

**Linz, 27. Mai 2026**

## **IM NAMEN DER REPUBLIK**

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerden des A\_\_, vertreten durch Dr. B\_\_, Rechtsanwalt in C\_\_, D-Straße, gegen die Bescheide des Bürgermeisters der Marktgemeinde U\_\_

1. vom 1. Oktober 2025, GZ: Bau-09/2025-gl, betreffend einen Beseitigungsauftrag (LVwG-154612), sowie
  2. vom 20. Oktober 2025, GZ: Bau-09/2025-gl, betreffend einen Baueinstellungsauftrag und einen Beseitigungsauftrag (LVwG-154616)
- nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

- I. Die Beschwerde gegen den Bescheid vom 1. Oktober 2025 wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass es zu lauten hat:**

**„Es wird Ihnen gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994 aufgetragen, die sich auf den südöstlichen Teil des Grundstückes Nr. N sowie den nordöstlichen Teil des Grundstückes Nr. M, jeweils der EZ aaa, KG U\_\_, erstreckende Boots- bzw. Badehütte mit den Abmessungen von 5,80 x 4,10 m samt dem damit konstruktiv verbundenen Schutzdach binnen einer Frist von sechs Monaten ab Zustellung dieser Entscheidung zu beseitigen.“**

- II. Die Beschwerde gegen den Bescheid vom 20. Oktober 2025 wird mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, dass Spruchpunkt 2. (Wiederholung des Beseitigungsauftrages unter Verweis auf den Bescheid vom 1. Oktober 2025) entfällt.**

**III. Der Beschwerdeführer hat binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung Kommissionsgebühren in Höhe von 308,00 Euro zu entrichten.**

**IV. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.**

## **Entscheidungsgründe**

### I.      Verfahrensgang:

1. Mit dem erstangefochtenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde U\_\_ (im Folgenden: belangte Behörde) vom 1.10.2025 wurde dem Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) aufgetragen, die sich auf näher bezeichneten Grundstücken befindliche Boots- und Badehütte im Ausmaß von 4,68 x 6,68 und einer Höhe von 5,58 m binnen drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheides zu beseitigen.

2. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Schriftsatz vom 5.11.2025 Beschwerde.

3. Mit dem zweitangefochtenen Bescheid der belangten Behörde vom 20.10.2025 wurde dem Bf dann 1.) die Fortsetzung der Bauausführung an der privaten Boots- und Badehütte untersagt sowie 2.), *„wie schon mit Beseitigungsauftrag vom 01.10.2015“* aufgetragen, die gegenständliche Boots- und Badehütte innerhalb der im Beseitigungsauftrag festgelegten Frist zu beseitigen.

4. Gegen diesen Bescheid erhob der Bf mit Schriftsatz vom 17.11.2025 Beschwerde.

5. Die belangte Behörde legte die Beschwerden samt dem Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 17.3.2026 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch und führte in weiterer Folge am 28.4.2026 eine Augenscheinsverhandlung an Ort und Stelle durch, der auch ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen wurde. Am Ende der Augenscheinsverhandlung wurde das Ermittlungsverfahren geschlossen.

7. Angemerkt wird, dass mit einem weiteren Bescheid der belangten Behörde vom 24.11.2025 ein Bauansuchen des Bf auf Erteilung der Baubewilligung für die Neuerrichtung einer Bootshütte abgewiesen wurde; die dagegen erhobene Beschwerde wurde dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich ebenfalls zur Entscheidung vorgelegt und zu Zl. LVwG-154652-2026 protokolliert. In dieser Angelegenheit ergeht eine gesonderte Entscheidung vom heutigen Tag, mit der dieser Bescheid aufgehoben wird, weil der Bf den verfahrenseinleitenden Antrag zurückgezogen hat. Mangels Vorliegen eines Antrages war daher dem Bescheid die Grundlage entzogen.

## II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Verfahrensgegenständlich ist eine Hütte im Eigentum des Bf (Superädifikat), die sich auf den Grundstücken Nr. bbb und ccc der EZ aaa, KG U\_\_\_, befindet. Das Grundstück Nr. bbb ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan Nr. ddd als Grünland – Erholungsfläche – Freizeitanlage gewidmet; das Grundstück Nr. ccc ist als Gewässer ersichtlich gemacht. Die Liegenschaft steht im Eigentum der Marktgemeinde U\_\_\_.

1.2. An dieser Stelle befand sich vor der Errichtung der hier gegenständlichen Hütte ein alter Baubestand, ebenfalls in Form einer Badehütte (vom Bf als „G\_\_\_“ bezeichnet).

1.3. Feststellungen zu den baubewilligten bzw. -angezeigten Vorhaben:

1.3.1. Zum Bauverfahren aus dem Jahr 1999/2000:

Mit Antrag vom 30.8.1999 beantragte der Bf die Erteilung der Baubewilligung „zur Neuerrichtung der Bootshütte auf den GPZ s N und M der KG. U\_\_\_, für das O\_\_\_ – [Bf]“ (so die Bezeichnung auf dem Einreichplan der F\_\_\_ vom 30.8.1999). Auf den weiteren Blättern des Einreichplanes ist das Vorhaben als „O\_\_\_“ bezeichnet, wobei als Bauwerber das O\_\_\_ als Firma des Einzelunternehmers angeführt ist.

Im Einreichplan ist eine zweigeschoßige Hütte mit den Außenabmessungen von 5,80 x 4,10 Metern, somit mit einer bebauten Fläche von 23,78 m<sup>2</sup> (so auch die Angabe in der Baubeschreibung), dargestellt. Dazu kommen vorgelagerte Terrassen mit Flächen von 12,41 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und 11,37 m<sup>2</sup> im Obergeschoß. Die Hütte soll, bezogen auf das Erdgeschoßfußbodenniveau, eine Firsthöhe von 5,41 m sowie eine westliche Traufenhöhe von 3,58 m bei einer Dachneigung von 32 Grad haben. Das Erdgeschoßfußbodenniveau sollte sich 0,35 m über dem Niveau des Steges befinden.

Die Lage der Hütte ist im Lageplan (Blatt 2 des Einreichplanes) eindeutig dargestellt; sie erstreckt sich über die Grundstücke Nr. bbb im Norden und Nr. M im Süden, wobei die Grundgrenze die westliche Außenwand mittig schneidet. Sie grenzt im östlichen Bereich unmittelbar an die Grundstücke Nr. eee und fff an (wobei Dachüberstände auf diese Grundstücke ragen).

Im Erdgeschoß der Hütte sind ein Vorraum mit einer Treppe sowie ein getrennter Lagerraum projektiert; im Obergeschoß der Hütte sind ebenfalls ein Vorraum, ein WC und ein Lagerraum vorgesehen.

Die Außenwandstärken wurden allseits mit 15 cm angegeben.

