

TE Lvwg Erkenntnis 2026/9/17 E G07/15/2025.013/004

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.09.2026

Entscheidungsdatum

17.09.2026

Index

L82001 Bauordnung Burgenland

Norm

Bgld. BauG §26

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seine Richterin Mag. Hankemeier über die Beschwerde von BF1 (1), geboren am ***, sowie von BF2 (2), geboren am ***, beide wohnhaft in ***, ***, beide vertreten durch die RA Rechtsanwälte GmbH in ***, vom 16.06.2025 gegen den Bescheid des Gemeinderats der Gemeinde AA vom 19.05.2025, Zahl: ***, in einem Verfahren gemäß § 26 Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG, Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seine Richterin Mag. Hankemeier über die Beschwerde von BF1 (1), geboren am ***, sowie von BF2 (2), geboren am ***, beide wohnhaft in ***, ***, beide vertreten durch die RA Rechtsanwälte GmbH in ***, vom 16.06.2025 gegen den Bescheid des Gemeinderats der Gemeinde AA vom 19.05.2025, Zahl: ***, in einem Verfahren gemäß Paragraph 26, Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG,

zu Recht:

I.römisch eins.

Der Beschwerde wird stattgegeben und der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass der Berufung von BF1 sowie von BF2 vom 24.05.2024 Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Bürgermeister der Gemeinde AA vom 14.05.2024, GZ: ***, ersatzlos behoben wird.

II.römisch zwei.

Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig. Eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Verfahren, Vorbringen:römisch eins. Sachverhalt, Verfahren, Vorbringen:

I.1. Erster Verfahrensgang:römisch eins.1. Erster Verfahrensgang:

I.1.1. Herr BF2 (im Folgenden „BF2“) und Frau BF1 (im Folgenden „BF1“), beide wohnhaft in ***, ***, sind je

zur Hälfte Eigentümer der GSt.Nr. [NR1] und [NR2], beide inne liegend in der EZ. [EZ1], der KG [KG] mit der Adressbezeichnung *** in ***.römisch eins.1.1. Herr BF2 (im Folgenden „BF2“) und Frau BF1 (im Folgenden „BF1“), beide wohnhaft in ***, ***, sind je zur Hälfte Eigentümer der GSt.Nr. [NR1] und [NR2], beide inne liegend in der EZ. [EZ1], der KG [KG] mit der Adressbezeichnung *** in ***.

I.1.2. Mit Bescheid der Gemeinde AA (im Folgenden „Gemeinde“) vom 17.07.2014, GZ: ***, wurde dem BF2 die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Weinkellers und Errichtung einer Wurfsteinmauer auf den GSt.Nr. [NR1] und [NR2], EZ [EZ1] der KG [KG] nach Maßgabe der einen Bescheidbestandteil bildenden Plan- und Berechnungsunterlagen sowie unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen erteilt.römisch eins.1.2. Mit Bescheid der Gemeinde AA (im Folgenden „Gemeinde“) vom 17.07.2014, GZ: ***, wurde dem BF2 die baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Weinkellers und Errichtung einer Wurfsteinmauer auf den GSt.Nr. [NR1] und [NR2], EZ [EZ1] der KG [KG] nach Maßgabe der einen Bescheidbestandteil bildenden Plan- und Berechnungsunterlagen sowie unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen erteilt.

Nachfolgend der Vorlage eines positiven Schlussüberprüfungsprotokolls wurde am 28.12.2015 die Benützungsfreigabe erteilt.

I.1.3. Am 21.04.2023 führte die Gemeinde unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen eine Bauüberprüfung durch, bei welcher folgende Abweichungen vom bewilligten Bestand festgestellt worden sind:römisch eins.1.3. Am 21.04.2023 führte die Gemeinde unter Beiziehung eines bautechnischen Sachverständigen eine Bauüberprüfung durch, bei welcher folgende Abweichungen vom bewilligten Bestand festgestellt worden sind:

1.
Erweiterung der Zufahrt
2.
Verlängerung der Stützmauer
3.
Errichtung einer neuen Stützmauer + Brüstung
4.
Erweiterung der Terrasse

Dies wurde dem BF2 mit Schreiben vom 21.07.2023 mitgeteilt und Möglichkeit zur Stellungnahme binnen vier Wochen eingeräumt.

Mit Eingabe vom 18.08.2023 replizierten die Beschwerdeführer, dass die Zufahrt mit Rasengittersteinen in einem wasserdurchlässigen Sand-/Schotterkiesbett verlegt und mit Gras bewachsen und somit begrünt sei. Der restliche Teil sei ebenso mit Pflastersteinen in einem Sand-/Schotterkiesbett verlegt, damit das Wasser am eigenen Grund versickern könne. Die Stützmauer sei aufgrund der Gegebenheiten des Geländes diesem angepasst worden und bestehe aus einheimischem Naturstein. Mittlerweile hätten sich Tiere in der Steinmauer eingenistet und biete ihnen diese einen geschützten Lebensraum. Zur neuen Stützmauer samt Brüstung und Erweiterung der Terrasse brachten die Beschwerdeführer vor, dass die zuvor bestehende Böschung aufgrund der immer stärkeren Regenfälle abgerutscht sei und daher eine weitere Natursteinmauer errichtet werden musste. Um das Gebäude vor Feuchtigkeit zu schützen und eine optische Anpassung vorzunehmen, sei die Terrasse erweitert worden. Diese sei mit einheimischem pannonia-grünen Naturstein verlegt. Die zuvor bestehende Absturzsicherung aus Holz sei morsch gewesen und durch eine Brüstung ersetzt worden. Sie ersuchten daher um Kenntnisnahme und Genehmigung dieser Veränderungen.

