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-154686/10/SSt

Datum:
Linz, 26. Mai 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde des Ing. A__, vertreten durch die B__, gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Ebensee am Traunsee vom 17.12.2025, GZ.: III/1-6756-2025, in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 5.2.2026, GZ.: III/1-6766-2025, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag gemäß der Oö. Bauordnung 1994 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass nach der Wortfolge „zu beseitigen“ die Wortfolge „und dadurch den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen.“ eingefügt wird und die Beseitigungsfrist mit 4 Monaten ab Zustellung des Erkenntnisses festgesetzt wird.

II. Der Beschwerdeführer hat Kommissionsgebühren für den am 15.4.2026 an Ort und Stelle stattgefundenen Lokalaugenschein der bautechnischen Amtssachverständigen in Höhe von 22 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:

I.1. Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Ebensee am Traunsee (im Folgenden: belangte Behörde) vom 17.12.2025 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994, § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 aufgetragen, die sich auf dem Grundstück Nr. aaa und bbb, EZ ccc, KG C__, befindliche widmungswidrig errichtete Pflasterung von etwa 104 m^2 – schematisch dargestellt in der einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Beilage/1 – bis spätestens 30. April 2026 zu beseitigen. Darüber hinaus wurde die Auflage erteilt, Beginn und Ende der Beseitigungsarbeiten der Marktgemeinde Ebensee am Traunsee unaufgefordert und umgehend schriftlich bekannt zu geben.

I.2. Dagegen erhob der rechtsfreundlich vertretene Bf mit Schriftsatz vom 15.1.2026 Beschwerde und brachte darin im Wesentlichen vor, dass es sich bei den Pflastersteinen um kein Bauwerk bzw. um keine bauliche Anlage handle, was die beiden vom Bf vorgelegten Gutachten (Ing. D__ und ZT DI E__) bestätigen würden. Es handle sich um einen historisch anerkannten Transport- und Verkehrsweg zur Stollenanlage. Darüber hinaus sei der Bf Landwirt und sei die geplante Nutzung des Stollens („Heilvorkommen im Stollen“) künftig als landwirtschaftliches Nebengewerbe bzw. als Form der Diversifizierung vergleichbar mit bereits anerkannten Modellen wie beim „Bienenatmen“ erfolgen, sodass die Pflastersteine mit der Bestimmung des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 vereinbar und die Errichtung zur bestimmungsgemäßen Nutzung zulässig sei.
Es werde daher nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Feststellung, dass es sich bei den Pflastersteinen um kein widmungswidrig erachtetes Bauwerk oder bauliche Anlage handle, in eventu, die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und Zurückverweisung an die belangte Behörde beantragt.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung vom 5.2.2026 wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der Bescheid vom 17.12.2026 in Beibehaltung des Beseitigungsauftrages und der Auflagen dahingehend abgeändert, dass es in der Begründung zu lauten habe: „Die Frist bis 30.4.2026 ist in Anbetracht von Größe und Umfang der Anlage jedenfalls angemessen.“ Dadurch wurde ein Widerspruch im Hinblick auf die Entfernungsfrist behoben.

I.4. Mit Eingabe vom 19.2.2026 stellte der Bf unter zusammengefasster Wiedergabe der nach wie vor aufrechten Beschwerdegründe den Antrag, die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorzulegen (Vorlageantrag).

I.5. Mit Schreiben vom 27.2.2026 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Behördenaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.6. Über hg. Auftrag, dem die vom Bf im Behördenverfahren beigebrachten Gutachten angeschlossen wurden, erstattete die bautechnische Amtssachverständige am 29.4.2026 auf Basis des am 15.4.2026 in Anwesenheit des Bf, seines Rechtsvertreters und seines Privatgutachters durchgeführten Ortsaugenscheins eine gutachterliche Stellungnahme. Diese wurde den Verfahrensparteien am 4.5.2026 zur Kenntnis übermittelt.

I.7. Am 19.5.2026 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in Anwesenheit des beigezogenen Amtssachverständigen eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der der Beschwerdeführer mit seinem Rechtsvertreter und dem von ihm beigezogenen Privatsachverständigen sowie die rechtsfreundlich vertretene belangte Behörde teilgenommen haben.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Der Bf ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ccc, KG ddd C__, zu der die verfahrensgegenständlichen GSt. Nr aaa und bbb gehören.

