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-154584/10/SSt

Datum: Linz, 16. Februar 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Dr. Steidl-Sebestyen über die Beschwerde des A__, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Michaelnbach vom 19.9.2025, GZ: 131-9/5-2022 – 2025, C__, betreffend baupolizeilicher Aufträge nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Hinsichtlich Satz 1 und 3 des Spruches des angefochtenen Bescheides wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid diesbezüglich mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:

„Es wird Ihnen die Nutzung des Wohngebäudes samt Garage auf dem Grundstück Nr. aaa, KG bbb, (Anschrift: C__) für Zwecke der Hundezucht untersagt. Ebenso wird die Hundezucht auf den unbebaut bleibenden Flächen dieses Grundstückes untersagt. Weiters wird die Entfernung der Zuchthunde aufgetragen. Die Frist für die Erfüllung dieser Aufträge wird mit drei Monaten ab Zustellung der Entscheidung festgesetzt.“

Hinsichtlich Satz 2 („Ebenso wird die Hundehaltung auf die max. Anzahl von 3 Hunden beschränkt.“) und Satz 4 (korrespondierende Erfüllungsfrist) des Spruches des angefochtenen Bescheides wird der Beschwerde stattgegeben und der angefochtene Bescheid diesbezüglich aufgehoben.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Michaelnbach (im Folgenden: belangte Behörde) vom 19.9.2025, GZ.: 131-9/5-2022 – 2025, C__, wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) gemäß § 50a Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF aufgrund der nicht dem Oö. Raumordnungsgesetz 1994 idgF entsprechenden Nutzung der Liegenschaft C__, Grdst. aaa, KG bbb C__, die Ausübung der Hundezucht mit sofortiger Wirkung untersagt und die Hundehaltung auf die max. Anzahl von 3 Hunde beschränkt, wofür eine Erfüllungsfrist bis spätestens 19.12.2025 festgesetzt wurde.

I.2. Der rechtsfreundlich vertretene Bf erhob dagegen mit Schriftsatz vom 16.10.2025 Beschwerde, in der er im Wesentlichen seine Rechtsansicht darlegte, wonach die Hundezucht ein im Dorfgebiet zulässiger land- und forstwirtschaftlicher Betrieb mit nicht herkömmlicher Produktion- und Betriebsform iSd § 30 Abs. 3 ROG 1994 sei. Es liege auch keine anzeigepflichtige Verwendungszweckänderung vor. Für die Beschränkung der Hundehaltung fehle es jeglicher Begründung.

I.3. Mit Schreiben vom 29.10.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des Behördenaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor. Auf Ersuchen der erkennenden Richterin wurde am 5.11.2025 der vollständige Bauakt betreffend die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und der Flächenwidmungsplan vorgelegt (ON 2 des Gerichtsaktes).

I.4. Am 10.2.2026 fand vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an der der rechtsfreundlich vertretene Bf und die belangte Behörde teilgenommen haben.

II. Festgestellter Sachverhalt:

II.1. Der Bf ist Alleineigentümer des gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde Michaelnbach (Beschluss des Gemeinderates vom 24.6.2004; aufsichtsbehördlich genehmigt und kundgemacht) als „Bauland – Dorfgebiet“ gewidmeten GSt. Nr. aaa, EZ ccc, KG bbb C__, mit der Anschrift „C__“. [Grundbuchsauszug, ON 8 des Gerichtsaktes; Flächenwidmungsplan, Aktenvorlage zu ON 2 des Gerichtskates]

II.2. Für dieses Grundstück wurde zuletzt mit Ansuchen vom 21.3.2022 die Ausführung des Bauvorhabens Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus und Neubau einer Garage und eines Pools mit Terrasse auf Grundlage des § 25a Abs. 1 Oö. BauO 1994 angezeigt. Mit Bescheid vom 3.5.2022 teilte die belangte Behörde

mit, dass gegen dieses Bauvorhaben kein Einwand bestehe. Aus dem Einreichplan vom 14.3.2022 und der Baubeschreibung ergeben sich keine Hinweise auf eine Verwendung für eine Hundezucht. Die Hundezucht wurde bisher nicht bei der Baubehörde angezeigt. [Baubescheid und Einreichplan, Aktenvorlage zu ON 2 des Gerichtsaktes; Tonbandprotokoll ON 9 des Gerichtsaktes]

