

TE Lvwg Erkenntnis 2026/2/20 E 029/15/2025.013/002

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.02.2026

Entscheidungsdatum

20.02.2026

Index

L82001 Bauordnung Burgenland

Norm

Bgld. BauG §26 Abs2

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seine Richterin Mag. Hankemeier über die Beschwerde von BF, geboren am ***, wohnhaft in ***, ***, vom 18.02.2025 gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 23.01.2025, GZ: ***, in einem Verfahren gemäß § 26 Bgld. Baugesetz 1997 – Bgld. BauG 1997Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seine Richterin Mag. Hankemeier über die Beschwerde von BF, geboren am ***, wohnhaft in ***, ***, vom 18.02.2025 gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft *** vom 23.01.2025, GZ: ***, in einem Verfahren gemäß Paragraph 26, Bgld. Baugesetz 1997 – Bgld. BauG 1997

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit ersatzlos behoben.römisch eins. Der Beschwerde wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit ersatzlos behoben.

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

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang, Vorbringen:römisch eins. Verfahrensgang, Vorbringen:

I.1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft ***, (im Folgenden „Behörde“), vom 23.01.2025, GZ: ***, wurde BF, geboren am ***, wohnhaft in ***, *** (im Folgenden „Beschwerdeführer“), gemäß § 26 Abs. 2 iVm Abs. 3 der Auftrag erteilt, die Arbeiten betreffend der Befestigung des Bodens durch Schotter auf dem GSt. Nr. [NR1], KG [KG] einzustellen und binnen vier Wochen den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen, indem er die Befestigung des Bodens entfernt.römisch eins.1. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft ***, (im Folgenden „Behörde“), vom 23.01.2025, GZ: ***, wurde BF, geboren am ***, wohnhaft in ***, *** (im Folgenden „Beschwerdeführer“), gemäß Paragraph 26,

Absatz 2, in Verbindung mit Absatz 3, der Auftrag erteilt, die Arbeiten betreffend der Befestigung des Bodens durch Schotter auf dem GSt. Nr. [NR1], KG [KG] einzustellen und binnen vier Wochen den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen, indem er die Befestigung des Bodens entfernt.

In der Bescheidbegründung wurde neben der Wiedergabe der Bezug habenden Rechtsvorschriften ausgeführt, dass das Grundstück im digitalen Flächenwidmungsplan als „GI“ (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche) ausgewiesen sei und auf diesem KfZ, welche einer gewerblichen Betriebsanlage zuzurechnen sei, abgestellt werden würden. Die Errichtung einer befestigten Fläche zum Abstellen von KfZ sei baubewilligungspflichtig und liege keine dem § 45 Abs. 4 Bgld. RPG 2019 zulässige landwirtschaftliche Nutzung der Grünfläche vor. In der Bescheidbegründung wurde neben der Wiedergabe der Bezug habenden Rechtsvorschriften ausgeführt, dass das Grundstück im digitalen Flächenwidmungsplan als „GI“ (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche) ausgewiesen sei und auf diesem KfZ, welche einer gewerblichen Betriebsanlage zuzurechnen sei, abgestellt werden würden. Die Errichtung einer befestigten Fläche zum Abstellen von KfZ sei baubewilligungspflichtig und liege keine dem Paragraph 45, Absatz 4, Bgld. RPG 2019 zulässige landwirtschaftliche Nutzung der Grünfläche vor.

I.2. Dem Bescheid liegt folgendes Verfahren zugrunde: 2. Dem Bescheid liegt folgendes Verfahren zugrunde:

Ein Nachbar einer im Nahebereich des Grundstücks des Beschwerdeführers gelegenen Betriebsanlage hatte sich im Oktober 2024 bei der Behörde gemeldet und mitgeteilt, dass auf den, der Werkstätte gegenüberliegenden Grundstücken Nr. [NR1], [NR2] und [NR3] Schotter aufgebracht worden sei und würden dort KfZ, welche der Betriebsanlage zuzurechnen seien, abgestellt.

Aufgrund dieser Beschwerde führte eine Mitarbeiterin der Behörde am 18.10.2024 einen Augenschein zur Anfertigung von Fotos zu den geschotterten Flächen durch.