I.1.4. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde vom 14.05.2024, Zahl: ***, wurden den Beschwerdeführern gemäß § 26 Abs. 2 und Abs. 3 Bgld. BauG baupolizeiliche Aufträge erteilt.römisch eins.1.4. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde vom 14.05.2024, Zahl: ***, wurden den Beschwerdeführern gemäß Paragraph 26, Absatz 2 und Absatz 3, Bgld. BauG baupolizeiliche Aufträge erteilt.

Im Spruchpunkt 1. wurden die Beschwerdeführer gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG aufgefordert, für das Bauvorhaben „Errichtung diverser Natursteinmauerwerke, einer Brüstungsmauer und einer südseitigen Terrasse (Variante ohne westseitige Terrasse ausführbar) auf den Grundstücken binnen vier Wochen ab

Zustellung des Bescheids um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Im Spruchpunkt 1. wurden die Beschwerdeführer gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG aufgefordert, für das Bauvorhaben „Errichtung diverser Natursteinmauerwerke, einer Brüstungsmauer und einer südseitigen Terrasse (Variante ohne westseitige Terrasse ausführbar) auf den Grundstücken binnen vier Wochen ab Zustellung des Bescheids um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Im Spruchpunkt 2. wurde gemäß § 26 Abs. 3 Bgld. BauG die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes entsprechend dem Bewilligungsstand laut rechtskräftiger Baubewilligung vom 17.07.2014, Zahl: ***, samt zugrundeliegenden Einreichplänen innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft betreffend der Erweiterung der Zufahrtsstraße samt PKW-Abstellplatz, der Natursteinmauern, welche über die Widmungsgrenze ins Grünland ragen, sowie der Erweiterung der Terrassenfläche (Variante 1: Entfernung der Brüstungsmauer und der südseitigen Terrasse oder Variante 2: Verkleinerung der westseitigen Terrasse und Erhalt einer Gehwegbreite von maximal 1,20 m, wobei die südseitige Terrasse erhalten bleibt), verfügt. Im Spruchpunkt 2. wurde gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Bgld. BauG die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes entsprechend dem Bewilligungsstand laut rechtskräftiger Baubewilligung vom 17.07.2014, Zahl: ***, samt zugrundeliegenden Einreichplänen innerhalb einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft betreffend der Erweiterung der Zufahrtsstraße samt PKW-Abstellplatz, der Natursteinmauern, welche über die Widmungsgrenze ins Grünland ragen, sowie der Erweiterung der Terrassenfläche (Variante 1: Entfernung der Brüstungsmauer und der südseitigen Terrasse oder Variante 2: Verkleinerung der westseitigen Terrasse und Erhalt einer Gehwegbreite von maximal 1,20 m, wobei die südseitige Terrasse erhalten bleibt), verfügt.

Dieser Bescheid wurde an die BF1 und den BF2 gerichtet und den Beschwerdeführern im Gemeindeamt am 15.05.2024 in einfacher Ausfertigung persönlich übergeben.

I.1.5. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mit gemeinsamem Schriftsatz vom 24.05.2024, eingelangt bei der Gemeinde AA am 28.05.2024, rechtzeitig Berufung. In dieser führten sie aus, dass der angefochtene Bescheid im Spruch zu unbestimmt formuliert sei, und daher den Anforderungen des § 59 AVG nicht entsprechen würde. Weiters sei der Begründung das Ermittlungsverfahren, der von der Behörde festgestellte Sachverhalt sowie die Beweiswürdigung und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage nicht im Sinne des § 60 AVG zu entnehmen. Abschließend brachten die Beschwerdeführer vor, dass die Behörde nicht festgestellt hatte, welche baupolizeilichen Interessen im Sinne des § 3 Bgld. BauG berührt gewesen seien. römisch eins. I.1.5. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mit gemeinsamem Schriftsatz vom 24.05.2024, eingelangt bei der Gemeinde AA am 28.05.2024, rechtzeitig Berufung. In dieser führten sie aus, dass der angefochtene Bescheid im Spruch zu unbestimmt formuliert sei, und daher den Anforderungen des Paragraph 59, AVG nicht entsprechen würde. Weiters sei der Begründung das Ermittlungsverfahren, der von der Behörde festgestellte Sachverhalt sowie die Beweiswürdigung und die darauf gestützte Beurteilung der Rechtsfrage nicht im Sinne des Paragraph 60, AVG zu entnehmen. Abschließend brachten die Beschwerdeführer vor, dass die Behörde nicht festgestellt hatte, welche baupolizeilichen Interessen im Sinne des Paragraph 3, Bgld. BauG berührt gewesen seien.

I.1.6. Diese Berufung behandelte der Gemeinderat der Gemeinde in seiner Sitzung am 18.10.2024. Er beschloss, die Berufung der Beschwerdeführer abzuweisen und den angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz mit Änderungen in den Spruchpunkten 1. und 2. zu bestätigen. römisch eins. I.1.6. Diese Berufung behandelte der Gemeinderat der Gemeinde in seiner Sitzung am 18.10.2024. Er beschloss, die Berufung der Beschwerdeführer abzuweisen und den angefochtenen Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz mit Änderungen in den Spruchpunkten 1. und 2. zu bestätigen.

Der in der Folge ausgefertigte Bescheid des Gemeinderats zur GZ: *** ist mit 28.10.2024 datiert. Er wurde an die BF1 und den BF2 adressiert und in einfacher Ausfertigung mittels RSb-Briefsendung verschickt.

Der RSb-Brief wurde am 08.11.2024 vom BF2 übernommen.

