OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-154327/11/DM

Datum:
Linz, 7. Mai 2025

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde der A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde C__ vom 2.9.2024, GZ: 031-2/2024-pra, betreffend einen baupolizeilichen Auftrag gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen. Der Spruch des angefochtenen Bescheides wird neu formuliert: „Gemäß § 50 Abs. 2 iVm Abs. 4 Oö. BauO 1994 wird Ihnen die den Bescheiden des Bürgermeisters der Gemeinde C__ vom 29.10.1971, GZ: 153-9/Sch/71 und vom 30.8.2011, GZ: 131-9/2011, Proj.-Nr. 12/2011-wa, widersprechende Benützung des Gebäudes zur Hundezucht auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, untersagt. Ebenso wird auf der unbebaut bleibenden Fläche des Grundstücks Nr. aaa, KG C__, die Hundezucht gemäß § 45 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 untersagt. Zur Erfüllung dieser Aufträge wird eine Frist von vier Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung eingeräumt."

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde C__ (im Folgenden: belangte Behörde) vom 2.9.2024 wurde der Beschwerdeführerin (im Folgenden kurz: Bf) gemäß § 22 und § 30 Oö. ROG 1994 aufgetragen, die Hundezucht auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, jeweils KG C__, innerhalb einer Frist von drei Monaten einzustellen. Begründet wurde dies zusammengefasst mit der Widmungswidrigkeit der Hundezucht (Widerspruch zur Widmung Dorfgebiet in Form einer + Signatur gemäß § 22 Abs. 2 dritter bis sechster Satz Oö. ROG 1994 sowie Widerspruch zur Widmung Grünland).

2. Dagegen erhob die Bf mit Eingabe vom 25.9.2024 Beschwerde.

3. Daraufhin legte die belangte Behörde die Beschwerde samt dem bezugnehmenden Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung vor.

4. Am 19.3.2025 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Die Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft mit der EZ ccc, bestehend aus den Grundstücken Nr. aaa und bbb, jeweils KG C__. Das Grundstück Nr. aaa ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan mit einer + Signatur (Dorfgebiet) gemäß § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 versehen, das Grundstück Nr. bbb ist als (unspezifisches) Grünland gewidmet.

2. Für das Grundstück Nr. aaa gibt es – soweit hier relevant – eine Baubewilligung vom 29.10.1971, GZ: 153-9/Sch/71, mit der das Errichten eines Wirtschaftsgebäudes (Geräteraum im Erdgeschoss) mit aufgebauter Wohnung (Obergeschoss) genehmigt wurde. Mit Baubewilligung vom 30.8.2011, GZ: 131-9/2011, Proj.-Nr. 12/2011-wa, wurde die Errichtung eines Wohnhausanbaues genehmigt. Dabei wurde die mit Bescheid vom 29.10.1971 genehmigte Wohnung erweitert.

3. Auf der Liegenschaft wird von der Bf eine Hundezucht (D__) betrieben.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Einsicht genommen in den Akt der belangten Behörde sowie Einsicht in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung, bei der von der belangten Behörde auch die für das Grundstück Nr. aaa bestehenden Baubewilligungen vorgelegt und zur Niederschrift genommen wurden (Gerichtsakt ON9, Beilage ./A zur Niederschrift). Die dazugehörenden Einreichpläne wurden mit E-Mail vom 20.3.2024 (Gerichtsakt ON8) vorgelegt. Daraus ergibt sich auch die aktuell genehmigte Verwendung der Räume als Wohnräume bzw. als Geräteraum. Dass auf der Liegenschaft der Bf eine Hundezucht betrieben wird, ist unbestritten.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1.1. Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. BauO 1994 lauten:

„§ 25
Sonstige anzeigepflichtige Bauvorhaben

(1) Weiters sind folgende Bauvorhaben der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (Bauanzeige), soweit die §§ 24a und 26 nichts anderes bestimmen:
[…]
2. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß § 24 Abs. 1 Z 2, wenn dadurch ein Einfluss auf die Festigkeit tragender Bauteile, den Brandschutz, die gesundheitlichen oder hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist;
[…]

§ 50
Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

(3) […]

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.
[…]"

1.2. Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 (Oö. BauTG 2013) lautet wie folgt:

„§ 45
Grünflächen, Erholungsflächen, Freiflächen

(1) Beim Neu-, Zu- und Umbau von Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken oder sonst einem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind – sofern der Bebauungsplan nichts anderes festlegt oder sofern nicht in der näheren Umgebung Erholungsflächen zur Verfügung stehen – in einem der örtlichen Lage und der Zweckwidmung des Bauvorhabens entsprechenden Ausmaß Erholungsflächen, wie Gärten oder andere Grünanlagen und Ruheplätze, auf dem Bauplatz oder auf dem zu bebauenden Grundstück oder in dessen unmittelbarer Nähe herzustellen oder zu erhalten.

