OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-154649/10/MK

Datum:
Linz, 26. Juni 2026

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Kitzberger über die Beschwerde von DI A__, vertreten durch die B__, C-Straße OG, D_, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 21.10.2025, GZ: Bau-BPÜ-F-2025-TB, betreffend die Untersagung der Benützung einer Bootshütte für Wohnzwecke sowie die Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustandes nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung samt Ortsaugenschein am 04.05.2026

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird mit der Maßgabe Folge gegeben, dass der Spruch des bekämpften Bescheides wie folgt zu lauten hat:

„1. Die Benützung der mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 11.04.2022, GZ: Bau-I, bewilligten Bootshütte wird gemäß § 44 Abs. 2 Z. 1 und 3 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) untersagt.

2. Gemäß § 49 Abs. 1 und 4 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ist innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Rechtskraft der bewilligte Zustand herzustellen oder das errichtete Gebäude zu entfernen.“

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weyregg am Attersee (in der Folge: belangte Behörde – kurz: bB) vom 21.10.2025, GZ: Bau-BPÜ-F-2025-TB, wurde Herrn DI A__, (in der Folge: Beschwerdeführer – kurz: Bf), der Abbruch und Neubau einer über eine Steganlage aufgeschlossenen Bootshütte erteilt. Lt. genehmigtem Einreichplan umfasste diese Bewilligung bauliche Maßnahmen auf den Gst.Nr. F (Ufergrundstück – Eigentümer: DI A__, E-Straße) sowie K (Attersee – Eigentümer: Republik Österreich, Bundesforste, Grünland – stehendes Gewässer), beide KG. und Gemeinde Weyregg.

Entsprechend den Einreichunterlagen sollten auf Gst.Nr. K als pfahlgegründete Überbauung des Attersees im nordöstlichen Teil des Gebäudes ein Bootshaus (allseits umschlossener und überdachter Bootsliegeplatz) und im südwestlichen Teil neben dem Zugang zum Gebäude und in weiterer Folge zum Bootsliegeplatz ein Lagerraum mit Kochnische sowie ein Sanitärraum errichtet werden. Die Fassade sollte vollflächig und starr aus Holz bzw. stehenden Holzriemen hergestellt werden, wobei beim südwestlichen Gebäudeteil das seeseitige Fassadenelement zur Vergrößerung der begehbaren Stegfläche über die Bodenachse (nach unten) hydraulisch schwenkbar ausgeführt werden sollte. Die seeseitige Fassade des nordöstlichen Gebäudeteils (Zufahrt zum Bootsliegeplatz) war als Doppelflügeltor geplant.

Der Bewilligungsbescheid erwuchs in Rechtskraft. Eine Baufertigstellungsanzeige erfolgte nicht.

I.2. Anlässlich einer baupolizeilichen Überprüfung am 16.04.2025 wurden folgende Abweichungen zum Bewilligungsbescheid festgestellt:

- Ausführung der Fassadenelemente in grauem [Anm.: tatsächlich dunkelbraunem] Aluminium;
- Hydraulische Schwenkbarkeit des stegseitig westlichen Fassadenelements im südwestlichen Gebäudeteil über die Dachachse (nach oben) zur Schaffung einer überdachten Stegfläche;
- Ausdehnung der (nach unten) schwenkbaren seeseitigen Fassadenelemente auch auf den Bereich des nordöstlichen Gebäudeteils bei gleichzeitigem Entfall des Zufahrtstors zum Bootsliegeplatz;
- Gänzlicher Entfall des Bootsliegeplatzes infolge der Errichtung von Räumlichkeiten zur Wohnnutzung über die gesamte Gebäudegrundfläche (Wohn- und Essküche, Schlafraum, Sanitärraum).

Von der beigezogenen Amtssachverständigen für Bautechnik wurde festgehalten, dass das Gebäude aus technischer Sicht auf Grund der Veränderungen im Bereich der Außenwände/Fassaden und der Raumaufteilung sowie der Nutzungsänderung nicht entsprechend dem Baubewilligungsbescheid ausgeführt worden wäre. Eine Nutzung als Wohngebäude sei im Grünland nicht möglich.

I.3. Mit Schreiben der bB vom 22.07.2025 wurde dem Bf die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Ergebnis der baupolizeilichen Überprüfung eingeräumt.

I.4. In seiner Stellungnahme vom 22.08.2025 führte der Bf zusammengefasst aus, dass die Auflagen des Bewilligungsbescheides eingehalten worden wären und die Nutzung entsprechend den Vorgaben des Flächenwidmungsplans erfolge. Im Zuge der Errichtung wären lediglich geringfügige Änderungen vorgenommen worden. Diese beträfen aber nicht die Dimensionen bzw. die Kubatur des Gebäudes, sondern lediglich die Raumaufteilung sowie die in die Fassade eingefügten Fensterläden.

Die Widmung „GZ 1 Grünzug Seeufer“ gestatte die naturnahe Erholungsnutzung. In der Widmung „Grünland – Gewässer stehend“ sei die Errichtung von Bauwerken und Anlagen zulässig, die nötig sind, das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen. Die landwirtschaftliche, produktionsbezogene Nutzung einer Seefläche sei mit Ausnahme der (am Attersee nur untergeordnet bedeutsamen) Berufsfischerei nicht möglich, weshalb es sich nicht um eine landwirtschaftliche Fläche im herkömmlichen Sinn handle, sondern um ein stehendes Gewässer. Die bestimmungsgemäße Nutzung eines Gewässers erfolge seit Generationen zu Erholungszwecken und zur sportlichen Betätigung, also zur naturnahen Erholungsnutzung. Die tatsächliche Nutzung erfolge nicht zu Wohnzwecken, sondern ausschließlich als Badehütte, d.h. zur naturnahen Erholungsnutzung im Rahmen vorübergehender Aufenthalte. Übernachtungen des Bf bzw. engster Familienangehöriger würden nur in Einzelfällen stattfinden. Das Gebäude würde sich für einen dauerhaften Wohnaufenthalt nicht eignen (fehlende Stauräume, keine Waschmaschine, unbeheizt). Diese Art der naturnahen Erholungsnutzung sei auch in Bootshäusern (als Badehütten) zulässig, in denen keine Boote untergebracht seien, da diese Nutzung die Verwendung bzw. das Vorhandensein eines Bootes an sich nicht voraussetze.

Die Ausführung der Fassade entspreche in Farbgebung und Oberflächengestaltung den Vorgaben des Bewilligungsbescheides, würde einer Ausführung in Holz ähneln und schon aus wenigen Metern von einer solchen nicht mehr zu unterscheiden sein. Die Fensterläden wären ebenfalls strukturiert ausgeführt worden. Sie würden zudem nicht der Vergrößerung der Stegfläche sondern der Beschattung und zudem der Erhöhung der Einbruchsicherheit dienen. In welche Richtung Fensterläden aufschlagen, sei auch nicht explizit geregelt.

Da lediglich geringfügige Änderungen vorgenommen wären, würde die Einstellung des eingeleiteten Ermittlungsverfahrens, in eventu die Einräumung der Möglichkeit zur Einbringung einer Änderungsanzeige bzw. eines Bewilligungsantrags beantragt.

I.5. Mit Bescheid vom 21.10.2025, GZ: Bau-BPÜ-F-2025-TB, wurde dem Bf die Benützung der Bootshütte gemäß § 42 Abs. 2 Oö. BauO1994 sowie die Benützung des Gebäudes für Wohnzwecke gemäß § 50 Abs. 2 und 4 leg.cit. untersagt und gemäß § 49 Abs. 1 aufgetragen, die bescheidwidrig ausgeführten baulichen Maßnahmen zu beseitigen und den rechtmäßigen Zustand herzustellen.

Begründet wurde dies im Wesentlichen mit den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem verordneten Grünzug, im Besonderen mit den darin verankerten Vorgaben betreffend Altbestand/Neubau sowie der Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der naturnahen Erholungsnutzung. Die Sachverhaltsfeststellungen stützten sich auf das Ergebnis der baupolizeilichen Überprüfung vom 16.04.2025, welches im Rahmen der Beweiswürdigung als unzweifelhaft zu qualifizieren wäre.

Im Rahmen der rechtlichen Beurteilung sei festzustellen, dass für das genehmigte – aber nicht in dieser Form ausgeführte – Gebäude eine Fertigstellungsanzeige zu erstatten sei, welche aber nicht vorliege. Schon deshalb sei die Benützung des Gebäudes gemäß § 44 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zu untersagen gewesen.

Darüber hinaus sei – neben den Abweichungen bei der Fassadengestaltung – anstelle eines Bootsliegeplatzes mit Lager und Nasszelle ein Gebäude zur ausschließlichen Wohnnutzung errichtet worden. Dieses Gebäude stelle daher im Sinne der stRsp des VwGH ein „Aliud“ dar, was nicht nur bei Abweichungen betreffend die Abmessungen oder der Lage eines Gebäudes anzunehmen sei, sondern auch bei Abweichungen in der Nutzung. In Anbetracht der vorgenommenen Veränderungen könne nicht von geringfügigen Abweichungen ausgegangen werden. Eine Wohnnutzung biete insbesondere das Potenzial für die Verursachung gänzlich anderer Umwelteinwirkungen.

Auf Grund der vorliegenden Flächenwidmungen (Grünland Grünzug bzw. stehendes Gewässer) sei davon auszugehen, dass der nunmehrige Bestand nicht bewilligungsfähig sei. Die Errichtung eines Wohngebäudes sei für die Bewirtschaftung des Grünlands ebenso wenig nötig wie für die (zulässige) naturnahe Erholungsnutzung in der Freizeit.

Das Gebäude sei sowohl technisch wie rechtlich als Einheit zu sehen, weshalb die Entfernung des gesamten Gebäudes aufzutragen gewesen sei. Die Festsetzung einer Frist von 6 Monaten sei ausreichend und angemessen.

Da die Anlage nicht entsprechend der Bewilligung genutzt würde, sei auch gemäß § 50 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die Benützung zu untersagen gewesen.

I.6. In der mit Schriftsatz vom 19.11.2025 eingebrachten Beschwerde beantragte der Bf neben der Durchführung einer mündlichen Verhandlung die ersatzlose Behebung des angefochtenen Bescheides, in eventu die Aufhebung des Bescheides und Zurückverweisung der Angelegenheit an die bB zur Erlassung eines neuen Bescheides.

Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, dass schon aus der Mangelhaftigkeit der Abfassung des Bescheidspruchs eine Aufhebung indiziert sei. Es existiere auf Gst.Nr. F keine Bootshütte, deren Benutzung untersagt werden könnte, weshalb auch kein Zusammenhang mit der Untersagung der Benutzung eines Gebäudes hergestellt werden könne. Die weiters in einer Spruchpassage an anderer Stelle im Spruch zitierte Bewilligung scheine dort nicht auf. Zudem sei unklar, ob die Beseitigung des Gebäudes und die Herstellung des „rechtmäßigen“ Zustandes (sofern damit der bewilligungsgemäße Zustand gemeint sei) aufgetragen worden sei, da die Herstellung des rechtmäßigen Zustands völlig undefiniert bliebe, wenn zuvor eine Entfernung erfolgte. Eine Neufassung des (nach dem objektiven Sinn und nicht nach dem Verständnis der Behörde auszulegenden) Spruchs sei unzulässig. Der Spruch eines Bescheides müsse – allenfalls nach dessen Auslegung – derart bestimmt sein, dass eine Erfüllung eines Leistungsauftrages möglich sei. Der Spruch des bekämpften Bescheides sei aber nicht auslegungsbedürftig, sondern schlichtweg falsch bzw. unbestimmt.