I.1.7. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mit gemeinsamem Schriftsatz ihrer rechtsfreundlichen Vertretung vom 06.12.2024 rechtzeitig Beschwerde. Darin wurde zusammengefasst vorgebracht, dass der angefochtene Bescheid am 08.11.2024 zugestellt worden und die Beschwerde daher

rechtzeitig sei. Nach Wiedergabe des Sachverhaltes wurde zur Rechtswidrigkeit des Bescheidinhaltes weiter ausgeführt, dass die Behörde nicht begründet habe, warum die Erweiterung der Stützmauer in keinem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung stehe. Es seien keine Erhebungen dazu durchgeführt worden. Eine bloße Abböschung sei nicht möglich und diene die Mauer aus Natursteinen der Böschungssicherung. Die Behörde habe nicht dargelegt, warum die Stützmauer zur Böschungssicherung nicht notwendig sei. Es sei auch unklar, worauf sich der Auftrag die Stützmauer betreffend beziehe, der Verweis auf Skizzen des Sachverständigen sei unzureichend. römisch eins.1.7. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mit gemeinsamem Schriftsatz ihrer rechtsfreundlichen Vertretung vom 06.12.2024 rechtzeitig Beschwerde. Darin wurde zusammengefasst vorgebracht, dass der angefochtene Bescheid am 08.11.2024 zugestellt worden und die Beschwerde daher rechtzeitig sei. Nach Wiedergabe des Sachverhaltes wurde zur Rechtswidrigkeit des Bescheidinhaltes weiter ausgeführt, dass die Behörde nicht begründet habe, warum die Erweiterung der Stützmauer in keinem sachlichen oder funktionellen Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung stehe. Es seien keine Erhebungen dazu durchgeführt worden. Eine bloße Abböschung sei nicht möglich und diene die Mauer aus Natursteinen der Böschungssicherung. Die Behörde habe nicht dargelegt, warum die Stützmauer zur Böschungssicherung nicht notwendig sei. Es sei auch unklar, worauf sich der Auftrag die Stützmauer betreffend beziehe, der Verweis auf Skizzen des Sachverständigen sei unzureichend.

Der Bescheid verstoße gegen das Bestimmtheitsgebot von baupolizeilichen Aufträgen.

Zur konsenslosen Erweiterung der Zufahrtsstraße samt PKW-Abstellplatz und Verlegung der Rasengittersteine wurde ausgeführt, dass diese keine Bauwerke im Sinne des § 2 Abs. 1 Bgld. BauG darstellen würden, Abstellanlagen seien vielmehr vom Gesetz ausgenommen. Allenfalls handle es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben nach § 16 Bgld. BauG, da keine baupolizeilichen Interessen des § 3 leg. cit. verletzt würden. Zur konsenslosen Erweiterung der Zufahrtsstraße samt PKW-Abstellplatz und Verlegung der Rasengittersteine wurde ausgeführt, dass diese keine Bauwerke im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, Bgld. BauG darstellen würden, Abstellanlagen seien vielmehr vom Gesetz ausgenommen. Allenfalls handle es sich um ein geringfügiges Bauvorhaben nach Paragraph 16, Bgld. BauG, da keine baupolizeilichen Interessen des Paragraph 3, leg. cit. verletzt würden.

Zu der von der Behörde behaupteten Störung des Orts- und Landschaftsbildes liege kein Gutachten vor. Die beanstandeten Rasengittersteine, die begrünte Zufahrtsstraße sowie die Natursteinmauern würden ins Orts- und Landschaftsbild passen.

Auch hinsichtlich der Stützmauer im Grünland und der konsenslosen Terrasse seien Inhalt und Umfang des baupolizeilichen Auftrags unklar, eine Beschreibung oder Darstellung der Widmungsgrenze fehle völlig. Bei der südseitigen Terrassenfläche samt Brüstungsmauer werde nicht gegen baupolizeiliche Interessen verstoßen.

Durch die Erweiterung der Terrasse werde die verbaute Gesamtfläche von maximal 70 m² nicht überschritten, weil diese nicht fest mit dem Boden verbunden und daher der Grundfläche nicht zuzurechnen sei. Auch hier liege ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot vor. Der Bescheid sei daher inhaltlich rechtswidrig und seien Verfahrensvorschriften verletzt worden.

Die Behörde habe sich mit Vorbringen und Einwendungen der Beschwerdeführer nicht auseinandergesetzt.

Abschließend wurde vorgebracht, dass ein nichtamtlicher Sachverständiger ohne bescheidmäßige Bestellung beigezogen worden sei.

Es wurden daher die Anträge gestellt, eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Burgenland durchzuführen und den angefochtenen Bescheid im Spruchpunkt 1. abzuändern sowie im Spruchpunkt 2. ersatzlos aufzuheben. In eventu wurden die Änderung des Bescheids oder dessen Aufhebung und die Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde zur Erlassung eines neuen Bescheids beantragt.

I.1.8. Aufgrund dieser Beschwerde wurde der Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland zur Entscheidung vorgelegt, welches mit Erkenntnis vom 24.03.2025, GZ: E G07/10/2024.011/008, in seinem

Spruchpunkt I. der Beschwerde des BF2 stattgab und den angefochtenen Bescheid behob sowie unter Spruchpunkt II. die Beschwerde der BF1 als unzulässig zurückwies.römisch eins.1.8. Aufgrund dieser Beschwerde wurde der Verfahrensakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland zur Entscheidung vorgelegt, welches mit Erkenntnis vom 24.03.2025, GZ: E G07/10/2024.011/008, in seinem Spruchpunkt römisch eins. der Beschwerde des BF2 stattgab und den angefochtenen Bescheid behob sowie unter Spruchpunkt römisch zwei. die Beschwerde der BF1 als unzulässig zurückwies.

Begründend legte das Landesverwaltungsgericht dar, dass der Bescheid nicht unter Einhaltung der in der Bgld. Gemeindeordnung vorgesehenen Formerfordernissen vom Gemeinderat beschlossen worden sei. Hinsichtlich der Zurückweisung der Beschwerde der BF1 führte das Landesverwaltungsgericht aus, dass der Berufungsbescheid des Gemeinderats ihr gegenüber keine Rechtswirksamkeit erlangt hatte, da keine rechtswirksame Zustellung erfolgt war.