In der Schnittdarstellung des Einreichplanes ist das Fundament grau (Bestand) dargestellt, ferner ist das Dach der vormals bestehenden Hütte gelb (Abbruch) dargestellt. Die Außenwände sind in Rot dargestellt, die Geschoßdecke zwischen Erd- und Obergeschoß in Blau (Beton). In der Baubeschreibung ist die Fundierung mit „Stahlbetonfundament (Bestand)“ angegeben; die Erd- und Obergeschoßwände sowie die Innenwände sollen aus Gasbetonsteinen (Ytong) hergestellt werden. Außen soll eine waagrechte Holzverschalung angebracht werden.

In der Bauverhandlungsschrift vom 21.12.1999 wird (unter anderem) ausgeführt, dass die Flächenwidmung Grünland – Erholungsfläche sei. Zum Bauvorhaben wurde ausgeführt, dass die bestehende Bootshütte im Grundrissmaß von 5,8 x 4,1 m einen derart schlechten Bauzustand aufweise, dass diese abgetragen und neu errichtet werden müsse. An derselben Stelle solle eine neue Bootshütte im Grundrissmaß von 5,8 x 4,1 m errichtet werden. Die Situierung erfolge im Bereich des Bestandes. Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass im Seeuferbereich nach dem Flächenwidmungsplan neue Boots- und Badehütten und Erweiterungen nicht zulässig seien. Eine geringfügige Erweiterung über die bestehende Baumasse hinaus erfolge nur durch die Anhebung der Traufe und durch größere Dachüberstände. Rechtlich abzuklären sei, ob im gegenständlichen Fall noch von einer Sanierung gesprochen werden könne, gehe es doch um einen Neubau. Aus rein baufachlicher Sicht sei jedoch die Erteilung der Baubewilligung vertretbar, wenn näher angeführte Auflagen vorgeschrieben würden.

Mit Bescheid vom 17.1.2000, GZ: BAU-22/1999, wurde die Baubewilligung für die beantragte Neuerrichtung der Boots- und Badehütte unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

### 1.3.2. Zur Bauanzeige aus dem Jahr 2019:

Mit Eingabe vom 14.5.2019 zeigte der Bf einen „Zubau beim bestehenden Bootshaus“ an. Im dazugehörigen Plan der H\_\_ vom 12.6.2017 ist die Bootshütte selbst in Grau (Bestand) dargestellt; nur eine südöstliche Dachkonstruktion mit den Abmessungen von 6,5 x 3,47 m ist im Lageplan und im Grundrissplan (Stützen) in Farbe dargestellt. Im Schnitt ist die Konstruktionsweise dieser Dachkonstruktion in Braun (Holz) dargestellt. Die bestehende Dachkonstruktion der Hütte und die Erweiterung der Dachkonstruktion sollen nach der Ansichtsdarstellung im Plan nahtlos ineinander übergehen.

Mit „Mitteilung“ der belangten Behörde vom 20.5.2019, GZ: Baz-08/2019-gl-Seebstr/3, wurde auf die Bauanzeige zur beabsichtigten Errichtung eines Schutzdaches Bezug genommen und mitgeteilt, dass bei Einhaltung der angeführten Auflagen eine Untersagung der Bauausführung nicht beabsichtigt sei; mit der Bauausführung dürfe daher begonnen werden.

Am 25.11.2019 (Einlangen) legte der Bf sowohl Baubeginns- als auch Fertigstellungsmeldung für die Errichtung eines Schutzdaches vor.

1.4. Am 28.8.2025 (Zeitpunkt der Vermessung durch einen Geometer) wurde eine Hütte mit den Außenabmessungen von 6,66 x 4,66-4,68 m vorgefunden (die nördliche Außenwand hatte eine Länge von 4,68 m; die südliche Außenwand eine Länge von 4,66 m). Das Erdgeschoßfußbodenniveau war bei 481,47 m üA; die Firsthöhe betrug 487,05 m üA (d.h. 5,58 m über EG-Niveau), die westliche Traufenhöhe betrug 485,15 m üA (d.h. 3,68 m über EG-Niveau). Das Niveau auf dem Steg betrug 481,12 m üA (d.h. 0,35 m unter dem EG-Niveau). Die Hütte befand sich primär auf den Grundstücken Nr. bbb und ccc, wobei es im östlichen Bereich zu einer Überbauung der Grundgrenzen zu den Grundstücken Nr. eee und ggg im Ausmaß von rund 10 cm gekommen ist.

1.5. Die mit Baubewilligungsbescheid vom 17.1.2000 bewilligte Hütte (siehe 1.3.1.) wurde bei ihrer ursprünglichen Errichtung im Jahr 2000 abweichend von den Einreichunterlagen ausgeführt:

Anlässlich der Errichtung wurde die zuvor bestehende Hütte („G\_\_“) abgebrochen, wobei auch das Fundament vollständig abgetragen wurde. In der Folge wurde ein neues Fundament ausgeführt. Im Erdgeschoß wurden die Außenwände nicht aus Ytong, sondern aus Ziegeln mit Ziegelstärken von 20 und 38 cm ausgeführt, auf denen eine Holzverkleidung (Holzkonstruktion mit Deckbrettern) aufgebracht wurde. Die Außenwände im Obergeschoß wurden in Holzriegelbauweise ausgeführt. Die Geschoßdecke wurde aus Holz ausgeführt.

Die Hütte wurde mit den Außenabmessungen von 6,56 x 4,56-4,58 m hergestellt; die Hütte wurde daher um 76 cm länger und 46-48 cm breiter als bewilligt ausgeführt.

Die Hütte wurde im Vergleich zum Einreich-Lageplan geringfügig ausgedreht; die ostseitige und die nordseitige Außenwand waren aber im Wesentlichen dort situiert, wo sie sich laut Einreich-Lageplan befinden sollten. Die westliche und südliche Außenwand waren verglichen mit dem Einreich-Lageplan in Richtung Westen bzw. Süden verschoben.

Der Innenausbau erfolgte abweichend (WC und Dusche im EG statt WC im OG; andere Treppe, andere Raumaufteilung). In der östlichen Außenwand wurden Fenster ausgeführt.

Der im Einreichplan aus dem Jahr 1999 dargestellte nordseitige Gebäudezugang entfiel; stattdessen wurde ein Fenster ausgeführt.

Letztere Veränderung erfolgte, weil die Hütte durch den Bf privat verwendet wurde (weil, so das Vorbringen des Bf, das dieser Entscheidung zugrunde gelegt wird, die Einbringung der Hütte in den Betrieb nicht mehr erfolgen sollte; dies deshalb, weil sie zu teuer war, um steuerrechtlich als Teil des Betriebs anerkannt zu werden). So sollte etwa der Durchgang durch fremde Personen hintangehalten werden. Zwar wurde die Wasserschischule in die Hütte eingemietet; es erfolgten aber (jedenfalls auch) privat veranlasste Nutzungen, etwa private Übernachtungen im Ausmaß von 10 bis 20 Nächtingen pro Jahr. Die Hütte ist nach dem Vorbringen des Bf nicht notwendig, um eine Wasserschischule betreiben zu können, wengleich Lagerungen für die Wasserschischule in der Hütte erfolgten.