II.3. An diesem Standort ist nach dem Tierschutzgesetz eine gewerbliche Hundezucht (D__) im Umfang von 6 Zuchthunden mit maximal zwei Würfe gleichzeitig behördlich genehmigt. [Bescheid der BH Grieskirchen vom 16.1.2025, GZ.: BHGRVEt-2021-297034/86-LeL, ON 1 des Behördenaktes]

II.4. Mit Bescheid vom 19.9.2025, GZ.: 131-9/5-2022 – 2025, C__, untersagte die belangte Behörde dem Bf aufgrund der nicht dem Oö. ROG 1994 entsprechenden Nutzung der Liegenschaft C__ gemäß § 50a Abs. 1 Oö. BauO 1994 die Hundezucht mit sofortiger Wirkung. [Satz 1 und 3 des Spruches] Ebenso wurde dem Bf aufgetragen, die Hundehaltung auf die max. Anzahl von 3 Hunden zu beschränken [Satz 2 des Spruches]; dies bis spätestens 19.12.2025. [Satz 4 des Spruches]

II.5. Auf der Liegenschaft werden derzeit 9 Hunde, davon 6 Zuchthunde, der Rasse D__ gehalten. Im Zuchteinsatz stehen 5 Hündinnen und 1 Rüde. Die übrigen drei Hunde sind pensionierte (1) bzw. noch nicht im Zuchteinsatz stehenden Nachwuchshunde (2). Bei den Hunden handelt es sich nicht um Jagd- sondern um Familienhunde.

Pro Jahr gibt es ca. 3 Würfe mit durchschnittlich 9 Welpen. Dies erfolgt kontrolliert und werden Maßnahmen getroffen, um eine „ungeplante“ Deckung einer Hündin zu verhindern. Die Welpen bleiben bis zum Alter von rund zwei Monaten auf der Liegenschaft des Bf. Die Welpen werden für ca. 2.000 Euro pro Tier verkauft. Der Deckungsbeitrag pro Wurf beträgt bei einer Wurfgröße von 9 Welpen ca. 9.000 Euro. Die Welpenvermittlung erfolgt über die Homepage www.ddd-home.at, auf der ua. detaillierte Informationen zu den Zuchthunden, Familienhunden und Würfen zu finden sind. Üblicherweise werden alle Welpen eines Wurfes verkauft; es kann vorkommen, dass ein Welpe bis zu seinem Verkauf etwas länger als zwei Monate auf der Liegenschaft bleibt.

Die Hunde leben mit dem Bf und seiner Gattin im Familienverband; sie werden im Wohngebäude gehalten, die Welpen halten sich überwiegend im Wohnzimmer auf. Die Hunde können unter Aufsicht auch in den Garten. Dort existiert ein eingezäunter Bereich, in dem die Hunde ihr Geschäft verrichten können; im übrigen Bereich können sie unter Aufsicht spielen.

Die Hundezucht ist der Ehegattin des Bf, E__, zuzurechnen. Diese züchtet D__ seit über 20 Jahren. Sie beabsichtigt, die Hundezucht auch in Zukunft fortzuführen.

Derzeit ist keine Hündin trächtig oder welpenführend; auch aus dem letzten Wurf vom 9.12.2025 befindet sich kein Welpe mehr auf der Liegenschaft.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Behördenakt, in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 10.2.2026.
Daraus - insbesondere aus den jeweils in eckigen Klammern angeführten Beweismitteln - ergibt sich der oben festgestellte Sachverhalt klar und widerspruchsfrei.
Die Feststellungen zu den Hunden ergeben sich aus den glaubhaften Aussagen des Bf und der zeugenschaftlich einvernommenen Ehegattin in der mündlichen Verhandlung.
Zur beantragten Einvernahme der Verkäuferin der Liegenschaft zum Beweis des Wahrheitsgehaltes der vorgelegten Korrespondenz (Beilage ./1 des Tonbandprotokolls, ON 9 des Gerichtsaktes) siehe unten in Punkt IV.6.