I.2. Zweiter Verfahrensgang:römisch eins.2. Zweiter Verfahrensgang:

I.2.1. Mit Schreiben vom 16.04.2025 wurden die Gemeinderatsmitglieder zu einer am 25.04.2025 stattfindenden Sitzung des Gemeinderats unter Beifügung der Tagesordnung eingeladen. Unter Hinweis auf den Ausschluss der Öffentlichkeit wurde unter TOP 8 die Beschlussfassung über „Berufung *** gegen den Bescheid mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung“ angeführt. Die Einladung ging den Gemeinderatsmitgliedern am 16.04.2025 zu.römisch eins.2.1. Mit Schreiben vom 16.04.2025 wurden die Gemeinderatsmitglieder zu einer am 25.04.2025 stattfindenden Sitzung des Gemeinderats unter Beifügung der Tagesordnung eingeladen. Unter Hinweis auf den Ausschluss der Öffentlichkeit wurde unter TOP 8 die Beschlussfassung über „Berufung *** gegen den Bescheid mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung“ angeführt. Die Einladung ging den Gemeinderatsmitgliedern am 16.04.2025 zu.

Unter Vorsitz des Vizebürgermeisters legte dieser dem Gemeinderat die Verfahrenshistorie inklusive des Erkenntnisses des Landesverwaltungsgerichts, sowie die rechtlichen Überlegungen zur Berufung der Beschwerdeführer dar.

Über Antrag des Vizebürgermeisters wurde einstimmig beschlossen, die Berufung der BF1 und des BF2 vom 28.05.2024 als unbegründet abzuweisen und den erstinstanzlichen Bescheid des Bürgermeisters vom 14.05.2024, GZ: *** unter der Maßgabe folgender Abänderungen des Spruchs zu bestätigen (Hervorhebungen im Original):

„Gemäß § 26 Abs. 2 und Abs. 3 Bgld BauG 1997, LGBL. 10/1998, i.d.g.F., werden nachstehende baupolizeiliche Aufträge erteilt:„Gemäß Paragraph 26, Absatz 2 und Absatz 3, Bgld BauG 1997, Landesgesetzblatt 10 aus 1998,, i.d.g.F., werden nachstehende baupolizeiliche Aufträge erteilt:

1. Gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG 1997, LGBL. 10/1998, i.d.g.F., wird für das konsenswidrig ausgeführte und bewilligungspflichtige Bauvorhaben der Errichtung der Natursteinmauer auf den Grundstücken Nr. [NR2] und [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], welche entgegen der im bewilligten Einreichplan laut Bescheid vom 17.07.2014, Zahl: ***, dargestellten Rundung ausgeführt wurde, und sich auf den als „Grünland-Gemischte Kellerzone“ („G-GKe“) gewidmeten Fläche des Grundstücks Nr. [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], befinden, die sofortige Einstellung der Arbeiten verfügt und die Eigentümer [...] werden aufgefordert, für das vorgenannte Bauvorhaben um nachträgliche Baubewilligung binnen vier Wochen anzusuchen.1. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG 1997, Landesgesetzblatt 10 aus 1998,, i.d.g.F., wird für das konsenswidrig ausgeführte und bewilligungspflichtige Bauvorhaben der Errichtung der Natursteinmauer auf den Grundstücken Nr. [NR2] und [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], welche entgegen der im bewilligten Einreichplan laut Bescheid vom 17.07.2014, Zahl: ***, dargestellten Rundung ausgeführt wurde, und sich auf den als „Grünland-Gemischte Kellerzone“ („G-GKe“) gewidmeten Fläche des Grundstücks Nr. [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], befinden, die sofortige Einstellung der Arbeiten verfügt und die Eigentümer [...] werden aufgefordert, für das vorgenannte Bauvorhaben um nachträgliche Baubewilligung binnen vier Wochen anzusuchen.

2. Gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG 1997, LGBL. 10/1998, i.d.g.F., wird für die konsenslos ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben2. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG 1997, Landesgesetzblatt 10 aus 1998,, i.d.g.F., wird für die konsenslos ausgeführten und bewilligungspflichtigen

Bauvorhaben

a) Erweiterung einer Stützmauer auf eine Gesamtlänge von ca. 19,3 m, welche über die Widmungsgrenze auf die als „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (§ 16 Abs. 1)“ gewidmeten Teile des Grundstücks Nr. [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], ragen, a) Erweiterung einer Stützmauer auf eine Gesamtlänge von ca. 19,3 m, welche über die Widmungsgrenze auf die als „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Paragraph 16, Absatz eins,)“ gewidmeten Teile des Grundstücks Nr. [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], ragen,

b) der Erweiterung der befestigten Fläche der Zufahrtsstraße samt PKWAbstellplatz durch Rasengittersteine und Pflastersteine auf den Grundstücken Nr. [NR2] und [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG]

c) der Errichtung einer Stützmauer in einer Länge von ca. 18,5 m, die auf den Grundstücken Nr. [NR2] und [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG], errichtet wurde und über die Widmungsgrenze ragt und

d) der Erweiterung der im mit Bescheid vom 17.07.2014 bewilligten Einreichplan vom 17.07.2014 dargestellten westseitigen Terrasse durch eine südseitigen Terrassenfläche im Ausmaß von ca. 4,0 m x 8,4 m samt Brüstungsmauer auf den Grundstücken Nr. [NR2] und [NR1], EZ. [EZ1], KG [KG]