Eine Untersagung der Benützung gemäß § 50 Abs. 2 und 4 Oö. BauO 1994 sei nur zulässig, wenn die festgestellten Nutzungsänderungen baurechtlich anzeige- oder bewilligungspflichtig wären. Da die bB selbst davon ausgehe, dass diese Änderungen nicht bewilligungsfähig seien, bliebe für eine Anwendung des § 50 Abs. 2 und 4 Oö. BauO 1994 kein Raum mehr. Ein darauf gestützter Auftrag sei rechtswidrig.

Es sei zutreffend, dass eine Fertigstellungsanzeige (noch) nicht vorliege, was auf ein Versehen des Bf zurückzuführen sei. Seit der für den Bf diesbezüglich kenntnisbringenden baupolizeilichen Überprüfung würde das Gebäude auch weder benützt noch bewohnt. Die Bescheidfeststellung, das Gebäude würde offenkundig zu Wohnzwecken genützt, entbehre daher jeder Grundlage und wären bei der baupolizeilichen Überprüfung auch keinerlei Hinweise auf eine Benützung vorhanden gewesen. Allein aus dem Vorhandensein von Einrichtungsgegenständen könne nicht auf eine tatsächliche Wohnnutzung geschlossen werden. Infolge der Nichtbenützung des Gebäudes in Ermangelung einer Baufertigstellungsanzeige sei auch eine auf § 44 Abs. 2 Oö. BauO 1994 gestützte Benützungsuntersagung nicht möglich.

Hinsichtlich der beauftragten Beseitigung bzw. Wiederherstellung leide der Bescheid an inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Die Vorgaben betreffend die Fassadengestaltung hätten auf die Abstimmung mit dem umgebenden Baubestand abgestellt. Lediglich eine Ausführung in grellen Farben sei untersagt worden. Das Gebäude füge sich aus allen Perspektiven baugestalterisch in den sonstigen Baubestand ein bzw. trete auf Grund seiner schlichten Gestaltung in den Hintergrund.

Die Feststellung, die öffenbaren Fassadenelemente würden Terrassenflächen bilden, sei unrichtig, weil sich diese nach oben hin öffnen ließen und daher der Beschattung dienten. Ein nach unten aufklappender Fassadenteil sei bereits Bestandteil des Konsenses. Nunmehr sei lediglich auch das vor der entfallenden Bootsgarage befindliche Element in dieser Form ausgeführt worden. Derartige Änderungen seien baubehördlich nicht bewilligungspflichtig. Eine entsprechende Bauanzeige sei eingereicht worden.

Die Abweichungen im Inneren des Gebäudes würden den Entfall des Bootsabstellplatzes betreffen, da der Bf und seine Angehörigen nicht über ein Boot verfügen würden. Der im Einreichplan als „Lager, Kochnische, WC/Dusche und Gang“ bezeichnete Teil sei über den für den Bootsabstellplatz vorgesehenen Bereich des Gebäudeinneren erweitert worden. Am vorgesehenen Verwendungszweck ändere sich nichts. Anstelle der im Einreichplan nicht ersichtlichen Klappbettliege sei ein Bett aufgestellt worden. Die einzige baurechtlich relevante Änderung sei der Entfall des Bootsliegeplatzes. Wenn überhaupt, so wären dieses Änderungen gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 und 3b Oö. BauO 1994 anzeigepflichtig. Dass nach Ansicht der bB die Änderung des Verwendungszwecks (Entfall des Bootsliegeplatzes) bewilligungspflichtig wäre, sei unrichtig. Durch den Entfall des Bootsplatzes würden im Gegenteil auch die von einem Boot ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schmutz durch Ölaustritt und Reinigungsmittel, Fahrbewegungen, Wellen) entfallen und sich in Summe infolge der nunmehr geänderten Nutzung reduzieren. An einem gleichzeitig möglichen Aufenthalt von maximal 4 Personen würde sich nichts ändern. Aus der geänderten Gestaltung des Innenraums könne nicht – wie dies die bB unterstelle – auf eine beabsichtigte Wohnnutzung geschlossen werden. Abgesehen von der eine dauerhafte Wohnnutzung gar nicht zulassenden technischen bzw. räumlichen Ausstattung, sei es grundsätzlich freigestellt, wie aufwendig ein Gebäude für einen zulässigen Aufenthalt gestaltet würde.

Hinsichtlich der raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen sei festzuhalten, dass es sich im gegenständlichen Fall beim Seegrundstück nicht um Grünland im herkömmlichen Sinn handle, sondern um ein stehendes Gewässer. Dieses könne nur durch die Ausübung der Berufsfischerei im Sinne einer landwirtschaftlichen Produktion genutzt werden. Die bestimmungsgemäße Nutzung des Gewässers erfolge seit Generationen zu Erholungszwecken, zur sportlichen Betätigung und zu

Wasser sowie auf dem Land zu naturnahen Erholungszwecken (Baden, Schwimmen, zeitweiliger Aufenthalt in Bade- und/oder Bootshäusern). Dies war bereits – wie überall rund um und auf dem Attersee – beim Rechtsvorgänger des Bf der Fall. Die vom Bf intendierte Nutzung weise überhaupt keinen von der bisherigen und allgemein üblichen Nutzung abweichenden Aspekt auf, der naturnahen Erholung an schönen Sommertagen einschließlich vereinzelter Übernachtungen. Die naturnahe Erholung setze die Verwendung eines Bootes nicht voraus und sei auch in Bootshäusern zulässig, in denen kein Boot untergebracht sei. Das in Gebrauch stehende Stand Up Paddle benötige keine Abstellfläche.

Die Widmung „Grünzug/Seeufer/Grünland“ schließe die naturnahe Erholung im gegenständlichen Gebäude als „Badehaus/Badehütte“ nicht aus, wenn sich darin kein Boot befindet, weil es – etwa zur technischen Überholung oder im Rahmen einer Leihe – verbracht worden sei oder überhaupt neu angeschafft würde. Das Fehlen eines Bootes mache die naturnahe Erholung weder unmöglich noch unzulässig.

Auf Grund der erteilten Baubewilligung sei davon auszugehen, dass die Errichtung des Gebäudes in Größe, Form und Kubatur vom baurechtlichen Konsens gedeckt sei. Es handle sich daher – entgegen der Ansicht der bB – auch um kein „Aliud“. Auch die Art der Erschließung sei unverändert. Der Entfall der Bootseinfahrt sowie die geringfügige Änderung der Fensteröffnungen habe keine relevanten Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebäudes, bei dessen Außengestaltung die Bescheidvorgaben genauestens eingehalten worden wären. Dies sei auch im Fall des geänderten Fassadenmaterials der Fall. Auch der Entfall des Bootsliegeplatzes mache das Gebäude nicht zum Aliud, da auch im bewilligten Projekt Aufenthaltsraum, Wasch- und Kochgelegenheit enthalten gewesen wären.

Die vorgenommenen Änderungen, einschließlich jener der Änderung des Verwendungszwecks wären daher – wenn überhaupt – nur anzeigepflichtig. Vom tatsächlich ausgeführten Gebäude würden zudem geringere schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Sollten – was ausdrücklich bestritten würde – die vorgenommenen Änderungen der Bewilligungspflicht unterliegen, wären diese bewilligungsfähig.

Dass dem Bf nicht die Möglichkeit eingeräumt worden sei, innerhalb einer angemessenen Frist eine Änderungsanzeige oder gegebenenfalls einen Bewilligungsantrag einzubringen, belaste den angefochtenen Bescheid mit Rechtswidrigkeit.

I.7. Mit Schreiben vom 23.12.2025 wurde der Verfahrensakt zur Entscheidung vorgelegt. Ergänzend zur Bescheidbegründung wurde darin ausgeführt, dass der Bf in seiner Beschwerde selbst zugesteht, dass das Gebäude nicht

bewilligungsgemäß ausgeführt worden sei, vertrete jedoch die Ansicht, dass es sich „im Wesentlichen“ um das bewilligte Bauwerk handeln würde.

