

TE Lvwg Erkenntnis 2026/3/13 E G07/14/2026.002/002

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.03.2026

Entscheidungsdatum

13.03.2026

Index

L82001 Bauordnung Burgenland

Norm

Bgld. BauG §26

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seinen Richter Maximilian Pelant, LL.M. (WU), über die Beschwerde der BF1 und des BF2, beide wohnhaft in ***, ***, vertreten durch Rechtsanwalt RA in ***, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde [KG] vom 29.09.2025, Zl. ***, betreffend ein Verfahren nach dem Burgenländischen Baugesetz 1997 (Bgld. BauG),

A) zu Recht:

I. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Berufungsbescheid im Hinblick auf die Bestätigung von Spruchpunkt I. des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend abgeändert wird, dass er insoweit wie folgt zu lauten hat:römisch eins. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Berufungsbescheid im Hinblick auf die Bestätigung von Spruchpunkt römisch eins. des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend abgeändert wird, dass er insoweit wie folgt zu lauten hat:

„Der Berufung wird insoweit stattgegeben, als Spruchpunkt I. des erstinstanzlichen Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde [KG] vom 16.06.2025, Zahl: ***, ersatzlos behoben wird.“ „Der Berufung wird insoweit stattgegeben, als Spruchpunkt römisch eins. des erstinstanzlichen Bescheides des Bürgermeisters der Marktgemeinde [KG] vom 16.06.2025, Zahl: ***, ersatzlos behoben wird.“

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.

und fasst

B) den

BESCHLUSS

III. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Berufungsbescheid im Hinblick auf die

Bestätigung von Spruchpunkt II. des erstinstanzlichen Bescheides (Ausspruch über die Kosten des Verfahrens) gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Verwaltungsbehörde zurückverwiesen wird.römisch drei. Der Beschwerde wird insoweit stattgegeben, als der angefochtene Berufungsbescheid im Hinblick auf die Bestätigung von Spruchpunkt römisch zwei. des erstinstanzlichen Bescheides (Ausspruch über die Kosten des Verfahrens) gemäß Paragraph 28, Absatz 3, VwGVG behoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die belangte Verwaltungsbehörde zurückverwiesen wird.

IV. Der im Zuge der erhobenen Beschwerde gestellte Antrag der BF1 und des BF2 auf Erteilung einer Baubewilligung wird infolge Unzuständigkeit als unzulässig zurückgewiesen. römisch vier. Der im Zuge der erhobenen Beschwerde gestellte Antrag der BF1 und des BF2 auf Erteilung einer Baubewilligung wird infolge Unzuständigkeit als unzulässig zurückgewiesen.

V. Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.römisch fünf. Die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

I. Sachverhalt: römisch eins. Sachverhalt:

Am 23.02.2025 erstatteten die Beschwerdeführer eine (nachträgliche) Mitteilung über ein geringfügiges Bauvorhaben, und zwar betreffend eine bereits vorgenommene Anbringung einer Wärmedämmung auf einem entlang einer Grundstücksgrenze verlaufenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. [NR1], KG [KG].

Mit Schreiben der erstinstanzlichen Behörde wurden die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass - da die Wärmedämmung auf ein Nachbargrundstück ragen würde und daher von einem Grenzüberbau auszugehen wäre - eine Zustimmung der Eigentümer dieses Nachbargrundstückes für die Mitteilung über das geringfügige Bauvorhaben beizubringen wäre. Andernfalls habe ein Rückbau der Wärmedämmung bis spätestens 15.04.2025 zu erfolgen.

Mit erstinstanzlichem Bescheid vom 16.06.2025 wurde den Beschwerdeführerin gemäß § 26 Abs. 3 Bgld. BauG aufgetragen, die nachträglich hergestellte Wärmedämmung auf dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Nr. [NR1], KG [KG], zu entfernen (Spruchpunkt I). Außerdem wurden den Beschwerdeführern nach §§ 74ff AVG Verfahrenskosten von EUR 1.521,05 (EUR 1.373,45 an Barauslagen für Sachverständige sowie EUR 147,60 an Kommissionsgebühren) auferlegt (Spruchpunkt II.). Mit erstinstanzlichem Bescheid vom 16.06.2025 wurde den Beschwerdeführerin gemäß Paragraph 26, Absatz 3, Bgld. BauG aufgetragen, die nachträglich hergestellte Wärmedämmung auf dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Nr. [NR1], KG [KG], zu entfernen (Spruchpunkt römisch eins). Außerdem wurden den Beschwerdeführern nach Paragraphen 74 f, f, AVG Verfahrenskosten von EUR 1.521,05 (EUR 1.373,45 an Barauslagen für Sachverständige sowie EUR 147,60 an Kommissionsgebühren) auferlegt (Spruchpunkt römisch zwei.).

