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-154535/17/JS

Datum: Linz, 10. Februar 2026

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des D__, vertreten durch A__, vom 18.6.2025 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kirchham, vertreten durch B__, vom 21.5.2025, Zahl: Bau- 10/2025, betreffend die Untersagung eines Bauvorhabens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung durch mündliche Verkündung am 20.1.2026

zu Recht e r k a n n t :

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass der Spruch zu lauten hat:
„Die Ausführung des am 14.4.2025 angezeigten Bauvorhabens ‚Errichtung einer Gerätehütte aus Stahlblech' auf dem Grundstück Nr. aaa, Grundbuch, C__, wird gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 iVm § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 untersagt."

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

1. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

1.1. Mit der am 14.4.2025 bei der belangten Behörde eingelangten Bauanzeige nach § 25a Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) vom 11.4.2025 zeigte der Beschwerdeführer die beabsichtigte Ausführung des Bauvorhabens „Errichtung einer Gerätehütte aus Stahlblech“, auf seinem Grundstück Nr. aaa, Grundbuch C__, an.

1.2. Das Grundstück Nr. aaa ist als unspezifiziertes Grünland (Land- und Forstwirtschaft, Ödland) gewidmet.

1.3. Nach der der Bauanzeige beigelegten Baubeschreibung besteht die Gerätehütte (3,0 m x 3,16 m) aus einer Stahlblechkonstruktion und weist ein Vordach (3,0 m x 1,60 m) auf.

1.4. Die Gerätehütte soll projektgemäß zur Einstellung folgender Geräte zum Zwecke der Ausübung der Imkerei (im Ausmaß von 30 Bienenvölkern) dienen:

- Raupendumper, Schlegelmulcher und Motorsäge;
- Kraftstoffe und Betriebsmittel für diese Geräte;
- bis zu 60 Stück Rahmen/Holzelemente zum Aufstocken der Bienenstöcke;
- Wechselrichter und Akkus für eine PV-Anlage;

1.5. Mit Ausnahme der Rahmen/Holzelemente (Zargen) stellen diese Geräte keine üblichen Geräte für die Ausübung der Imkerei dar und es ist die projektierte Gerätehütte für die Lagerung der Geräte aus agrarfachlicher Sicht nicht notwendig.

1.6. Aus agrarfachlicher Sicht stellt ein jährlicher Nettogewinn in Höhe von 5.000 Euro aus einer Imkereitätigkeit schon einen maßgeblichen Einkommensbeitrag aus einer Land- und Forstwirtschaft dar, nicht jedoch ein jährlicher Nettogewinn in Höhe von 2.300 Euro.

2. Beweiswürdigung:

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt und die hg. Vorakte mit den GZen: LVwG-154094, 154095, 154290 und 154291. Weiters wurden Auszüge aus dem Grundbuch, DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) und BEV (Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) betreffend das gegenständliche Grundstück Nr. aaa beigeschafft. Dem hg. Ermittlungsverfahren wurde ein agrarfachlicher Amtssachverständiger beigezogen.

2.2. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

2.2.1. Die Feststellungen zum angezeigten Bauvorhaben gründen zwanglos auf den erwähnten Urkunden im Verfahrensakt der belangten Behörde (Punkte 1.1. und 1.3.) sowie auf der hg. aufgetragenen Projekterklärung des Beschwerdeführers vom 5.12.2025 (Punkt 1.4.).