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

IV.1. Vorweg ist festzuhalten, dass die bloße Hundehaltung im Sinne einer Haltung von Hunden als Haustiere und eine allenfalls damit einhergehende Lärmbeeinträchtigung von Nachbarn nicht verfahrensgegenständlich ist und eine solche auch von der belangten Behörde nicht ins Treffen geführt wurde. Dahingehende Ermittlungen des LVwG Oö. würden daher nach Ansicht der erkennenden Richterin die Sache des hier gegenständlichen Verfahrens überschreiten. Im Übrigen würde eine über das zumutbare Maß hinausgehende Belästigung von Personen durch eine Hundehaltung nach Ansicht der erkennenden Richterin in den hier nicht gegenständlichen, spezielleren Regelungsbereich des Oö. Hundehaltegesetzes 2024 fallen (siehe insbesondere §§ 10 ff leg. cit.). Sache des Verfahrens ist die von der belangten Behörde angenommene Hundezucht und die damit verbundene Hundehaltung auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

IV.2. Die Beantwortung der Frage, ob eine Hundezucht vorliegt, ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen.

Klar ist, dass es nach der Judikatur des VwGH unerheblich ist, ob die Hundezucht gewerblich oder hobbymäßig ausgeübt wird (vgl. VwGH 22.5.2001, 2000/05/0279 mHa 22.12.1992, 90/05/0031 und 1.9.1998, 98/05/0060). Das Tierschutzgesetz enthält eine Legaldefinition zum Begriff „Zucht“ (siehe § 4 Z 14 leg. cit.). Demnach wird unter „Zucht“ u.a. die Fortpflanzung von Tieren unter Verantwortung des

Halters durch gemeinsames Halten geschlechtsreifer Tiere verschiedenen Geschlechts oder gezielte oder nicht verhinderte Anpaarung verstanden.

Im hier zu beurteilenden Einzelfall sieht die erkennende Richterin auf Basis der im Tierschutzgesetz enthaltenen Legaldefinition (welche zumindest als Richtschnur dienen kann) der behördlich genehmigten gewerblichen Hundezucht mit 6 Zuchttieren unter gleichzeitiger Haltung von 2 Würfen und den getroffenen Feststellungen zur Haltung der D__ den Zuchtbegriff jedenfalls als erfüllt an. Auch der Bf und seine Ehegattin bezeichnen die ausgeübte Tätigkeit als Hundezucht. Die Ehegattin verfolgt diese seit über 20 Jahren und sorgt dafür, dass regelmäßig Welpen zur Welt kommen.

Wem die Hundezucht zuzurechnen ist, ist im Hinblick auf den baupolizeilichen Auftrag letztlich nicht von Bedeutung, da hiefür auf den Bf als Eigentümer der baulichen Anlage bzw. des Grundstückes abzustellen ist.

IV.3. Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen stellen sich wie folgt dar:

Gemäß § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Gemäß § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie Kenntnis erlangt, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 1 benützt wird, dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.
Unter „entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften“ ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes zu zählen (vgl. VwGH 20.10.2009, 2008/05/0265).
Auch nach dem von der belangten Behörde herangezogenen (subsidiär zur Anwendung gelangenden) § 50a Oö. BauO 1994 hat sie in diesem Fall die Herstellung des rechtmäßigen Zustands aufzutragen.

Gemäß § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 sind als Dorfgebiete 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.

Gemäß § 45 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 dürfen die unbebaut bleibenden Flächen des Bauplatzes oder des bebauten Grundstücks im Bauland nur einer der Art und der zulässigen Verwendung der baulichen Anlage entsprechenden Benützung zugeführt werden.

IV.4. Die belangte Behörde stützt ihren baupolizeilichen Auftrag auf eine nicht dem Oö. ROG 1994 entsprechende Nutzung des „Bauland-Dorfgebietes“.