Am 21.01.2025 sprach der Nachbar neuerlich mit seinem Vorbringen zu den geschotterten Flächen bei der Behörde vor. Nachfolgend übermittelte er aktuelle Fotos zu den abgestellten Fahrzeugen auf diesen Flächen.

Das Referat Naturschutz der Behörde teilte dem Anlagenreferat über dessen Nachfrage am 23.01.2025 mit, dass keine baubehördliche Bewilligung für eine Befestigung auf den GSt. Nr. [NR1] und [NR2] vorliegen würde.

In Folge erging der in Beschwerde gezogene Bescheid, welcher dem Beschwerdeführer am 28.01.2025 durch ein Organ der Post ausgefolgt wurde.

I.3. Mit Eingabe datierend vom 18.02.2025, eingelangt bei der Behörde am 19.02.2025, wurde gegen den Bescheid vom 23.01.2025 rechtzeitig Beschwerde erhoben und Aufhebung des Bescheides beantragt. römisch eins.3. Mit Eingabe datierend vom 18.02.2025, eingelangt bei der Behörde am 19.02.2025, wurde gegen den Bescheid vom 23.01.2025 rechtzeitig Beschwerde erhoben und Aufhebung des Bescheides beantragt.

Begründend führte der Beschwerdeführer zusammengefasst aus, dass er Teile seines GSt. Nr. [NR1] der KG [KG] an ein Ehepaar aus dem Ort verpachtet habe, welches tatsächlich zum Abstellen von KfZ im Rahmen des Gewerbebetriebs benützt würde.

Vor etwa 5 Jahren hätten seine Pächter anlässlich der Errichtung der am Grundstück vorbeiführenden Straße, eine Fuhre Schotter entlang der Straße auf den GSt. Nr. [NR1] und [NR2] abladen lassen und händisch verteilt. Dieser Zustand sei mehrfach von Behördenorganen begutachtet und für in Ordnung befunden worden, zuletzt sei auch durch ein Schreiben der Abt. 2 Örtliche Raumplanung des Landes Burgenland vom 18.10.2024, GZ: *** festgestellt worden, dass gegen die Nutzung der Flächen (befristetes Abstellen von PKWs oder landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge) keine Bedenken bestehen würden.

Aus dem Bescheid ginge weiters nicht hervor, wie groß die befestigte/geschotterte Fläche des gesamt 4.135 m² ausmessenden Grundstücks sei und wäre die vorgeschriebene Maßnahme unverhältnismäßig, da durch die Aufbringung des Schotters weder ein Bauvorhaben noch eine bauliche Maßnahme vorliegen würde.

I.4. Die Behörde legte die Beschwerde mit dem verwaltungsbehördlichen Administrativakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland mit Schreiben vom 26.06.2025 zur Entscheidung vor. römisch eins.4. Die Behörde legte die Beschwerde mit dem verwaltungsbehördlichen Administrativakt dem Landesverwaltungsgericht Burgenland mit Schreiben vom 26.06.2025 zur Entscheidung vor.

Aufgrund der Änderung der Geschäftsverteilung des Landesverwaltungsgerichts Burgenland mit 01.10.2025 wurde der Akt auf die gefertigte Richterin übertragen.

II. Sachverhalt:römisch zwei. Sachverhalt:

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des GSt. Nr. [NR1], inne liegend der EZ [EZ1] der KG [KG]. Einen Teil des Grundstücks hat er an ein Ehepaar aus [KG] verpachtet.

Dieses Grundstück im Ausmaß von 4.135 m² ist im Digitalen Flächenwidmungsplan mit 2.140 m² als „GI“ (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, am westlichen Grundstücksende zur Verkehrsfläche GSt. Nr. [NR4] hin) ausgewiesen, sowie im übrigen Bereich, mit 1.995 m² Ausmaß, als „Gf“ (Grünland – forstwirtschaftliche genutzte Fläche).