1.6. Zu einem späteren Zeitpunkt, im Jahr 2006, wurden Dämmmaßnahmen gesetzt. Dabei wurden – nach Entfernung der Deckbretter – bei der westlichen und bei der südlichen Außenwand in die Freiräume der Holzkonstruktion Dämmplatten eingebracht; bei der östlichen und bei der nördlichen Außenwand wurde bei der Holzverkleidung zusätzlich eine Hinterlüftung angebracht (Lattung und Konterlattung), sodass sich die dortigen Konstruktionsstärken um 10 cm erhöhten. Die Länge und Breite der Hütte erhöhte sich daher durch diese Maßnahmen um jeweils 10 cm, sodass sich die am 28.8.2025 festgestellten Außenabmessungen ergaben (siehe Punkt 1.4.).

1.7. Im Jahr 2019 wurde dann anlässlich der Errichtung des Schutzdaches (siehe Punkt 1.3.2.) auch die Terrasse im Obergeschoß vergrößert.

1.8. Aufgrund des behördlichen Einschreitens veranlasste der Bf ca. im Oktober 2025 „Rückbauarbeiten“ bei der Hütte. Dabei wurde die nordseitige Außenwand abgeschnitten und zurückversetzt neu ausgeführt. Gleichartige Rückbaumaßnahmen erfolgten bei der ostseitigen Außenwand, wobei diese Maßnahmen hier nur im Erdgeschoß erfolgten und der Innenraum im Obergeschoß bloß durch Einziehen einer Innenwand verkleinert wurde. Mit diesen Rückbaumaßnahmen waren weitere bauliche Maßnahmen (etwa eine Änderung eines ostseitigen Trägers aus statischen Gründen) verbunden; die Fensteröffnungen in der ostseitigen Außenwand entfielen. Die neu ausgeführten Außenwände wurden in Holzriegelbauweise errichtet. Das Dach wurde durch die Rückbaumaßnahmen zwar der Länge nach eingekürzt, aber ansonsten belassen; insbesondere erfolgte keine Neuerrichtung des Daches.

Die Hütte in der zurückgebauten Form wurde am 9.3.2026 vom Zivilgeometer vermessen. Die Außenabmessungen (Länge/Breite) betragen nunmehr 5,80 x 4,10 m. Die bebaute Fläche beträgt 27,20 m<sup>2</sup>, weil aus bautechnischer Sicht der ostseitige Überbau im Obergeschoß bei der Projektion der bebauten Fläche zu berücksichtigen ist. Die vorgelagerten Terrassen haben Flächen von rund 17,7 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß (wenn – wie im Einreichplan aus dem Jahr 1999 – die Tiefe der Terrasse bis zum Stützträger gemessen wird) bzw. 17,4 m<sup>2</sup> im Obergeschoß.

Das Erdgeschoßfußbodenniveau wurde mit 481,61 m üA ermittelt, wobei das Stegniveau (unverändert) 481,12 m üA beträgt.

Durch die im Norden und Osten erfolgten Zurückversetzungen der Außenwände ist die Hütte nun – verglichen mit dem Einreich-Lageplan aus dem Jahr 1999 – in südwestlicher Richtung verschoben. Die Gegenüberstellung des Einreich-Lageplanes mit dem Vermessungsplan vom März 2026 zeigt Abweichungen von ca. 0,9 m im nördlichen Bereich, ca. 0,4 bis 0,5 m im östlichen Bereich, ca. 0,5 bis 0,9 m im südlichen Bereich und ca. 0,3 bis 0,6 m im westlichen Bereich (die Bandbreiten ergeben sich aus einer leichten Verdrehung der Hütte im Vergleich zum Einreichplan aus dem Jahr 1999).

Die Materialien der tragenden Bauteile der derzeit bestehenden Hütte entsprechen nicht dem Einreichplan aus dem Jahr 1999 (Ziegel bei den nicht zurückgebauten Außenwänden im EG; Holzriegelbauweise bei den zurückgebauten Außenwänden im EG sowie bei allen Wänden im OG; Holzbauweise bei der Geschoßdecke). In der nördlichen Außenwand befindet sich kein Gebäudezugang. Ein vollständiger Rückbau auf den Zustand, wie er sich lt. Einreichplan aus dem Jahr 1999 darstellt, liegt daher nicht vor. Das Gebäude (insbesondere in Bezug auf die Lage) so herzustellen, wie es sich im Einreichplan aus dem Jahr 1999 darstellt, kommt in technischer Hinsicht faktisch einem Abbruch und Neubau gleich.

Die obigen Feststellungen, dass jedenfalls (auch) private Nutzungen erfolgen, gelten auch für die „zurückgebaute“ Hütte.

1.9. Die Durchführung der „Rückbauarbeiten“ wurde anlässlich einer behördlichen Kontrolle am 20.10.2025 wahrgenommen, wobei zu diesem Zeitpunkt erst die nord- und ostseitige Außenwand im Erdgeschoß entfernt waren. Am 20.10.2025, 12:02 Uhr, wurde dem rechtsfreundlichen Vertreter des Bf der Baueinstellungsbescheid per E-Mail übermittelt; darüber hinaus wurde die Sendung am 23.10.2025 als RSb-Brief zugestellt. Mit Eingabe vom 28.10.2025 zeigte der Bf die Fertigstellung der Hütte „ausgenommen Estrich und Belag“ an. Zu späteren Zeitpunkten erfolgten weitere Arbeiten (zumindest im Bereich der Elektrik, des Estrichs und des Bodenbelags), weil die Hütte anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vollständig fertiggestellt war.

1.10. Zur bautechnischen Trennbarkeit von Hütte und angebautem Schutzdach: Der „Zubau“ in der Art eines Schutzdaches ist konstruktiv mit der Hütte verbunden, weil ein Träger mit der Hütte verbunden ist. Das Schutzdach kann statisch ohne das Hauptgebäude nicht bestehen. Auch gehen die Dachteile (Dach der Hütte und des Zubaus) ineinander über. Es wäre aber technisch möglich, die Konstruktion zu verändern, etwa indem (abweichend vom Anzeigepan) eine zusätzliche Stütze eingezogen wird. Die Hütte kann ohne das Schutzdach bestehen.

