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-154513/3/VG/DaE

Datum:
Linz, 7. Oktober 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des A__, wohnhaft in B__, gegen den Bescheid des Magistrats der Landeshauptstadt Linz vom 7. April 2025 GZ: 0010161/2025 BBV N, BBV/N257013 (in der Fassung der Beschwerdevorentscheidung vom 11. Juni 2025, GZ: 0033328/2025 MDion RM), betreffend baupolizeiliche Aufträge

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und die Beschwerdevorentscheidung mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch des angefochtenen Bescheids wie folgt zu lauten hat:

Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 iVm § 22 Abs. 1 erster Satz Oö. ROG 1994 wird Ihnen aufgetragen, die auf Ihrem Grundstück Nr. aaa, KG C__, errichtete Hühnerhütte in Holzbauweise (zur näheren Ausgestaltung der Hütte wird auf die Fotodokumentation zum Bericht vom 18. Februar 2025 sowie auf die Beilage 1/. der Beschwerde verwiesen) zur Gänze zu beseitigen und die Hühnerhaltung einzustellen.

Im Übrigen wird die Erfüllungsfrist wie folgt neu festgesetzt: 8 Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung.

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 vom 07. April 2025 erteilte der Magistrat der Landeshauptstadt B__ (in der Folge: belangte Behörde) dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) als Hälfteeigentümer des Grundstücks Nr. aaa, KG C__, den baupolizeilichen Auftrag, das Freilaufgehege zu beseitigen und gleichzeitig die Hühnerhaltung einzustellen.

2. Dagegen erhob der Bf mit Eingabe vom 24. April 2025 Beschwerde und beantragte nach etwaiger Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Aufhebung des Bescheids. Begründend führt der Bf aus, dass es sich bei dem Hühnerstall um keine bauliche Anlage iSd. § 49 Abs. 6 Oö. BauO handle, da zur Errichtung keine bautechnischen Kenntnisse erforderlich waren und keine technische Konstruktion vorliege, die eine fachgerechte Herstellung voraussetze. Zudem diene die Haltung weniger Hühner der Deckung des eigenen Lebensmittelbedarfs und erfülle damit ein wirtschaftliches Bedürfnis. Ferner stelle die Hühnerhaltung auch eine in Oberösterreich kulturell tief verankerte Form der Selbstversorgung dar, sodass diese auch ein kulturelles Bedürfnis erfülle. Da die Hühnerhaltung im Stadtteil mehrfach gegeben sei, füge sich die Nutzung in das Siedlungsgebiet ein und entspreche auch der ortsüblichen Nutzung.

3. Daraufhin erließ die belangte Behörde mit Bescheid vom 11. Juni 2025 eine Beschwerdevorentscheidung, mit welcher die Beschwerde als unbegründet abgewiesen wurde und eine ausführliche Begründung erfolgte.

4. Mit Eingabe vom 21. Juni 2025 beantragte der Bf, die Beschwerde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vorzulegen.

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

II. Festgestellter Sachverhalt:

Der Bf ist Hälfteeigentümer des Grundstücks Nr. aaa, KG C__. Dieses Grundstück ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen.

Bei einer Kontrolle am 17. Februar 2025 wurde festgestellt, dass auf dem gegenständlichen Grundstück mind. zwei Hühner mit Hühnerstall im Freilaufgehege gehalten werden.

Der Hühnerstall, mit einer Größe von etwa 2 m x 3 m, weist Tragkonstruktionen für Boden, Dach und Wände aus Holzlatten bzw. Kanthölzern unterschiedlicher Dimensionen auf. Die Bodenkonstruktion wird von vier Rundholzpfählen getragen. Als Zugang für die Hühner dient eine Holzaufstiegshilfe, die in eine öffenbare Klappe mündet. Aufgrund seiner Bauweise kann der Hühnerstall nicht von Personen betreten werden. Zur Veranschaulichung der Hütte wird auf die Fotodokumentation zum Bericht vom 18. Februar 2025 sowie auf die Beilage 1/. der Beschwerde des Bf verwiesen. Der Hühnerstall steht mit dem Boden fest in Verbindung und weist eine Bauweise auf, die fachtechnische Kenntnisse erfordert.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Einsicht genommen in den Akt der belangten Behörde, insbesondere in den Bericht vom 18. Februar 2025 über den Ortsaugenschein vom 17. Februar 2025, und Einsicht in das offene Grundbuch. Daraus ergibt sich der unter Punkt II. dargestellte Sachverhalt widerspruchsfrei. Im Übrigen wird vom Bf auch nicht bestritten, dass auf der Liegenschaft des Bf Hühner mit Hühnerstall im Freilaufgehe gehalten werden.