II.2. Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. eee der Marktgemeinde Ebensee am Traunsee als Grünland (Land- und Forstwirtschaft) gewidmet.

II.3. Auf dem GSt. Nr. bbb befindet sich ein begehbarer Stollen. Vom Bf ist beabsichtigt, diesen Stollen als „Heilstollen“ für Besucher im Rahmen von Führungen zum „Heilatmen“ zugänglich zu machen. Ein staubfreies Betreten und ein barrierefreier Zugang sollen gewährleistet werden. [Tonbandprotokoll, ON 9 des Gerichtsaktes]

II.4. Vor dem Bereich des Stollens erneuerte der Bf 2023 den vorhandenen, mit Grünbewuchs überlagerten Schotterweg durch eine Fachfirma. Anschließend brachte er im Bereich der in Beilage/1 dem Bescheid angeschlossenen Skizze auf einer Fläche von 140 m^2 eine Pflasterung auf. Die Pflastersteine wurden im Verbund lose im darunterliegenden Bettungsmaterial aus feinem Bruchmaterial (Feinbruchstein, Stab-Mech-Schicht) verlegt. Die maximale Länge der Pflasterung beträgt rund 18,7 m. Die Breite des Pflasters beträgt rund 5,9 m. Im Bereich des Stolleneingangs befinde sich zusätzlich eine Pflasterung mit trapezförmigem Grundriss. Die Breite im Mittel beträgt rund 3,6 m und die Tiefe ca. 7,7 m. Diese wurden teilweise mit einem Randstein bzw. einer Betonleiste eingefasst.

Die Ausbildung der Randbereiche stellt sich in den einzelnen Abschnitten wie folgt dar:
Im südöstlichen Bereich erfolgt der Übergang zum angrenzenden Gelände ohne bauliche Einfassung. Dieser Bereich ist durch eine Schotterschicht gekennzeichnet, welche einen offenen Randabschluss bildet. Unmittelbar anschließend befindet sich der anstehende Fels.
Im nordöstlichen Abschnitt sind Randleisten vorhanden. Diese sind umlaufend in Schotter gebettet. Zudem besteht zwischen den Randleisten und der angrenzenden Pflasterfläche ein durchgehender Zwischenraum, der ebenfalls mit Schotter verfüllt ist, wodurch keine unmittelbare Anbindung der Pflasterung an die Randeinfassung gegeben ist.
Im nordwestlichen Bereich ist das angrenzende Gelände über die gesamte Länge von rd. 18,7 m deutlich abschüssig ausgebildet. Zur Sicherung der Pflasterfläche wurden hier Betonrandleisten in ein Betonbett versetzt. Diese ragen etwa 20 cm über das angrenzende Gelände hinaus und übernehmen somit eine stützende sowie begrenzende Funktion.
Im südwestlichen Abschnitt wird die Pflasterfläche durch einen betonierten Randabschluss abgeschlossen. Diese weist eine Breite von ca. 18 cm sowie eine Länge von rund 6 m auf und bildet einen durchgehenden, starren Randabschluss als Stützkeil zur Schotterfläche.

Die Pflasterung weist keine relevanten Unebenheiten auf, die Oberfläche der Pflasterung zeigt sich ebenflächig im Reinverband ausgerichtet. Zusätzlich weist die Pflasterfläche eine Neigung auf.

[Befund, Gutachten der Amtssachverständigen ON 6 des Gerichtsaktes; Befund, Gutachten DI H__, Beilage D des angefochtenen Bescheides]

II.5. Die fachgerechte Herstellung einer Pflasterfläche im Umfang von 140 m^2 mit einer Ausführung von Randleisten in Beton sowie einer 6 m breiten Randeinfassung aus Beton, erfordert ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen.
Bereits die fachgerechte Vorbereitung des gegenständlichen Untergrundes stellt hohe Anforderungen an die Ausführung, selbst wenn vorab eine entsprechende Schotterschicht vorhanden war. Es ist notwendig Tragschichten einzubauen sowie diese lagenweise korrekt zu verdichten. Fehler in diesem Bereich führen unweigerlich zu Setzungen, Unebenheiten und langfristigen Schäden an der Oberfläche. Darüber hinaus verlangt die Herstellung eines gleichmäßigen und dauerhaft belastbaren Pflasterbelags präzise Kenntnisse über Verbände sowie Gefälleausbildung zur Sicherstellung der Entwässerung. Eine unsachgemäße Ausführung kann zu Wasseransammlungen, Frostschäden und einer erheblichen Verkürzung der Lebensdauer führen. Wie schon zuvor festgestellt ist für den mehrschichtigen Unterbau im gegenständlichen Fall schon ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erforderlich.
Die Ausführung der vorgefundenen Randleisten und der Betoneinfassung stellt einen weiteren technisch anspruchsvollen Arbeitsschritt dar. Hierbei sind

Kenntnisse über Betonherstellung bzw. -verarbeitung, und Setzen der Einfassungen in exakter Flucht und Höhe erforderlich. Insbesondere die dauerhafte Stabilität der Einfassung ist entscheidend für die Funktionalität der gesamten Pflasterfläche. [Gutachten der Amtssachverständigen, ON 6 des Gerichtsaktes]

II.6. Der Bf ist Forstwirt. Der Stollen wurde bisher nur zum „Heilatmen“ verwendet. Gelegentlich wurden kleine forstwirtschaftliche Maschinen, wie etwa eine Motorsäge, im Stollen aufbewahrt.

II.7. Durch die Pflasterung im Zugangsbereich des Stollens sollen eine gewisse Staubfreiheit und eine Barrierefreiheit geschaffen werden, da ein nicht unerheblicher Teil der künftigen Besucher vielfach auf Gehhilfen oder Rollstühle angewiesen sind. [Angaben des Bf, ua. Tonbandprotokoll, ON 9 des Gerichtsaktes]

II.8. Die Pflasterung wurde von der belangten Behörde weder bewilligt noch wurde eine Bauanzeige nicht untersagt.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt, in das offene Grundbuch, in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System (DORIS), Einholung eines bautechnisches Gutachtens der Amtssachverständigen zur Frage, ob für die fachgerechte Herstellung der Pflasterung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, in die gutachterliche Stellungnahme des Ing. D__ vom 12.5.2026 (ON 8 des Gerichtaktes) sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 19.5.2026.
Daraus - insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln - ergibt sich, soweit nachstehend nicht im Detail dargelegt, der oben festgestellte Sachverhalt klar und widerspruchsfrei.

Die die Ausführung der Pflasterung betreffenden Feststellungen ergeben sich aus der Befundung der beigezogenen Amtssachverständigen, welches mit der Befundung des Privatgutachters DI E__ (Gutachten vom 25.11.2025) im Wesentlichen übereinstimmt.

Die Feststellungen zum Erfordernis bautechnischer Kenntnisse für eine fachgerechte Herstellung einer Pflasterfläche von 140 m^2 ergeben sich aus dem Gutachten der beigezogenen Amtssachverständigen. Sie erstattete ihr Gutachten in Kenntnis der vom Bf beigebrachten gutachterlichen Stellungnahmen des Ing. D__ vom 29.8.2023 (Beilage zur Beschwerdeschrift) und des Ziviltechnikers DI E__ (Beilage D des angefochtenen Bescheides).

Die Amtssachverständige verschaffte sich beim Lokalaugenschein am 15.4.2026, bei dem ua. auch Ing. D__ anwesend war, einen umfassenden Eindruck von der vorgefundenen Pflasterung:
Bereits vor dem Eintreffen der Amtssachverständigen wurde von den Anwesenden aus der gepflasterten Fläche vier Pflastersteine stichprobenartig herausgenommen. Dabei zeigte sich, dass die Pflastersteine im Verbund lose im darunterliegenden Bettungsmaterial aus feinem Bruchmaterial (Feinbruchstein) liegen. Dieses unterscheidet sich deutlich vom Material im Randbereich, welches dort aus Schotter mit größerem Korndurchmesser besteht.
Die Stärke der Feinbruch-Schicht unterhalb der Pflastersteine, konnte im Zuge des Lokalaugenscheins nicht eindeutig festgestellt werden. Das feine Bruchmaterial rutschte im Bereich der fehlenden Pflastersteine beim Ausheben immer wieder nach sodass lediglich auf einer Tiefe von rd. 5 cm das feine Bruchmaterial ersichtlich war. Laut Aussage des Bf im Zuge des Lokalaugenscheins wurde die Pflasterung errichtet, um den Stollen vor Schmutz und Dreck zu schützen. Zusätzlich sollen Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, barrierefrei in den Stollen kommen, wobei laut Aussage des Bf die gesamte Pflasterfläche nicht mit dem Auto befahren werden kann.
Ob eine Befahrbarkeit des Pflasters samt Unterbau dauerhaft tatsächlich sichergestellt werden kann, konnte aus ihrer fachlichen Sicht nicht eindeutig festgestellt werden, da die Dicke der Tragschicht nicht bekannt ist.
Die Pflasterung weist zudem keine relevanten Unebenheiten auf, die Oberfläche der Pflasterung zeigt sich ebenflächig im Reihenverband ausgerichtet. Zusätzlich wurde zur Ableitung der Oberflächenwässer die Pflasterfläche mit einer Neigung ausgeführt. Aus fachlicher Sicht erscheint die Aussage des Eigentümers schlüssig, wobei das dauerhafte Verhalten mangels Beurteilungsgrundlagen nicht eingeschätzt werden können.