Von der westlichen Grundgrenze des GSt. Nr. [NR1] zur Verkehrsfläche GSt. Nr. [NR4] beginnend ist nach Osten auf einer trapezförmigen Fläche mit einer Länge von ca. 7,5 m und ca. 12 m Länge und der Grundstücksbreite von ca. 11 m, somit gesamt auf ca. 107 m², von den Pächtern Schotter aufgebracht worden und werden dort der Betriebsanlage des Pächters zuzurechnende KfZ abgestellt.

Die Behörde forderte den Beschwerdeführer nicht mit Bescheid auf, für die Aufbringung des Schotters bzw. die dadurch erfolgte Befestigung im Grünland nachträglich ein Ansuchen um baubehördliche Bewilligung zu stellen.

III. Beweiswürdigung:römisch drei. Beweiswürdigung:

III.1. Es wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der Behörde mit der Beschwerde vorgelegten verwaltungsbehördlichen Administrativakt, gegen dessen Echtheit und Richtigkeit keine Bedenken bestehen und solche auch nicht vorgebracht wurden.römisch drei.1. Es wurde Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der Behörde mit der Beschwerde vorgelegten verwaltungsbehördlichen Administrativakt, gegen dessen Echtheit und Richtigkeit keine Bedenken bestehen und solche auch nicht vorgebracht wurden.

Zudem wurde Einsicht genommen in das Grundstücksinformationssystem „Geodaten Burgenland“ und in das Grundbuch.

Aus all dem ergeben sich der unter I. angeführte Verfahrensverlauf und der unter II. festgestellte SachverhaltAus all dem ergeben sich der unter römisch eins. angeführte Verfahrensverlauf und der unter römisch zwei. festgestellte Sachverhalt.

Daraus ergibt sich auch die Feststellung, dass auf dem GSt. Nr. [NR1] an der Grundgrenze zur Verkehrsfläche GSt. Nr. [NR4] von den Pächtern Schotter auf einer Fläche im Ausmaß von ca. 107 m² aufgebracht wurde.

III.2. Eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Burgenland konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG entfallen, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststand, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.römisch drei.2. Eine öffentliche mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Burgenland konnte gemäß Paragraph 24, Absatz 2, Ziffer eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG entfallen, weil bereits aufgrund der Aktenlage feststand, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

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

IV. Rechtslage:römisch vier. Rechtslage:

IV.1. Die hier relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/1998, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 106/2025, lauten:römisch vier.1. Die hier relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997 – Bgld. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998,, zuletzt geändert durch Landesgesetzblatt Nr. 106 aus 2025,, lauten:

§ 2 – Begriffsbestimmungen:Paragraph 2, – Begriffsbestimmungen:

„(1) Bauwerke oder Bauten sind Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

(2) Gebäude sind überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Folientunnel gelten nicht als Gebäude.

(3) (Anm: entfallen mit LGBl. Nr. 53/2008)(3) Anmerkung, entfallen mit Landesgesetzblatt Nr. 53 aus 2008,)

(4) Bauvorhaben sind die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen die baupolizeiliche Interessen berühren sowie Niveauänderungen im Bauland, wenn diese die Höhe von 1 m und eine Fläche von 100 m² überschreiten.

(5) Ein Baugrundstück besteht aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind.

(6) Bauwerber im Sinne dieses Gesetzes ist derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden. Ist der Bauwerber nicht der Grundeigentümer des Baugrundstückes dann ist für Anträge nach §§ 16 bis 18 die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.(6) Bauwerber im Sinne dieses Gesetzes ist derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden. Ist der Bauwerber nicht der Grundeigentümer des Baugrundstückes dann ist für Anträge nach Paragraphen 16 bis 18 die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.

[...]"

§ 17 Paragraph 17

Bewilligungsverfahren

„(1) Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen.“(1) Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (Paragraph 16,.) ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen.

[...]

(3a) Die Bauwerberin oder der Bauwerber kann den Einreichunterlagen gemäß § 17 Abs. 2 die allgemeine Bestätigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers anschließen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind. [...](3a) Die Bauwerberin oder der Bauwerber kann den Einreichunterlagen gemäß Paragraph 17, Absatz 2, die allgemeine Bestätigung einer Ziviltechnikerin oder eines Ziviltechnikers anschließen, dass sie unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfasst sind. [...]