Von der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) abgesehen werden, da der entscheidungsrelevante Sachverhalt feststand und der Ausgang des Verfahrens lediglich von der Klärung einzelner Rechtsfragen abhing. Die aufgeworfenen Rechtsfragen konnten anhand der eindeutigen und ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden und bedurften daher keiner Erörterung in einer mündlichen Verhandlung (vgl. etwa VwGH 19.09.2017, 2017/01/0276; 03.10.2017, Ra 2016/07/0002). Einem Entfall der Verhandlung stehen daher weder Art. 6 EMRK noch Art. 47 GRC entgegen.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Vorweg ist festzuhalten, dass Voraussetzung eines baupolizeilichen Auftrages gemäß § 49 Abs. 1 bzw. Abs. 6 Oö. BauO 1994 ist, dass eine „bauliche Anlage“ vorliegt.

Bei der Frage, ob eine bauliche Anlage vorliegt oder nicht, handelt es sich jedenfalls um eine Rechtsfrage. Der Begriff der „baulichen Anlage“ wird in der Oberösterreichischen Bauordnung nicht näher definiert. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist darauf abzustellen, ob für die Errichtung der Anlage wesentliche bautechnische bzw. fachtechnische Kenntnisse erforderlich sind. Hingegen kommt es auf ein gewisses handwerkliches Geschick, das letztlich

jeder Bastler oder Gartenbesitzer braucht, nicht an (vgl. VwGH 27.03.2023, Ra 2023/05/0047). Vor diesem Hintergrund ist im hier zu beurteilenden Einzelfall auch zu beachten, dass in § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013 der Begriff des „Bauwerks“ definiert wird. Demnach ist ein „Bauwerk“ eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Gemäß § 2 Abs. 2 Oö. BauO 1994 gelten die Begriffsbestimmungen des Oö. BauTG 2013 auch für die Oö. BauO 1994.

Nach Ansicht der erkennenden Richterin bedarf die verfahrensgegenständliche Hütte zur Haltung von Hühnern schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung zu ihrer fachgerechten, ordnungsgemäßen Herstellung eines solchen wesentlichen Maßes an bautechnischen Kenntnissen, dass ein Ab- oder Einstürzen des Daches sowie eine sturm- und kippsichere Verankerung gewährleistet ist, da nur so das öffentliche Interesse an der Vermeidung von Verletzungen oder Gefahren für Personen und Tiere berücksichtigt wird.

Entgegen den Ausführungen des Bf handelt es sich somit bei der gegenständlichen Hühnerhütte zweifellos um eine bauliche Anlage. Konkret handelt es sich dabei um ein „Bauwerk“ im Sinne des § 2 Z 5 Oö. BauTG 2013, weil diese bauliche Anlage mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung - wie ausgeführt - bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Ein solches Bauwerk stellt zweifellos eine bauliche Anlage im Sinne des § 49 Abs. 1 bzw. Abs. 6 Oö. BauO 1994 dar.

2. Das gegenständliche Grundstück Nr. aaa, KG C__, ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet“ gemäß § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 gewidmet.

Gemäß § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 sind als Wohngebiete solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; […]

Stellt die Baubehörde fest, dass eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

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 § 45 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 widersprechenden Weise benützt werden, so hat sie der Eigentümerin oder dem Eigentümer nach § 45 Abs. 3 Oö. BauTG 2013 mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

3. Im Beschwerdefall stellt sich die Frage, ob die Haltung von Hühnern im Hühnerstall mit Freilaufgehe innerhalb einer als Wohngebiet gewidmeten Fläche zulässig ist. In diesem Zusammenhang kann auf eine Vielzahl von Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen werden, der sich wiederholt mit der Tierhaltung in Wohngebieten sowie mit der Errichtung der dafür erforderlichen baulichen Anlagen befasst hat (vgl. etwa VwGH 12.11.1991, 91/05/0080; 22.05.2001, 2000/05/0279; 31.03.2005, 2002/05/1109; 27.02.2006, 2005/05/0008; 25.02.2010, 2005/06/0071; 24.04.2018, Ra 2018/05/0056).