In ihrem Gutachten vom 29.4.2026 legte sie schlüssig und nachvollziehbar dar, welche Arbeitsschritte bei einer fachgerechten Herstellung der Pflasterung mit 140 m^2 Verlegefläche aus bautechnischer Sicht erforderlich sind. In der mündlichen Verhandlung erörterte sie, dass die Anleitung für die Verlegung von Betonpflaster, welche sie in ihrem Gutachten zitierte, Anhaltspunkt für ihre Beurteilung gab. Diese ist aus fachlicher Sicht anzuwenden, wenn keine Befahrbarkeit des Pflasters gegeben ist; da die Befahrbarkeit ohne weitere Befundaufnahme durch Grabungsarbeiten nicht festgestellt werden konnte, legte sie schlüssig und nachvollziehbar ihrer Beurteilung die in dieser Anleitung dargestellten Schritte zu Grunde und stütze sich nicht auf die RVS-Richtlinie (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau), welche weiterführend Informationen zur Dicke von Tragschichten enthalten würde.

Dem Privatgutachten des Ing. D__ vom 29.8.2023 kann verfahrensgegenständlich kein Beweiswert beigemessen werden, da seine Befundung nicht der am 15.4.2026 vorgefundenen Bauausführung entspricht (Pflasterung 50 m^2, keine Randleisten,

Verlegung im Zick-Zack-Muster), wobei das Beweisverfahren ergeben hat, dass insbesondere die Ausführung der Randleisten für die Beurteilung des Erfordernisses bautechnischer Kenntnisse Bedeutung beizumessen ist.

Die im Privatgutachten des DI H__ vom 25.11.2025 dargestellte Befundung entspricht im Wesentlichen zwar jener der Amtssachverständigen, jedoch lautet seine abschließende Beurteilung wie folgt: „*Wird ein Bauingenieur gefragt, ob dies ein Bauwerk ist oder eine Baumaßnahme, so ist die Antwort eindeutig, dass es sich um eine Baumaßnahme handelt und nicht um ein Bauwerk. Wird man gefragt, ob hier die Funktion der Fläche sich ändert: so ist die Antwort eindeutig, dass hier der Zugang (Weg) verbessert wurde, aber nicht verändert, da ein Weg schon immer bestand.*“ Wenngleich auch der von ihm verwendete Begriff des „Bauwerkes“ – dessen Beurteilung eine Rechtsfrage darstellt - per Definition die Beurteilung impliziert, ob bei fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (§ 2 Z 5 BauTG 2013), so setzt sich der Privatsachverständige mit dieser hier zentralen (hg. an die Amtssachverständige gerichtete) Frage nicht explizit auseinander und geht aus der von ihm vorgenommenen Abgrenzung zur – im BauTG 2023 nicht definierten – Baumaßnahme nicht hervor, in welchem Aspekt er diese zum (von ihm verneinten) Bauwerk vornimmt. Eine schlüssige und nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den erforderlichen Arbeitsschritten für eine fachgerechte Ausführung und den dafür (allenfalls nicht) erforderlichen Kenntnissen findet sich in seinem Gutachten nicht. Auch die Amtssachverständige führte in der mündlichen Verhandlung glaubhaft aus, dass sich ihr hg. Gutachtensauftrag von der vom Privatsachverständigen beantworteten Fragestellung aus ihrer bautechnisch-fachlichen Sicht unterscheidet, sodass diesem Privatgutachten kein dem Amtssachverständigen entgegenstehender Beweiswert beizumessen ist.

