen erteilt. Weitere Baubewilligungen bzw. Bauanzeigen liegen für das gegenständliche Grundstück nicht vor.

Entsprechend den genehmigten Plänen wurde auf dem gegenständlichen Grundstück ein eingeschossiges Wohnhaus mit den Abmessungen von 8,00 x 7,55 m und einer Firsthöhe von ca 5,7 m über dem angrenzenden Gelände sowie eine eingeschossige Garage in Massivbauweise im südwestlichen Eck des Grundstückes bewilligt.

Im Zuge des Lokalaugenscheines am 21.5.2025 wurde ein zweigeschossiges Wohngebäude in Massivbauweise mit einem Satteldach vorgefunden.

[…]

Aus dem Gutachten des Amtssachverständigen vom 30.5.2025 geht hervor, dass der Abstand des Gebäudes auf der Süd- und Westseite nicht eingehalten wird. […]

Hinsichtlich der Frage, ob eine Trennung zwischen dem bewilligten Altzustand und dem konsenslosen Neuzustand technisch durchführbar ist, wird vom Amtssachverständigen ausgeführt, dass aus bautechnischer Sicht eine Trennung zwischen dem bewilligten Altbestand und dem konsenslosen Neubau nicht möglich ist.

[…]“

II.2. Im Behördenakt finden sich die Baubewilligungen aus 1968 und 1973 samt der Einreichpläne.

Bei einem Lokalaugenschein am 19.2.2024 stellte der Amtssachverständige einen Zubau fest. Das derzeit bestehende Gebäue weiche augenscheinlich von den bewilligten Plänen ab. Laut der Grundeigentümerin sei das Gebäude vor ca. 15 Jahren saniert und im Zuge dieser Sanierung sei dieser Zubau konsenslos errichtet worden. [Aktenvermerk, ON 17 des Behördenaktes]

Am 4.7.2024 fand eine neuerliche Überprüfung durch Amtssachverständige statt. Das von der belangten Behörde gestellte Beweisthema war die bautechnische Vermessung des offensichtlich konsenslos errichteten Baukörpers. Die Situierung wurde ausführlich beschrieben und in Skizzen dargestellt. Abschließend wurde festgestellt, dass das derzeitige Bauwerk vom genehmigten Bestand aus 1968 abweicht und die Abstandsbestimmungen nicht erfüllt werden können. [Niederschrift, ON 14 des Behördenaktes]

II.3. Ermittlungen zum Schicksal des bewilligten Bestandes - ob und in welcher Form dieser nunmehr nach dem erfolgten Zubau noch vorhanden ist - wurden nicht angestellt.

Zu der im Bescheid erwähnten – und in oben in II.1. letzter Absatz zitierten - (Un-)Trennbarkeit findet sich im Behördenakt ausschließlich eine E-Mail vom 1.7.2025 [ON 7 des Behördenaktes], in der der Amtssachverständige ohne jegliche Befundung und ohne nähere Begründung festhält, dass „*aus bautechnischer Sicht […] eine Trennung zwischen den bewilligten Altbestand und den konsenslosen Neubau nicht möglich [ist].*“ Über diese E-Mail hinaus wurde zu dieser Frage nicht ermittelt; insbesondere wurde diese Frage im Zuge der Lokalaugenscheine nicht erörtert.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in die Beschwerdeschrift und in den von der belangten Behörde vorgelegten Behördenakt. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus – insbesondere aus den in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln - widerspruchsfrei.
Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte entfallen, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist (§ 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG).

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.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. VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039). Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten gemäß § 49 Abs 4 Oö. BauO 1994 - vorbehaltlich des § 49a - die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, hat sie gemäß § 50 Abs. 6 Oö. BauO 1994 der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

Gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendigen Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen hat. Die Behörde ist hiebei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe etwa VwGH 27.6.2018, Ra 2017/09/0031; 26.6.2014, Ro 2014/03/0063; 10.09.2014, Ra 2014/08/0005; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077) kommt eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen insbesondere dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (etwa im Sinn einer „Delegierung“ der Entscheidung an das Verwaltungsgericht).

IV.2. Existieren wie im hier zu beurteilenden Einzelfall Baubewilligungen für ein Wohngebäude samt Garage und Zubau aus 1968 und 1973 und bestand der bewilligte Zustand über mehrere Jahrzehnte, bedarf es für den Umfang des baupolizeilichen Auftrages zur „Wiederherstellung des vorherigen Zustandes“ nach einem erfolgten Zubau Feststellungen zu dessen Einflussnahme auf den konsentierten Bestand:

Einerseits wäre es denkbar, dass durch den vor 15 Jahren erfolgten Zubau das bisher bewilligte Gebäude abgetragen oder derart verändert wurde, sodass nunmehr – im Hinblick auf den „Altbestand“ - ein „aliud“ vorliegt und der Baukonsens des „Altbestandes“ untergegangen ist, wodurch ein einheitlicher konsensloser Bau vorläge.

Andererseits – und dies moniert die Bf in ihrer Beschwerde – bildet die Trennbarkeit eine Ausnahme vom Grundsatz der Einheitlichkeit des Bauwerkes: Ein Abbruchauftrag darf sich nur auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind (zur Rechtswidrigkeit bei Erteilung eines auf die gänzliche Demolierung des Gebäudes gerichteten Beseitigungsauftrag vgl. VwGH 16.3.2012, 2009/05/0102). Die Trennbarkeit richtet sich hiebei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit – nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrag (VwGH 12.4.2024, Ra 2022/05/0169; VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025 uHa VwGH 16.3.2012, 2009/05/0102, mwN). Bei einem einheitlichen Bau ist die Frage der Trennbarkeit in einen bewilligungsfähigen und einen nicht bewilligungsfähigen Teil nicht aufzuwerfen (VwGH 12.4.2024, Ra 2022/05/0169 uHa VwGH 25.11.2022, Ra 2021/05/0030, mwN).

Das Verwaltungsgericht verkennt nicht, dass eine aufgetragene Gesamtabtragung zwar verhindert werden kann, indem die baulichen Anlagen auf einen konsensgemäßen Zustand gebracht werden (siehe etwa VwGH 21.5.1996,

96/05/004). Kann aber der Zubau beseitigt werden, ohne das Bestandsgebäude substantiell zu beeinträchtigen, hat der VwGH die Beseitigung des gesamtes Baus – insbesondere unter Rückgriff auf den allgemeinen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit – als rechtswidrig erkannt, da der „vorherige“ Zustand auch durch Rückbauarbeiten samt einzelner Ergänzungsarbeiten am Bestand technisch (wenngleich auch unter erheblichem Aufwand) möglich war (vgl. in einer vergleichbaren Konstellation: VwGH 16.3.2012, 2009/05/0102 zur insoweit vergleichbaren niederösterreichischen Rechtslage).

IV.3. Im Lichte dieser Rechtsprechung bedarf es daher für die Feststellung des maßgebenden Sachverhaltes – sowohl im Hinblick auf den Beseitigungsauftrag nach § 49 Abs. 1 Oö. BauO als auch auf die Benützungsuntersagung nach § 50 Abs. 6 Oö. BauO - einer eingehenden (bautechnischen) Beurteilung der Frage, welche Auswirkungen der vor ca. 15 Jahren erfolgte Zubau auf das Schicksal des 1968 bzw. 1973 konsentierten Gebäudebestandes zeitigt. Hierzu wurden seitens der Baubehörde keine Ermittlungsschritte getätigt.

Damit hat die belangte Behörde den entscheidungswesentlichen Sachverhalt im Sinne der oben dargelegten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes unzureichend erhoben und für die Entscheidung in der Sache nur ansatzweise Ermittlungsergebnisse geliefert.

IV.4. Für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ist nicht ersichtlich, dass die eigene Sachverhaltsermittlung gemäß § 28 Abs 2 Z 2 VwGVG eine Kostenersparnis in welche Richtung auch immer bewirken könnte. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die belangte Behörde ihr Ermittlungsverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt abschließen wird können als das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ein von ihm geführtes abschließen könnte.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV.5. Aus verfahrensökonomischen Gründen erlaubt sich das erkennende Verwaltungsgericht folgenden Bemerkungen:

Die belangte Behörde wird vor (allfälliger, da lt Beschwerdeschrift offenbar von der Bf bereits ein Bauplaner zur Erwirkung eines nachträglichen Baukonsenses beauftragt wurde und diese zum rechtskonformen Rückbau bereit ist) Erlassung eines neuen Bescheides unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen zu ermitteln und beurteilen zu haben, ob die 1968 bzw. 1973 bewilligten Gebäude trotz des erfolgten Zubaus noch vorhanden sind und diese noch der Baubewilligung entsprechen oder ob die Grundfesten dieser Gebäude beseitigt bzw. derart verändert wurden, dass auch der „Altbestand“ nicht mehr als konsentiert zu erachten ist („aliud“).

Sollte der Zubau dergestalt erfolgt sein, dass die bewilligten Tragekonstruktionen des „Altbestandes“ noch vorhanden sind und der Zubau ohne den „Altbestand“ substantiell beseitigt werden kann, wird bei Bejahung einer technischen Durchführbarkeit ein auf den konsenslosen Teil beschränkter Beseitigungsauftrag zu ergehen haben (vgl. hierzu LVwG-154403/15/EW vom 7.8.2025; VwGH 16.3.2012, 2009/05/0102).

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die zu lösende Rechtsfrage anhand der in der Entscheidung zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung beantwortet werden konnte. Die einzelfallbezogene Beurteilung des Sachverhaltes und der vorliegenden Akteninhalte 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

MMag. Dr. Steidl-Sebestyen