2. Beweis erhoben wurde durch Einschau in die vorgelegten Bauakten, Einschau in die Vermessungspläne der Geometer K\_\_ vom 28.8.2025 und 9.3.2026, Einschau in das Grundbuch und den Flächenwidmungsplan, Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 17.3.2026 sowie einer Augenscheinsverhandlung am 28.4.2026, der ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen wurde und in der auch ein Zeuge einvernommen wurde. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich daraus eindeutig. Die Feststellungen unter Punkt 1.1. ergeben sich aus den Angaben der Parteien (siehe ferner auch die Stellungnahme der Gemeinde im Schreiben vom 20.9.1999 an die Naturschutzbehörde, wonach ein Superädifikatsvertrag bestehe) und der Einschau ins Grundbuch; die Feststellungen unter Punkt 1.2. aus den unbestrittenen Angaben des Bf. Die Feststellungen unter Punkt 1.3. ergeben sich aus den Bauakten sowie den genannten Bestandteilen dieser Akten. Die Feststellungen unter Punkt 1.4. ergeben sich aus dem Vermessungsplan vom August 2025. Die Feststellungen unter den Punkten 1.5., 1.6. und 1.7. ergeben sich aus dem Vermessungsplan vom August 2025, dem Augenschein und insbesondere den Angaben des Bf. Da die Hütte zwischenzeitig baulich verändert wurde, stützen sich die Feststellungen zum Zustand, wie er sich nach der ursprünglichen Errichtung im Jahr 2000 ergab, auf die Angaben des Bf und den Augenschein, bei denen das in seiner wesentlichen Konfiguration gleich gebliebene Gebäude in Augenschein genommen werden konnte. Was die Frage der ursprünglichen Abmessungen sowie die damit zusammenhängende Frage der nachträglichen Dämmmaßnahmen (1.6.) betrifft, wurde auch ein Zeuge einvernommen. Der Zeuge konnte keine näheren technischen Angaben machen oder Maße angeben, wenngleich er die Anbringung nachträglicher Dämmmaßnahmen bezeugen konnte. Das Gericht folgt daher dem Vorbringen des Bf, wonach er nachträgliche Dämmmaßnahmen angebracht hat. Was die genaue Ausgestaltung dieser Dämmmaßnahmen betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass der Bf im Verfahren zunächst divergierende und widersprüchliche Angaben machte. Der Bf machte im Zuge des Augenscheines nochmals Angaben dazu, aus denen sich ergibt, dass die Länge und die Breite des Gebäudes um jeweils 10 cm verändert wurde (im Osten und im Norden wurde im Zuge der Dämmmaßnahmen eine zusätzliche Holzkonstruktion angebracht); eine darüber hinausgehende Vergrößerung des Gebäudes durch die Dämmmaßnahmen wurde in der Augenscheinsverhandlung nicht mehr vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich, zumal die noch bestehenden Außenwände (im Süden und Westen) vermessen werden konnten. Da im Zuge des Augenscheines viele Parameter verifiziert werden konnten, wird den dort gemachten Angaben des Bf zu nachträglichen Dämmmaßnahmen und deren Ausmaß gefolgt. Das Gericht ist auf der Grundlage dieser Beweisergebnisse zum Ergebnis gelangt, dass das Beschwerdevorbringen, dass die Hütte ursprünglich konsensgemäß errichtet worden sei, nicht zutrifft; vielmehr erfolgte die ursprüngliche Errichtung in der unter Punkt 1.5. festgestellten Art. Die unter Punkt 1.5. festgestellten Abmessungen des Gebäudes ergeben sich aus der Vermessung vom August 2025,

korrigiert um die Dämmmaßnahmen (10 cm). Was das Dach betrifft, hat der Bf selbst angegeben, dass dort keine Veränderungen gemacht wurden; gegenteiliges wurde auch beim Augenschein nicht festgestellt. Der unter Punkt 1.5. erfolgte Lagevergleich stützt sich auf die Angaben des ASV im Zuge des Augenscheines, wobei hierzu ein Dokument des Ziviltechnikers vorlag, in dem der Einreich-Lageplan und der Vermessungsplan vom August 2025 übereinandergelegt werden konnten. Die Feststellungen zur Nutzung gründen auf den Angaben des Bf in den Verhandlungen. Die Feststellungen unter Punkt 1.8. basieren auf dem Vermessungsplan vom März 2026 und der Augenscheinsverhandlung, wobei bei minimalen Messunterschieden (beispielsweise ermittelte der ASV eine Gebäudelänge von 5,82 m) – zu Gunsten des Bf – der Vermessungsplan herangezogen wurde. Die Höhenangaben in m üA basieren auf dem Vermessungsplan; die Terrassenflächen ergeben sich aus der Vermessung durch den ASV. Der Lagevergleich stützt sich auf die Angaben des ASV im Zuge des Augenscheines, wobei hierzu ein Dokument des Ziviltechnikers vorlag, in dem der Einreich-Lageplan und der Vermessungsplan vom März 2026 übereinandergelegt werden konnten. Die Feststellungen, dass kein vollständiger Rückbau erfolgt ist und die vollständige Herstellung eines der Einreichung aus dem Jahr 1999 entsprechenden Gebäudes einem Neubau gleichkomme, gründen auf den schlüssigen und nachvollziehbaren Angaben des ASV. Der bloße Umstand, dass der (nur auf zwei Seiten erfolgte) Rückbau möglich gewesen ist, besagt nicht, dass eine Lagekorrektur des gesamten Gebäudes (Lage und Ausdrehung) ohne umfangreiche bauliche Maßnahmen möglich wäre. Der Beurteilung durch den ASV wurde auch nicht entgegengetreten. Die Feststellung, wonach weiterhin eine private Nutzung erfolgt, ergibt sich aus der Angabe des Bf, wonach ein Verkauf im Raum stehe, wobei der Käufer nur „eventuell“ Interesse am Weiterbetrieb der Wasserskischule habe und andernfalls der Bf eine Wasserskischule an anderem Standort betreibe (VHS ON 8ad, S. 17); auch sonst gibt es keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass keine private Nutzungen mehr erfolgen würden – daraus erhellt sich, dass wie bisher jedenfalls (auch) private Nutzungen intendiert sind, wenn nicht sogar betriebliche Nutzungen für eine Wasserskischule überhaupt entfallen sollen. Die Feststellungen unter Punkt 1.9. ergeben sich aus den Fotos im Behördenakt, die am 20.10.2025 angefertigt wurden, und der E-Mail, mit dem der Baueinstellungsbescheid versendet wurde. Auch in der Beschwerde wird auf die Zustellung am 20.10.2025 Bezug genommen. Die Fertigstellungsmeldung vom 28.10.2025 liegt im Akt ein; dass die Hütte im Zeitpunkt des Augenscheines fertiggestellt war, war evident; es war unter anderem der Bodenbelag im EG vollständig vorhanden, wobei auch Arbeiten an der Elektrik stattgefunden haben, zumal der Bf in der Verhandlung am 17.3.2026 noch ausführte, dass diese nicht vollständig erledigt worden seien, was im Zuge des Augenscheines aber der Fall war. Die Feststellungen unter Punkt 1.10. ergeben sich aus den Ausführungen des ASV im Zuge des Augenscheines, denen nicht entgegengetreten wurde, sowie der Einschau in den Anzeigeplan, in dem die Stützkonstruktionen des angezeigten Daches ersichtlich sind.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Maßgebliche Rechtsvorschriften:

1.1. 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.