die sofortige Einstellung der Arbeiten verfügt. Da einer nachträglichen Baubewilligung dieser konsenslos ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben von vornherein rechtliche Hindernisse entgegenstehen und eine Behebung dieser rechtlichen Hindernisse nicht absehbar ist, wird gemäß § 26 Abs. 2 i.V.m Abs. 3 Bgld. BauG 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F., die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes entsprechend dem Bewilligungsstand laut rechtskräftiger Baubewilligung, Zahl: ***, vom 17.07.2014 samt den dieser Baubewilligung zugrundeliegenden, mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichpläne, und die Beseitigung dieser konsenslos ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses baupolizeilichen Auftrages verfügt.“die sofortige Einstellung der Arbeiten verfügt. Da einer nachträglichen Baubewilligung dieser konsenslos ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben von vornherein rechtliche Hindernisse entgegenstehen und eine Behebung dieser rechtlichen Hindernisse nicht absehbar ist, wird gemäß Paragraph 26, Absatz 2, in Verbindung mit Absatz 3, Bgld. BauG 1997, Landesgesetzblatt 10 aus 1998,, i.d.g.F., die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes entsprechend dem Bewilligungsstand laut rechtskräftiger Baubewilligung, Zahl: ***, vom 17.07.2014 samt den dieser Baubewilligung zugrundeliegenden, mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Einreichpläne, und die Beseitigung dieser konsenslos ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb einer Frist von 6 Monaten ab Rechtskraft dieses baupolizeilichen Auftrages verfügt.“

Als Rechtsgrundlagen wurden die §§ 3, 26 Abs. 2 iVm Abs. 3 und 30 Abs. 1 Bgld. BauG i.d.F LGBl. Nr. 42/2024 und § 66 AVG angeführt.Als Rechtsgrundlagen wurden die Paragraphen 3,, 26 Absatz 2, in Verbindung mit Absatz 3 und 30 Absatz eins, Bgld. BauG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 42 aus 2024, und Paragraph 66, AVG angeführt.

Begründend wurde - insbesondere hinsichtlich der Spruchkorrektur - dargelegt, dass im Zusammenhang mit dem Berufungsvorbringen die nähere Aufgliederung bzw. Zuordnung der einzelnen Spruchpunkte erfolgt ist.

I.2.2. In Folge erging der in Beschwerde gezogene Bescheid vom 19.05.2025, GZ: ***, welcher sich an die BF1 sowie den BF2 richtete und mittels jeweils gesonderter RSb Schreiben durch jeweilige Hinterlegung am 27.05.2025 zugestellt wurde.römisch eins.2.2. In Folge erging der in Beschwerde gezogene Bescheid vom 19.05.2025, GZ: ***, welcher sich an die BF1 sowie den BF2 richtete und mittels jeweils gesonderter RSb Schreiben durch jeweilige Hinterlegung am 27.05.2025 zugestellt wurde.

I.2.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mittels gemeinsamen Schriftsatzes ihres rechtsfreundlichen Vertreters vom 16.06.2025 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Burgenland, beantragten die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass dieser im Spruch zu lauten habe:römisch eins.2.3. Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer mittels gemeinsamen Schriftsatzes ihres rechtsfreundlichen Vertreters vom 16.06.2025 Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Burgenland, beantragten die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, dass dieser im Spruch zu lauten habe:

„Gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F., wird für die konsenswidrigen ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben,„Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG 1997, Landesgesetzblatt 10 aus 1998,, i.d.g.F., wird für die konsenswidrigen ausgeführten und bewilligungspflichtigen Bauvorhaben

a.) die Erweiterung einer Stützmauer auf eine Gesamtlänge von ca. 19,3 m, welche über die widmungsgemäße auf die als „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (§ 16 Abs. 1)“ gewidmeten Teile des Grundstücks Nr. [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG]ragt, a.) die Erweiterung einer Stützmauer auf eine Gesamtlänge von ca. 19,3 m, welche über die widmungsgemäße auf die als „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Paragraph 16, Absatz eins,)“ gewidmeten Teile des Grundstücks Nr. [NR1], EZ. [EZ1], KG. [KG]ragt,

b) die Erweiterung der befestigten Fläche der Zufahrtsstraße samt Pkw-Abstellplatz durch Rasengittersteine und Pflastersteine,

c) die Errichtung einer Stützmauer in einer Länge von ca. 18,5 m, welche über die Widmungsgrenze ragt sowie

d) der Erweiterung der mit Bescheid vom 17.7.2014 bewilligten Einreichplan vom 17.10.2014 dargestellten westseitigen Terrasse durch eine südseitigen Terrassenfläche im Ausmaß von ca. 4,0 m x 8,4 m samt Brüstungsmauer,

jeweils auf den Grundstücken Nr. [NR2] und [NR1], EZ [EZ1], KG [KG], die sofortige Einstellung der Arbeiten verfügt und die Eigentümer [...] werden aufgefordert, für die vorgenannten Bauvorhaben um nachträgliche Baubewilligung binnen vier Wochen anzusuchen.“

In eventu wurde die Aufhebung des Bescheides und Zurückverweisung der Angelegenheit an die belangte Behörde beantragt.

Begründend haben die Beschwerdeführer wie im Beschwerdeschriftsatz vom 06.12.2024 (siehe I.1.7.) ausgeführt. Begründend haben die Beschwerdeführer wie im Beschwerdeschriftsatz vom 06.12.2024 (siehe römisch eins.1.7.) ausgeführt.

I.2.4. Die Beschwerde samt zugehörigen Verfahrensakt wurde dem Landesverwaltungsgericht Burgenland mit Schreiben vom 23.06.2025 übermittelt. römisch eins.2.4. Die Beschwerde samt zugehörigen Verfahrensakt wurde dem Landesverwaltungsgericht Burgenland mit Schreiben vom 23.06.2025 übermittelt.