(3b) Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen im Sinne der Abs. 2, 3 und 3a gilt die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Baubehörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten öffentlichrechtlichen Nachbarrechte (§ 21 Abs. 4) gewahrt werden und das Bauvorhaben nach § 3 zulässig ist. Die Baubehörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.(3b) Für vollständig vorgelegte und schlüssige Unterlagen im Sinne der Absatz 2, 3 und 3 a gilt die widerlegbare Vermutung der inhaltlichen Richtigkeit. Die Baubehörde hat auf deren Grundlage zu überprüfen, ob die durch dieses Gesetz eingeräumten öffentlichrechtlichen Nachbarrechte (Paragraph 21, Absatz 4,) gewahrt werden und das Bauvorhaben nach Paragraph 3, zulässig ist. Die Baubehörde ist berechtigt, die vorgelegten Unterlagen in jeder Hinsicht zu überprüfen.

(3c) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen im Sinne des Abs. 3a hat die Behörde insbesondere zu prüfen:(3c) Auf Grund der vollständig vorgelegten Unterlagen im Sinne des Absatz 3 a, hat die Behörde insbesondere zu prüfen:

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan und den Bebauungsrichtlinien,

2. die Einhaltung der Bebauungsweisen;

3. die Einhaltung des Ort- und Landschaftsbildes und

4. die Einhaltung der notwendigen Infrastruktur.

[...]"

§ 26: Paragraph 26 :

Mangelhafte und nichtgenehmigte Bauführung:

„(1) 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) 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 Verfügungsberechtigter 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) 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) [...]“

IV.2. Die Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 19. Mai 1998, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der nachstehend angeführten Gemeinden aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird, LGBl. Nr. 42/1998 (StF), zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 96/2008, lautet: römisch vier.2. Die Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 19. Mai 1998, mit der die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der nachstehend angeführten Gemeinden aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen wird, Landesgesetzblatt Nr. 42 aus 1998, (StF), zuletzt geändert durch Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2008,, lautet:

„Auf Antrag der nachstehenden Gemeinden wird gemäß § 51 Abs. 4 Burgenländische Gemeindeordnung die Besorgung folgender Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches dieser Gemeinden aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen; diese Übertragung bezieht sich nicht auf bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Art. 15 Abs. 5 B-VG); „Auf Antrag der nachstehenden Gemeinden wird gemäß Paragraph 51, Absatz 4, Burgenländische Gemeindeordnung die Besorgung folgender Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches dieser Gemeinden aus dem Bereich der örtlichen Baupolizei auf die jeweils angeführte örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft übertragen; diese Übertragung bezieht sich nicht auf bundeseigene Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen (Artikel 15, Absatz 5, B-VG):

1. In jenen Fällen, in denen nach der Gewerbeordnung die gewerbebehördliche Genehmigung der Betriebsanlage erforderlich ist: Feststellung in Zweifelsfällen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist, Baufreigabe durch Anbringung eines Freigabevermerks, Erteilung von Baubewilligungen und Mitteilung eines beabsichtigten Abbruchs eines Gebäudes sowie Abbruchbewilligung. Die Übertragung bezieht sich auf den gesamten Bau, wenn auch nur ein Teil des Baues der gewerbebehördlichen Genehmigung unterliegt;

2. für Bauten in Grünflächen (§ 16 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes): Feststellung in Zweifelsfällen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist, Baufreigabe durch Anbringung eines Freigabevermerks, Erteilung von Baubewilligungen und Mitteilung eines beabsichtigten Abbruchs eines Gebäudes sowie Abbruchbewilligung; 2. für Bauten in Grünflächen (Paragraph 16, des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes): Feststellung in Zweifelsfällen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist, Baufreigabe durch Anbringung eines Freigabevermerks, Erteilung von Baubewilligungen und Mitteilung eines beabsichtigten Abbruchs eines Gebäudes sowie Abbruchbewilligung;

3. Durchführung aller baubehördlichen Verfahren und aller im Burgenländischen Baugesetz 1997 normierten

Maßnahmen bei mangelhafter und nichtbewilligter Bauführung sowie bei Baugebrechen in den Angelegenheiten nach Z 1 und Z 2.3. Durchführung aller baubehördlichen Verfahren und aller im Burgenländischen Baugesetz 1997 normierten Maßnahmen bei mangelhafter und nichtbewilligter Bauführung sowie bei Baugebrechen in den Angelegenheiten nach Ziffer eins und Ziffer 2,

Die Übertragung erfolgt bezüglich folgender Gemeinden:

[...]