Gemäß § 49 Abs. 4 Oö. BauO 1994 gelten – vorbehaltlich des § 49a – die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß, wenn die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung feststellt, oder die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt wurde.

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

Gemäß § 25a Abs. 5 Z 1 und 2 Oö. BauO 1994 gilt (unter anderem) § 49 für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß.

1.2. Stellt die Baubehörde fest, dass bewilligungspflichtige Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt werden, hat die Baubehörde gemäß § 41 Abs. 3 Z 1 Oö. BauO 1994 die Fortsetzung der Bauausführung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

Auch diese Bestimmung gilt gemäß § 25a Abs. 5 Z 1 und 2 Oö. BauO 1994 für anzeigepflichtige Bauvorhaben sinngemäß.

1.3. Gemäß § 38 Abs. 1 Oö. BauO 1994 erlischt die Baubewilligung mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung gemäß § 38 Abs. 2 Oö. BauO 1994, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde.

Gemäß § 38 Abs. 7 Oö. BauO 1994 erlischt die Baubewilligung jedenfalls mit der Beseitigung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens.

Gemäß § 39 Abs. 2 Oö. BauO 1994 darf vom bewilligten Bauvorhaben - sofern nicht Abs. 3 oder 4 zur Anwendung kommt - nur mit Bewilligung der Baubehörde abgewichen werden.

Gemäß § 39 Abs. 3 Oö. BauO 1994 darf ohne Bewilligung der Baubehörde vom bewilligten Bauvorhaben abgewichen werden, wenn 1. die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie 2. Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hievon nicht berührt werden.

Sind Abweichungen der im Abs. 3 Z 1 genannten Art anzeigepflichtig gemäß § 25 Abs. 1 Z 3, darf gemäß § 39 Abs. 4 Oö. BauO 1994 vom bewilligten Bauvorhaben nur nach Maßgabe des § 25a Abs. 2 abgewichen werden.

## 2. Zum Beseitigungsauftrag:

2.1. Die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid davon aus, dass ein sogenanntes „aliud“ vorliegt – dass also für das Gebäude ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde, aber in der tatsächlichen Bauausführung so sehr von dieser Baubewilligung abgewichen worden ist, dass die vorhandene bauliche Anlage davon nicht mehr gedeckt ist (siehe dazu auch *Humer* in Pabel, Oö Baurecht<sup>2</sup> § 49 Rz 34 ff).

2.2. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes wird eine Baubewilligung für ein durch seine Größe und Lage bestimmtes Vorhaben erteilt, sodass ein Abweichen hiervon einer neuerliche Bewilligung bedarf. Ob ein aliud vorliegt, ist immer an Hand eines bestimmten Projektes im Vergleich zu etwas anderem zu prüfen. Bei der Qualifikation, ob ein anderes (neues) Bauvorhaben vorliegt, kommt es ausschließlich auf die Unterschiede bzw. Identität zwischen dem ursprünglich bewilligten und dem beantragten (hier: errichteten) Projekt an (siehe zuletzt etwa VwGH 27.10.2023, Ra 2021/05/0135 und 13.4.2023, Ra 2022/05/0193, mwN).

So hat der Verwaltungsgerichtshof die Errichtung eines 42,5 m<sup>2</sup> großen Gebäudes (verbunden mit Dachänderungen im Größenordnungsbereich von 60 cm) anstatt eines 34,95 m<sup>2</sup> großen Gebäudes – sohin eine Größenzunahme um 21,6 % – als aliud qualifiziert (VwGH 25.9.2012, 2011/05/0023, wobei der Gerichtshof dies als „*eindeutiges*“ Abweichen von der Baubewilligung, „*und zwar nicht nur im Rahmen etwa von Messungenauigkeiten*“ beurteilt hat). Auch die Errichtung eines Stallgebäudes mit den Abmessungen von 28,605 x 7,215 m statt in den

Abmessungen 20 x 8 m stellt ein aliud dar (VwGH 29.1.2020, Ro 2019/05/0002). Ebenso hat der Verwaltungsgerichtshof die Errichtung eines 7,7 m x 5,5 m großen Gebäudes (samt eines Anbaues mit 2,0 x 2,9 m und mit Gebäudehöhen von 5,18 bis 5,68 m) anstatt eines Gebäudes mit den Abmessungen von 6,5 x 4,75 m (samt eines Anbaues mit 2,0 x 2,0 m und mit Gebäudehöhen von 4,35 m bis 4,9 m) als aliud angesehen (VwGH 18.5.2004, 2003/05/0173). Dasselbe gilt für ein Gebäude mit einer um 29 % erhöhten Nutzfläche sowie einer um 30 % ausgedehnten Gebäudelänge (VwGH 11.10.2011, 2008/05/0226). Auch aus einer anderen Verwendung, die in der Nichtverwirklichung eines Betriebskonzeptes liegt, kann sich ein aliud ergeben (so etwa VwGH 24.2.2016, Ro 2015/05/0012, mwN; siehe auch VwGH 15.10.2024, Ra 2024/06/0109, mwN).

Nicht als aliud qualifiziert wurden hingegen ganz geringfügige Lageabweichungen im Zentimeterbereich (diverse kleine Abweichungen um bis zu 9 cm), wenn damit keine Verletzung der Mindestabstände verbunden ist (VwGH 26.9.2017, Ra 2017/05/0087; anderes gilt jedoch dann, wenn ein Mindestabstand verletzt wird, so etwa VwGH 10.12.2013, 2012/05/0147, mwN).

2.3. Ob ein aliud vorliegt, ist immer eine Frage des jeweiligen Einzelfalles. Wie dargelegt, ist zur Beurteilung dieser Frage das tatsächlich errichtete Gebäude dem bewilligten Gebäude gegenüberzustellen.

Hier wurde das Gebäude – wie oben festgestellt – im Jahr 2000 nicht so errichtet, wie es baubewilligt wurde. Es wurde ein Gebäude mit den Abmessungen von 6,56 x 4,57 m (gemittelt) errichtet. Bewilligt wurde ein Gebäude mit den Abmessungen von 5,80 x 4,10 m. Es wurde also ein Gebäude mit einer bebauten Fläche von rund 30 m<sup>2</sup> errichtet, während ein Gebäude mit rund 23,8 m<sup>2</sup> bewilligt wurde – das errichtete Gebäude ist rund 26 % größer als das bewilligte Gebäude. (Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte dann im Zusammenhang mit Dämmmaßnahmen eine weitere geringfügige Längen- und Breitenvergrößerung im Ausmaß von je 10 cm.) Das errichtete Gebäude hat – bezogen auf das Erdgeschoßniveau – eine Firsthöhe von 5,67 m und eine westliche Traufenhöhe von 3,68 m; das bewilligte Gebäude hat – ebenfalls bezogen auf das Erdgeschoßniveau – eine Firsthöhe von 5,41 m sowie eine westliche Traufenhöhe von 3,58 m. Bei einer Vergrößerung der Fläche um 26 % (samt höherem Dach) kann nicht von „Messungenauigkeiten“ oder von nach Art und Umfang geringfügigen Änderungen gesprochen werden. Die Vergrößerung der Hütte in diesem Ausmaß hat zur Folge, dass so wesentlich von der erteilten Baubewilligung abgewichen wurde, dass ein aliud vorliegt (siehe die oben wiedergegebenen höchstgerichtlichen Entscheidungen, die ähnliche Größenordnungen zum Gegenstand haben).

Dazu kommt im gegenständlichen Einzelfall, dass es bei der im Jahr 2000 erteilten Baubewilligung um den Ersatz einer bestehenden Bootshütte im Grundrissausmaß von 5,80 x 4,10 m ging, die sich in einem derart schlechten Bauzustand befunden

hat, dass diese abgetragen und neu errichtet werden sollte. An derselben Stelle und im selben Ausmaß sollte eine neue Bootshütte errichtet werden. Projektsgemäß sollte das Fundament belassen werden; tatsächlich wurde das Fundament jedoch abgetragen und neu errichtet. In diesem Zusammenhang wurde in der Niederschrift der behördlichen Bauverhandlung auch darauf abgestellt, dass sich im Vergleich zur alten Badehütte bloß eine geringfügige Erweiterung ausschließlich im Dachbereich ergebe, wobei nach der Textierung des Flächenwidmungsplanes im Seeuferbereich neue Boots- und Badehütten oder Erweiterungen grundsätzlich nicht zulässig waren. Nun wurde damals zwar die Neuerrichtung der Hütte unter den dargestellten Prämissen rechtskräftig baubewilligt. Das (mehr als geringfügige) Abweichen von den dieser Bewilligung zugrunde liegenden Rahmenbedingungen – der Abtrag und die Neuerrichtung auch des Fundamentes, die geschilderte relevante Vergrößerung über die ursprüngliche Hütte hinaus – ist aber jedenfalls als wesentliche Änderung des Vorhabens anzusehen. Auch vor diesem Hintergrund liegt ein aliud vor.

Ferner weicht das errichtete Objekt in diversen weiteren Aspekten vom bewilligten Gebäude ab. So wurden etwa die tragenden Bauteile gänzlich verändert; anstatt der bewilligten Ytong-Steine wurden im Erdgeschoß Ziegel verwendet und es erfolgte im Obergeschoß eine Ausführung in Holzriegelbauweise; die Geschoßdecke ist nicht aus Beton, sondern aus Holz. Auch konstruktiv ist das Gebäude daher ein gänzlich anderes. Dazu kommen Änderungen, die zwar für sich betrachtet geringfügig sind – die Ausführung eines Fensters anstatt einer nordseitigen Tür, die Ausführung von Fenstern im Osten, die Änderungen der inneren Raumaufteilungen – die aber (auch) vor dem Hintergrund standen, dass das Gebäude nicht mehr ins Betriebsvermögen des Wasserschizentrums überführt werden sollte, sondern vom Bf nach seinen eigenen Angaben privat verwendet wurde (zwar erfolgte nach seinem Vorbringen eine Vermietung an die Wasserschischule, aber der Bf hat im Verfahren mehrfach zum Ausdruck gebracht, dass es sich um eine „private“ Hütte handle). Projektsgemäß ging es aber um die *„Neuerrichtung einer Bootshütte ... für das O\_\_“* und ist das Bauvorhaben auf den Plänen als „O\_\_“ bezeichnet. Nutzungen zu privaten Aufenthaltszwecken gehen aus dem bewilligten Projekt, das nur Lagerräume und ein WC vorgesehen hat, nicht hervor. Auch insoweit wurde schon anlässlich der Errichtung erheblich von der Baubewilligung abgewichen.

2.4. Es liegt daher ein aliud vor. Das hat zur Folge, dass die im Jahr 2000 erteilte Baubewilligung nicht in Anspruch genommen wurde und diese daher mittlerweile erloschen ist (§ 38 Abs. 1 Oö. BauO 1994). Aufgrund der vollständigen Abtragung der vormals bestehenden alten Badehütte („G\_\_“) ist auch deren allfälliger früherer Konsens (oder sonst rechtmäßiger Bestand) untergegangen (§ 38 Abs. 7 Oö. BauO 1994).

2.5. Davon abgesehen, dass sich die nunmehr erfolgten Rückbaumaßnahmen auf keine aufrechte Baubewilligung mehr stützen können, wurde mit diesen Rückbaumaßnahmen auch die Lage in Bezug auf den bewilligten Einreichplan aus dem Jahr 1999 verändert: Während vor dem Rückbau die nördliche und östliche Außenwand jeweils im Wesentlichen dort war, wo sie sich laut Lageplan befinden hätten sollen, wurden nun im nördlichen und östlichen Bereich die Rückbaumaßnahmen gesetzt. Die nunmehr bestehende Hütte ist daher – verglichen mit dem bewilligten Lageplan – in südwestlicher Richtung versetzt, wobei alle Außenwände größenordnungsmäßig um ca. 0,5 bis 0,9 m (Osten und Westen) bzw. ca. 0,3 bis 0,6 m (Norden und Süden) verschoben sind. Die Hütte ist auch weiterhin konstruktiv nicht so ausgeführt wie damals bewilligt.

Die Hütte lagemäßig so herzustellen, wie sie sich im Einreich-Lageplan aus dem Jahr 1999 darstellt, käme in bautechnischer Hinsicht faktisch einem Abbruch und Neubau gleich.

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Es kommt daher nur darauf an, wo das Gebäude nach dem bewilligten Einreichplan situiert ist, zumal – wie dargelegt – ein allfälliger Konsens der zuvor vorhandenen Hütte durch deren vollständigen Abbruch (bei dem – entgegen der Baubewilligung aus dem Jahr 2000 – auch die Fundamente abgetragen wurden) untergegangen ist.