Diesem baupolizeilichen Auftrag ist kein Auftrag an die Beschwerdeführer vorangegangen, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Begründend führte die erstinstanzliche Behörde zusammengefasst aus, dass gegenständlich von einem Grenzüberbau auszugehen wäre. Da derartige Bauvorhaben eine Einwilligung der betroffenen Grundeigentümer voraussetzten, ein Nachweis einer derartigen Einwilligung aber seitens der Beschwerdeführer nicht erbracht werden könne, liege gegenständlich eine wesentliche Beeinträchtigung baubehördlicher Interessen aufgrund eines Verstoßes gegen § 2 Abs. 6 iVm § 3 Z. 2 Bgld. BauG vor. Bei der Anbringung der Wärmedämmung würde es sich folglich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handeln, welches konsenslos durchgeführt worden sei. Da die Eigentümer des Nachbargrundstückes mit Schreiben vom 11.04.2025 ausdrücklich die Zustimmung zur Überbauung versagt hätten und eine Behebung dieses rechtlichen Hindernisses nicht absehbar wäre, sei gegenständlich die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen. Begründend führte die erstinstanzliche Behörde zusammengefasst aus, dass gegenständlich von einem Grenzüberbau auszugehen wäre. Da derartige Bauvorhaben eine Einwilligung der betroffenen Grundeigentümer voraussetzten, ein Nachweis einer derartigen Einwilligung aber seitens der Beschwerdeführer nicht erbracht werden könne, liege gegenständlich eine wesentliche Beeinträchtigung baubehördlicher Interessen aufgrund eines Verstoßes gegen Paragraph 2, Absatz 6, in Verbindung mit Paragraph 3, Ziffer 2, Bgld. BauG vor. Bei der Anbringung der Wärmedämmung würde es sich folglich um ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handeln, welches konsenslos durchgeführt worden sei. Da die Eigentümer des Nachbargrundstückes mit

Schreiben vom 11.04.2025 ausdrücklich die Zustimmung zur Überbauung versagt hätten und eine Behebung dieses rechtlichen Hindernisses nicht absehbar wäre, sei gegenständlich die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu verfügen.

Die belangte Berufungsbehörde hat den erstinstanzlichen Bescheid vollinhaltlich bestätigt und die Berufung der nunmehrigen Beschwerdeführer insgesamt als unbegründet abgewiesen.

Dagegen haben sie rechtzeitig Beschwerde erhoben und begehren - nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Burgenland - die Erteilung der Baubewilligung für die verfahrensgegenständliche Wärmedämmung durch das Landesverwaltungsgericht Burgenland, in eventu die Behebung des angefochtenen Bescheides und die Zurückverweisung der Rechtssache an die Baubehörde erster Instanz zur neuerlichen Entscheidung.

Entsprechend der im Berufungsbescheid wiedergegebenen Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen Dipl. Ing SV erweist sich das gegenständliche Bauvorhaben - unter Voraussetzung der Zustimmung aller Grundeigentümer - als bautechnisch zulässig.

Auch dem im Berufungsbescheid zitierten Gutachten des Sachverständigen vom 28.08.2025, Zahl: ***, lässt sich nicht entnehmen, dass - abgesehen von der mangelnden Zustimmung aller Grundstückseigentümer - Zweifel an der grundsätzlichen Konsensfähigkeit des Bauvorhabens bestehen. Für eine konkrete Beurteilung des Bauvorhabens mangle es dem Sachverständigen - wie sich dem Gutachten entnehmen lässt - an weiteren Unterlagen. Eine abschließende Beurteilung der „Verfahrenswahl“ (sohin der Frage, ob gegenständlich von einem geringfügigen oder bewilligungspflichtigen Bauvorhaben auszugehen ist) wäre laut dem im Berufungsbescheid wiedergegebenen Befund des Sachverständigen bislang noch nicht vorgenommen worden.

II. Beweiswürdigung:römisch zwei. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem vorgelegten Verfahrensakt und ist nicht weiter strittig.

III. Rechtslage: römisch drei. Rechtslage:

Die maßgeblichen Bestimmungen des Bgld. BauG lauten:

„§ 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 1m 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 und 17 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 und 17 die Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich.

[...]“

„§ 3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

(Baupolizeiliche Interessen) Zulässigkeit von Bauvorhaben, (Baupolizeiliche Interessen)

Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbebauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,

2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,

3. nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich

a) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,

b) Brandschutz,

c) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,

d) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,

e) Schallschutz,

f) Energieeinsparung und Wärmeschutz

entsprechen.

4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen sowie eingetragene Welterbestätten berücksichtigen,

5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie

6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

[...]“

„§ 16

Geringfügige Bauvorhaben

(1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen (§ 3) nicht wesentlich beeinträchtigt werden, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.(1) Maßnahmen zur Erhaltung, Instandsetzung oder Verbesserung von Bauten und Bauteilen sowie sonstige Bauvorhaben, bei welchen baupolizeiliche Interessen (Paragraph 3,) nicht wesentlich beeinträchtigt werden, bedürfen keines Bauverfahrens, sind aber der Baubehörde vom Bauwerber spätestens 14 Tage vor Baubeginn gemeinsam mit den zur Beurteilung notwendigen Unterlagen schriftlich mitzuteilen.

(2) Die Baubehörde hat in Zweifelsfällen schriftlich festzustellen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (§ 21) in Bescheidform zu ergehen. Dieses Verlangen ist spätestens vier Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend zu machen. Das Verlangen auf Erlassung eines Feststellungsbescheides kann vom Nachbarn (§ 21 Abs. 1 Z 3) dann nicht mehr gestellt werden, wenn dieser nachweislich seine Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben erteilt hat.(2) Die Baubehörde hat in Zweifelsfällen schriftlich festzustellen, ob ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt oder ein Bauverfahren durchzuführen ist. Diese Feststellung hat auf Verlangen einer Partei (Paragraph 21,) in Bescheidform zu ergehen. Dieses Verlangen ist spätestens vier Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend zu machen. Das Verlangen auf Erlassung eines Feststellungsbescheides kann vom Nachbarn (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3,) dann nicht mehr gestellt werden, wenn dieser nachweislich seine Zustimmungserklärung zum Bauvorhaben erteilt hat.

(3) Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich des Abs. 1 insbesondere(3) Als geringfügige Bauvorhaben gelten vorbehaltlich des Absatz eins, insbesondere

1. das Anbringen und der Austausch von Antenneneinrichtungen an bereits bestehenden Fernmeldeanlagen,

2. Schwimm- und Wasserbecken bis zu einer durchschnittlichen Tiefe von 1,8 m und einer Wasserfläche bis 50 m²,
3. freistehende Bauten und Gebäude im Bauland sowie in der Widmungsart „Grünfläche-Hausgärten“ bis zu einer Brutto-Grundfläche bis 20 m²,
4. Sockel bis 1 m sowie Einfriedungen bis 2 m Höhe,
5. nachträgliche Wärmedämmungen, Fenstertausch, Kaminsanierung sowie Dachsanierungen,
6. emissionsneutrale Umbauten und Verwendungszweckänderungen im Inneren von Gebäuden,
7. freistehende bundeseigene Gebäude bis 50 m² Brutto-Grundfläche, die für das Sicherheitswesen erforderlich sind und nur befristet Verwendung finden,
8. Balkon- und Loggienverglasungen,
9. Folientunnel für Obst-, Pflanzen- und Gemüseanbau,
10. Wärmepumpen im Freien und Klimaanlage bis jeweils einem Betriebsgeräusch von maximal 35 dB,
11. Werbeanlagen, Plakatwände und dgl.,
12. Gebäude für Transformatoren und Gasdruckregelanlagen in standardisierter Fertigteilbauweise bis 50m² Brutto-Grundfläche,
13. Parabolantennen bis zu einem Durchmesser von höchstens 80 cm sowie
14. Vorhaben, die in Entsprechung eines behördlichen Auftrages ausgeführt werden und die Immissionen bei den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen.“

„§ 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.

(2) Der Bauwerber hat bei der Baubehörde ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen, um Baubewilligung einzubringen und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist, in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsatz (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 1/2013, und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.(2) Der Bauwerber hat bei der Baubehörde ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen, um Baubewilligung einzubringen und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3,), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist, in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsatz (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, ein

ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 9 aus 2004,, in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,, und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. römisch eins Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 124 aus 2006,, handelt.

[...]“

„§ 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 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) 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.

[...]“

IV. Erwägungen:römisch vier. Erwägungen:

Zur Rechtmäßigkeit des baupolizeilichen Auftrages nach § 26 Bgld. BauG Zur Rechtmäßigkeit des baupolizeilichen Auftrages nach Paragraph 26, Bgld. BauG:

Ein baupolizeilicher Auftrag nach § 26 Abs. 2 bzw. 3 Bgld. BauG setzt die Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne Baubewilligung oder das wesentliche Abweichen von einer Baubewilligung voraus. Geringfügige Bauvorhaben sind vom eindeutigen Wortlaut der Norm hingegen nicht umfasst und können folglich nicht Gegenstand eines derartigen Auftrages sein. Ein baupolizeilicher Auftrag nach Paragraph 26, Absatz 2, bzw. 3 Bgld. BauG setzt die Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens ohne Baubewilligung oder das wesentliche Abweichen von einer Baubewilligung voraus. Geringfügige Bauvorhaben sind vom eindeutigen Wortlaut der Norm hingegen nicht umfasst und können folglich nicht Gegenstand eines derartigen Auftrages sein.

Die Berufungsbehörde begründet das Vorliegen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens damit, dass bereits durch die fehlende Zustimmung aller Grundeigentümer eine wesentliche Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen erfolge, weshalb kein geringfügiges Bauvorhaben iSd § 16 Bgld. BauG vorliege. Diese Beurteilung erweist sich aber als verfehlt. Die Berufungsbehörde begründet das Vorliegen eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens damit, dass bereits durch die fehlende Zustimmung aller Grundeigentümer eine wesentliche Beeinträchtigung baupolizeilicher Interessen erfolge, weshalb kein geringfügiges Bauvorhaben iSd Paragraph 16, Bgld. BauG vorliege. Diese Beurteilung erweist sich aber als verfehlt.

Da die Zustimmungserklärungen aller Grundeigentümer eines Baugrundstückes nach § 2 Abs. 6 Bgld. BauG eine notwendige Antragsvoraussetzung sowohl der Mitteilung nach § 16 Bgld. BauG als auch eines Antrages nach § 17 Bgld. BauG darstellen, kann dem Vorliegen bzw. Nichtvorliegen einer Zustimmungserklärung bei der Frage, ob ein

Bauverfahren als geringfügig oder bewilligungsbedürftig zu qualifizieren ist, keine Bedeutung zukommen. Liegt eine solche Zustimmung nicht vor und kann sie auch nach entsprechender Verbesserung iSd § 13 Abs. 3 AVG nicht zu einem späteren Zeitpunkt beigebracht werden, so ist sowohl ein Ansuchen nach § 16 Bgld. BauG als auch ein Ansuchen nach § 17 Bgld. BauG als unzulässig zurückzuweisen (vgl. in diesem Sinne VwGH 16.03.1995, 95/06/0043, zur TBO 1989). Da die Zustimmungserklärungen aller Grundeigentümer eines Baugrundstückes nach Paragraph 2, Absatz 6, Bgld. BauG eine notwendige Antragsvoraussetzung sowohl der Mitteilung nach Paragraph 16, Bgld. BauG als auch eines Antrages nach Paragraph 17, Bgld. BauG darstellen, kann dem Vorliegen bzw. Nichtvorliegen einer Zustimmungserklärung bei der Frage, ob ein Bauverfahren als geringfügig oder bewilligungsbedürftig zu qualifizieren ist, keine Bedeutung zukommen. Liegt eine solche Zustimmung nicht vor und kann sie auch nach entsprechender Verbesserung iSd Paragraph 13, Absatz 3, AVG nicht zu einem späteren Zeitpunkt beigebracht werden, so ist sowohl ein Ansuchen nach Paragraph 16, Bgld. BauG als auch ein Ansuchen nach Paragraph 17, Bgld. BauG als unzulässig zurückzuweisen vergleiche in diesem Sinne VwGH 16.03.1995, 95/06/0043, zur TBO 1989).

Das Problem, dass das Anbringen einer nachträglichen Wärmedämmung im Zuge der Modernisierung eines Altbaus dazu führen kann, dass die Wärmedämmung über eine Grundgrenze ragt, wurde vom Landesgesetzgeber mit dem Hinweis auf einen sonst auftretenden verfassungsgesetzlichen Kompetenzkonflikt nicht geregelt, sondern wurde hierzu in den Gesetzesmaterialien festgehalten, dass für das Vorspringen einer Wärmedämmung über eine Grundgrenze eine zivilrechtliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer und die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers erforderlich ist (vgl. die ErläutRV zu § 5 Abs. 4 und 5 Bgld. BauG, LGBl. Nr. 18/2005, 887 BlgLT XVIII. GP). Das Problem, dass das Anbringen einer nachträglichen Wärmedämmung im Zuge der Modernisierung eines Altbaus dazu führen kann, dass die Wärmedämmung über eine Grundgrenze ragt, wurde vom Landesgesetzgeber mit dem Hinweis auf einen sonst auftretenden verfassungsgesetzlichen Kompetenzkonflikt nicht geregelt, sondern wurde hierzu in den Gesetzesmaterialien festgehalten, dass für das Vorspringen einer Wärmedämmung über eine Grundgrenze eine zivilrechtliche Vereinbarung mit dem Grundeigentümer und die Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers erforderlich ist vergleiche die ErläutRV zu Paragraph 5, Absatz 4 und 5 Bgld. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 18 aus 2005,, 887 BlgLT römisch achtzehn. GP).

Festzuhalten ist daher, dass fallbezogen weiterhin unklar ist, ob es sich bei der Anbringung der Wärmedämmung um ein geringfügiges oder bewilligungspflichtiges Bauvorhaben handelt.

Wäre die Anbringung der Wärmedämmung als geringfügiges Bauvorhaben anzusehen – wovon gemäß § 16 Abs. 3 Z. 5 Bgld. BauG grundsätzlich auszugehen ist -, so würde sich der gegenständliche baupolizeiliche Auftrag schon mangels Vorliegens eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens als rechtsgrundlos erweisen. Wäre die Anbringung der Wärmedämmung als geringfügiges Bauvorhaben anzusehen – wovon gemäß Paragraph 16, Absatz 3, Ziffer 5, Bgld. BauG grundsätzlich auszugehen ist -, so würde sich der gegenständliche baupolizeiliche Auftrag schon mangels Vorliegens eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens als rechtsgrundlos erweisen.

