

Linz, 30. September 2025

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. der Stadtgemeinde A__, vom 7.5.2025, 2. der DDr. B__, vertreten durch C__, vom 13.5.2025 und 3. der D__, vertreten durch E__, vom 6.5.2025 gegen den Bescheid der Oö. Landesregierung als Gemeindeaufsichtsbehörde vom 15.4.2025, GZ: IKD-2024-260984/31-Kom, betreffend Aufhebung eines Feststellungsbescheides nach § 49a Oö. Bauordnung 1994 gemäß § 103 Oö. Gemeindeordnung 1990 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

Entscheidungsgründe

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit gemeinsamen Ansuchen vom 27.8.2024 beantragten die Zweit- und die Drittbeschwerdeführerin „als rechtmäßige Pächter der P___, auf deren Grundstück sich die Gebäude befinden“ gemäß § 49a Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) die Feststellung des rechtmäßigen Bestehens der Bootshäuser „auf der Liegenschaft jjj mit der EZ aaa in der KG F___“ [richtig: auf dem Grundstück Nr. bbb, Grundbuch F___]. Dem Antrag lag u. a. der „Bauplan zur ursprünglichen Baugenehmigung vom 4.3.1969“ sowie eine Kontomitteilung der Sozialversicherungsanstalt für Selbständige (SVS) vom 1.6.2023 an die Drittbeschwerdeführerin „betreffend Führung eines land(forst)wirtschaftlichen Betriebes“ bei.

1.2. Mit (rechtskräftigem) Bescheid vom 16.9.2024 zu Zahl: mmm gab der Bürgermeister der Erstbeschwerdeführerin (in der Folge: Baubehörde) nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens dem gemeinsamen Feststellungsantrag der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin auf Grundlage des vorgelegten Bestandsplanes vom 23.8.2024 Folge, da die Voraussetzungen gemäß § 49a Oö. BauO 1994 vorliegen würden.

1.3. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 15.4.2025 hob die Oö. Landesregierung (in der Folge: belangte Behörde) als Gemeindeaufsichtsbehörde den Feststellungsbescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 gemäß §§ 98 und 103 Oö. Gemeindeordnung 1990 (Oö. GemO 1990) auf. Die belangte Behörde begründete ihre Entscheidung (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche) damit, dass es durchaus nachvollziehbar sei, dass in der Nähe der Liegenschaft H___-Straße [der Drittbeschwerdeführerin] seit einigen Jahrhunderten eine Art „Bootsinfrastruktur“ bestand, die in einem funktionellen Zusammenhang mit der dortigen Land- und Forstwirtschaft genutzt wurde. Darauf komme es bei der Beurteilung der rechtmäßigen Anwendung des § 49a Oö. BauO 1994 jedoch nicht an, es gehe ausschließlich um die im Jahr 1969 errichteten Bootshütten. Bei diesen Boothütten würde es sich um keine Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handeln, da sie ausschließlich zu gewerblichen Zwecken errichtet worden seien. Der Bescheid leide daher an einer Gesetzeswidrigkeit im Sinn des § 103 Abs. 1 Oö. GemO 1990. Im Rahmen der Interessenabwägung nach § 98 Abs. 1 Oö. GemO 1990 sei an die Rechtswohltat des § 49a Oö. BauO 1994 ein strenger Maßstab anzulegen und dem damit einhergehenden verfassungsrechtlichen Sachlichkeitsgebot der Vorzug vor den Interessen der Bescheidadressatinnen zu geben.

1.4. In der dagegen erhobenen Beschwerde vom 7.5.2025 monierte die Erstbeschwerdeführerin (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), dass der Jahrhunderte überdauernde funktionelle Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit der Errichtung der verfahrensgegenständlichen

Bootshütten im Jahr 1969 nicht beendet worden sei, sondern es habe die Schafhaltung und Schafverarbeitung sowie die Holzbringung über den I__ mittels Platten zum Bootshaus bis zumindest in die 1980er-Jahre angedauert. Die Besonderheit liege darin, dass es sich beim Objekt H__-Straße und X__-Straße [der Drittbeschwerdeführerin] sowohl um einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als auch um einen Beherbergungsbetrieb handle und zumindest eine Bootshütte auch im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft genutzt worden sei. Eine gewerbliche Nutzung der Bootshütten erfolge seit 1969 während der Sommersaison von Juni bis September, außerhalb der Saison vor allem zur Zeit der Schlachtung der Schafe ab Oktober und zur Zeit der Holzbringung im Herbst und Winter seien diese Gebäude land- und forstwirtschaftlich genutzt worden. Zum Verhältnismäßigkeits- und Schonungsprinzip nach § 98 Oö. GemO 1990 führte die Erstbeschwerdeführerin (zusammengefasst) aus, dass von einer geringfügigen Abweichung der errichteten Bootshütten zum Baukonsens aus dem Jahr 1969 und daher von einem „Härtefall“ auszugehen sei, der die Annahme einer formal vorliegenden Rechtswidrigkeit mit nur unbedeutenden Auswirkungen auf die geschützten öffentlichen Interessen rechtfertige.

1.5. Die Zweitbeschwerdeführerin monierte in ihrer Beschwerde vom 13.5.2025 (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), ihre südliche Bootshütte sei zwar baulich mit der nördlich situierten Bootshütte [der Drittbeschwerdeführerin] verbunden, die Bootshütten seien als Superädifikate aber rechtlich getrennt zu beurteilen. Dies habe die belangte Behörde unterlassen. Ihre Bootshütte gehöre seit Jahrhunderten funktional zum Hofverband, in dessen Rahmen Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei betrieben worden sei. In den 1960er/70er Jahren sei die Bootshütte adaptiert worden. Auch in dieser Zeit sei die Liegenschaft land- und forstwirtschaftlich genutzt worden und es seien über das ganze Jahr Schafe gehalten worden. Bis heute werde der Wald bewirtschaftet. Ihre Bootshütte sei daher auch im relevanten Zeitraum ein integraler und essenzieller Bestandteil des Hofverbands, vor allem in Bezug auf die Forstwirtschaft. Die betroffenen Personen hätten als juristische Laien davon ausgehen können, dass der Bestand der Bootshütten kollaudiert ist, zumal sämtliche Behörden Kenntnis von der tatsächlichen Ausführung gehabt und nie Schritte dagegen gesetzt hätten. Die Wasserrechtsbehörde habe sogar im Jahr 1973 eine wasserrechtliche Bewilligung erteilt. Es gehe um unwesentliche Abweichungen vom Konsens, die seit Generationen bestehen und für die die aktuelle Generation nicht einmal verantwortlich sei. Ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung dieses Altbestands, dessen Wurzeln bis ins 18. Jahrhundert zurückreicht, sei nicht erkennbar und auch sonst keine öffentlichen Interessen, die einen Abbruch rechtfertigen könnten.

1.6. Die Drittbeschwerdeführerin monierte in ihrer Beschwerde vom 6.5.2025 (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche), ihre Bootshütte befinde sich auch nach dem Jahr 1969 im Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs. Die Holzbringung als auch die Haltung der Schafe und deren Schlachtung etc. habe bis in die 1980er-Jahre angedauert. Ihre Bootshütte sei in der

Sommersaison auch für den Betrieb der Fremdenverkehrspension genutzt worden, in der restlichen Jahreszeit jedoch zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken. Der beigezogene [bautechnische] Amtssachverständige der Baubehörde habe sich vor Ort ein Bild von den Örtlichkeiten machen können und er sei zu dem klaren Ergebnis gekommen, dass die beiden Bootshütten als in einem landwirtschaftlichen Hofbereich bestehend seien. Im baurechtlichen Verfahren zu GZ: III seien die Bootshütten in der derzeitigen Ausführung vom Amt der Oö. Landesregierung genehmigt worden. Dieser Einreichplan betreffe auch die Genehmigung von Abstellplätzen vor der Bootshütte, schon aus diesem Grund sei das Vorliegen eines konsensmäßigen Zustandes zumindest zu vermuten.

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

2.1. Die Drittbeschwerdeführerin ist seit 2022 grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ ccc („G__ in F__“), bestehend aus dem Grundstück Nr. ddd (Adresse: X__-Straße) und – darin inliegend – dem bebauten Grundstück Nr. eee (Adresse: H__-Straße; alle Grundbuch F__). Das Grundstück Nr. ddd ist durch die im Westen vorbeiführende F__-Straße vom I__, in concreto vom Grundstück Nr. bbb (vormals Seeparzelle Nr. nnn), Grundbuch F__, getrennt.

2.2. Ende der 1950-er Jahre begannen die Eltern der Drittbeschwerdeführerin auf deren Grundbesitz mit dem Betrieb der „J__“ zur Gästebeherbergung, den sie nach und nach ausbauten. Zu diesem Zweck sollten auch der neu angeschüttete Seeplatz, die neue Bootshütte und die neue bzw. erweiterte Steganlage im I__ für den Betrieb der J__ bzw. des Bootsverleihs der Eltern der Drittbeschwerdeführerin und damit für ihren wachsenden Fremdenverkehrsbetriebs errichtet werden.

2.3. Mit der Entwicklung des Betriebs der J__ ab Ende der 1950er-Jahre beschränkte sich die landwirtschaftliche Tätigkeit der Eltern der Drittbeschwerdeführerin auf den östlich der J__ befindlichen Grundbesitz. Diese Tätigkeit umfasste die Bewirtschaftung von Obstbäumen, etwa zur Mostproduktion, und wurde als Nebenerwerb betrieben. Die Mostproduktion endete in den 1990er-Jahren. Bis zu diesem Zeitpunkt gab es dort auch einen Schafstall zur Haltung von etwa zwanzig Schafen. Abgesehen vom Christbaumverkauf wurde im Waldbesitz der Eltern der Drittbeschwerdeführerin keine Forstwirtschaft betrieben. Die Drittbeschwerdeführerin selbst übt keine landwirtschaftliche Urproduktion oder Forstwirtschaft auf dem Grundbesitz aus.

2.4. Südlich der Liegenschaft der Drittbeschwerdeführerin (vgl. Punkt 2.1.) grenzt die Liegenschaft EZ fff („O__ in F__“; Grundbuch F__) an, die von der Mutter der Zweitbeschwerdeführerin im Jahr 2024 grundbücherlich an einen Dritten übergeben wurde. Die Liegenschaft besteht u. a. aus dem Grundstück Nr. ggg, darin inliegend die bebauten Grundstücke Nr. hhh (Adresse: K__-Straße) und Nr. ooo. Die Liegenschaft wird ebenfalls durch die westlich angrenzende F__-Straße vom I__ getrennt. Auf dem östlich der Bebauung gelegenen Grundbesitz

befand sich ein Schafstall zur Haltung von etwa 20 Schafen, zudem ist dort Wald vorhanden.

2.5. Auf Höhe des Grundstückes Nr. ddd, im Grenzbereich zum Grundstück Nr. ggg, befand sich die gemeinsame alte Bootshütte der Eltern der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin im I__ (Grundstück Nr. bbb, vormals Seeparzelle Nr. nnn). Zum Zeitpunkt ihres Abrisses im Jahr 1969 war die Bootshütte (Größe: ca. 8 m x 4 m) bereits nahezu baufällig. An ihrer Stelle wollten die Eltern der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin im Jahr 1969 gemeinsam zwei Bootshütten, die der Schaffung dringend benötigter Bootsabstellplätze für den Fremdenverkehr dienen sollten, errichten:

2.5.1. Das zu diesem Zweck von der Baubehörde im Jahr 1969 baurechtlich (mit dem Vorbehalt des jederzeit möglichen Widerrufs) genehmigte Bauvorhaben sah eine gestaffelte Anordnung der beiden Bootshütten (jeweilige Größe: 7,05 m x 4,70 m) vor. Die projektierte Länge der gemeinsamen Längswand betrug laut Bauplan 4,60 m. Die Ausfahrt aus den Bootshütten sollte plangemäß jeweils nach Nordwesten erfolgen.

2.5.2. Die gemeinsame Längswand der im Jahr 1969 tatsächlich errichteten Bootshütten beträgt jedoch nur 1,50 m. Zudem wurden die Bootshütten unterschiedlich ausgeführt:

2.5.2.1. Nördliches Bootshaus der Eltern der Drittbeschwerdeführerin:

- Größe: 6,9 m x 5,2 m
- Zusätzlich eine etwa 8 m² große Umkleidekabine
- Die Bootshütte weist einen Mittelholzsteg und eine Ausfahrt nach Norden auf.

2.5.2.2. Südliches Bootshaus der Eltern der Zweitbeschwerdeführerin:

- Größe: 6,9 m x 4,6 m
- Zusätzlich ein 1 Meter breiter Holzsteg an der Längsseite
- Die Ausfahrt erfolgt nach Süden.

2.5.3. Die Bootshütte der Eltern der Drittbeschwerdeführerin diente das ganze Jahr über den Elektro-, Segel- und Ruderbooten der J__ beziehungsweise des Bootsverleihs. Zudem wurde sie in der Folge als mietbarer Einstellplatz für Boote Dritter genutzt. Die vom Großvater der Drittbeschwerdeführerin noch Anfang der 1970er-Jahre verwendete Platte zum Holztransport passte aufgrund ihrer Länge nicht mehr in die neu errichtete nördliche Bootshütte. Deshalb musste sie zwischen den Bootsstegen im Freien festgemacht werden. Die Umkleidekabine diente als Abstellraum für unterschiedlichste Gegenstände.

Auch die südliche Bootshütte der Eltern der Zweitbeschwerdeführerin diente keinem land- oder forstwirtschaftlichen Betriebszweck.

2.6. Das Grundstück Nr. bbb (vormals Seeparzelle Nr. nnn) ist nach dem seit dem Jahr 2014 rechtswirksamen Flächenwidmungsplan (Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. 4 Blatt Mitte) der Erstbeschwerdeführerin als unspezifiziertes Grünland gewidmet. Eine geplante Sonderausweisung im Grünland, wonach dieses Grundstück nicht für die Land- und Forstwirtschaft vorgesehen ist, sondern beispielsweise für Erholungs- oder Sportanlagen nach § 30 Abs. 2 Z 1 Oö. Raum-

ordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994), ist im örtlichen Entwicklungskonzept der Erstbeschwerdeführerin nicht vorgesehen.

2.7. Für die Errichtung einer Zufahrt sowie zur Schaffung von Parkplätzen vor den beiden Bootshäusern genehmigte die belangte Behörde im Jahr 1971 den Eltern der Drittbeschwerdeführerin die prekaristische Nutzung der F__-Bezirksstraße. Dies erfolgte im Rahmen eines straßenrechtlichen „Gestattungsvertrags“.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde und in die von Amts wegen beigeordneten Akte, nämlich in die beiden Bauakte der Baubehörde betreffend die historische Baubewilligung vom 4.3.1969 (Zahl: ppp) für den Neubau der beiden Bootshütten sowie betreffend den aufgehobenen Feststellungsbescheid vom 16.9.2024 (Zahl: mmm) und in die historischen wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Akte der belangten Behörde betreffend die Seeobjekte der Eltern der Zweit- bzw. der Drittbeschwerdeführerin im I__. Weiters wurde in die von den Parteien vorgelegten Urkunden und in die von Amts wegen beigeordneten Urkunden, nämlich Auszüge aus dem Grundbuch, BEV-Kataster (Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen), DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum- Informationssystem) und Google Maps betreffend die verfahrensgegenständlichen Grundstücke und Bootshütten, sowie in den Flächenwidmungsplan (Teil A: Flächenwidmungsteil Nr. 4 Blatt Mitte) der Erstbeschwerdeführerin Einsicht genommen.

3.2. Es wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher die Drittbeschwerdeführerin sowie als Zeugen der Nachbar (Zeuge L__) und der Cousin (Zeuge DI M__) der Drittbeschwerdeführerin einvernommen wurden. Auf eine Einvernahme der Zweitbeschwerdeführerin und weiterer Zeugen, insbesondere der Mutter der Zweitbeschwerdeführerin, wurde von deren Vertreter in der Beschwerdeverhandlung - im Einvernehmen mit den übrigen Parteien - verzichtet, da diese Personen aufgrund mangelnder Erinnerung nichts Relevantes zur Ermittlung des Sachverhalts hätten beitragen können.

3.3. Im Ermittlungsverfahren stellte sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die entscheidungswesentliche Rechtsfrage, ob die beiden Bootshäuser zum „Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb“ der Zweit- bzw. der Drittbeschwerdeführerin im Sinn des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 zählen.

Dabei ging das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich – gleich der belangten Behörde – davon aus, dass diese Bestimmung nach ihrem Wortlaut auf (noch) „bestehende Gebäude“ abstellt: Gegenstand des hg. Ermittlungsverfahren waren somit die beiden im Jahr 1969 errichteten Bootshütten. Fragen zum Errichtungszweck oder zur Nutzung der alten, bereits abgerissenen Bootshütte kam hingegen keine Entscheidungsrelevanz zu.

3.4. Im Rahmen des hg. Ermittlungsverfahren zeigte sich zunächst anhand der aktuellen Auszüge aus dem BEV und DORIS, dass sowohl der gemeinsame Feststellungsantrag der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin vom 27.8.2024 als auch der aufgehobene Feststellungsbescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 die beiden Bootshütten fälschlicherweise auf dem (Ufer-) Grundstück Nr. jjj verorteten. Tatsächlich befinden sich die beiden Bootshütten im I___, nämlich in concreto auf dem (See-) Grundstück Nr. bbb. Angesichts der im Bestandsplan vom 23.8.2024, welcher dem aufgehobenen Feststellungsbescheid der Baubehörde zu Grunde lag, korrekt dargestellten Lage der beiden Bootshäuser im I___ hätte diese Rechtswidrigkeit nach dem Schonungsprinzip im Sinn des § 98 Abs. 1 Oö. GemO 1990 aber wohl keine Aufhebung des Feststellungsbescheids der Baubehörde durch die belangte Behörde gerechtfertigt (vgl. *Hauer/Hofmann* in Pabel, Gemeinderecht 17. Teil Rn 51 [Stand 1.4.2021, rdb.at], wonach nicht „wegen jeder noch so geringfügigen Rechtswidrigkeit in rechtskräftige Bescheide eingegriffen werden“ darf).

3.5. Zu den Feststellungen im Einzelnen:

3.5.1. Die Feststellungen zum Grundbesitz der Drittbeschwerdeführerin (Punkt 2.1.) basieren zwanglos auf den unbedenklichen Auszügen aus dem Grundbuch, BEV und DORIS. Diesen Urkunden standen auch keine anderen Beweismittel bzw. kein widersprechendes Parteienvorbringen entgegen.

3.5.2. Zu den Feststellungen zur J___ der Eltern der Drittbeschwerdeführerin (Punkt 2.2.):

3.5.2.1. Durch die (im Folgenden näher dargestellten) wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Akte der belangten Behörde, insbesondere durch die darin wiedergegebenen Beweggründe der Eltern der Drittbeschwerdeführerin als damalige Konsenswerber, lagen dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich authentische Beweismittel über den Zweck der Errichtung der beabsichtigten Seeobjekte vor. Diese sollten ausschließlich der Nutzung für den Fremdenverkehr dienen:

- So planten die Eltern der Drittbeschwerdeführerin im Jahr 1964 die Errichtung einer Uferverbauung mit dahinterliegender Seeanschüttung im Bereich der zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden alten Bootshütte. Diese Seeanschüttung sollte als Badeplatz und Erholungsort für die Gäste der J___ dienen (vgl. Stellungnahme der Eltern der Drittbeschwerdeführerin in der wasserrechtlichen Verhandlungsschrift der belangten Behörde vom 4.2.1964, GZ: rrr).

- Weiters beabsichtigten die Eltern der Drittbeschwerdeführerin ab dem Jahr 1964, die alte Bootshütte – die sich im gemeinsamen Besitz mit den Eltern der Zweitbeschwerdeführerin befand – abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Ziel war es, einen Bootsverleih sowie Bootsabstellplätze einzurichten, da die J___ besonders durch die Möglichkeit der Nutzung des I___ zum Baden und für Wassersport charakterisiert war. In diesem Zeitraum besaßen die Eltern der Drittbeschwerdeführerin bereits die „Konzession zum Betrieb einer Fremdenpension“. Ab 1970 besaß die Mutter der Drittbeschwerdeführerin darüber

hinaus einen „Gewerbeschein zur Ausübung des Gewerbes Verleih von Ruder-, Tret- oder Elektrobooten“ (vgl. gemeinsamer Antrag der Eltern der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin auf naturschutzrechtliche Genehmigung der Bootshütten vom 17.10.1968, GZ: qqq; deren Stellungnahme in der wasserrechtlichen Verhandlung der belangten Behörde vom 3.6.1969, GZ: sss); wasserrechtlicher Genehmigungsbescheid vom 5.10.1973, sss).

- Etwa ab dem Jahr 1965 errichteten bzw. vergrößerten die Eltern der Drittbeschwerdeführerin weiters einen Bootssteg für ihre J__. Dies geschah, da sie zahlreiche Sportfischer und Segler als Gäste hatten, die einen Steg dringend benötigten. Zudem diente der Steg dem gewerblichen Bootsverleih (vgl. Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung vom 23.9.1969 und Stellungnahme vom 8.11.1969, GZ: qqq; Äußerung in der wasserrechtlichen Verhandlung der belangten Behörde vom 3.6.1969, GZ: sss, und vom 26.5.1970, GZ: uuu; wasserrechtlicher Genehmigungsbescheid der belangten Behörde vom 5.10.1973, GZ: uuu).

Diese – aufgrund ihrer Authentizität besonders beweiskräftigen – Urkunden führten für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Rahmen des Ermittlungsverfahren zu dem eindeutigen Ergebnis, dass der angeschüttete Seeplatz, die neue Bootshütte und die Steganlage für den Betrieb der J__ bzw. des Bootsverleihs der Eltern der Drittbeschwerdeführerin und damit für den wachsenden Fremdenverkehrsbaus am I__ errichtet werden sollten. Passend dazu wurde die J__ Anfang der 1970er-Jahre sogar um ein weiteres Gebäude erweitert (vgl. Drittbeschwerdeführerin in ON 22ad, Seite 5). Die beiden Zeugen hatten hingegen keine Wahrnehmungen zum Grund des Abrisses der alten Bootshütte und des Neubaus der beiden Bootshütten (vgl. ON 22ad, Seite 8). Auch die Drittbeschwerdeführerin äußerte sich hierzu lediglich mit einer Vermutung (vgl. ON 22ad, Seite 3). Die Aussagen der einvernommenen Personen konnten somit die Beweiskraft der eingesehenen historischen Akte der belangten Behörde nicht erschüttern.

3.5.2.2. Anders betrachtet zeigte sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in diesen historischen Akten der belangten Behörde keinerlei Hinweis darauf, dass die Bootshütten im Jahr 1969 wegen des Betriebs einer Land- oder Forstwirtschaft – allenfalls (etwa außerhalb der Sommersaison) auch wegen eines solchen Betriebs - neu errichtet werden sollten. Die Erwähnung eines solchen (allenfalls doppelten) Errichtungszwecks wäre aber in den historischen Akten der belangten Behörde zu erwarten gewesen, zumal etwa auch die Notwendigkeit einer Wegerrichtung auf dem Grundstück Nr. ddd der Eltern der Drittbeschwerdeführerin sowohl mit „der land- und forstwirtschaftlichen Bringung“ als auch „zum Großteil [mit] dem Fremdenverkehr“ von diesen begründet wurde (vgl. naturschutzrechtliche Stellungnahme vom 23.12.1975, GZ: kkk). So sprach sich im Jahr 1976 etwa auch die Bezirksbauernkammer A__ - unter ausdrücklichem Hinweis auf eine doppelte Nutzungsmöglichkeit (Fremdenverkehr, Forstwirtschaft) - für ein Straßenprojekt auf dem Grundbesitz der Eltern der Drittbeschwerdeführerin aus. Die Notwendigkeit der geplanten Seeobjekte wurde

hingegen weder von den Eltern der Drittbeschwerdeführerin noch von den Eltern der Zweitbeschwerdeführerin gegenüber der belangten Behörde (auch) mit land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken begründet.

3.6. Die Feststellungen zu den land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten der Eltern der Drittbeschwerdeführerin (Punkt 2.3.) basieren ebenfalls auf dieser Stellungnahme der Bezirksbauernkammer A__ aus dem Jahr 1976, die einerseits den Fremdenverkehrsbetrieb als Haupterwerb der Eltern der Drittbeschwerdeführerin bezeichnet.

3.6.1. Andererseits beschreibt die Bezirksbauernkammer A__ darin die landwirtschaftliche Nutzung mit einer „ca. 2 Joch landwirtschaftlich genützten Fläche, die mit Obstbäumen bestockt ist.“ Von einer landwirtschaftlichen Schafhaltung auf dem Grundbesitz ist in dieser Stellungnahme hingegen nicht die Rede. Dies passt zu den Angaben der Drittbeschwerdeführerin und des Zeuge DI M__ in ihrer gemeinsamen Stellungnahme vom 20.10.2024 gegenüber der Baubehörde. Sie erklärten darin ausdrücklich, dass die Schafe auf dem Grundbesitz (gleich den Fischen im Fischhaltebecken) „für den Pensionsbetrieb zubereitet und serviert“ wurden, was vielmehr für eine Schafhaltung zu gewerblichen Zwecken der J__ spricht. Erstmals in der Beschwerdeverhandlung gab die Drittbeschwerdeführerin dazu, wenn auch wenig konkret, zu Protokoll, dass Schaffleisch und Schaffelle zum Teil verkauft wurden (vgl. ON 22ad, Seite 3 f). Inwieweit die Eltern der Drittbeschwerdeführerin durch die Schafhaltung einen landwirtschaftlichen Betriebserfolg erzielen konnten, der über die Eigenversorgung bzw. Versorgung der J__ mit Schaffleisch hinausging und einen „maßgeblichen Beitrag zur Einkommensschöpfung“ darstellte (vgl. dazu schon VwGH 13.4.1993, 92/05/0301, zu den notwendigen Merkmalen eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebs), ließ sich demgemäß jedenfalls nicht mehr feststellen. Gleiches gilt für die von der Drittbeschwerdeführerin – ebenfalls wenig konkret – angeführte Schafwolle, aus der „meine Mutter bzw. meine Großmutter und auch andere Leute“ daraus Sachen gestrickt haben (vgl. ON 22ad, Seite 3).

3.6.2. Zur Forstwirtschaft auf dem Grundbesitz räumte die Drittbeschwerdeführerin in der Beschwerdeverhandlung ein (vgl. ON 22ad, Seite 4), dass eine solche – mit Ausnahme von Christbaumverkäufen vor der Bootshütte, die auch von den einvernommenen Zeugen bestätigt wurden (vgl. ON 22ad, Seite 7 bzw. 9) – nicht stattfand.

3.6.3. Die Drittbeschwerdeführerin selbst betreibt nach eigenen Angaben in der Beschwerdeverhandlung (vgl. ON 22ad, Seite 4) keine landwirtschaftliche Urproduktion oder Forstwirtschaft auf dem Grundbesitz. Damit konnte dahingestellt bleiben, weshalb die SVS - aus sozialversicherungsrechtlicher Sicht - in den vorgelegten Kontomitteilungen aus den Jahren 2023 bzw. 2024 davon ausging, dass die Beschwerdeführerin aufgrund ihres Erbes nach ihrer verstorbenen Mutter im Jahr 2022 einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des Bauern-Sozialversicherungsgesetz führe. Auch die Erstbeschwerdeführerin ging im Rahmen ihrer Schlussausführungen in der Beschwerdeverhandlung letztlich nicht mehr von einer aktiven Land- und

Forstwirtschaft auf dem Grundbesitz der Drittbeschwerdeführerin aus (vgl. ON 22ad, Seite 11).

3.6.4. Die Feststellungen zum Ende der Mostproduktion und Schafhaltung auf dem Grundbesitz der Eltern der Drittbeschwerdeführerin basieren ebenfalls auf den Angaben der Drittbeschwerdeführerin in der Beschwerdeverhandlung (vgl. ON 22ad, Seiten 4 und 5). Die Zeugen hatten dazu keine konkreten Erinnerungen mehr (vgl. ON 22ad, Seite 7 bzw. 9).

3.7. Die Feststellungen zum ehemaligen Grundbesitz der Eltern der Zweitbeschwerdeführerin (Punkt 2.4.) basieren zunächst ebenfalls (vgl. Punkt 3.5.1.) zwanglos auf den unbedenklichen Auszügen aus dem Grundbuch, BEV und DORIS. Im Übrigen lagen dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aber keine ausreichend belastbaren Beweismittel vor, um feststellen zu können, dass auf dem Grundbesitz - seit dem Neubau der Bootshütte im Jahr 1969 - eine Land- oder Forstwirtschaft zur Erwirtschaftung eines maßgeblichen landwirtschaftlichen Betriebserfolgs (vgl. Punkt 3.6.1.) betrieben wurde oder wird: Wie bereits dargelegt, fehlt es sowohl der Zweitbeschwerdeführerin als auch deren Mutter an einem verwertbaren Erinnerungsvermögen, weshalb auf deren Einvernahmen in der Beschwerdeverhandlung verzichtet wurde. Die vorgelegten Urkunden zur „Holzbewirtschaftung im Jahr 1970 und 1979“ sprechen von geringfügigen Gegenleistungen im Groschen-Bereich für Brennholz. Die vorgelegte Vorstellung der Eltern der Zweitbeschwerdeführerin an die Aufsichtsbehörde betreffend die Vorschreibung eines Wasserpflichtanschlusses im Jahr 2013 beschränkte sich auf die Behauptung der Liegenschaft EZ fff als „eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft“. Auch die Angaben der Drittbeschwerdeführerin (vgl. ON 22ad, Seiten 4 f und 6) sowie der beiden Zeugen (vgl. ON 22ad, Seiten 7 f und 9) in der Beschwerdeverhandlung zur Schafhaltung und zum Waldbestand auf dem Grundbesitz der Eltern der Zweitbeschwerdeführerin blieben letztlich zu vage.

3.8. Die Feststellungen (Punkt 2.5.) zu der alten Bootshütte (vgl. Befund in der wasserrechtlichen Verhandlung der belangten Behörde vom 3.6.1969, GZ: sss) und zum beabsichtigten Verwendungszweck der neu zu errichtenden Bootshütten (vgl. nochmals Antrag der Eltern der Zweit- und Drittbeschwerdeführerin auf naturschutzrechtliche Genehmigung der Bootshütten vom 17.10.1968, GZ: qqg; deren Stellungnahme in dieser wasserrechtlichen Verhandlung, wonach die Bootshäuser „für beide Besitzer der Liegenschaften ein integrierender wirtschaftlicher Bestandteil [seien], da beide Häuser nahezu ausschließlich [...] dem Fremdenverkehr dienen. Bei dieser Seelage müssen unbedingt Bootsabstellplätze geschaffen werden, um die Wünsche der Gäste zufrieden stellen zu können.“) gründen ebenso auf den historischen wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Akten der belangten Behörde.

3.9. Die Feststellungen zu den im Jahr 1969 bewilligten Bootshäusern (Punkt 2.5.1) gründen auf dem dem Baubewilligungsbescheid vom 4.3.1969 zugrunde gelegenen Bauplan (zu Variante Nr. I) im historischen Bauakt der Baubehörde, jene zu den tatsächlich errichteten Bootshäusern (Punkt 2.5.2.) auf

dem in Punkt 3.8. erwähnten Befund, der im Wesentlichen mit dem Bestandsplan vom 23.8.2024, der dem aufgehobenen Feststellungsbescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 zugrunde lag, übereinstimmt.

3.10. Zur Frage der tatsächlichen Nutzung der beiden Bootshütten seit ihrer Errichtung im Jahr 1969 (Punkt 2.5.3.):

3.10.1. Was zunächst die Frage der tatsächlichen Nutzung der neu errichteten (südlichen) Bootshütte durch die Eltern der Zweitbeschwerdeführerin oder durch diese selbst betrifft, so lagen dazu im hg. Ermittlungsverfahren – wie bereits dargetan – keine belastbaren Beweismittel vor: So blieben auch die Aussagen der Drittbeschwerdeführerin (vgl. ON 22ad, Seite 3) sowie der einvernommenen Zeugen (vgl. ON 22ad, Seite 7 bzw. 9) zu vage, um feststellen zu können, dass die im Jahr 1969 errichtete Bootshütte anders genutzt wurde als von den Eltern der Zweit- und Drittbeschwerdeführerin gegenüber der belangten Behörde im selben Jahr angegeben, nämlich zur Schaffung von Bootsabstellplätze für Fremdenverkehrsgäste (vgl. Punkt 3.8.). Es kann daher insbesondere nicht festgestellt werden, dass die südliche Bootshütte seit ihrer Errichtung im Jahr 1969 für land- oder forstwirtschaftliche Betriebszwecke genutzt worden wäre.

3.10.2. Zur Frage der Nutzung der (nördlichen) Bootshütte durch die Eltern der Drittbeschwerdeführerin oder durch diese selbst ergab das abgeführte Ermittlungsverfahren für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, dass die für die J__ bzw. den Bootsverleih eingesetzten Boote nicht nur in der Sommersaison, sondern ganzjährig in der Bootshütte untergebracht und außerhalb der Saison dort aufgehängt waren (vgl. Drittbeschwerdeführerin in ON 22ad, Seite 5, wonach in der Folge etwa auch ein Bootseinstellplatz vermietet wurde). Die tatsächliche Nutzung der nördlichen Bootshütte entsprach somit dem gegenüber der belangten Behörde angegebenen Verwendungszweck für den Fremdenverkehr (vgl. Punkt 3.8.).

3.10.3. Für die Feststellung einer – gegebenenfalls auch – land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung der nördlichen Bootshütte durch die Eltern der Drittbeschwerdeführerin (oder durch diese selbst) lagen dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine belastbaren Beweismittel vor:

3.10.3.1. Zunächst brachte die Drittbeschwerdeführerin gar nicht vor und es ergaben sich im abgeführten hg. Ermittlungsverfahren dazu auch keine Indizien, dass ihre Eltern die Bootshütte etwa zum Zweck der Fischerei benötigt hätten (vgl. dazu etwa auch die Mitteilung des Verhandlungsleiters an die Eltern der Zweit- und Drittbeschwerdeführerin in der wasserrechtlichen Verhandlung der belangten Behörde vom 3.6.1969, GZ: sss, wonach „die Errichtung von Bootshütten nur dann genehmigt werden kann, wenn hierfür eine dringende wirtschaftliche Notwendigkeit [Berufsfischer, Bootsverleiher] besteht oder Sicherheitsgünde dies erfordern.“). Vielmehr gaben die Drittbeschwerdeführerin und der Zeuge DI M__ in ihrer gemeinsamen Stellungnahme gegenüber der belangten Behörde an, dass die im [außerhalb des Bootshauses situierten; vgl. Bestandsplan vom 23.8.2024] Fischhaltebecken gehaltenen Fische für den

„Pensionsbetrieb zubereitet und serviert“ bzw. auch von Pensionsgästen zum Fischen genutzt wurden.

3.10.3.2. Was die in der Beschwerde prominent ins Treffen geführte forstwirtschaftliche Holzbringung betrifft, so zeigte sich im hg. Ermittlungsverfahren, dass die neu errichtete Bootshütte hierfür keine Rolle spielte:

Für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bezeichnend wurde bei der Gestaltung der neuen Bootshütte keine Rücksicht mehr auf die Platte des Großvaters der Drittbeschwerdeführerin genommen, die früher gerade für die Holzbringung am I__ eingesetzt wurde (vgl. Drittbeschwerdeführerin in ON 22ad, Seite 6). Aufgrund ihrer Länge konnte die Platte vielmehr nicht mehr in der neuen Bootshütte untergebracht werden, sondern sie musste außerhalb im Bereich der Stege festgemacht werden (Dies im Übrigen im Gegensatz zur alten, nahezu baufällig gewordenen Bootshütte, die noch der Platte des Großvaters der Drittbeschwerdeführerin diente; vgl. Drittbeschwerdeführerin in ON 22ad, Seite 3; Zeuge L__ in ON 22ad, Seite 7; Zeuge DI M__ in ON 22ad, Seite 9).

Es lagen dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich auch keine über vage Kindheitserinnerungen der Drittbeschwerdeführerin hinausgehende (vgl. ON 22ad, Seiten 3 f und 6) verdichteten Ermittlungsergebnisse vor, dass die Bootshütte eine – über den primären Eigenbedarf an Holz hinausgehende - Bedeutung für den forstwirtschaftlichen Verkauf von Holz durch ihre Eltern hatte. Auch die einvernommenen Zeugen konnten sich lediglich an Christbaumverkäufe vor der Bootshütte erinnern (vgl. Zeuge L__ in ON 22ad, Seite 7; Zeuge DI M__ in ON 22ad, Seite 9).

Abgesehen davon, dass die Boote außerhalb der Saison ohnedies in der Bootshütte aufgehängt wurden (vgl. Punkt 3.10.2., was gegen eine Nutzung in dieser Zeit spricht), so kann damit auch dahingestellt bleiben, ob der (im Jahr 1972 verstorbene) Großvater der Drittbeschwerdeführerin ein kleineres Ruderboot („Schupfer“), das für die Pensionsgäste genutzt wurde, allenfalls auch zum Holzbringen verwendete (vgl. Drittbeschwerdeführerin in ON 22ad, Seite 6, wonach die Platte aber geeigneter zum Holzbringen war). Die Zeugenaussagen ergaben im Übrigen dazu kein eindeutiges Bild: Während sich der Zeuge L__ an einen „Schupfer“ für den Holztransport in der Bootshütte erinnerte (vgl. ON 22ad, Seite 7), berichtete der Zeuge DI M__, dass dieses Ruderboot von ihm und seinem Cousin zum Umherfahren genutzt wurde (vgl. ON 22ad, Seite 9).

3.10.3.3. Aus dem Beschwerdevorbringen der Drittbeschwerdeführerin verbleibt damit die Frage der Bedeutung des Bootshauses für die Schafhaltung ihrer Eltern, wobei – wie bereits zu Punkt 3.6.1. ausgeführt – für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich überhaupt fraglich blieb, inwieweit daraus ein maßgeblicher landwirtschaftlicher Betriebserfolg erwirtschaftet werden konnte, der über die Eigenversorgung bzw. Versorgung der J__ hinausging.

Fest steht als Ergebnis des hg. Ermittlungsverfahrens jedenfalls, dass die Schafhaltung im Bereich östlich der J__ - mit einem ca. 25 m² großen Schafstall samt Heulager - auf dem Grundbesitz erfolgte. Ebenso ist gesichert, dass das

Bootshaus in seinem eigentlichen Zweck - dem Schutz von Booten vor Witterung und Wellen - keinerlei Bedeutung für die Schafhaltung hatte.

Verdichtet hat sich im hg. Ermittlungsverfahren lediglich, dass der ursprünglich als Umkleidekabine - und damit entsprechend klein - errichtete Zusatzraum (8 m²); (vgl. Befund in der wasserrechtlichen Verhandlung der belangten Behörde vom 3.6.1969, GZ: sss) des (rund 35 m² großen) Bootshauses de facto verschiedenen Aufbewahrungszwecken diente: So gab dazu die Drittbeschwerdeführerin zu Protokoll (vgl. ON 22ad, Seiten 3 und 5 f), dass in diesem Zusatzraum „alles Mögliche gelagert“ wurde, etwa Werkzeuge, kurzzeitig Schaffelle, vor allem Schafwolle zum Trocknen bzw. Obst und Gemüse als Futter für die Schafe. Auch der Zeuge DI M__ erinnerte sich an die Schaffelle und Schafwolle im zusätzlichen „Kammerl“ (vgl. ON 22ad, Seite 9 f). Demgegenüber hatte die gegenteilige Erinnerung des Zeugen L__ (vgl. ON 22ad, Seite 7), wonach die Felle in der (eigentlichen) Bootshütte selbst aufgehängt worden seien, keine besondere Beweiskraft, zumal sich der Zeuge – er war lediglich insgesamt drei bis fünf Mal in der Bootshütte - gar nicht an einen Zusatzraum erinnern konnte.

3.11. Die Feststellung (Punkt 2.6.) zur Widmung des Grundstückes im I__ gründet zwanglos auf der Einsicht in den rechtswirksamen Flächenwidmungsteil der Erstbeschwerdeführerin, jene zum örtlichen Entwicklungskonzept auf den Protokollangaben der Vertreter der Erstbeschwerdeführerin in der Beschwerdeverhandlung (vgl. ON 22ad, Seite 2). Dem standen weder Beweismittel noch widerstreitendes Vorbringen der Beschwerdeführer entgegen.

3.12. Die Feststellungen zu Punkt 2.7. basieren auf der Einsicht in den „Gestattungsvertrag über die prekaristische Benützung von öffentlichen Straßen und der dazu gehörigen Anlagen für andere Zwecke als zu Zwecken des Verkehrs“ vom 15.1.1971/3.2.1971 betreffend die Errichtung einer Zufahrt und Schaffung von Parkplätzen auf der F__-Bezirksstraße samt genehmigten Lageplan vom 25.1.1971 im historischen Akt der belangten Behörde zu Zahl: III.

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

4.1. 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.

4.2. Nach der Bestimmung des § 97 Abs. 1 Oö. GemO 1990 übt das Land Oberösterreich in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde aus dem Bereich der Landesvollziehung (hier: nach § 54 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994) ein staatliches Aufsichtsrecht über die Gemeinde dahin aus, dass diese bei Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches die Gesetze und

Verordnungen nicht verletzt, insbesondere ihren Wirkungsbereich nicht überschreitet und die ihr gesetzlich obliegenden Aufgaben erfüllt.

4.3. Nach der Bestimmung des § 103 Abs. 1 Oö. GemO 1990 können dabei u. a. rechtskräftige Bescheide der Gemeindeorgane, die Gesetze oder Verordnungen verletzen, von der Aufsichtsbehörde (hier: belangte Behörde gemäß § 99 Abs. 1 leg. cit.) aufgehoben werden.

4.3.1. Das Aufsichtsrecht ist dabei gemäß § 98 Abs. 1 Oö. GemO 1990 unter möglicher Bedachtnahme auf die Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde und unter möglicher Schonung erworbener Rechte Dritter auszuüben. Stehen im Einzelfall verschiedene Aufsichtsmittel zur Verfügung, so ist das jeweils gelindeste noch zum Ziel führende Mittel anzuwenden. Die belangte Behörde hat sich bei allen ihren Anordnungen, Verfahrenshandlungen und Erledigungen von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen.

4.3.2. Auf die Ausübung des Aufsichtsrechtes steht gemäß § 98 Abs. 3 Oö. GemO 1990 niemandem ein Rechtsanspruch zu und es ziehen Aufsichtsbeschwerden keinen Erledigungsanspruch in der Sache nach sich (vgl. *Hauer/Hofmann* aaO Rn 41; VwGH 18.5.2010, 2010/06/0035). Es war für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich damit auch ohne Belang, aus welchem Anlass die belangte Behörde das Aufsichtsverfahren nach § 103 Oö. GemO 1990 einleitete. Die weitläufigen Beschwerdeausführungen der Drittbeschwerdeführerin dazu blieben daher ohne Relevanz für das Beschwerdeverfahren.

4.4. Es stellte sich für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Beschwerdeverfahren zunächst die Rechtsfrage, ob der aufgehobene Feststellungsbescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 die Oö. BauO 1994 verletzte, in concreto ob dem Feststellungsantrag der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin nach § 49a Oö. BauO 1994 vom 27.8.2024 zu Unrecht von der Baubehörde stattgegeben wurde.

4.5. Dabei hatte sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich – gleich der belangten Behörde - nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes an der Rechtslage im Zeitpunkt der Erlassung des (rechtskräftigen) Feststellungsbescheids der Baubehörde vom 16.9.2024 zu orientieren (vgl. VwGH 3.7.2007, 2006/05/0079), mithin kam die Bestimmung des § 49a Oö. BauO 1994 in der (bis 13.2.2025 in Geltung gestandenen) Fassung LGBl. Nr. 55/2021 zur Anwendung:

„§ 49a

Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 Oö. Raumordnungsgesetz 1994) oder bestehenden Gebäuden im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn

1. ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und

2. die Abweichungen seit mindestens 40 Jahren bestehen und dies gemäß Abs. 2 bescheidmäßig festgestellt wird.

(2) Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestands ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§ 29), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

[...]"

4.6. Im Verfahren vor der belangten Behörde war unstrittig - was sich auch im hg. Beschwerdeverfahren bestätigte -, dass die beiden im Jahr 1969 baupolizeilich (bis auf Widerruf) bewilligten Bootshütten vor über 55 Jahren konsenswidrig errichtet wurden. Wie bereits dargetan, blieb damit im Beschwerdeverfahren als entscheidungswesentliche Rechtsfrage offen, ob die - im Grünland situierten - beiden Bootshütten als Gebäude zum „Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ im Sinn des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 gehören, zumal explizit nur solche Gebäude des Betriebs einer (aktiven oder ehemaligen) Land- oder Forstwirtschaft - und nicht alle Gebäude im Grünland - gemäß § 49a Oö. BauO 1994 rechtlich saniert werden können (vgl. *Leitl-Staudinger/Pabel*, Oö Baurecht² [2024], § 49a Rz. 15).

4.7. Der Verwaltungsgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung vom 18.6.2024 (GZ: Ra 2023/05/0045) bereits näher mit dem Begriff „Hofbereich“ im Sinn des § 49a Abs.1 Oö. BauO 1994 auseinandergesetzt:

„14 Mangels gesetzlicher Definition ist der Begriff „Hofbereich“ nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien und unter Berücksichtigung des allgemeinen Sprachgebrauchs auszulegen. Die Gesetzesmaterialien führen aus, mit Hofbereich sei „das land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude gemeint, das nicht selten einen ganzen Gebäudekomplex“ darstelle. Diese Bezeichnung solle sicherstellen, dass sich die Rechtswohlthat des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 auf alle (Haupt- und Neben-)Gebäude beziehe, die zum „Hofbereich“ gehörten (vgl. AB 1627/2021 BlgOöLT 28. GP 16 f). Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist im allgemeinen Sprachgebrauch unter einem „Hofverband“ die unmittelbare Nähe des Wohnhauses zu den für den Betrieb wichtigen Wirtschaftsgebäuden zu verstehen (vgl. VwGH 23.2.1999, 98/05/0209; vgl. zu landwirtschaftlichen Anwesen ebenso VwGH 27.5.2008, 2007/05/0172, im Zusammenhang mit dem Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001). Ausgehend davon und vor dem Hintergrund verschiedenster gebräuchlicher Hofformen (z.B. Vierkanthof) muss ein Hofbereich gemäß § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 nicht notwendigerweise aus einer Mehrzahl an Gebäuden bestehen, aber jedenfalls Wohn- und Wirtschaftsbereich umfassen. Bei der Prüfung eines Hofbereichs nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 besteht daher die Notwendigkeit zur einzelfallbezogenen Auseinandersetzung mit den räumlichen und funktionellen Zusammenhängen. Dabei ist auf die örtlichen Gegebenheiten Bedacht zu nehmen.

[...]

16 Nach den Gesetzesmaterialien sollen mit der Möglichkeit, einen rechtmäßigen Bestand festzustellen, Härtefälle im Rahmen der verfassungsrechtlichen Grenzen

abgedeckt werden. Eine verfassungskonforme Lösung dürfe zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen (vgl. AB 1627/2021 BlgOöLT 28. GP 17).

17 Vor diesem Hintergrund ist an den Gesetzestext des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 ein strenger Maßstab anzulegen und die Regelung dahingehend zu verstehen, dass bereits die „ursprüngliche“ Baubewilligung oder ein vermuteter Baukonsens nach Abs. 1 Z 1 leg. cit. an ein Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs knüpfen muss. [...]

[...]“

4.8. Nach dieser höchstgerichtlichen Judikatur war vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich demnach im Sinn des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 streng zu prüfen (der Oö. Landesgesetzgeber spricht von „eindeutig festzustellen“; vgl. Abs. 2 leg. cit. arg e con), ob die „ursprüngliche“ Baubewilligung der Baubehörde vom 4.3.1969 die beiden Bootshütten als Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs der Eltern der Zweit- bzw. der Drittbeschwerdeführerin konsentieren wollte.

4.9. Wie festgestellt, sollten die beiden Bootshütten im Jahr 1969 jedoch zur Schaffung von Bootsabstellplätzen für den Fremdenverkehr errichtet werden und gerade nicht (auch) für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb der Eltern der Zweit- bzw. der Drittbeschwerdeführerin:

4.9.1. Ein solcher - im Zeitpunkt der baupolizeilichen Bewilligung bzw. Errichtung der südlichen Bootshütte - bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb der Eltern der Zweitbeschwerdeführerin war, wie dargetan, als Ergebnis des hg. Ermittlungsverfahren gar nicht feststellbar, umso weniger die Nutzung der südlichen Bootshütte für einen solchen Betrieb.

4.9.2. Aber auch die nördliche Bootshütte der Eltern der Drittbeschwerdeführerin diente nach den Feststellungen - ganzjährig - dem Betrieb der J__ bzw. des gewerblichen Bootsverleihs sowie als mietbarer Einstellplatz für Boote Dritter und nicht (auch) dem landwirtschaftlichen Nebenbetrieb der Eltern der Drittbeschwerdeführerin.

4.9.3. So machte auch der bloße Umstand, dass das - ursprünglich als Umkleidekabine vorgesehene - lediglich 8 m² große (Zusatz-) „Kammerl“ zeitweise zweckfremd für die Lagerung von Wolle, Felle oder Futter der Schafe genutzt wurde, die etwa 35 m² große Bootshütte, die für die Unterbringung von Booten errichtet wurde, damit nicht zu einem „wichtigen Wirtschaftsgebäude“ für deren landwirtschaftlichen Nebenbetrieb im Sinn der zitierten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes. Dies umso mehr, als ein maßgeblicher landwirtschaftlicher Einkommensbeitrag aus der Schafhaltung auf deren Grundbesitz im Rahmen des hg. Ermittlungsverfahrens auch gar nicht feststellbar war. Dass die Bootshütte eine - über den primären Eigenbedarf an Holz hinausgehende - Bedeutung für den forstwirtschaftlichen Verkauf von Holz durch die Eltern der Drittbeschwerdeführerin hatte, ergab - wie dargetan - das hg. Ermittlungsverfahren ebenso nicht.

4.10. Schon aus diesen funktionellen Gründen gehörte weder die nördliche noch die südliche Bootshütte im Zeitpunkt der baubehördlichen Bewilligung bzw. Errichtung im Jahr 1969 dem Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs der Eltern der Zweit- bzw. der Drittbeschwerdeführerin an. Die beiden Bootshütten konnten damit nicht „in den Genuss der Rechtswohltat einer nachträglichen rechtlichen Sanierung“ im Sinn der vom VwGH zitierten Gesetzesmaterialien zu § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 kommen, weshalb der Feststellungsbescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 schon aus diesen Gründen zu Unrecht erging. Auf die Frage des räumlichen Zusammenhangs zwischen den beiden Bootshäusern und den Wohnhäusern der Eltern der Zweit- bzw. der Drittbeschwerdeführerin kam es damit nicht mehr an.

4.11. Diesem Ergebnis schadet auch der gegenteilige Befund des bautechnischen Amtssachverständigen im Feststellungsverfahren der Baubehörde vom 5.9.2024 nicht, zumal es zunächst eine Rechtsfrage (und keine Frage der Bautechnik) darstellt, ob ein Gebäude dem Hofbereich eines aktiven oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs angehört oder nicht. Abgesehen davon lässt der Befund einerseits die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, wonach bereits die „ursprüngliche“ Baubewilligung an ein Gebäude im Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs knüpfen muss, und andererseits die Ergebnisse des hg. Ermittlungsverfahrens freilich noch unberücksichtigt. So gelangte der Amtssachverständige etwa aufgrund der bloßen Kontomitteilung der SVS aus dem Jahr 2023 noch zu dem Ergebnis, dass die Drittbeschwerdeführerin den Grundbesitz als „Land-/Forstwirtschaft“ betreibe, was von dieser in der Beschwerdeverhandlung letztlich selbst verneint wurde. Zur Frage der Zugehörigkeit der südlichen Bootshütte (betreffend die Zweitbeschwerdeführerin) zu einem Hofbereich im Sinn des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 führte der Amtssachverständige in seinem Befund im Übrigen nicht aus.

4.12. Auch das Beschwerdevorbringen der Drittbeschwerdeführerin, wonach das Amt der Oö. Landesregierung die Bootshütten in der derzeitigen Ausführung im Jahr 1971 baurechtlich genehmigt hätte, verfängt rechtlich nicht. Denn in einem solchen Fall läge keine Abweichung von einem Baukonsens vor, die nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 mit Bescheid als rechtmäßig festgestellt werden könnte. Davon abgesehen beschränkte sich die erwähnte Genehmigung der belangten Behörde auf eine straßenrechtliche Gestattung der Errichtung einer Zufahrt und der Schaffung von Parkplätzen vor den beiden Bootshäusern.

4.13. Der (rechtskräftige) Feststellungsbescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 verletzte demnach – auf Basis der Ergebnisse des hg. Ermittlungsverfahren - § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 im Sinn des § 103 Abs.1 Oö. GemO 1990. Für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich stellte sich daher die zweite Rechtsfrage, ob die auf dieser Bestimmung beruhende Aufhebung dieses Feststellungsbescheides durch die belangte Behörde auch dem Verhältnismäßigkeits- und Schonungsprinzip nach § 98 Abs. 1 Oö. GemO 1990 entsprach, zumal – wie bereits ausgeführt (vgl. 3.4.) – von der Aufsichtsbehörde

nicht wegen jeder noch so geringfügigen Rechtswidrigkeit in rechtskräftige Bescheide eingegriffen werden darf.

4.14. Dabei galt es im Rahmen der Interessensabwägung nach dieser Bestimmung, insbesondere zur Frage der möglichsten Schonung erworbener Rechte, zunächst zu berücksichtigen, dass die belangte Behörde weder über die alte (bereits abgerissene) Bootshütte absprach noch den historischen (bis auf Widerruf erteilten) Baubewilligungsbescheid der Baubehörde aus dem Jahr 1969 aufhob. Diese Baubewilligung wurde aufgrund der nicht konsensgemäßen Errichtung des genehmigten Bauvorhabens wohl nach drei Jahren ex lege wieder unwirksam (vgl. den im Genehmigungszeitpunkt noch in Geltung gestandenen § 8 der Bauordnung für Oberösterreich vom 13.3.1875, GuVBl. Nr. 15, und dazu VwGH 10.12.2013, 2012/05/0147, zum vergleichbaren § 38 Abs. 1 Oö. BauO 1994, wonach Maßnahmen zur Errichtung eines aliuds die Baubeginnsfrist nicht wahren können).

4.14.1. Das Beschwerdevorbringen der Erst- und der Zweitbeschwerdeführerin, wonach es nur um eine geringfügige Abweichung (der errichteten Bootshütten) von diesem Baukonsens aus dem Jahr 1969 gehe, ging damit ins Leere.

4.14.2. Gleiches galt für das weitere Beschwerdevorbringen der Zweitbeschwerdeführerin, es bestehe kein überwiegendes Interesse an der Beseitigung des Altbestandes, dessen Wurzeln bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen würden.

4.15. Vielmehr hatte der angefochtene Bescheid der belangten Behörde den Bescheid der Baubehörde vom 16.9.2024 über die Feststellung des rechtmäßigen Bestands der beiden konsenswidrigen Bootshütten nach § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 zum Gegenstand. Es war damit die Frage der Wahrung der Verhältnismäßigkeit sowie der möglichsten Schonung erworbener Rechte Dritter im Sinn des § 98 Abs. 1 Oö. GemO 1990 im Zusammenhang mit der Aufhebung dieses Feststellungsbescheids nach § 49a Oö. BauO 1994 durch die belangte Behörde vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zu beurteilen:

4.15.1. Ausweislich der (vom Verwaltungsgerichtshof zitierten) Gesetzesmaterialien zu § 49a Oö. BauO 1994 traf der Oö. Landesgesetzgeber mit dieser Bestimmung bereits selbst eine Abwägung zwischen dem zwingenden öffentlichen Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes einerseits und den pekuniären Interessen der Eigentümer andererseits, indem er (ausschließlich) ganz bestimmte konsenswidrige Gebäude zu „Härtefällen“ erklärte, deren nachträgliche rechtliche Sanierung die verfassungsrechtliche Grenze des Sachlichkeitsgebots nicht überschreiten würde (vgl. VfGH 25.2.2025, E3609/2024, zur Frage der Verfassungskonformität dieser Bestimmung).

4.15.2. Davon ausgehend bedurfte es im gegenständlichen Fall der beiden konsenswidrigen - nicht privilegierten - Bootshäuser, bei welchen das vom Oö. Landesgesetzgeber betonte zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes also gerade nicht gegenüber den pekuniären Interessen der Eigentümer zurücktritt, einer Aufhebung des

rechtswidrigen Feststellungsbescheids der belangten Behörde, um – im Sinn der ausgewiesenen Interessensabwägung - eine „sachlich nicht rechtfertigbare Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises“ zu verhindern.

4.16. Der strenge Maßstab des § 49a Abs. 1 Oö. BauO 1994 - und die explizite Beschränkung seiner Rechtswohlthat bei Gebäuden im Grünland auf den Hofbereich eines (aktiven oder ehemaligen) land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs - steht dabei konsequenterweise im Einklang mit den raumordnungsrechtlichen Intentionen des Oö. Landesgesetzgebers, wonach die Bebauung im Grünland nur sehr eingeschränkt möglich sein soll: So ist nach der restriktiven höchstgerichtlichen Judikatur zu § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 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 diesen Begriff ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ein strenger Maßstab anzulegen; eine bloße „Nützlichkeit“ der Bauten und Anlagen ist nicht ausreichend (vgl. zuletzt etwa VwGH 17.6.2025, Ra 2025/05/0096).

4.17. Die beiden Bootshütten sind demnach nicht nur mit einer (nicht gemäß § 49a Oö. BauO 1994 sanierbaren) Konsenswidrigkeit belastet, sondern es verletzt deren Bestand damit auch das raumordnungsrechtlich normierte öffentliche Interesse an der unbedingten land- oder forstwirtschaftlichen Notwendigkeit von Bauwerken im (unspezifizierten) Grünland:

4.17.1. Auch der Verwaltungsgerichtshof anerkennt im Rahmen der notwendigen Interessensabwägung ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Hintanhaltung der Zersiedelung der Landschaft (vgl. VwGH 30.6.2015, 2012/06/0205, und VwGH 23.1.1992, 91/06/0130, betreffend den Neubau eines widmungswidrigen Wohnhauses bzw. Ferienhauses im Freiland).

4.17.2. Zur Hintanhaltung einer durch den Feststellungsbescheid der belangten Baubehörde vom 16.9.2024 erfolgten Perpetuierung eines (konsens- und) raumordnungswidrigen Bestandes der beiden Bootshütten im Grünland, stellte sich die Aufhebung des Feststellungsbescheids auch nach der Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich als einziges zum Ziel führendes Mittel der belangten Behörde in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes nach § 103 Abs. 1 iVm § 98 Abs. 1 Oö. GemO 1990 dar (vgl. dazu etwa VwGH 23.6.2009, 2006/06/0126, wonach der Verstoß einer Baubewilligung gegen einen Flächenwidmungsplan eine gravierende Rechtswidrigkeit darstellt; so auch VwGH 3.7.2007, 2006/05/0079).

4.18. Die Beschwerden der Erst-, Zweit- und Drittbeschwerdeführerin waren daher als unbegründet abzuweisen.

5. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn 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.

Rechtsmittelbelehrung

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.

Hinweis

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