I.2.5. Mit Änderung der Geschäftsverteilung des Landesverwaltungsgerichts Burgenland zum 01.10.2025 wurde der Verfahrensakt auf die gefertigte RichterIn übertragen. römisch eins.2.5. Mit Änderung der Geschäftsverteilung des Landesverwaltungsgerichts Burgenland zum 01.10.2025 wurde der Verfahrensakt auf die gefertigte RichterIn übertragen.

II. Beweiswürdigung: römisch zwei. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt gründet sich auf die vorliegende unbedenkliche und unstrittige Aktenlage des Aktes der Behörde.

Nähere Feststellungen bzw. Ermittlungen im Zusammenhang mit dem Beschwerdevorbringen waren aufgrund der nachstehenden rechtlichen Beurteilung nicht erforderlich.

III. Rechtslage: römisch drei. Rechtslage:

Die relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998 idF LGBl. Nr. 51/2026, lauten: Die relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 51 aus 2026,, lauten:

§ 26 Paragraph 26 „Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung

1. (1) Absatz eins, Werden bei einer Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Baubehörde deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.
2. (2) Absatz 2, Wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung wesentlich abgegangen, hat die Baubehörde die

Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

3. (3) Absatz 3, Die Aufforderung um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen hat nicht zu ergehen, wenn einer nachträglichen Bewilligung von vornherein rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere den Fall, dass das betroffene Bauvorhaben aufgrund der geltenden Flächenwidmung jedenfalls unzulässig ist. In diesen Fällen ist sofort die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen. Ist die Behebung eines solchen rechtlichen Hindernisses absehbar, kann die Behörde auch einen bedingten Wiederherstellungsauftrag erlassen.
4. (4) Absatz 4, Ein Bescheid betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustands wird trotz Anhängigkeit eines Ansuchens um Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung vollstreckbar, wenn hinsichtlich des verfahrensgegenständlichen Objektes bereits zweimal nachträgliche Baubewilligungen beantragt und verweigert wurden.“

§ 28 Paragraph 28, „Baugebrechen

1. (1) Absatz eins, Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen (§ 3) beeinträchtigt werden, beheben zu lassen. Der Eigentümer von Bauten hat dafür zu sorgen, daß diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden. Er hat Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen (Paragraph 3,) beeinträchtigt werden, beheben zu lassen.
2. (2) Absatz 2, Kommt der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen. Kommt der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung, die mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbinden ist, unter Beiziehung der erforderlichen Sachverständigen die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist hat die Baubehörde die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Verpflichteten zu veranlassen.
3. (3) Absatz 3, Die Baubehörde hat alle Sicherungsmaßnahmen, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, mit Bescheid anzuordnen.
4. (4) Absatz 4, Die Baubehörde kann den Abbruch eines Baues mit Bescheid anordnen, wenn
 1. 1. Ziffer eins
mehr als die Hälfte eines Baues unbenütztbar geworden ist oder die Abtragung aus Gründen der Sicherheit von Personen, der Gesundheit, der Hygiene oder der Feuerpolizei geboten ist, oder
 2. 2. Ziffer 2
der Eigentümer nachweist, daß die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
5. (5) Absatz 5, Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen und sofort vollstrecken zu lassen. Jede nach den geltenden Rechtsvorschriften befugte Person hat über Auftrag der Behörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Abs. 2 finden keine Anwendung.“ Bei Gefahr im Verzug hat die Baubehörde die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers anzuordnen und sofort vollstrecken zu lassen. Jede nach den geltenden Rechtsvorschriften befugte Person hat über Auftrag der Behörde gegen angemessene Vergütung und volle Schadloshaltung Baugebrechen unverzüglich zu beheben oder Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Bestimmungen des Absatz 2, finden keine Anwendung.“

IV. Erwägungen: römisch vier. Erwägungen:

IV.1. Rechtzeitigkeit:römisch vier.1. Rechtzeitigkeit:

Der verfahrensgegenständlich bekämpfte Berufungsbescheid des Gemeinderats vom 19.05.2025 wurde an beide Beschwerdeführer gerichtet und beiden durch Hinterlegung am 27.05.2025 zugestellt. Die mit 16.06.2025 datierende Beschwerde gegen diesen Bescheid langte bei der Gemeinde per E-Mail am 16.06.2025, somit innerhalb der vierwöchigen Beschwerdefrist, ein. Die Beschwerde wurde daher rechtzeitig erhoben.

IV.2. Zu den Anwendungsvoraussetzungen nach § 26 Bgld. BauG und zu dessen Verhältnis zu § 28 Bgld. BauG:römisch vier.2. Zu den Anwendungsvoraussetzungen nach Paragraph 26, Bgld. BauG und zu dessen Verhältnis zu Paragraph 28, Bgld. BauG:

§ 26 Bgld. BauG regelt Bauauftragsverfahren zur Behebung von Mängeln und nicht genehmigten Bauführungen vor Fertigstellung eines Baus (vgl. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht3, Anmerkung 1 zu § 26).Paragraph 26, Bgld. BauG regelt Bauauftragsverfahren zur Behebung von Mängeln und nicht genehmigten Bauführungen vor Fertigstellung eines Baus vergleiche Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht3, Anmerkung 1 zu Paragraph 26,).

Gemäß § 26 Abs. 1 Bgld. BauG hat die Baubehörde, wenn bei einer Überprüfung Mängel festgestellt werden, deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.Gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Bgld. BauG hat die Baubehörde, wenn bei einer Überprüfung Mängel festgestellt werden, deren Behebung innerhalb angemessener Frist anzuordnen. Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, hat die Baubehörde die Herstellung des vorschriftsmäßigen und konsensgemäßen Zustandes oder die teilweise oder gänzliche Beseitigung des Baues zu verfügen.