Sollte man hingegen wegen einer Beeinträchtigung wesentlicher baupolizeilicher Interessen - nach dem zuvor Gesagten kann das nicht die fehlende Zustimmung aller Grundeigentümer sein - von einer nachträglichen Bewilligungspflicht des Bauvorhabens ausgehen, so erweist sich der gegenständliche Beseitigungsauftrag dennoch als verfehlt, ist das gewählte Vorgehen doch davon abhängig, ob einer nachträglichen Bewilligung „von vornherein rechtliche Hindernisse“ entgegenstehen.

Nach dem Willen des Gesetzgebers liegen derartige Hindernisse nur dann vor, wenn von vornherein feststeht, dass für eine vorgenommene konsenslose oder konsenswidrige Bauausführung eine nachträgliche Baubewilligung keinesfalls erteilt werden kann (siehe hierzu auch die ErläutRV zu § 26 Abs. 3 Bgld. BauG, LGBl. Nr. 29/2019, 1609 BlgLT XXI. GP). Nach dem Willen des Gesetzgebers liegen derartige Hindernisse nur dann vor, wenn von vornherein feststeht, dass für eine vorgenommene konsenslose oder konsenswidrige Bauausführung eine nachträgliche Baubewilligung keinesfalls erteilt werden kann (siehe hierzu auch die ErläutRV zu Paragraph 26, Absatz 3, Bgld. BauG, Landesgesetzblatt Nr. 29 aus 2019,, 1609 BlgLT römisch 21 . Gesetzgebungsperiode

Ein Vorgehen nach § 26 Abs. 3 Bgld. BauG hat daher nur dann zu erfolgen, wenn Hindernisse vorliegen, welche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bereits im Vorfeld die negative Erledigung eines Baubewilligungsverfahrens erwarten lassen. Ein Vorgehen nach Paragraph 26, Absatz 3, Bgld. BauG hat daher nur dann zu erfolgen, wenn

Hindernisse vorliegen, welche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bereits im Vorfeld die negative Erledigung eines Baubewilligungsverfahrens erwarten lassen.

Laut der im Berufungsbescheid wiedergegebenen Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen Dipl. Ing. SV erweist sich das gegenständliche Bauvorhaben – unter Voraussetzung der Zustimmung aller Grundeigentümer – als bautechnisch zulässig. Ob das gegenständliche Bauvorhaben konkret konsensfähig ist, konnte – mangels des Vorliegens aller hierfür notwendigen Unterlagen – durch den Sachverständigen nicht abschließend geklärt werden. Eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit, dass das gegenständliche Bauvorhaben (unterstellt man diesem die Bewilligungspflicht) jedenfalls nicht bewilligungsfähig ist, liegt demnach offenkundig nicht vor. Die konkrete Konsensfähigkeit eines Bauvorhabens ist aber in einem Bauverfahren zu prüfen und nicht im Wege der Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages.

Für das Bewilligungsverfahren ist gemäß § 2 Abs. 6 Bgld. BauG zwar die Zustimmung aller Grundeigentümer gefordert. Es kann aber nicht zwingend darauf geschlossen werden, dass – sofern man gegenständlich von einem Bauen auf fremdem Grund ausgeht – die Eigentümer des Nachbargrundstückes, etwa aufgrund ausreichender monetärer Anreize, ihre Zustimmung – welche nichts anderes als eine Willenserklärung im zivilrechtlichen Sinne darstellt und bis zum rechtskräftigen Abschluss eines Baubewilligungsverfahrens jederzeit zurückgezogen oder erteilt werden kann (vgl. VwGH 21.09.2000, 99/06/0059, zur TBO 1989) – bei einer zukünftigen Antragstellung jedenfalls verweigern oder einer Abtretung des strittigen Grundstücksteils nicht zustimmen werden. In diesem Zusammenhang ist auch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass seit der Burgenländischen Baugesetz-Novelle 2012 ein Baugrundstück als Grundstück definiert wird, welches aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind, bestehen kann (siehe § 2 Abs. 5 Bgld. BauG). Im Gegensatz zur alten Rechtslage ist somit ein sich über mehrere Grundstücke erstreckendes Bauvorhaben – sohin ein Grenzüberbau – grundsätzlich konsensfähig. Für das Bewilligungsverfahren ist gemäß Paragraph 2, Absatz 6, Bgld. BauG zwar die Zustimmung aller Grundeigentümer gefordert. Es kann aber nicht zwingend darauf geschlossen werden, dass – sofern man gegenständlich von einem Bauen auf fremdem Grund ausgeht – die Eigentümer des Nachbargrundstückes, etwa aufgrund ausreichender monetärer Anreize, ihre Zustimmung – welche nichts anderes als eine Willenserklärung im zivilrechtlichen Sinne darstellt und bis zum rechtskräftigen Abschluss eines Baubewilligungsverfahrens jederzeit zurückgezogen oder erteilt werden kann (vergleiche VwGH 21.09.2000, 99/06/0059, zur TBO 1989) – bei einer zukünftigen Antragstellung jedenfalls verweigern oder einer Abtretung des strittigen Grundstücksteils nicht zustimmen werden. In diesem Zusammenhang ist auch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass seit der Burgenländischen Baugesetz-Novelle 2012 ein Baugrundstück als Grundstück definiert wird, welches aus einem Grundstück oder mehreren Grundstücken, die für Bauvorhaben vorgesehen und geeignet sind, bestehen kann (siehe Paragraph 2, Absatz 5, Bgld. BauG). Im Gegensatz zur alten Rechtslage ist somit ein sich über mehrere Grundstücke erstreckendes Bauvorhaben – sohin ein Grenzüberbau – grundsätzlich konsensfähig.

