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-154653/15/KHu

Datum:
Linz, 14. Juli 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der Dr. med. A__, vertreten durch die B__ in C__, D-Straße, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schörfling am Attersee vom 4. Dezember 2025, GZ: Bau402-2-2025, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass im Spruch die Wortfolge „die Baubewilligung zu beantragen“ durch die Wortfolge „eine vollständige und ordnungsgemäß belegte Bauanzeige einzubringen“ ersetzt wird.
Das von diesem Auftrag umfasste Gebäude ist in den Fotos zum Aktenvermerk vom 14.8.2025, Seiten 1 bis 6, dokumentiert.

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:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Schörfling am Attersee (im Folgenden: belangte Behörde) vom 4.12.2025 wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) aufgetragen, für ein näher bezeichnetes Gebäude binnen einer Frist von zwei Monaten die Baubewilligung zu beantragen oder das Bauwerk binnen einer Frist von sechs Monaten abzutragen und den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

2. Dagegen erhob die Bf mit Schriftsatz vom 15.12.2025 Beschwerde.

3. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 25.6.2026 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1. Die Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ aaa der KG bbb E__ mit dem hier gegenständlichen Grundstück Nr. ccc. Dieses Grundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan als Grünland gewidmet. Die Bf ist Eigentümerin landwirtschaftlich genutzter Grundflächen im Umfeld.

Auf diesem Grundstück wurde nach den 1960er-Jahren – wohl zu Beginn der 1970er-Jahre – eine Hütte mit einer Fläche von rund 10 m² errichtet. Sie wurden nicht baubehördlich bewilligt oder rechtswirksam angezeigt. Diese Hütte ist in den Fotos zum Aktenvermerk vom 14.8.2025, Seite 1 bis 6, sowie in der Eingabe der Bf vom 30.6.2026 (ON 12 des Gerichtsakts) dokumentiert.

2. Beweis wurde erhoben durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, die darin einliegende Dokumentation der Hütte, Einschau in das offene Grundbuch, Einschau in das DORIS, Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung sowie die Stellungnahme der Bf betreffend die Abmessungen der Hütte. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus unzweifelhaft.

Was die fehlende Baubewilligung oder rechtswirksame Anzeige betrifft, ist auszuführen, dass im betreffenden Bauakt der belangten Behörde keine Hinweise für eine Baubewilligung oder Bauanzeige auffindbar sind und auch die Bf nicht substantiiert dargelegt hat, dass derartiges vorliegen würde. Ein Aktenvermerk

aus dem Jahr 1973 darüber, dass die damalige Eigentümerin mitgeteilt habe, dass eine bestehende Hütte auf einem anderen Standplatz wieder errichtet werden solle, stellt keine Baubewilligung dar (siehe dazu auch die rechtlichen Ausführungen). Dazu kommt, dass es dabei um eine Hütte im Ausmaß von 4 x 6 m ging. Die in der Beschwerde gestellten Beweisanträge auf diverse umfassendere Recherchen laufen auf einen unzulässigen Erkundungsbeweis hinaus. Das Gericht hat darüber hinaus Einschau in historische Luftbildaufnahmen aus den Jahren 1965 und 1969 genommen, aus denen sich ergibt, dass das gegenständliche Grundstück jedenfalls zu diesen Zeitpunkten unbebaut war. Dem wurde auch von der Bf nicht entgegengetreten. Damit korrespondiert auch, dass der Errichtungszeitpunkt anlässlich des behördlichen Ortsaugenscheines, dem auch eine bautechnische Amtssachverständige beigezogen wurde, mit Anfang der 1970er Jahre verortet wurde, und dem nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten wurde. Vor diesem Hintergrund erübrigten sich auch ergänzende Beweisaufnahmen zur gegenständlichen Hütte. Auf die Frage, ob allenfalls zuvor einmal eine andere Hütte auf diesem Grundstück bestanden hatte, kommt es aus rechtlichen Gründen nicht an.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

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.

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.).

Gemäß § 26 Z 11 Oö. BauO 1994 idgF. ist die Errichtung näher definierte Gebäude 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, bewilligungs- und anzeigefrei.

Gemäß § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994 idgF. ist die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung von nicht Wohnzwecken dienenden eingeschossigen Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zu 35 m² anzeigepflichtig.

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 war bzw. ist. Für die Klärung der Frage, ob die Erlassung einer nachträglichen Baubewilligung im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, mwN).

Der Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden unterliegt in allen Oö. Bauordnungen (Oö. BauO 1875, Oö. BauO 1976 und Oö. BauO 1994) einem Bewilligungs- oder zumindest einem Anzeigetatbestand (der Tatbestand des § 26 Z 11 Oö. BauO 1994 idgF. kommt im Grünland nicht in Betracht). Insbesondere war die Errichtung von Gebäuden schon nach § 1 Satz Oö. BauO 1875 bewilligungspflichtig und war dies auch nach der Oö. BauO 1976 bewilligungspflichtig. Anzeigetatbestände im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden wurden dann erst durch die Oö. BauO 1994 geschaffen.

3. Das Gebäude wurde trotz der damaligen Bewilligungspflicht ohne Baubewilligung errichtet.

4. Es kommt nicht darauf an, ob auf diesem Grundstück allenfalls zuvor – bevor dieses Grundstück zwischenzeitlich kein Gebäude aufwies – eine andere bauliche Anlage bestanden hat. Ein allfälliger Konsens eines vorigen Gebäudes wäre nämlich durch dessen Abbruch jedenfalls untergegangen.