Abs. 1 des § 26 Bgld. BauG regelt den Mängelbehebungsauftrag oder Bauauftrag bei Feststellung von Mängeln im Zuge der Bauausführung (vgl. wiederum Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht3, Anmerkung 1 zu § 26).Absatz eins, des Paragraph 26, Bgld. BauG regelt den Mängelbehebungsauftrag oder Bauauftrag bei Feststellung von Mängeln im Zuge der Bauausführung vergleiche wiederum Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht3, Anmerkung 1 zu Paragraph 26,).

Mängel im Sinne des Abs. 1 sind den bautechnischen und sonstigen Bauvorschriften widersprechende Bauausführungen und Konsenswidrigkeiten, die – meist wohl auf Grund einer Bauüberprüfung gemäß § 25 Bgld. BauG – von der Behörde vor Fertigstellung des Baus festgestellt werden (vgl. Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht3, Anmerkung 2 zu § 26).Mängel im Sinne des Absatz eins, sind den bautechnischen und sonstigen Bauvorschriften widersprechende Bauausführungen und Konsenswidrigkeiten, die – meist wohl auf Grund einer Bauüberprüfung gemäß Paragraph 25, Bgld. BauG – von der Behörde vor Fertigstellung des Baus festgestellt werden vergleiche Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, Burgenländisches Baurecht3, Anmerkung 2 zu Paragraph 26,).

Gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG hat die Baubehörde, wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung wesentlich abgegangen, die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG hat die Baubehörde, wird ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt oder im Zuge der Bauausführung vom Inhalt der Baubewilligung wesentlich abgegangen, die Einstellung der Arbeiten schriftlich zu verfügen und den Bauwerber, sofern dieser über das Objekt nicht mehr Verfügungsberechtigt ist, den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Kommt der Bescheidadressat dieser Aufforderung innerhalb der Frist nicht nach oder wird die Baubewilligung nicht erteilt, hat die Baubehörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

Aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ergibt sich, dass § 26 Bgld. BauG auf jene Fälle anwendbar ist, in denen ein Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen ist und insbesondere noch keine Benützungsfreigabe erteilt wurde (vgl. VwGH 19.03.2002, 2002/05/0004, VwSlg. 15.796 A/2002). Nach diesem VwGH-Erkenntnis ist § 26 Bgld. BauG mit „mangelhafte und nicht genehmigte Bauführung“ überschrieben und versteht man darunter, wie sich aus der Textierung ergibt, Mängel im Zuge der Bauausführung. Aus der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs ergibt sich, dass Paragraph 26, Bgld. BauG auf jene Fälle anwendbar ist, in denen ein Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen ist und insbesondere noch keine Benützungsfreigabe erteilt wurde (vergleiche VwGH 19.03.2002, 2002/05/0004, VwSlg. 15.796 A/2002). Nach diesem VwGH-Erkenntnis ist Paragraph 26, Bgld. BauG mit „mangelhafte und nicht genehmigte Bauführung“ überschrieben und versteht man darunter, wie sich aus der Textierung ergibt, Mängel im Zuge der Bauausführung.

Eine solche Bauausführung liegt gegenständlich nicht (mehr) vor und war auch zum Zeitpunkt der Bauüberprüfung am 21.04.2023 sowie der Bescheiderlassung durch die Baubehörde erster Instanz nicht gegeben.

Sollte das Bauvorhaben bereits abgeschlossen sein und betrieben werden, besteht für die Anwendbarkeit von § 26 Abs. 2 Bgld. Baugesetz somit kein Raum. Ist das Bauvorhaben bereits abgeschlossen, so ist dem Eigentümer des Grundstückes ein baupolizeilicher Auftrag gemäß § 28 Bgld. BauG zu erteilen. Sollte das Bauvorhaben bereits abgeschlossen sein und betrieben werden, besteht für die Anwendbarkeit von Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. Baugesetz somit kein Raum. Ist das Bauvorhaben bereits abgeschlossen, so ist dem Eigentümer des Grundstückes ein baupolizeilicher Auftrag gemäß Paragraph 28, Bgld. BauG zu erteilen.

Entsprechend der Systematik der hier zu beachtenden Regelungen gilt daher, dass bis zur Fertigstellung des Bauwerkes an den Bauwerber für mangelhafte und nicht genehmigte Bauführung ein Auftrag gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG zu erteilen ist, nach Fertigstellung des Bauwerkes kann hingegen bei Vorliegen von Baugebrechen und Mängeln im Sinne des § 28 leg. cit. nur mehr gegen den Eigentümer des Bauwerkes vorgegangen werden. Entsprechend der Systematik der hier zu beachtenden Regelungen gilt daher, dass bis zur Fertigstellung des Bauwerkes an den Bauwerber für mangelhafte und nicht genehmigte Bauführung ein Auftrag gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG zu erteilen ist, nach Fertigstellung des Bauwerkes kann hingegen bei Vorliegen von Baugebrechen und Mängeln im Sinne des Paragraph 28, leg. cit. nur mehr gegen den Eigentümer des Bauwerkes vorgegangen werden.

In den §§ 26 und 28 Bgld. BauG sind verschiedene baupolizeiliche Verfahren vorgesehen, die an völlig unterschiedliche Voraussetzungen anknüpfen. Mängeln im Zuge der Bauausführung ist mit Aufträgen nach § 26 Bgld. BauG zu begegnen. Wenn der Bau nach Erteilung einer Baubewilligung bereits fertiggestellt ist, kommt hingegen nur mehr ein Bauauftrag gemäß § 28 leg. cit. in Betracht. In den Paragraphen 26 und 28 Bgld. BauG sind verschiedene baupolizeiliche Verfahren vorgesehen, die an völlig unterschiedliche Voraussetzungen anknüpfen. Mängeln im Zuge der Bauausführung ist mit Aufträgen nach Paragraph 26, Bgld. BauG zu begegnen. Wenn der Bau nach Erteilung einer Baubewilligung bereits fertiggestellt ist, kommt hingegen nur mehr ein Bauauftrag gemäß Paragraph 28, leg. cit. in Betracht.