2.2.2. Die Feststellung zu Punkt 1.2. basiert auf einer Einsicht in den unbedenklichen DORIS-Auszug betreffend die Flächenwidmung dieses Grundstücks.
2.2.3. Die Feststellungen zu den Punkten 1.5. und 1.6. basieren auf den fachlichen Ausführungen des beigezogenen agrarfachlichen Amtssachverständigen in der Beschwerdeverhandlung vom 20.1.2026, dem aufgrund seiner Expertise eine besondere Beweiskraft zukam und es traten die Parteien diesen Ausführungen auch nicht entgegen:
2.2.3.1. So konnte der Amtssachverständige dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (zu Punkt 1.5.) schlüssig darlegen, dass – mit Ausnahme der Zargen – die (für die projektierte Gerätehütte) vorgesehenen Gegenstände keine typischen Geräte der Imkerei darstellen. Vielmehr dienen etwa die Motorsäge und der Schlegelmulcher lediglich der pfleglichen Nutzung des Grundstückes. Der Raupendumper mag zwar im Hinblick auf die Hanglage des Grundstückes des Beschwerdeführers für den Transport der Waben bzw. Leerzargen nützlich sein. Für dessen Unterbringung ist aber nach den – im Hinblick auf die Größe eines solchen Arbeitsgerätes (rund 1,7 m x 0,75 m x 1,1 m) - nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen keine rund 10 m² große Gerätehütte samt rund 5 m² großen Vordach notwendig, sondern es würde ein sehr viel kleinerer (nicht begehbarer) Unterstand reichen. Die Zargen können nach der überzeugenden Fachmeinung des Amtssachverständigen mit den übrigen Imkereigerätschaften in einem Nebenraum der Bienenhütte selbst gelagert werden, eine eigene Gerätehütte in der projektierten Dimension ist dafür ebenfalls nicht zur Lagerung notwendig. Gleiches gilt für die Wechselrichter und Akkus der PV-Anlage, die aus agrarfachlicher Sicht (witterungsgeschützt) auch außerhalb der Bienenhütte installiert werden können.
2.2.3.2. Zur Gewinnbeurteilung (Punkt 1.6.) konnte der Amtssachverständige schlüssig auf die niedrige Einkommenssituation in der Landwirtschaft hinweisen.
2.3. Zur Abweisung des zu Beginn der Beschwerdeverhandlung vom 20.1.2026 gestellten Antrags des Beschwerdeführers auf Einräumung einer Stellungnahmefrist von acht Wochen betreffend das übermittelte Gutachten des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 19.1.2026:
2.3.1. Der Beschwerdeführer legte mit der Beschwerde eine Vollkostenrechnung einer Privatsachverständigen betreffend die vorgesehene Imkerei vor. Über hg. Auftrag gab der Beschwerdeführer noch eine ergänzende Projekterklärung vom 5.12.2025 ab. Diese weiteren Projektunterlagen wurden (mit dem Verfahrensakt der belangten Behörde) in der Folge vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich an den agrarfachlichen Amtssachverständigen zur gutachterlichen Beurteilung weitergeleitet. Gleichzeitig wurden die Parteien in der Ladung vom 17.12.2025 darüber informiert, dass der Beschwerdeverhandlung am 20.1.2026 ein agrarfachlicher Amtssachverständiger beigezogen wird. Auch dem Beschwerdeführer war damit bekannt, dass es in dieser Beschwerdeverhandlung zu einer agrarfachlichen Erörterung seines projektierten Bauvorhabens kommen wird. Der Beschwerdeführer hatte somit ausreichend Zeit, insbesondere die

Privatsachverständige der Beschwerdeverhandlung am 20.1.2026 zur Erörterung seines Bauprojekts hinzuzuziehen.

2.3.2. Die entscheidungswesentliche Feststellung zu Punkte 1.5. gründet – wie dargetan – auf den agrarfachlichen Ausführungen des Amtssachverständigen in der Beschwerdeverhandlung vom 20.1.2026. Zusammengefasst (vgl. Punkt 3.6.) ergibt sich daraus, dass die projektierte Gerätehütte aus agrarfachlicher Sicht für die vorgesehene Imkerei nicht notwendig im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) ist.

2.3.3. Der Antrag des Beschwerdeführervertreters auf Einräumung einer Stellungnahmefrist bezog sich hingegen auf das schriftliche Gutachten des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 19.1.2026. Die Ausführungen in diesem schriftlichen Gutachten, insbesondere zur Frage der Plausibilität der Vollkostenrechnung der Privatsachverständigen, waren jedoch für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich letztlich nicht entscheidungswesentlich. Eine Stellungnahme des Beschwerdeführers zum schriftlichen Gutachten des agrarfachlichen Amtssachverständigen vom 19.1.2026 hätte daher nicht zur Ermittlung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts beigetragen.

3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

3.1. Nach Art. 132 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Nach den Bestimmungen der §§ 27 und 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) hat das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

3.2. Die Errichtung einer rund 10 m² großen Gerätehütte im Grünland stellt ein anzeigepflichtiges Bauvorhaben nach § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994 dar.

3.3. Nach der Bestimmung des § 25a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde die Ausführung eines angezeigten Bauvorhabens u. a. bei Vorliegen von Abweisungsgründen im Sinne des § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 (hier: Widerspruch des Bauvorhabens gegen zwingende Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes) zu untersagen.