Aus der privatgutachterlichen Stellungnahme des Ing. D__ vom 12.5.2026 und der ausführlichen Auseinandersetzung im Rahmen der mündlichen Verhandlung ging eindeutig hervor, dass Ing. D__ das Amtssachverständigengutachten im Hinblick auf die tatsächliche Ausführung der Pflasterung in Frage stellt. Für die hier entscheidungswesentliche Frage einer fachgerechten Herstellung der Pflasterung kann jedoch dahingestellt bleiben, ob der Bf tatsächlich eine (für eine Menschenlast ausgerichtete) ausreichend dicke Tragschicht aufgebracht, eine Verdichtung vorgenommen oder bewusst ein Gefälle hergestellt hat. Ob die stolperfrei ausgeführte Pflasterung im Laufe der Zeit den Witterungseinflüssen standhaltend ausgeführt wurde, ist für das erkennende Gericht nicht relevant. Entscheidungswesentlich ist eine fachgerechte Herstellung. Im hier zu beurteilenden Einzelfall ist die Pflasterung danach zu beurteilen, welche Kenntnisse bei fachgerechter Herstellung erforderlich sind, auch wenn allenfalls keine fachgerechte Herstellung („ein Pfusch“) stattgefunden haben mag. Die Amtssachverständige legte nachvollziehbar und schlüssig dar, dass die fachgerechte Herstellung einer ebenflächigen, „stolperfreien“, nicht befahrbaren

Pflasterfläche von 140 m^2 wesentliche bautechnische Kenntnisse erfordert, dies insbesondere im Hinblick auf eine fachgerechte Vorbereitung des Untergrundes und der Ausführung der Randleisten und Betoneinfassungen.
Das Beweisverfahren hat nicht ergeben, dass der Bf eine gänzlich andere Pflasterung beabsichtigt hat, wie in der „Anleitung für die Verlegung von Betonpflaster“ beschrieben und wurden von der Amtssachverständigen diese Schritte in ihrem Gutachten auch lediglich zur Erläuterung ihrer Ausführungen herangezogen. In der mündlichen Verhandlung legte sie nachvollziehbar dar, dass auch bei Nichtbeabsichtigung des ein oder anderen Schrittes – wie etwa die Verfüllung der Verfugen – insgesamt ein gewisses Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist.
Die von Ing. D__ in der mündlichen Verhandlung mehrmals zitierte RVS-Richtlinie wurde von der Amtssachverständigen nicht angezogen, da diese ihrer Beurteilung keine Befahrbarkeit der Pflasterung zu Grunde legte.
Ob es sich bei der aufgebrachten Feinkiesschicht – dessen Dicke beim Ortsaugenschein nicht eindeutig festgestellt werden konnte - um eine Tragschicht oder eine Ausgleichsschicht handelt, vermag das Gutachten der Amtssachverständigen auch nicht zu erschüttern, da es auch denkbar ist, dass bereits der vorhandene und vom Bf 2023 ausgetauschte Schotterschicht eine gewisse Tragfunktion übernimmt. Dieser Umstand konnte aber dahingestellt bleiben, da die Amtssachverständige eine fachgerechte Vorbereitung des Untergrundes (Feinschicht) auch dann bejaht hat, wenn vorab eine entsprechende Schotterschicht vorhanden war (Gutachten, „Abschließende Feststellungen“ 2. Absatz, ON 6 des Gerichtsaktes).
Da es für die zentrale – von der Amtssachverständigen beurteilten – Frage, ob für die fachgerechte Herstellung der Pflasterung von 140 m^2 objektiv ein gewisses Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, nicht relevant ist, wie die Pflasterung im Detail tatsächlich ausgeführt wurde, war der vom Bf in der mündlichen Verhandlung beantragte Ortsaugenschein sowie die Einvernahme des Sohnes des Bf (zum Beweisthema, des ausgeführten Gefälles und der Tragschicht) nicht erforderlich.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Vorweg wird festgehalten, dass Beschwerdegegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Fall einer Beschwerdevorentscheidung mit anschließendem Vorlageantrag nicht der mit Beschwerde angefochtene – derogierte – Ausgangsbescheid, sondern die Beschwerdevorentscheidung ist. Gleichzeitig bleibt das Rechtsmittel, über welches das Verwaltungsgericht zu entscheiden hat, im Fall eines zulässigen Vorlageantrages die Beschwerde, über die gemäß § 28 VwGVG abzusprechen ist (vgl. *Hengstschläger/Leeb*, Verwaltungsverfahrensrecht^6 [2018] Rz 1040, mwN).