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 dahingehend auszulegen, dass auf die Bedürfnisse „vorwiegend der Bewohner“ des Wohngebietes und nicht nur auf die einzelner Eigentümer eines Grundstücks abzustellen ist. Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu weiters aus, dass von einem objektiven Maßstab bei der Beurteilung der Bedürfnisse der Bewohner eines Wohngebietes und nicht von individuell subjektiven Bedürfnissen eines einzelnen Bewohners in einem Wohngebiet auszugehen ist. Es sind somit „andere Bauwerke und sonstige Anlagen“ im Sinne des § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 daher im Wohngebiet nicht zulässig, wenn deren beabsichtigte Verwendung nur der Deckung der in dieser Gesetzesbestimmung angeführten Bedürfnisse einer Person (oder deren Familie und allenfalls deren im privaten Rahmen empfangenen Gäste) dient. Vielmehr ist hierbei auf die Deckung der beabsichtigten Bedürfnisse eines nennenswerten, jedenfalls über einen Privatgebrauch hinausgehenden Anteils von im betroffenen Wohngebiet ansässigen Bewohnern abzustellen. Im Wohngebiet sind Nebenanlagen zulässig, welche für eine sinnvolle Nutzung eines Wohngebäudes notwendig sind bzw. typischerweise von der Wohnbevölkerung in solchen Wohngebieten errichtet werden und es ist zur Beurteilung der Frage, ob eine zulässige Nebenanlage im Zusammenhang mit einer Haltung von Tieren vorliegt, darauf abzustellen, ob solche Tiere typischerweise im Haushalt gehalten werden und üblicherweise derartige Baulichkeiten von der Wohnbevölkerung errichtet werden (VwGH 24.04.2018, Ra 2018/05/0056).

Für die Beantwortung der Frage, ob bestimmte Tiere auf einer Liegenschaft mit der Widmung „Wohngebiet“ gehalten und ob darauf bauliche Anlagen zum Zweck der Haltung solcher Tiere errichtet werden dürfen, ist entsprechend der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (etwa VwGH 22.12.1992, 90/05/0031; 31.03.2005, 2002/05/1109; 24.04.2018, Ra 2018/05/0056) daher von entscheidungswesentlicher Bedeutung, ob solche Tiere typischerweise in

einem Haushalt im Wohngebiet gehalten werden, also eine übliche Tierhaltung im Haushalt vorliegt. Im Hinblick auf die Haltung von Hühnern ist dies zu verneinen, da diese nicht zur üblichen Haustierhaltung im Wohngebiet zählt. Dabei ist – entgegen der Auffassung des Bf – unerheblich, ob im konkreten Stadtteil weitere Hühnerhaltungen bestehen.

4. Da es sich beim beschwerdegegenständlichen Hühnerstall um eine nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage handelt, deren Errichtung im Wohngebiet entsprechend den obigen Ausführungen nicht zulässig ist, erging der bekämpfte Beseitigungsauftrag betreffend den Hühnerstall gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 zu Recht.

5. Ebenso war hinsichtlich der Tierhaltung im Freien aufgrund des Widmungswiderspruchs gemäß § 45 Abs 2 und 3 Oö. BauTG 2013 die Herstellung des rechtmäßigen Zustands, somit die Einstellung der Hühnerhaltung, aufzutragen.

6. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist das LVwG Oö. befugt, zur Klarstellung die entsprechende Ergänzung des Bescheidspruchs (welcher jedoch keine inhaltliche Änderung darstellt) vorzunehmen (vgl. VwGH 17.01.2023, Ra 2022/08/0173).

Eine Präzisierung des Spruches erweist sich zur Klarstellung als geboten, da die belangte Behörde im Spruch des angefochtenen Bescheids lediglich das „Freilaufgehe“ genannt hat, in der Begründung jedoch offenkundig sowohl auf den Hühnerstall als auch auf das Freilaufgehe Bezug genommen wurde. Es besteht daher kein Zweifel, dass der baupolizeiliche Auftrag auf die Beseitigung des Hühnerstalls gerichtet war.

7. Die Erfüllungsfrist wird vom LVwG Oö. neu festgelegt, um klarzustellen, dass diese erst mit Zustellung dieser Entscheidung des LVwG Oö. an den Bf zu laufen beginnt.

Im Ergebnis ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Zulässigkeit der Nutztierhaltung im Wohngebiet ab noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in der Entscheidung zitierten Judikate des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes

auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

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

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

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

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch