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-154479/25/DM

Datum:
Linz, 12. Mai 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des A__, vertreten durch B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Mühlheim am Inn vom 27.03.2025, GZ: 031-27-032025/Pier, betreffend baupolizeilicher Aufträge gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird hinsichtlich der baulichen Anlagen „Bruthaus“ und „Gebäude zur Fischverarbeitung“ stattgegeben und der angefochtene Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Mühlheim am Inn vom 27.03.2025 in Spruchpunkt II. dahingehend abgeändert, dass er zu lauten hat:

„Gemäß § 49 Abs. 1 iVm § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 wird Ihnen als Eigentümer der baulichen Anlage „Bruthaus“ auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG C__, aufgetragen, entweder nachträglich innerhalb einer Frist von acht Wochen eine Bauanzeige einzubringen oder die bauliche Anlage innerhalb einer Frist von acht Wochen zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen.“

„Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 wird Ihnen als Eigentümer der baulichen Anlage „Gebäude zur Fischverarbeitung“ auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__, aufgetragen, entweder nachträglich innerhalb einer Frist von acht Wochen die Baubewilligung zu beantragen oder die bauliche Anlage innerhalb einer Frist von acht Wochen zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen.“

Weiters ist die bauliche Anlage „Zaun (Fischteiche)“ in Spruchpunkt I. und II. des angefochtenen Bescheides zu streichen.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen. Die Erfüllungsfrist wird neu festgesetzt mit: sechs Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung.

Der Satz in Spruchpunkt II. „*Sie haben als Eigentümer der gegenständlich konsenslos errichteten baulichen Anlagen der Baubehörde binnen einer weiteren Frist von 8 Wochen schriftlich bekannt zu geben, dass die baulichen Anlagen beseitigt wurden.*“ hat zu entfallen.

Die Wortfolge in Spruchpunkt II. „Weiters sind folgende Auflagen einzuhalten:“ wird ersetzt durch das Wort: „Hinweise:“.

II. In Spruchpunkt I. (Untersagung der Benützung) des angefochtenen Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde Mühlheim am Inn vom 27.03.2025 wird vor „untersagt“ „ab 01.08.2026“ ergänzt.

III. 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 Mülheim am Inn (im Folgenden: belangte Behörde) vom 27.03.2025, GZ: 031-27-032025-Pier, wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) die Benützung der auf den Grundstücken Nr. aaa und bbb, KG C__, errichteten baulichen Anlagen

- Geräteschuppen (im nordöstlichen Bereich; 7,73 m x 9,83 m)
- Bruthaus (südlich des Geräteschuppens; 2,16 m x 4,24 m)
- Gebäude zur Fischverarbeitung (im südlichen Eckbereich; 6,56 m x 6,64 m)
- Lagerhütte (nordöstlich des Gebäudes Fischverarbeitung; 2,63 m 5,00 m)
- Hundehütte (nördlich der Lagerhütte; 3,17 m x 6,20 m)
- Fischerhütte (nordwestlich der Hundehütte; 7,43 m x 12,6 m)
- Terrasse mit Poolanlage (westliches Gebäudeeck der Fischerhütte; 5,5 m x 12,00 m)
- Zaunanlage (Dammwildgehege)
- Zaun (Fischteiche)

untersagt (Spruchpunkt I.).

Weiters wurde dem Bf aufgetragen, die unter Spruchpunkt I. angeführten baulichen Anlagen innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen (Spruchpunkt II.). Der Bf habe als Eigentümer der gegenständlich konsenslos errichteten baulichen Anlagen der Baubehörde binnen einer weiteren Frist von acht Wochen schriftlich bekannt zu geben, dass die baulichen Anlagen beseitigt worden seien. Weiters seien Auflagen (Maßnahmen im Zuge der Abbrucharbeiten; wird näher ausgeführt) einzuhalten.

2. Gegen diesen Bescheid wendet sich die vorliegende Beschwerde. Begründend wird nach Darstellung des Sachverhalts vorgebracht, es sei seit September 2024 ein Baubewilligungsverfahren hinsichtlich des Bauvorhabens „Nachträgliche Bewilligung einer Fischerhütte mit Nebengebäude und einer 3 m^3 Sammelgrube“ anhängig. Dieser Antrag sei nach wie vor unerledigt. Das verfahrensgegenständliche Grundstück diene der Bewirtschaftung von Fischteichen und die darauf errichteten Anlagen seien erforderlich, um das Grundstück demgemäß zu nutzen. Daher sei die Errichtung dieser Anlagen gemäß § 30 Abs 5 Oö. ROG 1994 grundsätzlich zulässig. Folglich wäre auch eine nachträgliche Erteilung der Baubewilligung gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 möglich. Da im gegenständlichen Fall das Ermittlungsverfahren zum Bauansuchen des Bf vom September 2024 noch nicht abgeschlossen sei und die agrarfachlichen / fischereifachlichen Gutachten der Amtssachverständigen in diesem Zusammen-

hang noch ausstehen würden, hätten keine abschließenden und verbindlichen Feststellungen zur Genehmigungsfähigkeit der verfahrensgegenständlichen Baulichkeiten getroffen werden können. Die mit dem angefochtenen Bescheid von der belangten Behörde gesetzte Vorgehensweise, den unbedingten Beseitigungsauftrag gemäß § 49 Abs. 1 OÖ BauO 1994 zu erlassen, ohne das Ergebnis des laufenden Ermittlungsverfahrens im Bauverfahren abzuwarten, stelle damit eine unzulässige Vorwegnahme des Ermittlungsergebnisses dar. Die herangezogene gesetzliche Grundlage des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 vermöge eine derartige Vorgehensweise nicht zu stützen und biete somit keine rechtliche Grundlage für die Erlassung des unbedingten Beseitigungsauftrages. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte die belangte Behörde daher zum Schluss kommen müssen, dass für die Erlassung eines unbedingten Beseitigungsauftrages die Voraussetzungen fehlen würden. Bemängelt wird weiters, dass entgegen der Sachverhaltsfeststellungen im angefochtenen Bescheid zu berücksichtigen gewesen wäre, dass manche dieser baulichen Anlagen, wie etwa das Bruthaus oder die Fischverarbeitung, lediglich phasenweise der Bewirtschaftung der Fischteiche diene und deren zwischenzeitliche Nutzung zur Lagerung in den Zeiten, in denen sie nicht für den Fischereibetrieb benötigt würden, für diesen nicht schädlich sei. Die Behörde verkenne zudem den Umstand, dass für die Nutzung eines derartigen Grundstücks als Fischereibetrieb sowie für die damit verbundene ordnungsgemäße Instandhaltung die Lagerung zahlreicher Gerätschaften und sonstiger Betriebsmittel erforderlich sei. Eine derartige Nutzung stehe der Zweckbestimmung des Grundstücks nicht entgegen, sondern stelle vielmehr eine notwendige Voraussetzung für deren Bewirtschaftung dar.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (im Folgenden: Verwaltungsgericht) mit Schreiben vom 19.05.2025 die Beschwerde samt dem Behördenakt zur Entscheidung vor.

4. Die belangte Behörde legte dem Verwaltungsgericht im Zuge des gerichtlichen Verfahrens sodann noch das mittlerweile bei ihr eingelangte agrarfachliche Gutachten vom 10.07.2025 sowie die dazu ergangene Stellungnahme des Bf vom 25.07.2025 vor.

5. Mit E-Mail vom 07.01.2026 legte die belangte Behörde weiters die fachliche Stellungnahme des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 31.12.2025 zur Stellungnahme des Bf vom 25.07.2025 vor.

6. Mit E-Mail vom 13.01.2026 wurde schließlich das von der belangten Behörde eingeholte fischereifachliche Gutachten vom 12.01.2026 vorgelegt.

7. Mit E-Mail vom 11.02.2026 übermittelte die belangte Behörde die Stellungnahme des Bf vom 10.02.2026 zu den eingeholten agrarfachlichen und fischereifachlichen Gutachten.

8. Am 17.03.2026 fand am Verwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, der der fischereifachliche und der agrarfachliche Amtssachverständige sowie auch die bautechnische Amtssachverständige beigezogen wurden. Der Bf wurde rechtsfreundlich vertreten. Auch ein Privatsachverständiger aus dem Gebiet der Fischerei und Landwirtschaft war anwesend, weiters eine Auskunftsperson (Gattin des Neffen des Bf). Die belangte Behörde war rechtsfreundlich vertreten. Es waren außerdem anwesend der Bürgermeister sowie die Amtsleiterin.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Der Bf ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ccc, KG C__, mit den darin einliegenden Grundstücken Nr. aaa, ddd und eee sowie der Liegenschaft EZ fff, KG C__, mit den einliegenden Grundstücken Nr. bbb und ggg und den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Sämtliche Grundstücke sind seit Bestehen des ersten Flächenwidmungsplanes im Jahr 1972 bis zum derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ gewidmet. Die Grundstücke Nr. hhh, ddd und ggg sind überdies mit der Ersichtlichmachung „Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung“ versehen (siehe Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, Anlage 1, 2.4.1). Das Grundstück Nr. eee ist mit der Ersichtlichmachung „Gewässer“ (siehe Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne, Anlage 1, 2.6.1) versehen.

2. Beschwerdegegenständliche bauliche Anlagen (nummeriert entsprechend dem Lageplan in der Stellungnahme der bautechnischen Amtssachverständigen vom 06.12.2024, Behördenakt ON11; Fotos siehe Gerichtsakt ON21):

2.1. Geräteschuppen (Nr. 1.: Grundstück Nr. bbb; im nordöstlichen Bereich; 7,73 m x 9,83 m): Die Tragkonstruktion wurde aus einer Formrohrkonstruktion hergestellt und als Abdeckung wurde eine Pultdachkonstruktion mit Blecheindeckung gewählt.

2.2. Bruthaus (Nr. 2: südlich des Geräteschuppens; situiert teilweise auf Grundstück Nr. bbb, EZ fff, KG C__, und teilweise auf Grundstück Nr. aaa, EZ ccc, KG C__; 2,16 m x 4,24 m): dieses soll der Aufzucht der Fische dienen und ist in Mischbauweise ausgeführt. Eine Paneelkonstruktion ist auf einem Stahlbetonsockel aufgesetzt und mit einer Pultdachkonstruktion überdeckt. Die Raumhöhe beträgt mehr als 1,50 m, wobei im Zugangsbereich drei Stufen überwunden werden müssen. Alle Außenwände sind verschlossen, eine Dachkonstruktion ist vorhanden. Es handelt sich um ein begehbares Gebäude.

2.3. Gebäude zur Fischverarbeitung (Nr. 3: im südlichen Eckbereich des Grundstücks Nr. aaa; 6,56 m x 6,64 m): Es handelt sich um ein allseits umschlossenes, begehbares und überdecktes Gebäude in Massivbauweise mit zwei Räumen.

2.4. Lagerhütte (Nr. 4: nordöstlich des Gebäudes „Fischverarbeitung“ auf Grundstück Nr. aaa; 2,63 m 5,00 m): in Holzbauweise ausgeführt. Allseits umschlossen, begehbar und mit einer Pultdachkonstruktion überdeckt.

2.5. „Hundehütte“ (Nr. 5: nördlich der Lagerhütte auf Grundstück Nr. aaa; 3,17 m x 6,20 m): wird als Lager genutzt. Ausgeführt ist diese aus einer Stahlkonstruktion und die Außenwände sind mit Metallgittern und überwiegend mit Folien und Planen verschlossen. Abgedeckt ist die Hütte mit einer flachgeneigten Pultdach-konstruktion mit Blecheindeckung. Die Raumhöhe beträgt mehr als 1,50 m. Die Außenwände sind überwiegend geschlossen und das Bauwerk ist begehbar. Es handelt sich daher um ein Gebäude.

2.6.1. „Fischerhütte“ (Nr. 6: Gebäude nordwestlich der „Hundehütte“, auf Grundstück Nr. aaa; 7,43 m x 12,6 m): Ausgeführt ist der Bau überwiegend in Massivbauweise, es wurde ein Satteldach mit Eternit-Schindeleindeckung aufgesetzt. Alle Außenwände sind verschlossen und die „Hütte“ ist begehbar. Somit handelt es sich um ein Gebäude. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß, einen ausgebauten Dachraum (mit Balkon), welcher über eine Wendeltreppe erreicht wird und einen Kellerraum.

2.6.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Mühlheim am Inn vom 25.06.1976, GZ: 153/9-5/1976, wurde am Grundstück Nr. aaa, KG C__, eine Baubewilligung für die „Errichtung einer Bewirtschaftungshütte“ erteilt [siehe in diesem Zusammenhang die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich vom 21.12.2022, LVwG-153510/5/DM, mit dem der Antrag des Bf auf Feststellung des rechtmäßigen Bestands der „Fischerhütte“ gemäß § 49a Oö. BauO 1994 abgewiesen wurde; bestätigt mit VwGH 18.06.2024, Ra 2023/05/0045]. Diese Bewirtschaftungshütte weist einen Grundriss von ca. 35 m^2 auf [Behördenakt ON8].

Es kann nicht festgestellt werden, dass diese „Bewirtschaftungshütte“ jemals so errichtet wurde wie bewilligt. Aus dem im Behördenakt befindlichen Foto der Hütte – vorgeblich aus dem Jahr 1973 – entspricht die Ausrichtung des Daches nicht dem Einreichplan, sondern es ist „verdreht“ ausgeführt. Auch die Übereinstimmung des Grundrisses im Einreichplan mit jenem auf dem Foto aus 1973 wird bezweifelt [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen bautechnische Amtssach-verständige, Seite 10].

Zusätzlich zum bewilligten Teil der „Fischerhütte“ (Bewirtschaftungshütte) hat nachträglich ein Zubau stattgefunden, in dem sich die Küche und der Sanitärraum und die Stiegenanlage in Form einer Wendeltreppe befinden. Anschließend wurde ein Dachraum aufgesetzt. Das Gebäude hat sich in seiner Größenausdehnung beinahe verdoppelt. Es ist ein Balkon im Dachraumbereich vorhanden. Der Dachkörper ist neu dazugekommen. Diese baulichen Tätigkeiten haben einen Einfluss auf die Statik des bestehenden Erdgeschoßes und bedeuten auch einen funktionalen Zusammenhang innerhalb dieses Gebäudes. Es handelt sich um ein völlig anderes Gebäude als ursprünglich bewilligt, das in seiner gesamten Summe eine Einheit bildet [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen bautechnische Amtssachverständige, Seite 10f].

Ein Rückbau würde bedeuten, dass der Dachkörper entfernt wird, die Übermauerungen abgebrochen werden, die Decke zum Teil entfernt wird sowie die Stiegenanlage. Sämtliche im Nachhinein dazugekommenen Räume müssten abgebrochen werden. Anschließend müssten die offenen Flächen verschlossen bzw. mit Außentüren und Fensterelementen verschlossen werden, die Fassade instandgesetzt und ein neuer Dachkörper aufgebracht werden, weshalb von umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen auszugehen ist [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen bautechnische Amtssachverständige, Seite 10f].

2.7. Terrasse mit Poolanlage (Nr. 7: westliches Gebäudeeck der „Fischerhütte“; 5,5 m x 12,00 m): Terrasse mit Waschbetonplattenbelag. Für die Fundamentierung und standsichere Ausführung (Erddruck, Wasserdruck etc.) der Terrasse und des Pools sowie für die dichte Ausführung des Pools sind bautechnische Kenntnisse erforderlich, weshalb es sich um Bauwerke handelt. Der Errichtungszeitpunkt wird mit Anfang der 1990er Jahre angenommen.

2.8. Zaunanlage (Nr. 8; ehemaliges Dammwildgehege): Entsprechend der Darstellung auf dem Orthofoto Abb. 1 (Stellungnahme bautechnische ASV vom 06.12.2024, Behördenakt ON 11) mit grün strichlierter Linie werden die Grundstücke Nr. iii, eee und zum Teil 1946, KG C__, mit einer 2,00 m hohen Zaunanlage eingefriedet. Die Gesamtlänge der Zaunanlage beträgt 265 m. Da die Fundamentierung und die standsichere Ausführung bautechnische Kenntnisse erfordert, handelt es sich um ein Bauwerk. Die Zaunanlage wurde ca. 1986 errichtet.

2.9. Zaun (Nr. 9; Fischteiche): Entsprechend der Darstellung auf dem Orthofoto Abb. 1 (Stellungnahme bautechnische ASV vom 06.12.2024, Behördenakt ON 11) mit grün strichlierter Linie werden die Grundstücke Nr. aaa, ddd, bbb und 238, KG C__, mit einer 2,00 m hohen Zaunanlage eingefriedet. Die Gesamtlänge der Zaunanlage beträgt 300 m. Da die Fundamentierung und die standsichere Ausführung bautechnische Kenntnisse erfordert, handelt es sich um ein Bauwerk.

Dieser Zaun war 1986 schon vorhanden. Im Jahr 1970 wurde der erste Karpfenteich errichtet.

3. Die Lage der beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen ist auf dem in der Stellungnahme der bautechnischen ASV vom 06.12.2024 enthaltenen Lageplan dargestellt [Behördenakt ON11, Seite 2] und auch auf den angefertigten Fotos ersichtlich [Gerichtsakt, übermittelte Fotos zum Lokalaugenschein, ON21].

4. Für keine der beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen liegt ein Baukonsens vor [gesamter Behördenakt, Beschwerdevorbringen].

5. Derzeit liegt kein aktiver land- und forstwirtschaftlicher Betrieb aus Sicht des Fischereiwesens vor. Der bewilligte Zustand geht nur von einem erweiterten Eigenbedarf aus [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen, Seite 5].

Aus dem vorgelegten Betriebskonzept ergibt sich aus Sicht des Fischereiwesens, dass die Führung eines zumindest nebenberuflich geführten landwirtschaftlichen Betriebs geplant ist [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen, Seite 5].

Aus fischereifachlicher Sicht werden das Bruthaus (Nr. 2) und das Gebäude zur Fischverarbeitung (Nr. 3) als nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 beurteilt. Auch der Zaun (Nr. 9) ist aus dem Grund des Prädatorenschutzes nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen, Seite 5f].

Ein Wohnbedarf vor Ort im Zuge der Fischzucht ist nicht gegeben [Gerichtsakt, Niederschrift ON22, Ausführungen des fischereifachlichen Amtssachverständigen, Seite 5f].

6. Derzeit liegt kein aktiver land- und forstwirtschaftlicher Betrieb aus Sicht des Agrarwesens vor.

Entsprechend dem vorgelegten Betriebskonzept soll eine betreuungsintensive (Kleinst)Tierhaltung mit Eierproduktion, Schafhaltung und Entenproduktion aufgenommen werden. Weiters ist der Obstbau und die Holzwirtschaft Teil des Betriebskonzepts. Für die geplante Tierhaltung in Kleinstbeständen kann keine objektive Wirtschaftlichkeit festgestellt werden, welche einen Beitrag zur allfälligen Rentabilität der Fischerei leisten könnte. Sowohl die geplante Tierhaltung als auch der Obstbau und die Holzwirtschaft gehen über den Grad des „Hobbys“ nicht hinaus. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind für die laut Betriebskonzept geplanten Betriebszweige nicht nötig iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 [Gerichtsakt,

Niederschrift ON22, Ausführungen des agrarfachliche Amtssachverständigen, Seite 7 bis 10].

III. Beweiswürdigung:

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt, das vorgelegte agrarfachliche Gutachten vom 10.07.2025 [Gerichtsakt ON2] samt Ergänzung vom 31.12.2025 [Gerichtsakt ON3], das fischereifachliche Gutachten vom 12.01.2026 [Gerichtsakt ON4], die von der bautechnischen Amtssachverständigen angefertigten Fotos der beschwerdegegenständlichen baulichen Anlagen zum Lokalaugenschein vom 27.11.2024 [Gerichtsakt ON21], Einschau ins offene Grundbuch sowie ins Digitale Oberösterreichische Raum-Informations-System [DORIS]. Zudem wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, im Rahmen derer der fischerei- und der agrarfachliche Amtssachverständige ihre Gutachten erörterten und den vorgetragenen Argumenten des fischerei- und agrarfachlichen Privatsachverständigen des Bf entgegneten. Weiters wurde die bautechnische Amtssachverständige hinzugezogen, welche Ausführungen zur baulichen Ausgestaltung der Zu- und Umbauten der „Fischerhütte“ erstattete und zur Frage der Trennbarkeit dieser Zu- und Umbauten von der im Jahr 1976 bewilligten Bewirtschaftungshütte („Fischerhütte“) Stellung nahm. Dieser schlüssigen und nachvollziehbaren bautechnischen Beurteilung der Ausführung des Zu- und Umbaus der „Fischerhütte“ sowie der technischen Trennbarkeit ist der Bf nicht bzw. nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Zum Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs ist auszuführen, dass der fischereifachliche Amtssachverständige zum Ergebnis gelangte, dass aus der Sicht des Fischereiwesens derzeit kein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 geführt wird, allerdings aufgrund der Angaben im Betriebskonzept zumindest von einem geplanten nebenberuflich geführten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb auszugehen ist. Das Bruthaus (Nr. 2) und das Gebäude zur Fischverarbeitung (Nr. 3) sind für die bestimmungsgemäße Nutzung iSd 30 Abs. 5 leg.cit. nötig. Ebenso die Zaunanlage um den Bereich der Fischteiche (Nr. 9), welche die Funktion eines Prädatorenschutzes erfüllt. Der Privatsachverständige des Bf argumentierte, dass die geplante Fischzucht einen intensiveren Aufenthalt erfordere, weshalb Sanitärräume und ein Aufenthaltsraum zur Einnahme einer Jause bzw. als Witterungsschutz erforderlich seien. Der fischereifachliche Amtssachverständige argumentierte plausibel und nachvollziehbar, dass die Teichanlage so ausgerichtet ist, dass sie keine tägliche Anwesenheit des Bewirtschafters erfordert, weshalb es keinen Wohnbedarf vor Ort gibt und auch keine sonstigen Räumlichkeiten erforderlich sind. Er führte aus, dass es einzig einen kurzen Zeitraum gibt, wo eine intensivere Betreuung der Fischzucht gegeben ist, aber auch hier ist ein Wohnbedarf nicht gegeben.

Der agrarfachliche Amtssachverständige kommt in seiner fachlichen Beurteilung schlüssig und nachvollziehbar zum Ergebnis, dass die vom Bf geplante Begründung neuer Produktionszweige (Eierproduktion, Schafhaltung, Entenhaltung, Obstbau und Holzwirtschaft) nicht wirtschaftlich ist. Für die Tierhaltung in Kleinstbeständen (wie konkret geplant) kann keine objektive Wirtschaftlichkeit festgestellt werden, die einen Beitrag zur allfälligen Rentabilität der Fischerei leisten könnte. Der agrarfachliche Amtssachverständige führte in diesem Zusammenhang auch aus, dass die geplante Größenordnung der Betriebszweige weit von einem durchschnittlichen landwirtschaftlichen Betrieb in Oberösterreich entfernt ist. Es handelt sich dabei vielmehr eindeutig um ein Hobby.

Der Privatsachverständige argumentierte auch hier im Zusammenhang mit der geplanten Tierhaltung mit dem Erfordernis eines Wohnbedürfnisses vor Ort. Da es sich aus agrarfachlicher Sicht um einen Hobbybetrieb handelt, ist darauf nicht weiter einzugehen, da bei einem Hobbybetrieb bauliche Anlagen nicht nötig für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlands iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sein können. Der agrarfachliche Amtssachverständige führte in diesem Zusammenhang daher auch aus, dass die Begründung, für einen derartigen Kleinstbestand ein Wohnhaus zu benötigen, jeder wirtschaftlichen Grundlage entbehrt. Auch sonstige Baulichkeiten zur Lagerung der Gerätschaften für die Bewirtschaftung der Flächen sind nicht nötig, da die rein pflegliche Bewirtschaftung von Kleinstflächen aussetzend, d.h. unregelmäßig, erfolgt. Dafür reicht es, wenn im Anlassfall die Gerätschaften mitgebracht werden.

Der Errichtungszeitpunkt des Pools mit Terrasse Anfang der 1990er Jahre gründet auf den Angaben der informierten Vertreterin im Rahmen der mündlichen Verhandlung.

Die Beurteilung der gegenständlichen Objekte als Bauwerke bzw. Gebäude gründet auf der fachlichen Beurteilung der bautechnischen Amtssachverständigen vom 06.12.2024 [Behördenakt, Stellungnahme zum Lokalaugenschein, ON11].

Dass aus der Auflage aus dem Bescheid aus 1976 keine Bewilligung für die sonstigen Hütten abgeleitet werden kann, ist selbstredend.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 – unabhängig von § 41 – dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen, entweder nachträglich innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Baubewilligung zu beantragen oder die

bauliche Anlage innerhalb einer weiters festzusetzenden angemessenen Frist zu beseitigen und gegebenenfalls den vorigen Zustand wiederherzustellen. Die Möglichkeit, nachträglich die Baubewilligung zu beantragen, ist dann nicht einzuräumen, wenn nach der maßgeblichen Rechtslage eine Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

Gemäß § 49 Abs. 5 Oö. BauO 1994 sind unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 bis 4 sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 24 und § 24b) zu verstehen.

Die Bestimmungen des § 49 Oö. BauO 1994 gelten gemäß § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994 sinngemäß auch für anzeigepflichtige Vorhaben.

Gemäß § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, 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, dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

2. Die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach § 49 Oö. BauO 1994 setzt voraus, dass die den Gegenstand des Verfahrens bildende bauliche Anlage sowohl im Zeitpunkt ihrer Ausführung als auch im Zeitpunkt der Erlassung des behördlichen Auftrages bewilligungspflichtig (bzw. anzeigepflichtig) war bzw. ist (vgl. VwGH 06.11.2013, 2012/05/0082; 30.01.2014, 2013/05/0223; 29.04.2015, 2013/05/0025; *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7] § 49 Oö. BauO D__). Für die Klärung der Frage, ob die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung (Kenntnisnahme einer Bauanzeige) im Zeitpunkt der Erlassung des Abbruchauftrages möglich ist, ist die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage maßgeblich (vgl. VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223). Da unter „maßgeblicher Rechtslage“ in § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 jedenfalls auch die in Abs. 6 genannten bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen zu verstehen sind, erübrigt sich, wenn ein solcher Widerspruch zu bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bewilligungs- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich lediglich um eine „bauliche Anlage“ handeln (vgl. VwGH 22.11.2005, 2003/05/0130; 31.07.2006, 2005/05/0240; 24.04.2007, 2006/05/0054; 17.04.2012, 2009/05/0063).

2.1. Bei sämtlichen beschwerdegegenständlichen Bauten (Nr. 1 bis Nr. 9; siehe Pkt. II. 2.1. bis 2.9.) handelt es sich um bauliche Anlagen, da es sich um Gebäude (§ 2 Z 12 Oö. BauTG 2013) oder um Bauwerke (§ 2 Z 5 Oö. BauTG 2013) handelt.

2.2. Die beschwerdegegenständlichen Bauten wurden ohne Baukonsens errichtet:

2.2.1. Für Gebäude ist bereits seit der Oö. BauO 1875 ein Baukonsens zu erwirken (siehe § 1 Abs. 1 Oö. BauO 1875). Baubewilligungen für die hier beschwerdegegenständlichen Gebäude (Nr. 1 bis 6) liegen nicht vor.

Zwar wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Mühlheim am Inn vom 25.06.1976, GZ: 153/9-5/1976, am Grundstück Nr. aaa, KG C__, eine Baubewilligung für die „Errichtung einer Bewirtschaftungshütte“ erteilt, doch wurde dieses nun als „Fischerhütte“ (Nr. 6) bezeichnete Gebäude durch Zu- und Umbauten derart vergrößert und verändert, dass nicht mehr von der bewilligten Bewirtschaftungshütte gesprochen werden kann. Ein Baukonsens für die „Fischerhütte“ (Nr. 6) besteht daher nicht.

2.2.2. Hinsichtlich des Pools und der Terrasse ist auszuführen, dass diese Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden. Gemäß § 41 Abs. 1 lit. b Oö. BauO 1976 bedurfte die Errichtung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen, einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung). Wie die bautechnische Amtssachverständige feststellte, sind für die Fundamentierung und standsichere Ausführung (Erddruck, Wasserdruck etc.) der Terrasse und des Pools sowie für die dichte Ausführung des Pools bautechnische Kenntnisse erforderlich. Der Pool mit angrenzender Terrasse ist aufgrund seiner Ausführung daher geeignet, eine erhebliche Gefahr für Menschen herbeizuführen, weshalb von einer Bewilligungspflicht im Errichtungszeitpunkt auszugehen ist. Eine Baubewilligung liegt nicht vor.

2.2.3. Die beschwerdegegenständlichen Zäune (Nr. 8 und 9) wurden in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre errichtet. Damals galt die Oö. BauO 1976. Die beschwerdegegenständlichen Grundstücke waren bereits als Grünland gewidmet (seit 1972). Eine Bewilligungspflicht gemäß § 41 leg.cit. gab es dafür nicht, allerdings war in § 61 Abs. 5 leg.cit. bereits normiert, dass auch baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlagen entsprechend den Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes ausgeführt werden müssen, ansonsten die Baubehörde mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufzutragen hatte. Einen Baukonsens für die rechtmäßige Errichtung der gegenständlichen Zäune gibt es daher ebenfalls nicht.

3. Da es sich bei den errichteten baulichen Anlagen um konsenslose Bauten handelt, ist anschließend zu klären, ob ein bedingter oder ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu ergehen hat. Diese Frage ist anhand der im Entscheidungszeitpunkt maßgeblichen Rechtslage zu beurteilen.

Die gegenständlichen Grundstücke sind als Grünland gewidmet. Gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) dürfen im Grünland nur

Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung im Sinne dieser Bestimmung kommt im Beschwerdefall nur eine Land- bzw. Forstwirtschaft in Frage, weil die verfahrensgegenständlichen Grundstücke nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet sind. Dabei muss es sich um eine aktive Land- und Forstwirtschaft handeln, wobei zumindest ein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegen muss. Ein Hobbybetrieb reicht nicht aus.

An die dafür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt.

Beim Bf ist im Hinblick auf den Betriebszweig der Fischzucht davon auszugehen, dass es sich dabei entsprechend dem vorgelegten Betriebskonzept zumindest um einen (geplanten) landwirtschaftlichen Nebenbetrieb handelt.

Ist eine landwirtschaftliche Nutzung des als Grünland gewidmeten Grundstückes zu bejahen, ist in die Prüfung der Frage einzutreten, ob das geplante Bauwerk im Sinne des § 30 Abs. 5 OÖ ROG 1994 im projektierten Umfang für eine bestimmungsgemäße Nutzung nötig und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch ist (vgl. VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216 mHa VwGH 03.07.2001, 2001/05/0003, oder auch 07.03.2000, 99/05/0291). Das in diesem Zusammenhang vorzulegende Betriebskonzept hat konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen nicht nur beurteilt werden kann, ob sich aus der (beabsichtigten) Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt, sondern auch, ob die vorgesehenen baulichen Anlagen nach ihrem beabsichtigten Verwendungszweck in der geplanten Dimension notwendig sind (vgl. wiederum VwGH 27.10.2023, Ra 2020/05/0216 mHa VwGH 16.12.2003, 2002/05/0687, mit Hinweis auf VwGH 21.01.1992, 91/05/0195, und 16.09.2003, 2002/05/1013).

3.1. Zunächst ist festzuhalten, dass es sich nach den Ausführungen sowohl des fischerei- als auch des agrarfachlichen Amtssachverständigen – bezogen auf die Beurteilung der von ihnen jeweils zu beurteilenden Betriebszweige – um eine Neugründung einer Landwirtschaft handelt.

Aus dem vorgelegten Betriebskonzept ergibt sich aus Sicht des Fischereiwesens, dass die Führung eines zumindest nebenberuflich geführten landwirtschaftlichen Betriebs geplant ist. Aus Sicht des Agrarwesens gehen sowohl die geplante

Tierhaltung als auch der Obstbau und die Holzwirtschaft nicht über den Grad des „Hobbys“ hinaus.

3.2. Nach der fachlichen Beurteilung des fischereifachlichen Amtssachverständigen sind sowohl das Bruthaus (Nr. 2), als auch das Gebäude zur Fischverarbeitung (Nr. 3) zur bestimmungsgemäßen Nutzung des Grünlands nötig. Hinsichtlich dieser beiden baulichen Anlagen ist der angefochtene Bescheid daher in einen bedingten Beseitigungsauftrag mit der Möglichkeit zur nachträglichen Beantragung einer Baubewilligung umzuwandeln. Allerdings ist in diesem Zusammenhang ausdrücklich festzuhalten, dass der Bf daraus keinen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baubewilligung (oder auf Nichtuntersagung einer Bauanzeige) ableiten kann (vgl. *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[7], Rz 9 zu § 49 sowie *Humer* in *Pabel* [Hrsg.], Oö. Baurecht[2], Rz 40 zu § 49 mHa VwGH 18.01.2005, 2002/05/0733 und 27.02.2006, 2005/05/0008).

Ebenso nötig für die bestimmungsgemäße Nutzung iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ist die Zaunanlage um den Bereich der Fischteiche (Nr. 9), der die Funktion eines Prädatorenschutzes zukommt. Diese Einfriedung ist gemäß § 26 Z 4 Oö. BauO 1994 bewilligungs- und anzeigefrei und war daher in Spruchpunkt I. und II. des angefochtenen Bescheides zu streichen.

3.3. Zu den übrigen baulichen Anlagen (Nr. 1 und Nr. 4 bis 8) ist Folgendes auszuführen:

Der Bf bringt vor, bei der Beurteilung, ob zumindest ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 vorliege, dürften die Betriebszweige der Fischerei und der Agrarwirtschaft nicht getrennt voneinander beurteilt werden.

Dazu ist auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen: Demnach ist ein wesentlicher Bestandteil des Begriffes "Landwirtschaft/Forstwirtschaft" die Bodennutzung im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion oder eine diese Urproduktion typischerweise begleitende Nebenerwerbstätigkeit. Zur Ausübung der konkret beabsichtigten Land- und Forstwirtschaft ist es daher erforderlich, zunächst die Art und den Umfang derselben als gesamtes, d.h. auch mit den dazugehörigen Nebengewerben im Sinne der Gewerbeordnung, festzustellen. Unter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen i. S. der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ist - anders als etwa im Bauernsozialversicherungsrecht - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne zu verstehen. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw. der auf Grund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die auf Grund ihres Umfangs überhaupt geeignet

sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, ist daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, d.h. eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit wesentlich, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (d.h. der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigt. Ob zumindest ein solcher land- und/oder forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt, hängt einerseits von der Betriebsgröße, aber auch von dem erzielbaren Bewirtschaftungserfolg ab. Dieser kann vor allem in jenen Fällen, in denen nicht schon die Betriebsgröße auf das Vorliegen landwirtschaftlicher Nutzung im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung schließen lässt, d.h. vor allem im Grenzbereich vom land- und/oder forstwirtschaftlichen Nebenbetrieb zum (reinen) "Hobby", ein Indiz dafür sein, ob eine über einen bloßen Zeitvertreib hinausgehende land- und forstwirtschaftliche Nutzung im hier maßgebenden Sinne vorliegt (vgl. VwGH 19.01.2010, 2009/05/0079 mHa VwGH 29.01.2008, 2006/05/0297).

Zur Beantwortung der Frage, ob eine Baulichkeit für die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig ist, hat der Bauwerber im Rahmen des eingereichten Bauprojektes die geplante land- und forstwirtschaftliche Nutzung konkret darzulegen. An die dafür maßgeblichen Kriterien ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen über die Flächenwidmung dadurch umgangen werden, dass jemand lediglich einem Hobby und nicht einer zumindest nebenberuflichen land- und/oder forstwirtschaftlichen Tätigkeit nachgeht und auf diese Weise die für die Landwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt.

Dies bedeutet, dass es in jedem Fall konkreter Feststellungen darüber bedarf, ob einerseits ein landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, und wenn ja, ob die bauliche Maßnahme im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße Nutzung notwendig ist. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof wiederholt auf das Erfordernis eines Betriebskonzeptes hingewiesen. Liegt eine Vollerwerbslandwirtschaft vor, stellt sich die Frage der Notwendigkeit der Abgrenzung zu einem Hobbybetrieb nicht, sodass Angaben über die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Begründung oder Ausweitung eines Produktionszweiges entbehrlich sind. Maßgeblich ist in diesem Fall allein, ob das geplante Gebäude nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen Landwirtschaft oder Forstwirtschaft zur Grünlandnutzung im Rahmen der zu beurteilenden Land- und Forstwirtschaft geboten scheint; auch dafür ist allerdings ein Betriebskonzept erforderlich. Liegt keine Vollerwerbslandwirtschaft vor, hat die Behörde zu klären, ob zumindest ein land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetrieb vorliegt. (vgl. VwGH 19.01.2010, 2009/05/0079).

Da im Beschwerdefall keine Vollerwerbslandwirtschaft vorliegt, sondern lediglich eine (geplante) im Nebenerwerb ausgeübte Fischzucht, ist entsprechend dieser

Judikatur auch die Wirtschaftlichkeit der geplanten Begründung weiterer Produktionszweige (Eierproduktion, Schafhaltung, Entenhaltung, Obstanbau, Holzwirtschaft) zu prüfen. Diese Wirtschaftlichkeitsprüfung durch den agrarfachlichen Amtssachverständigen hat ergeben, dass für diese Produktionszweige keine objektive Wirtschaftlichkeit festgestellt werden kann, weshalb hinsichtlich dieser Produktionsformen von einem Hobby auszugehen ist.

Das bedeutet aber in weiterer Folge, dass die gegenständlichen baulichen Anlagen (Nr. 1 und Nr. 4 bis 8) für diese als Hobby ausgeübten Produktionsformen nicht nötig für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grünlands iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 sind.

Die belangte Behörde hat dem Bf daher zu Recht die Beseitigung der baulichen Anlagen Nr. 1 und Nr. 4 bis 8 und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustands aufgetragen.

4. Zur Trennbarkeit einer baulichen Anlage („Fischerhütte“, Nr. 6):

Der Bf bringt im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor, es sei technisch durchführbar, den bewilligten Bestand aus 1976 in Verbindung mit der Benützungsbewilligung vom 19.03.1980 und 03.04.1980 wieder herzustellen und verweist auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 16.03.2012, 2009/05/0102, in der es um die Demontage von wesentlichen Gebäudeteilen und den Rückbau auf den bewilligten Zustand eines Gebäudes gegangen sei.

Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes ist bei einem einheitlichen Bauwerk grundsätzlich der gesamte Bau Gegenstand eines baupolizeilichen Auftrags. Ein Abbruchauftrag darf sich nur dann auf Teile eines Bauvorhabens beziehen, wenn die konsenswidrigen oder konsenslosen Teile eines Bauvorhabens von diesem trennbar sind. Die Trennbarkeit richtet sich dabei - abgesehen von einer allfälligen rechtlichen Untrennbarkeit – nach der technischen Durchführbarkeit des auf den konsenslos errichteten Bauteil beschränkten Beseitigungsauftrags (VwGH 12.4.2024, Ra 2022/05/0169; VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025 uHa VwGH 16.3.2012, 2009/05/0102, mwN). Bei einem einheitlichen Bau ist die Frage der Trennbarkeit in einen bewilligungsfähigen und einen nicht bewilligungsfähigen Teil nicht aufzuwerfen (VwGH 12.4.2024, Ra 2022/05/0169 uHa VwGH 25.11.2022, Ra 2021/05/0030, mwN).

Im beschwerdegegenständlichen Fall haben zur ursprünglich bewilligten Bewirtschaftungshütte Zubauten in dem Maße stattgefunden, als einerseits eine räumliche Ausdehnung in horizontaler Hinsicht (Zubau von Räumen, in denen sich die Küche und der Sanitärbereich befinden) als auch in vertikaler Hinsicht (Stiegenanlage in Form einer Wendeltreppe, aufgesetzter Dachraum, Balkon) stattgefunden hat. Der Dachkörper ist neu dazugekommen. Auch ein

Wintergartenbereich wurde geschaffen. Diese baulichen Tätigkeiten haben einen Einfluss auf die Statik des bestehenden Erdgeschoßes und haben auch einen funktionalen Zusammenhang innerhalb des Gebäudes. Es handelt sich um ein völlig anderes Gebäude als ursprünglich bewilligt wurde, das in seiner Summe eine Einheit bildet. Ein Rückbau würde bedeuten, dass der Dachkörper entfernt würde, die Übermauerungen abgebrochen werden, die Decke zum Teil entfernt und die Stiegenanlage abgebrochen werden müsste. Sämtliche im Nachhinein dazugekommenen Räume müssten abgebrochen werden. Anschließend müssten die offenen Flächen verschlossen beziehungsweise mit Außentüren und Fensterelementen verschlossen werden, die Fassade instandgesetzt werden und ein neuer Dachkörper aufgesetzt werden. Es ist von umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen auszugehen. Es ist daher im Ergebnis davon auszugehen, dass die ursprüngliche Bewirtschaftungshütte im nunmehr bestehenden Gebäude aufgegangen ist und hinsichtlich seiner Größe und Ausdehnung maßgeblich von der ursprünglich bewilligten Bewirtschaftungshütte abweicht. Der ursprüngliche Konsens für die Bewirtschaftungshütte ist – falls er nicht ohnedies bereits vorher verwirkt wurde (siehe sogleich unten) – somit untergegangen. Die an der ursprünglichen Bewirtschaftungshütte vorgenommenen Zu- und Umbauten sind daher von dieser nicht trennbar, weshalb von einem einheitlichen Bauwerk auszugehen ist (vgl. VwGH 20.01.2023, Ra 2022/06/0323 mit einem ähnlich gelagerten Sachverhalt; weiters VwGH 12.04.2024, Ra 2022/05/0169; 01.02.2023, Ra 2023/06/0010 ua).