7. Bezirkshauptmannschaft Oberwart:

- [...]
- Rotenturm an der Pinka
- [...]"

V. Rechtliche Erwägungen:römisch fünf. Rechtliche Erwägungen:

V.1. Zur Zuständigkeit der Behörde:römisch fünf.1. Zur Zuständigkeit der Behörde:

Einleitend ist festzustellen, dass die Behörde im bekämpften Bescheid nicht dargelegt hat, auf welcher rechtlichen Grundlage (bspw. Bauübertragungsverordnung) sie im sachlich-funktionellen Sinne tätig geworden ist, da das Bauwesen gemäß Art. 15 i. V. m. Art. 118 Abs. 3 Z. 9 B-VG in der Vollziehung der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich liegt. Einleitend ist festzustellen, dass die Behörde im bekämpften Bescheid nicht dargelegt hat, auf welcher rechtlichen Grundlage (bspw. Bauübertragungsverordnung) sie im sachlich-funktionellen Sinne tätig geworden ist, da das Bauwesen gemäß Artikel 15, i. römisch fünf. m. Artikel 118, Absatz 3, Ziffer 9, B-VG in der Vollziehung der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich liegt.

V.2. Zum Adressaten eines baupolizeilichen Auftrags:römisch fünf.2. Zum Adressaten eines baupolizeilichen Auftrags:

Gemäß § 26 Abs. 2 1. Fall Bgld. BauG 1997 hat die Baubehörde, wenn ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt wird, den Bauwerber oder - sofern der Bauwerber nicht mehr Verfügungsberechtigt ist - den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, 1. Fall Bgld. BauG 1997 hat die Baubehörde, wenn ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt wird, den Bauwerber oder - sofern der Bauwerber nicht mehr Verfügungsberechtigt ist - den Eigentümer aufzufordern, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Gemäß § 2 Abs. 6 leg. cit. ist Bauwerber im Sinne dieses Gesetzes derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden. Gemäß Paragraph 2, Absatz 6, leg. cit. ist Bauwerber im Sinne dieses Gesetzes derjenige, in dessen Auftrag und auf dessen Kosten Bauvorhaben ausgeführt werden.

Es ist unbestritten, dass der Schotter von den Pächtern des Grundstückseigentümers aufgebracht wurde. Ob hierzu eine Zustimmung eingeholt wurde, ist nicht verfahrensrelevant.

V.3. Zum Vorliegen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens:römisch fünf.3. Zum Vorliegen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens:

V.3.1. Der Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG hat zu ergehen, wenn es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt, das ohne Baubewilligung ausgeführt wurde. römisch fünf.3.1. Der Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG hat zu ergehen, wenn es sich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt, das ohne Baubewilligung ausgeführt wurde.

Ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben liegt aufgrund der Rechtslage immer dann vor, wenn es sich um kein geringfügiges Bauvorhaben gemäß § 16 Bgld. BauG handelt (siehe § 17 Abs. 1 erster Satz leg. cit.). Ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben liegt aufgrund der Rechtslage immer dann vor, wenn es sich um kein geringfügiges Bauvorhaben gemäß Paragraph 16, Bgld. BauG handelt (siehe Paragraph 17, Absatz eins, erster Satz leg. cit.).

Ein solches liegt vor und bedarf die Errichtung von Bauvorhaben dann keiner Baubewilligung, wenn an dem Bauvorhaben keine baupolizeilichen Interessen gemäß § 3 Bgld. BauG bestehen. Ein solches liegt vor und bedarf die Errichtung von Bauvorhaben dann keiner Baubewilligung, wenn an dem Bauvorhaben keine baupolizeilichen

Interessen gemäß Paragraph 3, Bgld. BauG bestehen.