Bei der Festlegung der Widmungen geht es nicht nur um Fragen des Immissionsschutzes, sondern gerade auch um die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets, die an den Zielen des Oö. ROG 1994 auszurichten ist. So hat der Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 4.9.2001, 2001/05/0204, ausgeführt, dass der „Sinn und Zweck der Widmung nicht nur der Schutz der Nachbarschaft [ist], sondern es liegt die Einhaltung der Widmungskategorien im öffentlichen Interesse, sodass die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens nicht schon dann gegeben ist, wenn mit dem Vorhaben keine größeren Immissionen für die Nachbarn verbunden wären, als die Widmung zulässt“. Bei der Prüfung der Widmungskonformität ist zunächst eine typisierende Einordnung des Verwendungszwecks vorzunehmen.

IV.4.1. Nach gesicherter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Hundezucht im Wohngebiet jedenfalls widmungswidrig. Dies schon deshalb, weil eine solche nicht wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner des Wohngebietes im Sinne des § 22 Abs. 1 Oö. ROG 1994 dient (vgl. VwGH 24.4.2018, Ra 2018/05/0056 mVa 22.5.2001, 2000/05/0279 mwN). Die bewusste Aufzucht von Tieren und der damit verbundene Tierbestand kann mit der üblichen Tierhaltung in einem Haushalt nicht verglichen werden (vgl. VwGH 24.4.2018, Ra 2018/05/0056 mVA VwGH 31.3.2005, 2002/05/1109).

IV.4.2. Auch im Dorfgebiet ist eine Hundezucht nach Ansicht der erkennenden Richterin aus nachstehenden Überlegungen widmungswidrig:

Der Bf argumentiert, dass eine Hundezucht bzw. eine Tierzucht im Allgemeinen eine land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit darstellt, weil sich bereits aus § 30 Abs. 3 Oö. ROG 1994 ergebe, dass die Zucht und Haltung von Tieren, die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind, ausdrücklich als Beispiel für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb mit nicht herkömmlichen Produktions- und Betriebsformen genannt wird. Dieses Argument verfängt nicht:

Im Zentrum der höchstgerichtlichen Rechtsprechung steht die für die Widmungskategorie typische Tierhaltung unterschieden nach Tierart und deren typischer (Widmungs-)Zugehörigkeit.

So ist für die Zulässigkeit im Wohngebiet von entscheidungswesentlicher Bedeutung, ob solche Tiere typischerweise in einem Haushalt im Wohngebiet gehalten werden, also eine übliche Tierhaltung im Haushalt vorliegt (vgl. VwGH Ra 2018/05/0056 mwN). Hühner, Pferde, Ponys, Kaninchen und Tauben sind demnach keine „Haustiere“, sondern landwirtschaftliche Nutztiere und im Wohngebiet unzulässig.

Auch für die Zulässigkeit im Dorfgebiet ist für das Höchstgericht wesentlich, ob die Zucht oder Haltung der zu beurteilenden Tiere (Tierart) einen landwirtschaftlichen Betriebszweig darstellt. Ob und in welchem Ausmaß diese in weiterer Folge in der Widmung Dorfgebiet gewerbsmäßig oder zu Hobbyzwecken gehalten werden, ist nicht von Bedeutung (vgl. VwGH 13.12.2011, 2009/05/0255 zur Zulässigkeit der Taubenhaltung; VwGH 27.2.2006, 2005/05/0008 zur zulässigen Haltung von Ponys).

Bei konsequenter Kategorisierung des Tiers „Hund“ der Rasse D__ ist festzuhalten, dass es typischerweise in einem Haushalt im Wohngebiet gehalten wird (vgl. VwGH vgl. VwGH Ra 2018/05/0056 mwN) und Hunde schon deshalb – anders als Pferde und Tauben – „Heimtiere“ und nicht Gegenstand eines landwirtschaftlichen Betriebszweiges sind. Vor diesem Hintergrund ist auch festzuhalten, dass der Landesgesetzgeber in dem vom Bf ins Treffen geführten § 30 Abs. 3 Oö. ROG 1994 zwischen herkömmlichen und nicht herkömmlichen landwirtschaftlichen Betriebsformen unterscheidet und für die betriebliche Zucht und Haltung von Tieren, „die keine landwirtschaftlichen Nutztiere sind“, unterscheidet. Für letztere Betriebsform - worunter nach der Auffassung des Bf und nach dem oben gesagten auch Hunde zu verstehen sind, ist - in konsequenter Unterscheidung nach der Tierart - im land- und forstwirtschaftlichen Grünland aber eine Sonderausweisung notwendig und stellt dies gemäß § 30 Abs. 3 Satz 1 Oö. ROG 1994 eine so bezeichnete „sonstige Widmung im Grünland“ dar.
In der Dorfgebietswidmung nach § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 wird auf sonderauszuweisende land- und forstwirtschaftliche Betriebe („sonstige Widmung im Grünland“) nicht Bezug genommen und ist ohne gesetzliche Determinierung nicht per se anzunehmen, dass in einem Dorfgebiet (Anm: ohne Sonderausweisung) Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind, welche ohne diese Sonderausweisung selbst im Grünland nicht zulässig wären.

Im Ergebnis erweist sich die festgestellte Hundezucht der Rasse D__ im Dorfgebiet als widmungswidrig.

IV.5. Die belangte Behörde stützt ihre baupolizeilichen Aufträge aus raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten auf § 50a Oö. BauO 1994. Für die Rechtmäßigkeit des Bauauftrages ist es nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung im Hinblick auf den inhaltlichen funktionalen Zusammenhang

einschließlich der gleichartigen, gesetzlich gedeckten Rechtsfolgen letztlich bedeutungslos, ob dieser Auftrag auf die Bestimmung des § 50a Oö. BauO 1994 oder auf die Bestimmung des § 50 leg cit - hinsichtlich baulicher Anlagen - (vgl. VwGH 20.10.2009, 2008/05/0265 zur Vorgängerbestimmung des § 40 Abs. 8 Oö. ROG 1994) bzw. auf die Bestimmung des § 45 Abs. 3 Oö. BauTG 2013 - hinsichtlich des unbebauten Grundstücksbereiches - gestützt wird.

„Wie sich aus § 50 Abs. 1 Oö. BauO 1994 unzweifelhaft ergibt, dürfen bauliche Anlagen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Unter baurechtlichen Vorschriften sind in diesem Zusammenhang auch die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes zu verstehen. Die Baubehörde hat daher dem Eigentümer der baulichen Anlage auch im Fall einer dem Flächenwidmungsplan widersprechenden Nutzung gemäß § 50 Abs. 3 Oö. BauO 1994 mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen, es sei denn, eine solche Benützung einer baulichen Anlage wäre durch eine rechtskräftige Baubewilligung gedeckt.“ (VwGH 20.10.2009, 2008/05/0265, mwN; sodann § 50 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zur bewilligungskonformen Benützung).

Baubehördlich bewilligt wurde auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück ein Wohnhaus samt Um- und Zubau sowie der Neubau einer Garage und eines Pools mit Terrasse; Hinweise auf eine Hundezucht finden sich in den bezughabenden Unterlagen, wie der Bf auch in der Verhandlung darlegte, nicht.

Die Verwendung der baulichen Anlagen auf der Liegenschaft für die Hundezucht ist als Änderung des Verwendungszwecks anzusehen (§ 50 Abs. 4 BauO 1994). Diese ist (zumindest) anzeigepflichtig, weil bei einer Tierzucht in einem Wohngebäude ein Einfluss auf die hygienischen Verhältnisse gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 zumindest abstrakt denkbar (wörtlich: „zu erwarten“) ist. Die derzeitige Nutzung (Hundezucht neben der Wohnnutzung) entspricht nicht der konsentierten Zweckwidmung. Die Hundezucht wurde bei der Baubehörde nicht angezeigt. Die Rechtsgrundlage für das baubehördliche Vorgehen findet sich in Ermangelung eines Baukonsens für die gegenständliche Verwendung daher schon bereits in § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994. Zur gegenteiligen Auffassung des Bf ist festzuhalten, dass die Beurteilung einer allfälligen Anzeige- und Bewilligungspflicht abstrakt zu erfolgen hat. Die konkreten Festlegungen in der Genehmigung der Tierschutzbehörde sind für diese Beurteilung nicht heranzuziehen, wobei anzumerken ist, dass der Umfang der genehmigten Hundezucht und den ausführlichen Auflagen zur Hygiene indiziert, dass derartige Einflüsse nicht nur abstrakt denkbar sind, sondern diesen auch konkret mittels Auflagen Einhalt geboten werden muss. Selbst wenn man einzelfallsbezogen die Anzeigepflicht der Verwendungszweckänderung verneinen würde, stützte sich der Auftrag auf § 50a Oö. BauO 1994.

Im Rahmen der Beurteilung der Voraussetzungen für eine Untersagung der Benützung gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 genügt es (nur) zu prüfen, ob diese Änderung einer Bewilligung bzw. Anzeige bedarf (vgl. jüngst VwGH 17.9.2025, Ra 2025/05/0136 mVa VwGH 23.6.2015, 2013/05/0056, und 26.9.2017, Ra 2015/05/0065). Die Frage der Bewilligungsfähigkeit (bzw. nunmehr auch Nichtuntersagung im Fall einer Bauanzeige) ist dieser Prüfung nachgeschaltet. Selbst die Widmungskonformität kann dahingestellt bleiben (vgl. VfGH vom 16.6.2025, E 650/2025-14).

§ 50a Oö. BauO 1994 bzw. § 50 leg cit sind nicht auf bloße Unterlassungsaufträge beschränkt, sondern lassen auch Entfernungsaufträge zu. Die Zuchthunde sind gleichsam als Zubehör bzw. lebende Betriebsmittel der unzulässigen Hundezucht anzusehen und zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu entfernen (vgl. VwGH 22.5.2001, 2000/05/0279).

IV.6. Eine allfällige Kenntnis der Baubehörde von der Hundezucht ändert nichts daran, da es sich bei einem Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt. Gegenstand eines jeden solchen Verfahrens ist ausschließlich die Beurteilung des in den Einreich- bzw. Anzeigeplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellten Projekts (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011 mwN). Gleiches gilt für allfällige Äußerungen im Vorfeld des Liegenschaftserwerbs. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine mündliche Zusage oder ein konkludentes Verhalten der Baubehörde unwirksam; es kann dadurch weder die fehlende Baubewilligung ersetzt werden noch das Recht und die Pflicht der Baubehörde zur Erlassung eines Beseitigungsauftrages untergehen (vgl. VwGH 27.10.1993, 93/05/0153 zur Oö. BauO 1976; zur Oö. BauO 1875 etwa VwGH 21.2.1989, 89/05/0014; mündliche Zusagen oder ein konkludentes Verhalten von Behördenorganen können eine erforderliche Bescheiderlassung nicht ersetzen: ua. VwGH 24.3.2022, Ra 2020/05/0081 mwN; iZhg mit der Erlassung eines Beseitigungsauftrages vgl. ua. VwGH 27.2.1998, 96/06/0090 zur BauO Stmk). Die beantragte Einvernahme der Verkäuferin der Liegenschaft zum Beweis des Wahrheitsgehaltes der vorgelegten Korrespondenz (Beilage ./1) war deshalb entbehrlich.

IV.7. Zum Vorbringen des Bf, dass im behördlichen Verfahren das Parteiengehör nicht gewahrt worden sei, ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz rechtlich verpflichtet ist, allfällige Verfahrensfehler zu sanieren, indem geeignete Schritte gesetzt werden (siehe etwa VwGH 20.12.2017, Ra 2017/03/0069, mwN). Der Bf konnte sich in der Beschwerde und im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung umfangreich äußern. Ein allfälliger Verfahrensfehler im behördlichen Verfahren ist daher saniert.