Bei diesem Ergebnis (Bestehen eines einheitlichen Bauwerks) kommt es auf die Frage des Vorliegens eines aliuds, d.h. ob die Bewirtschaftungshütte überhaupt jemals so errichtet wie sie bewilligt wurde, nicht mehr an (VwGH 20.01.2023, Ra 2022/06/0323). Festzuhalten ist, dass zumindest die Ausrichtung des Daches nicht mit dem genehmigten Einreichplan übereinstimmt.

Wenn der Bf in diesem Zusammenhang auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 16.03.2012, 2009/05/0102, verweist und die Rechtansicht vertritt, man müsste einen Rückbau auf den bewilligten Bestand anordnen, ist Folgendes auszuführen: Unter Außerachtlassung der Frage, ob es beschwerdegegenständlich tatsächlich überhaupt noch einen bewilligten Bestand (Baubewilligung aus 1976) gibt, ist festzuhalten, dass die Sachlage, die der Verwaltungsgerichtshof in dieser zitierten Entscheidung zu beurteilen hatte, nicht mit dem Beschwerdefall vergleichbar ist. Anders als dort würde im Beschwerdefall bei einem Rückbau nämlich das Bestandsgebäude substanziell beeinträchtigt und es wären nicht nur einzelne Ausbesserungsarbeiten am Bestand vorzunehmen, sondern es müssten umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Diese vom Bf zitierte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes kann an der Beurteilung des Verwaltungsgerichts, dass es sich im konkreten Fall um einen einheitlichen Bau handelt, der nicht trennbar ist, daher nichts ändern.

5. Der Bf führt in seinem ergänzenden Vorbringen vom 16.03.2026 (Gerichtakt ON20) und auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung an, im Bescheid betreffend die Bewilligung einer Bewirtschaftungshütte vom 25.06.1976 sei unter Punkt 14 der Beilage (Anm.: es handelt sich dabei um Auflagen) zum Bewilligungsbescheid Folgendes festgehalten: „*Sämtliche E__, die nicht der Bewirtschaftung des Areals dienen, sind spätestens nach Beendigung des Baues abzutragen*." Der Bf argumentiert dazu, es habe somit bereits zum Zeitpunkt der Bauverhandlung im Jahr 1976 weitere Hütten auf der Liegenschaft gegeben und seien diese auch ausdrücklich im Bescheid erwähnt worden. Da diese Hütten vor dem Oö. ROG 1972 errichtet worden und nicht abgebrannt seien, stellten diese Hütten an der südlichen Grundgrenze einen rechtmäßigen Bestand dar.

Diesen Ausführungen ist zu entgegnen, dass das Argument, aus dieser Auflage zur Beseitigung der übrigen Hütten einen Baukonsens abzuleiten, nicht nachvollzogen werden kann. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es (auch wenn es noch kein Raumordnungsgesetz gab, das eine Flächenwidmung festlegte) eine Bewilligungspflicht für Gebäude bereits seit der Bauordnung 1875 gibt.

6. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist bei der Festsetzung einer Erfüllungsfrist auf die technische Durchführbarkeit der Arbeiten Bedacht zu nehmen (vgl. etwa VwGH 30.01.2014, 2011/05/0060, mwN). Die belangte Behörde hat die Erfüllungsfrist für die Beseitigung mit sechs Monaten ab Rechtskraft des Bescheides bestimmt (Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides). Dass die Beseitigung in dieser Frist nicht möglich wäre, wird vom Bf nicht behauptet und auch kein dahingehendes Beschwerdevorbringen erstattet. Die von der belangten Behörde mit sechs Monaten festgesetzte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht des Verwaltungsgerichts jedenfalls ausreichend, um die Beseitigung durchzuführen. Die Erfüllungsfrist war lediglich insofern zu konkretisieren, als diese mit der Zustellung dieser Entscheidung zu laufen beginnt.

Die im angefochtenen Bescheid unter Spruchpunkt II. weiters gesetzte Frist von 8 Wochen, innerhalb derer der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben sei, dass die baulichen Anlagen beseitigt worden seien, wird mangels gesetzlicher Grundlage gestrichen.

Da es sich auch bei der Untersagung der Benützung der baulichen Anlagen in Spruchpunkt I. des angefochtenen Bescheides um den Ausspruch der Verbindlichkeit zur Herstellung eines bestimmten Zustands handelt, war gemäß § 59 Abs. 2 AVG auch hier eine angemessene Frist („ab 01.08.2026") zur Herstellung zu bestimmen (vgl. etwa VwGH 02.03.2026, Ra 2024/06/0201).

Die Bestimmung des § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 sieht lediglich die Beseitigung vorschriftswidriger baulicher Anlagen, nicht aber darüber hinausgehende

Maßnahmen (etwa betreffend Entsorgung von Bauschutt / Baurestmasse, Sicherung der Baustelle, Kennzeichnung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) vor (vgl. ua. LVwG Oö. 24.06.2019, LVwG-151857/15/VG; LVwG Oö. 15.12.2025, LVwG-154570/10/SSt). Die Vorgehensweise im Falle eines Abbruchs von baulichen Anlagen ist ohnehin gesetzlich geregelt (vgl. § 50 Abs. 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013). Die vorgeschriebenen Auflagen haben daher zur Gänze zu entfallen. Es ist nicht Gegenstand des Beseitigungsverfahrens, wie der Abbruch durchzuführen ist. Diesbezüglich kann ein Beseitigungsauftrag allenfalls Hinweise enthalten.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung zu lösen war. So handelt es sich bei der Frage, ob eine im Grünland errichtete bauliche Anlage nach den jeweiligen Umständen des Falles im Sinn des § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 nötig ist, um dieses Grünland bestimmungsgemäß zu benutzen, regelmäßig um keine Rechtsfrage, der grundsätzliche – weil über die Einzelfallbeurteilung hinausgehende – Bedeutung zukommt (vgl. VwGH 22.04.2026, Ra 2026/05/0042 mHa VwGH 27.03.2023, Ra 2023/05/0047, Rn 15 mwN).

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

Mag. Manzenreiter