Die bestehende Hütte entspricht daher jedenfalls weiterhin nicht dem im Jahr 2000 bewilligten Vorhaben, sondern es liegen relevante Abweichungen in Bezug auf die Lage und auf sämtliche tragende Bauteile vor, sodass auch aus diesem Grund der Beseitigungsauftrag zu Recht ergeht; die Ausführung eines Objekts mit anderer Lage ist nämlich jedenfalls baubewilligungspflichtig, die Änderung der Konstruktion kann jedenfalls von Einfluss auf die Statik sein und ist aus diesem Grund zumindest anzeigepflichtig (siehe § 49 Abs. 4 sowie § 25a Abs. 5 Z 2 iVm. § 25 Abs. 3 lit. b Oö. BauO 1994).

2.6. Aus der Bauanzeige vom 14.5.2019 lässt sich nichts Gegenteiliges ableiten: Zwar ist dort die Hütte mit den Abmessungen eingezeichnet, wie sie sich zu diesem Zeitpunkt offenbar tatsächlich darstellte. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass eine Hütte mit diesen Abmessungen konsentiert wäre: Zum einen ist die Hütte im Anzeigeplan als Bestand (grau) dargestellt und bildet daher projektsgemäß keinen Teil der Einreichung; vielmehr wird damit nur der Bezug zwischen dem angezeigten Schutzdach und der Hütte hergestellt. Zum anderen waren (und sind) bloß die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderungen von ingeschoßigen Gebäuden anzeigepflichtig; auch bestand im Jahr 2019 eine Anzeigepflicht für derartige Maßnahmen nur, wenn es um Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 15 m<sup>2</sup> ging (§ 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994 idF. LGBl Nr. 34/2013). Die bloße Anzeige eines bewilligungspflichtigen Vorhabens führt zu keinen Rechtswirkungen; weder wird ein an sich bewilligungspflichtiges

Bauvorhaben durch die Erstattung der Anzeige zu einem anzeigepflichtigen Bauvorhaben noch kann aus der Kenntnisnahme durch die Baubehörde eine Rechtskraftwirkung abgeleitet werden (siehe dazu VwGH 15.5.2014, 2012/05/0089, mwN).

2.7. Die belangte Behörde hat dem Bf daher zu Recht die Beseitigung der Hütte aufgetragen.

2.8. In der Folge ist zu prüfen, ob ein bedingter oder ein unbedingter Beseitigungsauftrag zu ergehen hat – ob also dem Bf im Beseitigungsauftrag die Möglichkeit einzuräumen ist, eine nachträgliche Baubewilligung zu beantragen oder ob eine derartige Möglichkeit nicht einzuräumen ist, weil das vorgefundene Objekt mit den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht im Einklang steht.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat seine Entscheidung dabei an der im Entscheidungszeitpunkt geltenden Sach- und Rechtslage auszurichten. Zu beurteilen ist also, ob die bestehende Hütte bewilligungsfähig ist. (Ungeachtet dieser Beurteilung steht es dem Betroffenen aber zu, dennoch eine Baubewilligung – allenfalls für ein abgeändertes Bauvorhaben – zu beantragen).

Ein Bauvorhaben muss in allen seinen Teilen der Flächenwidmung entsprechen. Die Hütte erstreckt sich über Grund- und Widmungsgrenzen; sie kommt (unter anderem) in der Widmung Grünland – Erholungsfläche – Freizeitanlage zu liegen.

Bei dieser Widmung handelt es sich um eine Widmung nach § 30 Abs. 2 Z 1 Oö. ROG 1994 (Flächen für Erholungs- oder Sportanlagen). Eine Freizeitanlage ist begrifflich auf die Erholung oder die Ausübung von aktiver Freizeitgestaltung, des Sports oder auf ähnliche Nutzungen ausgerichtet, wobei eine Freizeitanlage der Allgemeinheit oder zumindest einem größeren unbestimmten Personenkreis zur Verfügung steht – im konkreten Fall befindet sich auf dieser Fläche das E\_\_. Eine Freizeitanlage dient nicht der Befriedigung privater Wohn- oder Nöchtigungsbedürfnisse. Zwar werden in einer Freizeitanlage anlagenbezogene Aufenthaltsräume (etwa zum Umkleiden, zum Schutz vor der Witterung oder zur Verwahrung von Gegenständen) von der Widmung gedeckt sein; davon zu unterscheiden ist aber eine private Nutzung, die in der ausschließlichen Verfügung der Person des Eigentümers steht. Der hier anzuwendende Flächenwidmungsplan trifft auch keine abweichenden Verbalfestlegungen zu Freizeitanlagen, sodass sich aus dem Flächenwidmungsplan kein anderes Begriffsverständnis ergibt.

Gemäß § 30 Abs. 5 erster Satz Oö. ROG 1994 dürfen im Grünland nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um dieses bestimmungsgemäß zu nutzen. „Bestimmungsgemäß“ bedeutet, dass die bauliche Anlage zur widmungsgemäßen Nutzung des Grundstückes notwendig ist. Nach der Judikatur

des Verwaltungsgerichtshofes ist an diesen Begriff ein strenger Maßstab anzulegen; eine bloße „Nützlichkeit“ der Bauten und Anlagen ist nicht ausreichend (VwGH 03.10.2019, Ra 2019/05/0283 uva). Auch für Sonderausweisungen nach § 30 Abs. 2 Oö. ROG 1994 gelten die strengen Kriterien des § 30 Abs. 5 erster Satz, was durch den (durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 eingefügten) letzten Satz in § 30 Abs. 2 Oö. ROG 1994 nochmals explizit klargestellt wurde (siehe dazu AB 1475/2020 BlgLT 28. GP, S. 19). Auf einer mit einer Sonderwidmung im Grünland versehenen Fläche sind nur Bauten oder bauliche Anlagen zulässig, die allein für die Nutzung im Sinn der vorgesehenen Sonderwidmung des Grünlandes als nötig angesehen werden können; eine nur teilweise Nutzung zu diesem Zweck erfüllt hingegen diese Voraussetzung nicht (VwGH 30.10.2018, Ra 2016/05/0139 mHa. VwGH 24.03.2015, 2013/05/0221, und VwGH 06.11.2013, 2012/05/0082). Auch bei Grünlandwidmungen für Freizeitflächen gelten die genannten Erforderlichkeitskriterien (siehe idS. etwa VwGH 24.5.2005, 2002/05/1515, zu einer Sportstätte nach dem Nö. ROG).

Der Bf erachtet das gegenständliche Gebäude als private Hütte. Es erfolgen (jedenfalls auch) private Nutzungen, etwa private Nächtigungen; der Bf geht auch selbst nicht davon aus, dass die Hütte für den Betrieb einer Wasserschischule notwendig wäre. Eine Hütte, die (auch) privaten Wohn- und Nächtigungszwecken dient und die auch in Bezug auf ihre bauliche Gestaltung so ausgeführt wurde, ist für die bestimmungsgemäße Nutzung einer als Grünland – Freizeitanlage – gewidmeten Fläche (hier: E\_\_) offenkundig nicht im Sinne des § 30 Abs. 5 Oö. ROG 1994 zwingend erforderlich. Nach der wiedergegebenen höchstgerichtlichen Rechtsprechung führt bereits eine derartige unzulässige Misch- bzw. Teilnutzung dazu, dass das Gebäude als widmungswidrig zu qualifizieren ist, zumal sich die Erforderlichkeit stets auf das gesamte Bauwerk beziehen muss.