3.4. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ist auf als Grünland gewidmeten Grundstücken die Errichtung nur solcher Bauten und Anlagen zulässig, die nötig sind, um diese bestimmungsgemäß zu nutzen. „Bestimmungsgemäß“ bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. An dem Begriff der „Notwendigkeit“ ist ein strenger Maßstab anzulegen, weil verhindert werden soll, dass die Bestimmungen der Flächenwidmung umgangen und auf diese Weise die für die Land- und Forstwirtschaft bestimmten Grundflächen zersiedelt werden können; eine bloße "Nützlichkeit" der Bauten und Anlagen für die Nutzung

des Grundstückes ist daher nicht ausreichend (vgl. VwGH 17.6.2025, Ra 2025/05/0096; VwGH 20.10.2015, 2013/05/0172).

3.5. Das Grundstück des Beschwerdeführers ist als unspezifiziertes Grünland im Sinne des § 30 Abs. 1 Oö. ROG 1994 gewidmet. Es stellt sich daher die rechtliche Frage, ob die projektierte Gerätehütte „notwendig“ im Sinne der restriktiven Judikatur ist, um das Grundstück für die Land- und Forstwirtschaft zu nutzen:

3.5.1. Die Imkerei stellt grundsätzlich eine landwirtschaftliche Tätigkeit dar (vgl. § 1 Abs. 2 Oö. Bienenzuchtgesetz; vgl. auch § 2 Abs. 3 Z 2 Gewerbeordnung 1994, wonach das Halten von Nutztieren zur u. a. Gewinnung tierischer Erzeugnisse zur Land- und Forstwirtschaft gehört).

3.5.2. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinne der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ist aber - anders als etwa im Bauernsozialversicherungsrecht - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne darunter zu verstehen ist. 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 (vgl. VwGH 19.1.2010, 2009/05/0079). Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung hat der Verwaltungsgerichtshof daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit für wesentlich erachtet, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (das heißt der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigt (vgl. VwGH 29.1.2010, 2007/10/0107; darauf verweisend VwGH 27.1.2016, Ra 2015/05/0042). Auch nach der Legaldefinition des § 2 Z 1 der (aufgrund des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 ergangenen) Oö. Landwirtschafts-verordnung – Raumordnung 2021 erfolgt die Produktion eines aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betriebes nachhaltig und planvoll mit dem Ziel, „dauerhaft einen land- und forstwirtschaftlichen Betriebserfolg als maßgeblichen Einkommensbeitrag zu erzielen.“

3.5.3. Es soll nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes also verhindert werden, 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 Grünflächen zersiedelt. Um beurteilen zu können, ob wenigstens eine auf einen land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerb gerichtete Tätigkeit vorliegt, hat das Betriebskonzept konkrete Anhaltspunkte über Umfang und Art des Landwirtschaftsbetriebes dahingehend zu enthalten, dass vom Sachverständigen beurteilt werden kann, ob sich aus der beabsichtigten Betriebsführung wenigstens mittelfristig ein Gewinn erzielen lässt (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2021/05/0036).

3.6. Selbst wenn man mit der vorgelegten Vollkostenrechnung der Privatsachverständigen des Beschwerdeführers von einem jährlichen Gewinn aus der vorgesehenen Imkerei in Höhe von rund 5.000 Euro ausgeht und damit – so der agrarfachliche Amtssachverständige - von einem maßgeblichen Einkommensbeitrag aus der Imkereitätigkeit, sind die (für die Lagerung in der projektierten Gerätehütte) vorgesehenen Geräte aus agrarfachlicher Sicht für einen Imkereibetrieb nicht notwendig. Ausgenommen davon sind lediglich die Zargen, die nach der fachlichen Beurteilung des Amtssachverständigen aber in einer Bienenhütte selbst gelagert werden können.
3.7. Damit ist auch die projektierte Gerätehütte nach ihrem beabsichtigten Verwendungszweck – wie festgestellt - für die vorgesehene Imkerei nicht notwendig. Ihre Errichtung im Grünland ist schon aus diesem Grund gemäß § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 unzulässig.
3.8. Aus diesem Grund widerspricht das angezeigte Bauvorhaben den zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplans im Sinne des § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994, der das Grundstück Nr. aaa für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt. Die belangte Behörde hat die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens im Ergebnis zu Recht gemäß § 25a Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994 untersagt.
3.9. Aus Anlass der Entscheidung war der Spruch des angefochtenen Bescheids, der neben der Ausführungsuntersagung auch auf Abweisung der Bauanzeige lautete, entsprechend zu adaptieren.

4. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die 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

Mag. Steinschnack