(2) Die unbebaut bleibenden Flächen des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks im Bauland dürfen nur einer der Art und der zulässigen Verwendung der baulichen Anlage entsprechenden Benützung zugeführt werden. Sie sind so zu gestalten und zu benützen, dass keine Störung des Orts- und Landschaftsbilds, keine Verunstaltung und keine schädlichen Umwelteinwirkungen eintreten; dies gilt sinngemäß für unbebaute Grundstücke im Bauland.

(3) Stellt die Baubehörde fest, dass die unbebaut bleibenden Flächen des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks oder unbebaute Grundstücke im Bauland in einer den Bestimmungen des Abs. 2 widersprechenden Weise benützt werden, so hat sie der Eigentümerin oder dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen."

1.3. Die hier maßgebliche Bestimmung des Oö. Raumordnungsgesetzes 1994 (Oö. ROG 1994) lautet:

„§ 22
Widmungen im Bauland

[…]
(2) Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist. Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 bis 6d verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß. Bestehende, baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan als + Signatur ausgewiesen werden. Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m^2) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.
[…]

§ 30
Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen sind als Grünland zu widmen.
[…]
(5) Im Grünland dürfen nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. […]
[…]"

2.1. Die Verwendung der Räume des Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. aaa für Zwecke der Hundezucht ist als Änderung des Verwendungszwecks anzusehen. Diese Änderung ist anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 (nicht bewilligungspflichtig gemäß § 24 Abs. 1 Z 3 leg.cit.), weil dadurch ein Einfluss auf die hygienischen Verhältnisse zu erwarten ist.

2.2. Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 nur entsprechend der Bewilligung sowie den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benutzt werden. Mit den Bescheiden vom 29.10.1971, GZ: 153-9/Sch/71, sowie vom 30.8.2011, GZ: 131-9/2011, Proj.-Nr. 12/2011-wa, wurde eine Baubewilligung zu

Wohnzwecken sowie als Geräteraum erteilt. Die derzeitige Nutzung (zur Hundezucht; neben der Wohnnutzung der Bf selbst) entspricht nicht der bewilligten Zweckwidmung. Die belangte Behörde hat daher durch die aufgetragene Einstellung der Hundezucht zu Recht die der Baubewilligung widersprechende Benützung des Gebäudes untersagt. Der baupolizeiliche Auftrag kann sich dabei hinsichtlich der Nutzung des sich auf dem Grundstück Nr. aaa befindlichen Wohngebäudes auf § 50 Abs. 2 iVm Abs. 4 Oö. BauO 1994 stützen. Hinsichtlich der Nutzung der auf diesem Grundstück befindlichen Freiflächen stellt die Rechtsgrundlage für die Untersagung der Hundezucht § 45 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 dar.

2.3. Auf dem als Grünland gewidmeten Grundstück Nr. bbb wurden von der Bf keine baulichen Anlagen zur Hundezucht errichtet. Ein Vorgehen nach § 49 Oö. BauO 1994 (Beseitigung von baulichen Anlagen) ist daher nicht erforderlich. Da sich § 45 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 auf die unbebaut bleibenden Flächen eines Bauplatzes oder eines bebauten Grundstücks im Bauland bezieht, ist diese Bestimmung für ein Vorgehen gegen eine widmungswidrige Nutzung der Freiflächen im Grünland nicht anzuwenden. Eine vergleichbare Bestimmung für die Grünland-Widmung gibt es nicht. Die Einstellung der Hundezucht auf den Freiflächen des als Grünland gewidmeten Grundstücks Nr. bbb kann daher nicht aufgetragen werden. Dies erübrigt sich jedoch ohnedies, da eine Hundezucht ohne einer baulichen Anlage (einem Gebäude, in dem sich die Hunde aufhalten), nicht möglich ist.

Schon aus diesen angeführten Gründen der konsenswidrigen, weil verwendungszweckwidrigen Nutzung der Räume des Wohngebäudes sowie der Freiflächen des Grundstücks Nr. aaa wurde die Hundezucht auf Grundstück Nr. aaa zu Recht untersagt.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

Für ein allfälliges weiteres Bauanzeigeverfahren ist ausdrücklich festzuhalten, dass die Bf aus dieser Entscheidung keinen Rechtsanspruch auf Erteilung eines Baukonsenses ableiten kann, weil erst in diesem Verfahren die Widmungskonformität zu beurteilen sein wird (vgl. *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7], Rz 9 zu § 49 sowie *Humer* in Pabel [Hrsg.], Oö. Baurecht, Rz 39 zu § 49 mHa VwGH 18.1.2005, 2002/05/0733 und 27.2.2006, 2005/05/0008).

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war. Vielmehr konnte die Entscheidung auf den klaren

Wortlaut der anzuwendenden Rechtsgrundlagen und die zitierte Judikatur gestützt werden.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.
Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter