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-154820/3/DM

Datum: Linz, 23. Oktober 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerde des A__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weibern vom 4.8.2025, GZ: Bau-401/26-2025, betreffend einen Beseitigungsauftrag gemäß der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994)

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Erfüllungsfrist für die Beseitigung der gegenständlichen baulichen Anlage wird mit sechs Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung neu festgesetzt.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weibern (im Folgenden: belangte Behörde) vom 4.8.2025 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden kurz: Bf) aufgetragen, die auf dem Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG ccc B__, im südöstlichen Bereich errichtete Hütte im Ausmaß von 12 m^2 binnen einer Frist von sechs Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entfernen und den rechtmäßigen Zustand wieder herzustellen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, das gegenständliche Grundstück sei als Grünland gewidmet. Da es sich bei der Liegenschaft des Bf um keinen landwirtschaftlichen Betrieb handle, sei die gegenständliche Hütte nicht nötig im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994), weshalb diese zu beseitigen sei.

2. Dagegen erhob der Bf Beschwerde vom 28.8.2025 und brachte vor, er ersuche vom Beseitigungsauftrag Abstand zu nehmen, da sich seine persönliche Situation geändert habe. Zum einen sei er bei der Landwirtschaftskammer Oberösterreich als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb registriert und zum anderen erlösche sein vertraglich vereinbartes Wohnrecht auf der Liegenschaft C__ mit Ende Dezember 2025. Da er kein weiteres Eigentum besitze, habe er auch keine anderen Möglichkeiten, die nötigen Gerätschaften zu lagern. Er ersuche, vom Beseitigungsauftrag Abstand zu nehmen und ihm einen Lagerraum von ca. 12 m^2 zu genehmigen. Diese Genehmigung sollte zumindest für den Zeitraum Gültigkeit haben, bis er im Eigentum von Flächen sei, auf denen er die nötigen Gerätschaften lagern könne.

3. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Vorlageschreiben vom 8.7.2026 die Beschwerde samt Verwaltungsakt zur Entscheidung vor.

II. Festgestellter Sachverhalt:

1. Der Bf ist Alleineigentümer der Liegenschaft des Grundstücks Nr. aaa, inneliegend in der EZ bbb, KG B__. Diese Liegenschaft weist Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 2,5818 ha auf [Gerichtsakt, Grundbuchsauszug, ON 2].

Das gegenständliche Grundstück Nr. aaa ist im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Grünland ausgewiesen.

2. Auf diesem Grundstück wurde im südöstlichen Bereich eine fahrbare Hütte mit ca. 5 m x 2,4 m (= 12 m^2) mit Vordach errichtet.

3. Ein land- bzw. forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nicht vor (siehe dazu die rechtlichen Ausführungen unter Punkt IV.2.).

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsicht in den vorgelegten Behördenakt. Daraus ergibt sich der festgestellte Sachverhalt.

Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 4 VwGVG entfallen, da der Sachverhalt feststand und ausschließlich Rechtsfragen zu klären waren (vgl. VwGH 13.2.2024, Ra 2023/22/0027; 11.12.2023, Ra 2023/06/0160 ua).

IV. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Das gegenständliche Grundstück ist als Grünland gewidmet. Im Grünland dürfen gemäß § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. Unter der bestimmungsgemäßen Nutzung iSd § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 kommt im Beschwerdefall nur eine Nutzung für die Land- bzw. Forstwirtschaft in Frage, weil das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht gesondert im Sinne des § 30 Abs. 2 bis 4 Oö. ROG 1994 gewidmet ist. 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 (siehe etwa VwGH 29.1.2006, 2006/05/0297).

2. Der Erteilung eines Baukonsenses bzw. einem rechtmäßigen Bestand steht im hier zu beurteilenden Einzelfall schon die Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Bestimmungen für die Notwendigkeit von Bauwerken und Anlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie zulässige Verwendungen festgelegt werden (Oö. Landwirtschaftsverordnung - Raumordnung 2021, LGBl. Nr. 148/2020), entgegen. Gemäß § 3 Abs. 2 dieser Verordnung muss bei der Neugründung eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs ein Grundeigentum von mindestens fünf Hektar land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche vorliegen. Unter Zugrundelegung der Rahmenbedingungen des Bf ist in rechtlicher Hinsicht

davon auszugehen, dass dieser derzeit keinen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb führt und er in rechtlicher Hinsicht nur eine Neugründung im Sinne der genannten Verordnung anstreben könnte. Da der Bf aber nicht über Eigenflächen im Ausmaß von mindestens fünf Hektar verfügt, erfüllt er schon diese in der Verordnung normierte Voraussetzung für Neugründungen nicht. Bei diesem Ergebnis braucht auf die Frage des Vorliegens eines aktiven land- und forstwirtschaftlichen Betriebs iSd § 2 Z 1 Oö. Landwirtschaftsverordnung Raumordnung 2021 nicht näher eingegangen werden.

Zum Argument des Bf, er sei bei der Landwirtschaftskammer Oberösterreich als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb registriert, wird Folgendes ausgeführt:

Bei der Beurteilung, ob eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, kommt es nicht auf sozialversicherungsrechtliche Einstufungen oder Steuervorschreibungen o.ä. an. Es ist vielmehr zu beachten, dass der Verwaltungsgerichtshof zum Begriff der „land- und forstwirtschaftlichen Nutzung“ im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen im Sinn der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen wiederholt ausgeführt hat, dass darunter - anders als etwa im Bauernsozialversicherungsrecht - nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinne zu verstehen ist. 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. Es soll 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 (vgl. etwa VwGH 15.3.2021, Ra 2021/05/0036, mwN).

Der Bf betreibt daher keine Land- und/oder Forstwirtschaft im baurechtlichen Sinn, weshalb es hier schon an der Grundvoraussetzung für allenfalls zulässige Baulichkeiten im Grünland fehlt.

3. Gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde, wenn sie feststellt, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, 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 (vgl. VwGH 10.12.2013, 2013/05/0039). Diese Bestimmung gilt sinngemäß auch für anzeigepflichte Bauvorhaben (siehe § 25a Abs. 5 Z 2 Oö. BauO 1994). Für baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlagen gilt § 49 Abs. 6 Oö. BauO 1994.

4. 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. etwa VwGH 29.4.2015, 2013/05/0025, VwGH 30.1.2014, 2013/05/0223, und VwGH 6.11.2013, 2012/05/0082). 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 raumordnungs-rechtlichen Bestimmungen besteht, eine Differenzierung dahingehend, ob eine bewilligungspflichtige, anzeigepflichtige oder bau- und anzeigefreie Ausführung vorliegt. Es muss sich lediglich um eine „bauliche Anlage“ handeln (vgl. VwGH 17.4.2012, 2009/05/0063; VwGH 24.4.2007, 2006/05/0054; VwGH 31.7.2006, 2005/05/0240; VwGH 22.11.2005/2003/05/0130)

5. Bei der gegenständlichen Hütte handelt es sich um eine anzeigepflichtige bauliche Anlage iSd § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994, die der Grünland-Widmung des beschwerdegegenständlichen Grundstücks widerspricht.

6. Die belangte Behörde hat dem Bf daher zu Recht die Beseitigung dieser Hütte und damit die Herstellung des rechtmäßigen Zustands aufgetragen.

7. Die Erfüllungsfrist wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich neu festgesetzt und beginnt mit Zustellung dieser Entscheidung des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich an den Bf zu laufen. Die neu festgelegte Erfüllungsfrist ist nach Ansicht der erkennenden Richterin jedenfalls auch angemessen, um die aufgetragene Leistung zu erfüllen.

Es ist spruchgemäß zu entscheiden.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

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 Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung). Im Übrigen ist die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen klar und eindeutig, weshalb schon deshalb keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt (vgl. VwGH 19.5.2015, 2015/05/0030).

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