IV.8. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes kann jedoch aus den herangezogenen Bestimmungen des § 50a Abs. 1 bzw. § 50 Oö. BauO 1994 nicht abgeleitet werden, dass bei einer vorhandenen Hundezucht zugleich eine (allgemeine) Beschränkung der Hundehaltung (die bei einer allgemeinen Formulierung auch Haustiere erfasst), bis auf eine Anzahl von drei Hunden, aufgetragen werden kann. Das Oö. ROG 1994 enthält, wie die belangte Behörde in der Bescheidbegründung richtig darlegt, keine explizite Regelung zur zulässigen - widmungskonformen - Anzahl von Tieren. Davon abgesehen ist im hier zu beurteilenden Beschwerdefall, in dem – wie eingangs dargelegt – Sache des Verfahrens ausschließlich die von der belangten Behörde angenommene Hundezucht und die damit verbundene Hundehaltung ist, nicht zu untersuchen, wie viele Hunde ohne Betrieb einer Hundezucht aus bau- (bzw. raumordnungsrechtlicher) Sicht rechtmäßig auf der Liegenschaft des Bf gehalten werden könnten. Das Entfernen von Haustieren ohne Bezug zur rechtswidrigen Zucht kann gegenständlich nicht aufgetragen werden (vgl. etwa VwGH 22.5.2001, 2000/05/0279). Satz 2 des Spruches des angefochtenen Bescheides und die korrespondierende Erfüllungsfrist bis 19.12.2025 in Satz 4 sind daher zu beheben.

Im Übrigen ist die in der Bescheidbegründung ohne Fallbezugnahme mitzitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (22.12.1992, 90/05/0031; 1.9.1998, 98/05/0060) – aus der neben weiterer Judikaturhinweise der Sukkus der Widmungswidrigkeit der Hundezucht gezogen wurde – zur üblichen Tierhaltung in einem Haushalt und der hinzunehmenden Immissionsbelastung im Wohngebiet ergangen. Hierzu sei lediglich ergänzend angemerkt, dass – bei einer hier nicht gegenständlichen Beurteilung einer zulässigen maximalen Haustieranzahl – im Dorfgebiet eine Beschränkung auf die typische Haustierhaltung im (bloßen) Wohngebiet möglicherweise (auch im Lichte des Immissionsschutzes) einen Wertungswiderspruch bedeuten würde (etwa in Berücksichtigung der oben zitierten Judikatur zur Hühner-, Pony- und Taubenhaltung und insbesondere der Entscheidung VwGH 27.2.2006, 2005/05/0008 betreffend Zulässigkeit einer Pferdehaltung auch außerhalb eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes bei sonstigem Wertungswiderspruch).
Fallbezogen existiert (ua. im Lichte des Judikats vom 27.2.2006) keine höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu, ob bei der oben in Punkt IV.4.2. auf Basis der bisherigen – aber nicht zur Hundezucht ergangenen – Rechtsprechung dargestellten Kategorisierung allenfalls auch ein Wertungswiderspruch im Hinblick auf die Zucht von Haustieren im Dorfgebiet vorliegt (hierzu wird auf Punkt V. verwiesen).

IV.9. Aus Anlass der Entscheidung war der baupolizeiliche Auftrag im Sinne des oben Gesagten abzuändern bzw. aufzuheben und die Untersagung der Hundezucht samt Entfernung der Zuchthunde auf der Liegenschaft innerhalb einer angemessenen Frist von drei Monaten aufzutragen. Laut Angaben des Bf ist derzeit keine Hündin welpenführend und keine Hündin trächtig. Nach Ansicht der

erkennenden Richterin ist die nunmehr festgesetzte Frist jedenfalls angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

V. Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich existiert noch keine gesicherte Rechtsprechung zur Frage, ob eine Hundezucht im Dorfgebiet gemäß § 22 Abs. 2 Oö. ROG 1994 zulässig ist.

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 ordentlichen 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 für das Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Verfahrenshilfe für das Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof 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.
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; 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.
Ein Antrag auf Verfahrenshilfe ist innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

MMag. Dr. Steidl-Sebestyen