Bei einem Gebäude aus den 1970er-Jahren kann auch nicht von einem „alten Bestand“, der zur Annahme eines vermuteten Konsenses führen würde, ausgegangen werden (siehe dazu etwa VwGH 11.5.2010, 2009/05/0252, VwGH 14.10.1986, 86/05/0062 und VwGH 26.4.1988, 87/05/0199 betreffend Baulichkeiten, die um 1940 errichtet wurden; siehe auch *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO 1994 Rz 3 uHa. VwGH 27.2.1996, 95/05/0278, wonach die Annahme eines vermuteten Baukonsenses für ein im Jahr 1960 errichtetes Gebäude nicht zulässig ist).

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt dargelegt hat, tritt in Angelegenheiten öffentlich-rechtlicher Natur eine Verschweigung (ähnlich der Verjährung) nur dort ein, wo sie das Gesetz ausdrücklich vorsieht. Eine derartige Bestimmung enthalten die Oö. Bauordnungen nicht. Auch kann eine Baubewilligung nicht ersessen werden. Der Umstand, dass Baulichkeiten seit langer Zeit ohne entsprechende Bewilligung bestehen, vermag jedenfalls keine

Rechtswidrigkeit eines Beseitigungsauftrages zu begründen (vgl. VwGH 25.6.2019, Ra 2019/05/0085, mwN).

Auch der Umstand, dass allenfalls in den 1970er-Jahren (ohne Antrag auf Baubewilligung und ohne Einreichplan) von der damaligen Eigentümerin die Neuerrichtung einer bestehenden Hütte auf einem neuen Standort mitgeteilt wurde (wobei es ohnedies keinen konkreten Hinweis gibt, dass damit die hier gegenständliche Hütte gemeint gewesen sein könnte), bewirkt keine Konsentierung der Hütte: Eine schriftliche Baubewilligung liegt in diesem Zusammenhang nicht vor. Sollte eine Baubewilligung mündlich erteilt worden sein, war dies nach allen in Betracht kommenden Bauordnungen unwirksam (siehe etwa VwGH 27.10.1993, 93/05/0153, zur Oö. BauO 1976; siehe VwGH 21.2.1989, 89/05/0014, zur Oö. BauO 1875). Auch allfällige sonstige mündliche Zusagen von baubehördlichen Organen könnten den geforderten schriftlichen Bescheid nicht ersetzen (vgl. VwGH 4.3.2008, 2006/05/0139, mwN). Eine erforderliche Baubewilligung kann ferner weder durch Überprüfungen während der Bauführung noch durch Kenntnis der Behörde ersetzt werden (vgl. etwa VwGH 23.2.2010, 2009/05/0250, mwN).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können beispielsweise die Vergabe einer Hausnummer oder das Einheben von Abgaben weder als Nachweis für eine Baubewilligung gesehen werden noch eine Baubewilligung substituieren (siehe etwa VwGH 20.10.1994, 91/06/0151; siehe auch VwGH 25.6.2019, R 2019/05/0085). Dasselbe gilt für das Vorliegen eines Kanalanschlusses, einer Wohnsitzmeldung und einer Eintragung in die Wählevidenz (siehe VwGH 17.12.2018, Ra 2018/05/0264). Diese Überlegungen sind unzweifelhaft auch auf das von der Bf thematisierte Vorliegen eines Wasser- und Stromanschlusses zu übertragen.

5. Die belangte Behörde hat daher zu Recht einen Beseitigungsauftrag erteilt. Da die ggst. Hütte aber nach der geltenden Rechtslage bloß anzeigepflichtig ist, war der Bescheidspruch insoweit zu korrigieren, dass auf die Einbringung einer Anzeige (und nicht auf die Beantragung einer Baubewilligung) abzustellen ist. Gemäß § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 kommen allfällige Anzeigewirkungen nur einer vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige zu.

6. Die belangte Behörde ist ferner davon ausgegangen, dass die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung (bzw. Anzeige) nicht von vornherein ausgeschlossen werden könne, sodass mit einem bedingten Beseitigungsauftrag vorgegangen wurde.

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. An die 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 Grünflächen zersiedelt (vgl. VwGH 31.1.2012, 2010/05/0212, mwN). Auch ist eine bloße „Nützlichkeit“ der Bauten und Anlagen nicht ausreichend (vgl. etwa VwGH 26.6.2020, Ro 2019/05/0014, mwN)

Im Beschwerdefall ist nicht von vornherein auszuschließen, dass die Bf eine Land- bzw. Forstwirtschaft betreibt, weshalb auch die Errichtung einer baulichen Anlage zu diesem Zweck nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint. Im Sinne der genannten Bestimmung des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 kommt es jedoch darauf an, ob das Gebäude nötig ist, um das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen. Diese Frage wäre aber abschließend in einem etwaigen Anzeigeverfahren und nicht im Bauauftragsverfahren zu klären, weshalb dem von der belangten Behörde ausgesprochenen bedingten Beseitigungsauftrag nicht entgegenzutreten ist. Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Bf daraus keinen Rechtsanspruch auf Nichtuntersagung einer Bauanzeige ableiten kann (vgl. *Humer* in Pabel, Oö. Baurecht[2], § 49 Rz 40 mHa. VwGH 18.1.2005, 2002/05/0733 und 27.2.2006, 2005/05/0008), sondern dass vielmehr die Bf, sollte sie eine nachträgliche Bauanzeige einbringen, die Erforderlichkeit des Gebäudes im Rahmen eines Betriebskonzeptes, das der Bauanzeige anzuschließen ist, darzulegen hat.

7. Die von der belangten Behörde festgesetzte Beseitigungsfrist von sechs Monaten ist jedenfalls ausreichend, um die Arbeiten durchführen zu können und begegnet keinen Bedenken.

8. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Entscheidung kann sich auf die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stützen; die Beurteilung des konkreten Einzelfalles warf keine Fragen auf, die über den 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