Da sich die Beschwerde gegen den Ausgangsbescheid richtet (und sich ihre Begründung auf diesen beziehen muss), bleibt der Ausgangsbescheid auch Maßstab dafür, ob die Beschwerde berechtigt ist oder nicht. Aufgehoben, abgeändert oder bestätigt werden kann aber nur die – außer in Fällen einer Zurückweisung der Beschwerde – an die Stelle des Ausgangsbescheides getretene Beschwerdevorentscheidung (vgl. VwGH 17.12.2015, Ro 2015/08/0026; 06.05.2019, Ra 2016/11/0091). Ein Verbot der reformatio in peius gibt es im Beschwerdeverfahren nach dem VwGVG nicht (vgl. VwGH 6.5.2020, Ra 2019/08/0114 mwN).

IV.2. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 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.

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 § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass 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.

IV.3. 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 (respektive anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025; 30.1.2014, 2013/05/0223; 6.11.2013, 2012/05/0082; *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO I__). Für die Klärung der Frage aber, 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 (vgl. VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223).

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 (vgl. VwGH 17.4.2012, 2009/0063; 24.4.2007, 2006/05/0054; 31.7.2006, 2005/05/0240; 22.11.2005, 2003/05/0130).

IV.4. Bei der Frage, ob eine bauliche Anlage vorliegt oder nicht, handelt es sich jedenfalls um eine Rechtsfrage.
Nach der langjährigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer „baulichen Anlage“ jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht und wegen ihrer Beschaffenheit geeignet ist, die öffentlichen Interessen zu berühren (vgl. ua. VwGH 6.9.2011, 2011/05/0046; zur fachgerechten Herstellung zuletzt VwGH 17.12.2019, Ra 2019/06/0058 iZhg mit der Bauordnung Tirol). Dass dabei auf die fachgerechte – und nicht auf die tatsächliche - Ausführung abzustellen ist, gründet in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung in Zusammenschau mit der Begriffsbestimmung § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013.
Bei der Beurteilung des Erfordernisses der fachtechnischen Kenntnisse zur werkgerechten Herstellung eines Baus kommt es nicht auf die subjektiven Fachkenntnisse des Bauführers an, sondern darauf, ob die werkgerechte Errichtung der baulichen Anlage objektiv das Vorliegen eines wesentlichen Maßes an bautechnischen Kenntnissen verlangt. Ist das Erfordernis der fachtechnischen Kenntnisse zur werkgerechten Herstellung eines Objektes offenkundig, bedarf es keines Beweises durch Sachverständige (vgl. VwGH 22.11.2005, 2005/05/0255). Auch auf ein gewisses handwerkliches Geschick, das letztlich jeder Bastler oder Gartenbesitzer braucht, nicht an (vgl. VwGH 27.03.2023, Ra 2023/05/0047). Es ist auch nicht schädlich, wenn bautechnische Kenntnisse nicht primär am Ort der Aufstellung, sondern zum Teil bereits anlässlich der serienmäßigen Herstellung eingebracht werden (vgl. VwGH 25.2.2005, 2002/05/0764).
Beispiele „baulicher Anlagen“ nach der Rechtsprechung sind etwa eine Böschung mit geländestützender Funktion („bewehrte Erde“) (vgl. VwGH 29.9.2015, Ra 2015/05/0039); ein Folientunnel (vgl. VwGH 17.4.2012, 2009/05/0063); eine standfest ausgestaltete Fläche (Stellplatzanlage für 6 Fahrzeuge) aus Betonpflastersteinen in der Größe von 8 cm auf einem Sandbett verlegt (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0152) sowie eine Terrasse (vgl. VWGH 31.7.2007, 2006/05/0073). Aus den zahlreichen Judikaten erschließt sich, dass keine hohen Anforderungen an das Vorliegen eines wesentlichen Maß bautechnischer Kenntnisse gestellt werden. Im konkreten Einzelfall ist insbesondere die Dimensionierung bei – objektiv betrachteter – werkgerechter Herstellung maßgeblich. Kraftschlüssig ist eine bauliche Anlage schon dann mit dem Boden