V.3.2. Nach § 2 Abs. 4 Bgld. BauG sind Bauvorhaben die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen, die baupolizeiliche Interessen berühren.römisch fünf.3.2. Nach Paragraph 2, Absatz 4, Bgld. BauG sind Bauvorhaben die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Bauwerken und damit im Zusammenhang stehende Maßnahmen, die baupolizeiliche Interessen berühren.

Gemäß § 2 Abs. 1 Bgld. BauG sind Bauwerke oder Bauten Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Nur solche unterliegen überhaupt den Bestimmungen des Bgld. BauG.Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Bgld. BauG sind Bauwerke oder Bauten Anlagen, die mit dem Boden in Verbindung stehen und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Nur solche unterliegen überhaupt den Bestimmungen des Bgld. BauG.

Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs muss ein Bauauftrag erkennen lassen, aus welchen Gründen die von ihm erfassten Anlagen von der Baubehörde als bewilligungspflichtig beurteilt wurden (vgl. VwGH 03.11.1978, 2129/74).Nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs muss ein Bauauftrag erkennen lassen, aus welchen Gründen die von ihm erfassten Anlagen von der Baubehörde als bewilligungspflichtig beurteilt wurden vergleiche VwGH 03.11.1978, 2129/74).

Gegenständlich ist wesentliches Beurteilungselement für das Vorliegen einer baulichen Anlage die in § 2 Abs. 1 Bgld. BauG 1997 geforderte Verbindung mit dem Boden, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.Gegenständlich ist wesentliches Beurteilungselement für das Vorliegen einer baulichen Anlage die in Paragraph 2, Absatz eins, Bgld. BauG 1997 geforderte Verbindung mit dem Boden, zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind.

Die Verbindung mit dem Boden wird in der Rsp. oft im Zusammenhang mit dem Wort „kraftschlüssig“ umschrieben, so sind transportable Anlagen grundsätzlich keine Bauwerke oder Bauten.

Die „Verbindung mit dem Boden“ ist aber auch dann schon anzunehmen, wenn eine Anlage zwar so, wie sie ausgeführt wurde bzw. ausgeführt werden soll, keine Verbindung mit dem Boden hat, eine solche aber bei ordnungsgemäßer Ausführung nach den Regeln der technischen Wissenschaften haben müsste (z. B.: VwGH 29.6.1998, 98/10/0047, zum Bgld. NG). Ebenfalls genügt zur „Verbindung mit dem Boden“ auch ein gewisses Eigengewicht der baulichen Anlage (z. B.: VwGH 16.9.1997, 97/05/0139), es genügt vielmehr, dass eine solche Verbindung mit dem Boden vorhanden ist, die die Anlage unverrückbar macht (VwGH 29.6.1998, 98/10/0047 zum Bgld. NG und Bgld. BauG).

Die Notwendigkeit bautechnischer Kenntnisse muss auch dann angenommen werden, wenn eine bauliche Anlage zwar laienhaft gestaltet ist, nach den Regeln der Wissenschaft aber einer Ausführung unter Verwertung wesentlicher bautechnischer Kenntnisse bedürfte.

V.3.3. Hinsichtlich Abstellflächen hat der VwGH am 19.6.2002,2000/05/0059 (zu NÖ) ausgeführt, dass es sich im Hinblick auf die festgestellte Beschaffenheit (10 cm Macamadaschicht als Oberflächenschicht, Unterbau mit einer Mindeststärke von 0,35 m grobkörnigem Schotter) um eine bauliche Anlage handelt, da deren werkgerechte Herstellung gewisse fachtechnische Kenntnisse und Fähigkeiten erfordert.römisch fünf.3.3. Hinsichtlich Abstellflächen hat der VwGH am 19.6.2002, 2000/05/0059 (zu NÖ) ausgeführt, dass es sich im Hinblick auf die festgestellte Beschaffenheit (10 cm Macamadaschicht als Oberflächenschicht, Unterbau mit einer Mindeststärke von 0,35 m grobkörnigem Schotter) um eine bauliche Anlage handelt, da deren werkgerechte Herstellung gewisse fachtechnische Kenntnisse und Fähigkeiten erfordert.