Im Ergebnis sind keine Gründe erkennbar, welche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die negative Erledigung einer Baubewilligung erwarten lassen. Da kein Auftrag an die Beschwerdeführer ergangen ist, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, erweist sich der Beseitigungsauftrag – geht man von einem bewilligungspflichtigen Bauvorhaben aus – als rechtswidrig.

Im Übrigen ist anzumerken, dass die Frage, ob überhaupt von einem Grenzüberbau auszugehen ist, nicht abschließend geklärt wurde. Gegenständlich wurde seitens der Beschwerdeführer bereits im erstinstanzlichen Verfahren das Vorliegen eines außerbücherlichen Grunderwerbs durch redliche Bauführung eingewandt. Soweit diesem Einwand seitens der Berufungsbehörde § 50 VermG entgegengehalten wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese Norm die Verschiebung von Eigentumsgrenzen nur im Weg der Ersitzung verhindern soll. Die Bestimmung schließt andere Formen des außerbücherlichen Eigentumserwerbs an Teilen einer Liegenschaft, insbesondere jenen durch Bauführung iSd § 418 S 3 ABGB, aber nicht aus (vgl. OGH 26.02.2024, 5 Ob 102/23w). Der Einwand der Beschwerdeführer ist jedenfalls nicht unbegründet da – zumindest laut Vorbringen der Beschwerdeführer – das Dach des an der Grundstücksgrenze verlaufenden Gebäudes auf dem Grundstück Nr. [NR1], KG [KG], – dessen rechtmäßiger Bestand iSd 23a Bgld. BauG 1997 seitens der belangten Behörde festgestellt worden ist – auf das Nachbargrundstück ragt und insofern bereits vor dem Anbringen der Wärmedämmung ein Grenzüberbau durch Errichten des Bestandsgebäudes (was schon vor 1970 geschehen sein muss) stattgefunden hat. Im Übrigen ist anzumerken, dass die Frage, ob überhaupt von einem Grenzüberbau auszugehen ist, nicht abschließend geklärt wurde. Gegenständlich

wurde seitens der Beschwerdeführer bereits im erstinstanzlichen Verfahren das Vorliegen eines außerbücherlichen Grunderwerbs durch redliche Bauführung eingewandt. Soweit diesem Einwand seitens der Berufungsbehörde Paragraph 50, VermG entgegengehalten wird, ist darauf hinzuweisen, dass diese Norm die Verschiebung von Eigentumsgrenzen nur im Weg der Ersitzung verhindern soll. Die Bestimmung schließt andere Formen des außerbücherlichen Eigentumserwerbs an Teilen einer Liegenschaft, insbesondere jenen durch Bauführung iSd Paragraph 418, S 3 ABGB, aber nicht aus (vergleiche OGH 26.02.2024, 5 Ob 102/23w). Der Einwand der Beschwerdeführer ist jedenfalls nicht unbegründet da – zumindest laut Vorbringen der Beschwerdeführer – das Dach des an der Grundstücksgrenze verlaufenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. [NR1], KG [KG], - dessen rechtmäßiger Bestand iSd 23a Bgld. BauG 1997 seitens der belangten Behörde festgestellt worden ist – auf das Nachbargrundstück ragt und insofern bereits vor dem Anbringen der Wärmedämmung ein Grenzüberbau durch Errichten des Bestandsgebäudes (was schon vor 1970 geschehen sein muss) stattgefunden hat.

Zur ersatzlosen Behebung:

Sollte die Anbringung der Wärmedämmung gegenständlich als geringfügiges Bauvorhaben zu qualifizieren sein, hätte – wie bereits dargelegt – durch die Berufungsbehörde eine ersatzlose Behebung des baupolizeilichen Auftrages erfolgen müssen, da Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages nach § 26 Bgld. BauG nur bewilligungspflichtige Bauvorhaben sein können. Sollte die Anbringung der Wärmedämmung gegenständlich als geringfügiges Bauvorhaben zu qualifizieren sein, hätte – wie bereits dargelegt – durch die Berufungsbehörde eine ersatzlose Behebung des baupolizeilichen Auftrages erfolgen müssen, da Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrages nach Paragraph 26, Bgld. BauG nur bewilligungspflichtige Bauvorhaben sein können.

Sofern man von einer Bewilligungspflicht des Bauvorhabens ausgeht, so hätte die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes nicht verfügt werden dürfen. Vielmehr hätte an die Beschwerdeführer ein Auftrag ergehen müssen, binnen vier Wochen um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.

Da der Prozessgegenstand des Berufungs- und Beschwerdeverfahrens durch den Spruch des erstinstanzlichen Bescheides begrenzt ist (vgl. VwGH 27.11.2020, Ra 2020/16/0151) und der gegenständliche erstinstanzliche Bescheidspruch einen Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zum Inhalt hat, wäre mit der Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides auf einen Ausspruch, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, ein unzulässiger Austausch des Prozessgegenstandes verbunden. Auch diesfalls müsste demnach die ersatzlose Behebung des erstinstanzlichen Bescheides erfolgen. Da der Prozessgegenstand des Berufungs- und Beschwerdeverfahrens durch den Spruch des erstinstanzlichen Bescheides begrenzt ist (vergleiche VwGH 27.11.2020, Ra 2020/16/0151) und der gegenständliche erstinstanzliche Bescheidspruch einen Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zum Inhalt hat, wäre mit der Abänderung des erstinstanzlichen Bescheides auf einen Ausspruch, um nachträgliche Baubewilligung anzusuchen, ein unzulässiger Austausch des Prozessgegenstandes verbunden. Auch diesfalls müsste demnach die ersatzlose Behebung des erstinstanzlichen Bescheides erfolgen.

Zur Zurückverweisung:

Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vgl. VwGH 20.10.2025, Ra 2025/20/0403). Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen kommt nur dann in Betracht, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhalts lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vergleiche VwGH 20.10.2025, Ra 2025/20/0403).

Nach § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG belasten die Auslagen den Beteiligten im Fall einer amtswegig angeordneten Amtshandlung dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind. Nach Paragraph 76, Absatz 2, zweiter Satz AVG belasten die Auslagen den Beteiligten im Fall einer amtswegig angeordneten Amtshandlung dann, wenn sie durch sein Verschulden herbeigeführt worden sind.

Bei der Prüfung der Frage, ob ein für die Kostenersatzpflicht nach § 76 Abs. 2 AVG erforderliches Verschulden gegeben ist, ist vom Verschuldensbegriff des § 1294 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 (VwGH 22.4.2004, 2004/07/0042; 17.10.2007, 2006/07/0163). Bei der Prüfung der Frage, ob ein für die Kostenersatzpflicht nach Paragraph 76, Absatz 2, AVG erforderliches Verschulden gegeben ist, ist vom Verschuldensbegriff des Paragraph 1294, 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 (VwGH 22.4.2004, 2004/07/0042; 17.10.2007, 2006/07/0163).

Die in § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG vorgesehene Heranziehung des Beteiligten zur Kostentragung setzt voraus, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten des Beteiligten und der mit Kosten verbundenen Amtshandlung bestand und die einzelnen Verfahrenshandlungen, welche die Kosten verursacht haben, zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts erforderlich waren (VwGH 25.2.2016, Ra 2015/07/0170). Die in Paragraph 76, Absatz 2, zweiter Satz AVG vorgesehene Heranziehung des Beteiligten zur Kostentragung setzt voraus, dass ein kausaler Zusammenhang zwischen dem schuldhaften Verhalten des Beteiligten und der mit Kosten verbundenen Amtshandlung bestand und die einzelnen Verfahrenshandlungen, welche die Kosten verursacht haben, zur Feststellung des maßgebenden Sachverhalts erforderlich waren (VwGH 25.2.2016, Ra 2015/07/0170).

Die Überwälzung von Sachverständigengebühren kommt nur dann in Betracht, wenn die Behörde die Gebühr dem Sachverständigen gegenüber iSd § 53a AVG sowohl bescheidmäßig festgesetzt (VwGH 24. 2. 2004, 2002/05/0658) als auch bezahlt hat (VwGH 8. 6. 2005, 2002/03/0076). Die Überwälzung von Sachverständigengebühren kommt nur dann in Betracht, wenn die Behörde die Gebühr dem Sachverständigen gegenüber iSd Paragraph 53 a, AVG sowohl bescheidmäßig festgesetzt (VwGH 24. 2. 2004, 2002/05/0658) als auch bezahlt hat (VwGH 8. 6. 2005, 2002/03/0076).

Gegenständlich wurde den Beschwerdeführern mit erstinstanzlichem Bescheid auf Grundlage des § 76 und des § 77 AVG Verfahrenskosten von EUR 1.521,05 (EUR 1.373,45 an Barauslagen für Sachverständige sowie EUR 147,60 an Kommissionsgebühren) mit der Begründung auferlegt, dass die Beschwerdeführer mit der Errichtung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens begonnen hätten, ohne vorab eine Baubewilligung oder Zustimmung der Nachbarn zur Überbauung der Grundgrenzen eingeholt zu haben. Hierdurch hätten die Beschwerdeführer schuldhaft ein Einschreiten der erstinstanzlichen Baubehörde verursacht und wären die dabei entstandenen Kosten folglich (zur Gänze) auf sie über zu wälzen. Gegenständlich wurde den Beschwerdeführern mit erstinstanzlichem Bescheid auf Grundlage des Paragraph 76 und des Paragraph 77, AVG Verfahrenskosten von EUR 1.521,05 (EUR 1.373,45 an Barauslagen für Sachverständige sowie EUR 147,60 an Kommissionsgebühren) mit der Begründung auferlegt, dass die Beschwerdeführer mit der Errichtung eines bewilligungspflichtigen Bauvorhabens begonnen hätten, ohne vorab eine Baubewilligung oder Zustimmung der Nachbarn zur Überbauung der Grundgrenzen eingeholt zu haben. Hierdurch hätten die Beschwerdeführer schuldhaft ein Einschreiten der erstinstanzlichen Baubehörde verursacht und wären die dabei entstandenen Kosten folglich (zur Gänze) auf sie über zu wälzen.