verbunden, wenn sie durch Druck ihres (Eigen-)Gewichtes mit dem Boden in Verbindung gebracht wurde (vgl. ua. VwGH 21.12.2010, 2007/05/0247 mwN). Eine Anlage ist dann geeignet öffentliche Interessen zu berühren, wenn sie im Grünland errichtet wurde und in Widerspruch zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 steht (vgl. VwGH 18.3.2013, 2012/05/0044).

Bei der gegenständlichen Pflasterung (vom Bf auf den erneuerten Schotterweg aufgebrachte Schicht, Randleisten und darauf verlegter Pflastersteine) im Ausmaß von ca. 140 m^2 handelt es sich um eine Anlage, die durch die hinterfüllten (teilweise auch einbetonierten) Randleisten und ihrem Eigengewicht mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung – trotz des vorhanden gewesenen und ausgetauschten (Schotter-)Untergrundes - ein wesentliches Maß bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Das Absehen oder nur teilweise Ausführen von bei werkgerechter Herstellung erforderlichen Arbeitsschritten, führt nicht zu einer anderen Beurteilung, da sonst einer Umgehung der bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften Tür und Tor offen stünde. Auch der Umstand, dass die Pflasterung nicht von einer Fachfirma errichtet wurde, vermag daran nichts zu ändern. Es liegt somit eine bauliche Anlage im Sinne der Judikatur bzw. ein Bauwerk iSd § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 vor. Zu den durch die bauliche Anlage berührten öffentlichen Interessen siehe sogleich (Punkt IV.5.).

Auf welchen Untergrund die verfahrensgegenständliche bauliche Anlage der Pflasterung vom Bf errichtet wurde, ändert an der rechtlichen Beurteilung nichts; durch einen allfälligen seit Jahren bestehenden (und vom Bf 2023 erneuerten) Schotterweg hat sich der Bf allenfalls zur Herstellung der Pflasterung Bauarbeiten erspart.

IV.5. Die gegenständlichen Grundstücke sind als Grünland gewidmet. Im Grünland dürfen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Land- bzw. Forstwirtschaft in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist. 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 (siehe etwa VwGH

31.1.2012, 2010/05/0212 mwN). Auch ist eine bloße „Nützlichkeit“ der Bauten und Anlagen nicht ausreichend (vgl. ua. VwGH 26.6.2020, Ro 2019/05/0014 mwN). Auch auf eine allfällige „Zweckmäßigkeit“ kommt es nicht an (vgl. VwGh 6.9.2011, 2011/05/0046). Zudem ist die Erforderlichkeit einer baulichen Anlage für land- und forstwirtschaftliche Zwecke nicht schon dann zu bejahen, wenn eine solche Tätigkeit beabsichtigt ist. Es genügt also nicht, wenn die bloße Absicht einer solchen (zukünftigen) Nutzung im Verwaltungsverfahren ins Treffen geführt wird (vgl. VWGH 20.10.2015, 2013/05/0172).

IV.5.1. § 2 Z 1 Oö. Landwirtschaftsverordnung definiert einen aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betrieb wie folgt: Zeichnet sich durch Tätigkeiten im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion und deren Nebengewerben aus. Die Produktion geht über die Eigenversorgung hinaus, erfolgt nachhaltig und planvoll mit dem Ziel, dauerhaft einen land- und forstwirtschaftlichen Betriebserfolg als maßgeblichen Einkommensbeitrag zu erzielen. Die landwirtschaftliche Tätigkeit wird von der Betriebsführerin bzw. vom Betriebsführer auf eigene Rechnung und Gefahr durchgeführt, wobei eine räumlich und funktionell selbstständige Wirtschaftseinheit vorliegen muss. Eine bloß dem Eigenbedarf dienende Erzeugung begründet keine landwirtschaftliche Betriebseigenschaft.
Gemäß Z 3 dieser Verordnung wird der Begriff „Urproduktion“ wie folgt definiert: Ist die Produktion pflanzlicher bzw. tierischer Erzeugnisse gemäß der Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über die Zugehörigkeit der von Land- und Forstwirten hergestellten Produkte zur land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion (Urprodukteverordnung), BGBl. II Nr. 410/2008, auf Basis ausreichender landwirtschaftlicher Nutzflächen, Wald oder Taggewässer.