V.3.4. Die Behörde hat keine Feststellungen darüber getroffen, welche baupolizeilichen Interessen des § 3 Bgld. BauG an der Aufbringung des Schotters bzw. einer Befestigung der Fläche mittels Schotter bestehen.römisch fünf.3.4. Die Behörde hat keine Feststellungen darüber getroffen, welche baupolizeilichen Interessen des Paragraph 3, Bgld. BauG an der Aufbringung des Schotters bzw. einer Befestigung der Fläche mittels Schotter bestehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der verfahrensgegenständliche Bauauftrag entgegen der vorgenannten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs nicht erkennen lässt, aus welchen Gründen die erfasste Anlage als bewilligungspflichtig beurteilt wurde.

V.4. Zum Fehlen einer baubehördlichen Bewilligung:römisch fünf.4. Zum Fehlen einer baubehördlichen Bewilligung:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs setzt ein Bauauftrag voraus, dass das in Frage stehende Bauvorhaben sowohl im Zeitpunkt seiner Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrags einer baubehördlichen Bewilligung bedurft hätte, eine solche aber nicht vorliegt (vgl. wiederum VwGH 03.11.1978, 2129/74). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs setzt ein Bauauftrag voraus, dass das in Frage stehende Bauvorhaben sowohl im Zeitpunkt seiner Errichtung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrags einer baubehördlichen Bewilligung bedurft hätte, eine solche aber nicht vorliegt (vergleiche wiederum VwGH 03.11.1978, 2129/74).

Ein Beseitigungsauftrag setzt somit voraus, dass die Bewilligungspflicht sowohl im Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerkes als auch im Zeitpunkt der Erteilung des Auftrags zu bejahen ist. Daher hat die Erlassung eines Bescheids die einwandfreien Feststellungen über den Inhalt des baubehördlichen Konsenses zur Voraussetzung, da dieser zwecks Ermittlung mit dem tatsächlichen Bauzustand verglichen werden muss.

Wann der Schotter aufgebracht wurde, ist von der Behörde nicht erhoben und festgestellt worden. Ebenso wurden keine Erhebungen dahingehend durchgeführt, wie sich die behauptete Befestigung der Fläche darstellt – in welchem Flächenausmaß, mit welcher Körnung und in welcher Dichte der Schotter aufgebracht wurde.

In der Begründung des Bescheids findet sich bloß die Aussage, dass für die errichtete bauliche Anlage keine Baubewilligungen vorliegen würde.

Der Verweis auf das Bgld. RPG 2019 ist in diesem Zusammenhang Fehl am Platze, da landwirtschaftliche Nutzflächen Teile gewerblicher Betriebsanlagen darstellen können.

Die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrags setzt voraus, dass die Konsenswidrigkeit des Bestandes in einem ordnungsgemäßen Verwaltungsverfahren festgestellt wird (vgl. VwGH 16.03.1995, 93/06/0056). Die Erteilung eines baupolizeilichen Auftrags setzt voraus, dass die Konsenswidrigkeit des Bestandes in einem ordnungsgemäßen Verwaltungsverfahren festgestellt wird (vergleiche VwGH 16.03.1995, 93/06/0056).

Dazu gehört unter anderem auch die Wahrung des Parteienghört vor Bescheiderlassung, was gegenständlich im Bauverfahren nicht erfolgt ist.

V.5. Zur (fehlenden) Aufforderung, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen römisch fünf.5. Zur (fehlenden) Aufforderung, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen:

§ 26 Abs. 2 Bgld. BauG sieht für den Fall der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne Baubewilligung folgende stufenweise Bauaufträge in Form von schriftlichen Bescheiden vor: Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG sieht für den Fall der Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne Baubewilligung folgende stufenweise Bauaufträge in Form von schriftlichen Bescheiden vor:

Als erster Auftrag hat eine Baueinstellung zu ergehen mit gleichzeitiger Aufforderung an den Bauwerber, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Lediglich in dem Fall, dass der Bauwerber über das Grundstück nicht mehr Verfügungsbefugt ist, ist dieser Auftrag an den Grundstückseigentümer zu richten.