Eine wochenendhausartige Nutzung ist daher von der Widmung nicht gedeckt. Es war daher mit einem unbedingten Beseitigungsauftrag vorzugehen.

Darauf, ob die zuvor bestehende alte Hütte derartige Nutzung erlaubt hätte, kommt es nicht an, weil deren Konsens durch den vollständigen Abbruch untergegangen ist.

Bei diesem Ergebnis kann dahingestellt bleiben, ob die Hütte auch aus weiteren Gründen (Widmung des Wassergrundstückes, Seeuferschutz nach dem Flächenwidmungsplan, etc.) mit den bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen in Widerspruch steht.

2.9. Das im Jahr 2019 angezeigte Schutzdach ist statisch-konstruktiv mit der Hütte verbunden. Das Schutzdach in der derzeitigen Form kann nicht für sich allein bestehen und ist daher als Teil eines einheitlichen Bauwerks zu qualifizieren. Auch zielt die Bauanzeige, in der die Dachkonstruktionen von Hütte und Schutzdach

ineinander übergehen und in der begrifflich von einem „Zubau“ gesprochen wird, eindeutig darauf ab, dass das Schutzdach angebaut sein soll bzw. eine Vergrößerung des Daches bewirken soll; ein freistehendes Schutzdach war nicht Gegenstand der Bauanzeige. Das Schutzdach hat daher vom Beseitigungsauftrag umfasst zu sein (dahingestellt bleiben kann, ob es faktisch und rechtlich möglich ist, das Schutzdach so umzubauen, dass es eigenständig ist; im jetzigen Zeitpunkt ist dies jedenfalls nicht der Fall).

2.10. Das Gericht erachtet eine Beseitigungsfrist von sechs Monaten als angemessen. Eine derartige Frist ist jedenfalls ausreichend, um die Arbeiten durchführen zu können. Das Gericht präzisiert ferner den Beseitigungsgegenstand insoweit, als auf die im Entscheidungszeitpunkt bestehenden Abmessungen der Hütte abgestellt wird.

### 3. Zur Baueinstellung:

3.1. Im Falle einer gegen eine Baueinstellung eingebrachten Beschwerde ist vom Verwaltungsgericht nicht auf allfällige, nach Erlassung des erstinstanzlichen Baueinstellungsbescheides erfolgte Änderungen des Sachverhaltes Bedacht zu nehmen, sondern es ist allein zu prüfen, ob die Behörde erster Instanz unter Zugrundelegung des damals vorgelegenen Sachverhaltes zu Recht die Voraussetzungen für eine Baueinstellung als gegeben angesehen hat. In gleicher Weise ist grundsätzlich die in diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage für die Prüfung der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung maßgeblich (siehe VwGH 25.6.2019, Ro 2018/05/0007, mwN, zur Bauordnung für Wien; ebenso schon VwGH 29.11.1994, 94/05/0135, zur Oö. BauO).

Im Zeitpunkt des behördlichen Einschreitens waren unzweifelhaft Bauarbeiten im Gange, zumal zu diesem Zeitpunkt gerade zwei Außenwände fehlten, die in der Folge (versetzt) neu hergestellt wurden. Diese baulichen Maßnahmen können sich – wie oben ausführlich erörtert – nicht auf eine wirksame Baubewilligung stützen.

3.2. Die Baueinstellung wurde von der belangten Behörde daher zu Recht ausgesprochen.

3.3. Spruchpunkt 2. des Bescheides vom 20.10.2025 enthielt aber – unter Verweis auf den Bescheid vom 1.10.2025 – eine Wiederholung des Beseitigungsauftrages. Es kann dahingestellt bleiben, ob Spruchpunkt 2. ein eigenständiger normativer Charakter zukommt (was unzulässig wäre, weil über diese Frage von der Behörde bereits im zuvor ergangenen Bescheid abgesprochen wurde) oder ob durch den Verweis auf den Inhalt und die Frist des anderen Bescheides keine neuerlichen Wirkungen entstehen sollten, sondern diesem Spruchpunkt nur ein Hinweischarakter beigemessen werden sollte. Da das Landesverwaltungsgericht in der Sache selbst zu entscheiden hat und der doppelte Ausspruch eines

behördlichen Auftrages zumindest unklar – wenn nicht rechtswidrig – ist, hat Spruchpunkt 2. des Bescheides vom 20.10.2025 zu entfallen. Der Bescheid vom 20.10.2025 hat daher nunmehr ausschließlich die Baueinstellung zum Gegenstand, während die Beseitigung des Objekts Gegenstand des Bescheides vom 1.10.2025 ist.

#### 4. Zu Spruchpunkt III. dieser Entscheidung:

Die Kommissionsgebühren ergeben sich aus § 77 Abs. 1 iVm § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG. Dabei liegt das nach § 76 Abs. 2 zweiter Satz AVG erforderliche Verschulden insbesondere dann vor, wenn der Beteiligte einen baurechtswidrigen Zustand hergestellt hat. Wie ausgeführt, können sich weder die im Jahr 2000 errichtete Hütte noch die Hütte in ihrer derzeit bestehenden Form auf eine Baubewilligung stützen. Einzelfallbezogen tritt hinzu, dass nach Erlassung des Beseitigungsauftrages Rückbaumaßnahmen durchgeführt und auch nach Zustellung des Baueinstellungsbescheides fortgesetzt wurden, was die Sachverhaltsermittlungen erschwerte, zumal vom Bf widersprüchliche Angaben gemacht wurden. Es war daher eine Befundaufnahme und Erörterung an Ort und Stelle erforderlich, um den Sachverhalt vollständig zu erheben. Dieser Augenscheinsverhandlung wurde auch ein bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen, um bautechnische Fragen zu erörtern. Die Dauer der Amtshandlung betrug sieben angefangene halbe Stunden, wobei Kommissionsgebühren für den anwesenden Richter und den beigezogenen Amtssachverständigen vorzuschreiben sind. Der Tarif von 22 Euro je angefangener halber Stunde und je Organ ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013.

5. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

#### IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die vorliegende Entscheidung stützt sich auf die zitierten Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofes. Insbesondere hat sich der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt mit der Frage des Vorliegens eines aliuds sowie der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Grünlandwidmungen auseinandergesetzt. Die einzelfallbezogene Beurteilung warf keine Fragen auf, die über den Anlassfall hinausgehen.

## **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. Huemer