Unter landwirtschaftliche Nebengewerbe sind qua Verweis des § 4 Abs. 1 Z 2 Oö. Landwirtschaftsverordnung gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 iVm Abs. 4 GewO 1994 ua. die Verarbeitung und Bearbeitung überwiegend des eigenen Naturproduktes; der Abbau der eigenen Bodensubstanz; Dienstleistungen mit land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln, die im eigenen Betrieb verwendet werden; Fuhrwerksdienste mit hauptsächlich im eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb verwendeten selbstfahrenden Arbeitsmaschinen; das Vermieten von land- und forstwirtschaftlichen Betriebsmitteln oder der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung und Lieferung von Wärme aus Biomasse zu verstehen.

„Nebenerwerb der Landwirtschaft“ bedeutet somit nicht, dass es sich dabei um grundsätzlich andere als landwirtschaftliche Tätigkeit handelt, sondern damit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass diese Tätigkeit nicht hauptberuflich ausgeübt wird (vgl. VwGH 16.6.1992, 92/05/0027 zum vormaligen § 18 Abs. 5 Oö. ROG und in der Judikatur weiterhin verwendeten Begriffes des landwirtschaftlichen Nebenerwerbes).

Im Beschwerdefall kann dahingestellt bleiben, ob der Bf eine aktive Forstwirtschaft betreibt, da es auf der Hand liegt, dass der Stollen jedenfalls kein land- und forstwirtschaftliches Betriebsmittel (anders als Bienen im Hinblick auf die vom Bf vorgebrachte Diversifizieren ähnlich einem „Bienenatmen“) darstellt(e) (er stellte auch bisher kein forstwirtschaftliches Betriebsmittel dar, da die bloß gelegentliche witterungsgeschützte Aufbewahrung forstwirtschaftlicher Kleingeräte allenfalls nützlich war). Die beabsichtigten Führungen durch den „Heilstollen“ zum „Heilatmen“ stellen damit keinen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb im Rechtssinn dar sondern vielmehr eine andere als eine land- bzw. forstwirtschaftliche Tätigkeit.

IV.6. Im Ergebnis hat die belangte Behörde dem Bf daher zu Recht die Beseitigung der Pflasterung (auf den erneuerten Schotterweg aufgebrachte Schicht, Randleisten und Pflastersteine) und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufgetragen, wobei letzteres auf Basis des Gesetzeswortlautes vom Verwaltungsgericht zu ergänzen war.

IV.7. 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.8. Da der Lokalaugenschein der vom verwaltungsgerichtlich bestellten bautechnischen Amtssachverständigen im von Amts wegen eingeleiteten baupolizeilichen Verfahren nach § 49 Oö. BauO 1994 notwendig wurde, trifft den Bf eine Kostentragungspflicht gemäß § 76 Abs. 2 AVG: Diese setzt voraus, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten des Bf und des mit Kosten verbundenen Lokalaugenscheins bestand und der Lokalaugenschein zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts erforderlich war. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Verschulden im Sinne des § 76 Abs. 2 AVG vorliegt, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes vom Verschuldensbegriff des § 1294 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) auszugehen. Ein solches Verschulden fällt jemandem nur zur Last, wenn ihn zumindest der Vorwurf trifft, er habe es an der gehörigen Aufmerksamkeit oder dem gehörigen Fleiß fehlen lassen (vgl. VwGH 29.1.2020, Ro 2019/05/0001). Der Bf hat in concreto die Durchführung von Lokalaugenscheinen verschuldet, weil auf seinem Grundstück bauliche Anlage entgegen den baurechtlichen Vorschriften errichtet wurden. Da der Lokalaugenschein für die bautechnische Befundung der baulichen Anlagen notwendig war, hat der Bf die mit dem Lokalaugenschein verbundenen Kosten zu tragen. Die Amtssachverständige führte am 15.4.2026 einen Lokalaugenschein in der Dauer von insgesamt einer halben Stunden durch. Der Tarif von 22 Euro je angefangener halber Stunde ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013.

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 grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Die einzelfallbezogene Anwendung 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