Im vorliegenden Fall ist die Änderung eines Weinkellergebäudes samt Freiflächen verfahrensgegenständlich, für die mit Bescheid vom 17.07.2014 eine Baubewilligung und am 28.12.2025 eine Benützungsfreigabe erteilt wurden.

Ein Auftrag gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG hatte daher nicht zu ergehen. Ein Auftrag gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG hatte daher nicht zu ergehen.

Ein Verfahren gemäß § 28 Bgld. BauG, welcher Baugebrechen regelt, wurde gegenständlich nicht durchgeführt. Gemäß § 28 Abs. 2 leg. cit. hat die Baubehörde, wenn der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Abs. 1 zur Erhaltung eines Baues in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand oder zur Behebung von Baugebrechen und Mängeln nicht nachkommt, die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Kommt der Eigentümer des Baus seiner Erhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung im Sinne des Abs. 1 nicht nach, hat die Baubehörde mit Bescheid einen entsprechenden Bauauftrag zu erteilen. Ein Verfahren gemäß Paragraph 28, Bgld. BauG, welcher Baugebrechen regelt, wurde gegenständlich nicht durchgeführt. Gemäß Paragraph 28, Absatz 2, leg. cit. hat

die Baubehörde, wenn der Eigentümer eines Baues seiner Verpflichtung gemäß Absatz eins, zur Erhaltung eines Baues in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand oder zur Behebung von Baugebrechen und Mängeln nicht nachkommt, die Behebung des Baugebrechens oder der Mängel binnen angemessener Frist zu verfügen. Kommt der Eigentümer des Baus seiner Erhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung im Sinne des Absatz eins, nicht nach, hat die Baubehörde mit Bescheid einen entsprechenden Bauauftrag zu erteilen.

Gemäß § 28 Abs. 1 und Abs. 2 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, über die Beschwerde gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 1 Bundes-Verfassungsgesetz - B-VG in der Sache selbst zu entscheiden. „Sache“ im Sinne dieser Gesetzesstelle ist immer die Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches des angefochtenen Bescheids gebildet hat. Eine Befugnis des Verwaltungsgerichtes zur Auswechslung oder Ausdehnung des Gegenstandes des Verfahrens über die Sache des Verwaltungsverfahrens im Sinne des § 28 VwGVG hinaus besteht nicht. Die Sache eines Berufungsverfahrens vor einer im administrativen Instanzenzug übergeordneten Berufungsbehörde bestimmt auch die Sache des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht (vgl. VwGH 19.12.2018, Ra 2016/06/0063, u.v.m.). Die Behörde stützt ihren Bescheid auf § 26 Bgld. BauG, dies ist auch Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Ein Verfahren nach § 28 Bgld. BauG wurde hingegen nicht durchgeführt und geht über den Verfahrensgegenstand hinaus. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins und Absatz 2, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, über die Beschwerde gemäß Artikel 130, Absatz eins, Ziffer eins, Bundes-Verfassungsgesetz - B-VG in der Sache selbst zu entscheiden. „Sache“ im Sinne dieser Gesetzesstelle ist immer die Angelegenheit, die den Inhalt des Spruches des angefochtenen Bescheids gebildet hat. Eine Befugnis des Verwaltungsgerichtes zur Auswechslung oder Ausdehnung des Gegenstandes des Verfahrens über die Sache des Verwaltungsverfahrens im Sinne des Paragraph 28, VwGVG hinaus besteht nicht. Die Sache eines Berufungsverfahrens vor einer im administrativen Instanzenzug übergeordneten Berufungsbehörde bestimmt auch die Sache des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht (vergleiche VwGH 19.12.2018, Ra 2016/06/0063, u.v.m.). Die Behörde stützt ihren Bescheid auf Paragraph 26, Bgld. BauG, dies ist auch Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Ein Verfahren nach Paragraph 28, Bgld. BauG wurde hingegen nicht durchgeführt und geht über den Verfahrensgegenstand hinaus.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden und in Stattgebung der Beschwerde der Beschwerdeführer den Berufungsbescheid der Baubehörde zweiter Instanz dahingehend abzuändern, dass der Berufung Folge zu geben und der Bescheid des Bürgermeisters als Baubehörde erster Instanz ersatzlos zu beheben war.

V. Zum Entfall der öffentlichen mündlichen Verhandlung: römisch fünf. Zum Entfall der öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinn des § 24 VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Nach Abs. 4 leg. cit. kann das Verwaltungsgericht trotz eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Art. 6 Abs. 1 der EMRK noch Art. 47 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen. Die vorliegende Entscheidung konnte im Sinn des Paragraph 24, VwGVG ohne Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden. Nach Absatz 4, leg. cit. kann das Verwaltungsgericht trotz eines Parteienantrags von einer Verhandlung absehen, soweit durch Bundes- oder Landesgesetz nicht anderes bestimmt ist und wenn die Akten erkennen lassen, dass die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache nicht erwarten lässt, und einem Entfall der Verhandlung weder Artikel 6, Absatz eins, der EMRK noch Artikel 47, der Charta der Grundrechte der Europäischen Union entgegenstehen.

VI. römisch sechs.

Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist unzulässig, weil 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. 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. Die Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 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. 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.

Schlagworte

Baurecht; Bgld. Baugesetz; Anwendbarkeit § 26 Bgld. BauG bei vollendetem Bau; Anwendungsbereiche des § 26 Bgld. BauG und des § 28 Bgld. BauG

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGBU:2026:E.G07.15.2025.013.004

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2026

Quelle: Landesverwaltungsgericht Burgenland LVwg Burgenland, <http://verwaltungsgericht.bgld.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at