Als zweiter Auftrag hat die Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu erfolgen, wenn der Aufforderung gemäß dem ersten Auftrag nicht nachgekommen wurde oder die Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vgl. auch Pallitsch/Pallitsch, Burgenländisches Baurecht, 2005, Rz. 7 zu § 26). Als zweiter Auftrag hat die Verfügung der Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu erfolgen, wenn der Aufforderung gemäß dem ersten Auftrag nicht nachgekommen wurde oder die Baubewilligung nicht erteilt werden kann (vergleiche auch Pallitsch/Pallitsch, Burgenländisches Baurecht, 2005, Rz. 7 zu Paragraph 26,).

Werden keine Baumaßnahmen mehr durchgeführt bzw. sind diese bereits abgeschlossen, so hat keine Baueinstellung gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG mehr zu erfolgen. In diesem Fall beschränkt sich der erste Bauauftrag auf die Aufforderung, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen. Werden keine Baumaßnahmen mehr durchgeführt bzw. sind diese bereits abgeschlossen, so hat keine Baueinstellung gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG mehr zu erfolgen. In diesem Fall beschränkt sich der erste Bauauftrag auf die Aufforderung, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Die Aufforderung, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, ist in Form eines schriftlichen Bescheids zu erlassen. Sie hat in Bescheidform zu ergehen, weil eine wesentliche Rechtsfolge daran geknüpft ist (siehe

Hauer, Wolfgang, Burgenländisches Baurecht, Linde, 1999, § 26). Die Aufforderung, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, ist in Form eines schriftlichen Bescheids zu erlassen. Sie hat in Bescheidform zu ergehen, weil eine wesentliche Rechtsfolge daran geknüpft ist (siehe Hauer, Wolfgang, Burgenländisches Baurecht, Linde, 1999, Paragraph 26.).

Im gegenständlichen Fall erfolgte weder eine Aufforderung der Behörde an die Pächter, noch an den Grundstückseigentümer, innerhalb einer Frist von vier Wochen um baubehördliche Bewilligung anzusuchen.

Die Behörde hat es unterlassen, hinsichtlich der Parteistellung in einem Verfahren nach § 26 Bgld. BauG 1997 zu erheben, wer tatsächlicher Adressat zu sein hat. Da an die verfügungsgefügte Pächter keine Aufforderung gemäß § 26 Abs. 2 Bgld. BauG, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, mit schriftlichem Bescheid der Behörde erfolgte, war das durchgeführte Verfahren mangelhaft. Die Behörde hat es unterlassen, hinsichtlich der Parteistellung in einem Verfahren nach Paragraph 26, Bgld. BauG 1997 zu erheben, wer tatsächlicher Adressat zu sein hat. Da an die verfügungsgefügte Pächter keine Aufforderung gemäß Paragraph 26, Absatz 2, Bgld. BauG, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, mit schriftlichem Bescheid der Behörde erfolgte, war das durchgeführte Verfahren mangelhaft.

Gemäß § 26 Abs. 2 letzter Satz Bgld. BauG hat die Behörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nur zu verfügen, wenn der Bescheidadressat der Aufforderung innerhalb der Frist nicht nachkommt oder die Baubewilligung nicht erteilt wird. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, letzter Satz Bgld. BauG hat die Behörde die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nur zu verfügen, wenn der Bescheidadressat der Aufforderung innerhalb der Frist nicht nachkommt oder die Baubewilligung nicht erteilt wird.

Dass das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben

1. bewilligungspflichtig
2. von vornherein nicht bewilligungsfähig ist bzw.
3. eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann,

wurde von der Behörde weder konkret geprüft noch im Bescheid dargelegt.

Es durfte daher nicht die (sofortige) Herstellung des rechtmäßigen Zustandes mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid verfügt werden. Der bekämpfte Bescheid war aus all diesen Erwägungen rechtswidrig und daher spruchgemäß zu beheben.

VI. Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:römisch sechs. Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche 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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor. Die ordentliche 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 Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist einheitlich. Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage liegen nicht vor.

Schlagworte

Baurecht; Bauauftrag an Grundstückseigentümer obwohl Grundstück verpachtet; keine Ermittlung ob baubewilligungspflichtiges Vorhaben; keine Aufforderung um Bewilligung anzusuchen; Herstellung des rechtmäßigen Zustandes; Entfernungsaufrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LWVGBU:2026:E.029.15.2025.013.002

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2026

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