Die Berufungsbehörde hat sich mit den vorgeschriebenen Verfahrenskosten nicht (erkennbar) auseinandergesetzt.

Weder in der erstinstanzlichen Bescheidbegründung noch im vorgelegten Verwaltungsakt finden sich Hinweise, dass Sachverständigengebühren bescheidmäßig festgesetzt worden wären; es ist zudem auch nicht ersichtlich, ob die Gebühren tatsächlich bezahlt worden sind.

Vor allem wurde nicht geklärt, ob das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben als bewilligungspflichtiges Bauvorhaben anzusehen ist und ist die Frage, ob im gegenständlichen Fall überhaupt die Voraussetzungen für die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages vorliegen, weiterhin gänzlich offen.

Da sohin der für der Erteilung eines baupolizeilichen Auftrages erforderliche maßgebende Sachverhalt nicht einmal im Ansatz feststeht, dieser Sachverhalt aber auch für die Beurteilung des Kostenanspruches maßgeblich ist, erweist sich die Zurückverweisung als gerechtfertigt.

Schlussendlich wurde auch die Frage, ob überhaupt auf fremdem Grund gebaut wurde, durch die Berufungsbehörde nicht abschließend behandelt, was aber die erstinstanzliche Behörde – laut Bescheidbegründung – unter anderem zum Einschreiten veranlasst hat.

Zur Zurückweisung:

Zuständig für die Erteilung einer allfällig erforderlichen Baubewilligung ist gegenständlich der Bürgermeister der Marktgemeinde [KG] als erstinstanzliche Baubehörde, nicht aber das Landesverwaltungsgericht Burgenland. Der ausdrücklich an das Landesverwaltungsgericht Burgenland gerichtete Antrag ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Zum Entfall der beantragen mündlichen Verhandlung:

Gemäß § 24 Abs. 2 VwGVG kann die mündliche Verhandlung entfallen, wenn bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Da dies der Fall ist, konnte von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung abgesehen werden. Gemäß Paragraph 24, Absatz 2, VwGVG kann die mündliche Verhandlung entfallen, wenn bereits auf Grund der Aktenlage feststeht, dass der mit Beschwerde angefochtene Bescheid aufzuheben ist. Da dies der Fall ist, konnte von der Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung abgesehen werden.

VI.römisch sechs.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die Rechtslage erweist sich hinsichtlich der Spruchpunkte I. und IV. als eindeutig und liegt demnach keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor. Die Rechtslage erweist sich hinsichtlich der Spruchpunkte römisch eins. und römisch vier. als eindeutig und liegt demnach keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor.

Die Anwendung von allgemeinen verfahrensrechtlichen Grundsätzen – darunter ist auch die Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG zu verstehen- ist idR eine Frage des Einzelfalls, die nur revisibel ist, wenn das Verwaltungsgericht diese Grundsätze durch ein unvertretbares Vorgehen verletzt hätte (vgl. VwGH 19.11.2025, Ra 2025/04/0190), wovon gegenständlich nicht ausgegangen wird. Die Anwendung von allgemeinen verfahrensrechtlichen Grundsätzen – darunter ist auch die Zurückverweisung nach Paragraph 28, Absatz 3, zweiter Satz VwGVG zu verstehen- ist idR eine Frage des Einzelfalls, die nur revisibel ist, wenn das Verwaltungsgericht diese Grundsätze durch ein unvertretbares Vorgehen verletzt hätte vergleiche VwGH 19.11.2025, Ra 2025/04/0190), wovon gegenständlich nicht ausgegangen wird.

Im Ergebnis erweist sich eine ordentliche Revision hinsichtlich der Spruchpunkte I.. III. und IV. als unzulässig. Im Ergebnis erweist sich eine ordentliche Revision hinsichtlich der Spruchpunkte römisch eins.. römisch drei. und römisch vier. als unzulässig.

Schlagworte

Baurecht; Bgld. Baugesetz; geringfügiges Bauvorhaben; nachträgliche Baubewilligung; Überbauung der Grundstücksgrenze; baupolizeilicher Auftrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGBU:2026:E.G07.14.2026.002.002

Zuletzt aktualisiert am

08.05.2026

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