Da das Gst.Nr. F jedenfalls vom Konsens umfasst sei (Terrasse, Steg), wären die Spruchpunkte 1. und 2. klar und unmissverständlich. Der in Spruchabschnitt 3. angeführte aber fehlende Verweis auf Spruchpunkt 1. würde keinen Aufhebungsgrund darstellen. Gemäß § 49 Oö. BauO 1994 könne nur der Rückbau auf den rechtmäßigen Zustand angeordnet werden, da diese Bestimmung einen Auftrag zum Rückbau auf einen anderen Zustand nicht zulasse. Inwieweit ein Umbau auf einen dem Konsens entsprechenden Zustand überhaupt (noch) möglich sei, wäre nicht Gegenstand des baupolizeilichen Verfahrens.

§ 50 Oö. BauO 1994 sei immer dann anzuwenden, wenn ein Gebäude einer Bewilligung bedürfe, auch wenn eine solche – etwa wegen fehlender Flächenwidmung – nicht erteilt werden könne.

Entgegen der Ansicht des Bf handle es sich auf Grund der vorgenommenen Änderungen tatsächlich um ein Aliud. Dabei sei insbesondere auch auf die mögliche und nicht die tatsächliche Nutzung abzustellen. Eine mögliche Wohnnutzung schiene unbestreitbar.

Hinsichtlich der ausführlich argumentierten Zulässigkeit der Erholungsnutzung sei festzuhalten, dass dafür ganz allgemein ein Gebäude nicht notwendig, sondern lediglich praktisch bzw. angenehm sei. Die Argumentation des Bf betreffend die Freizeitnutzung zeige schon per se, dass diese mit den Vorgaben des § 30 Abs. 5 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) nicht in Einklang zu bringen sei. Darüber hinaus würden die Festlegungen in der Widmungskategorie Grünzug bei einer Neuerrichtung nicht nur die Kubatur umfassen, sondern auch die Beibehaltung des Verwendungszwecks.

Es würde daher die Abweisung der Beschwerde beantragt.

I.8. Am 04.05.2026 wurde unter Beiziehung eines Amtssachverständigen für Bautechnik eine mündliche Verhandlung samt Ortsaugenschein durchgeführt. Dabei wurden genau jene Veränderungen bzw. Abweichungen vom Konsens festgestellt, die anlässlich der baupolizeilichen Überprüfung am 16.04.2025 dokumentiert wurden.

Neben dem Verweis auf das bisherige Vorbringen stellte der Bf zu Beginn der Verhandlung die Frage nach dem Eigentümer des Gebäudes, welcher entsprechend dem Grundsatz „superficies solo cedit“ üblicherweise der Grundeigentümer (Republik Österreich, Bundesforste) sei, ließ diese Argumentation aber wieder fallen. Es sei nach wie vor richtig, dass keine Baufertigstellungsanzeige vorliege, da hinsichtlich der vorgenommenen Abweichungen deren Bewilligungsfähigkeit in

Alternativverfahren abzuklären wäre. Darüber hinaus sei in absehbarer Zeit mit einem Bewilligungsantrag zu rechnen. Ein entsprechendes Anzeigeverfahren sei von der bB negativ erledigt worden. Ein entsprechendes Beschwerdeverfahren sei beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich parallel anhängig.

Seitens der bB wurde darauf verwiesen, dass Überbauungen der im Eigentum der Republik stehenden Gewässer grundsätzlich als Superädifikate, d.h. mit Zustimmung des Grundeigentümers aber im Eigentum des Erbauers errichtet würden.

Aus fachlicher Sicht würde insbesondere festgestellt, dass die im bewilligten Projekt dargestellten Baumaßnahmen sowohl das See- als auch das Landgrundstück beträfen und der Steg bis auf das Landgrundstück reiche.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis aufgenommen durch Einsicht in den vorgelegten Verfahrensakt und Durchführung einer mündlichen Verhandlung samt Ortsaugenschein und fachlicher Beurteilung. Auf der Grundlage dieses Ermittlungsverfahrens steht der entscheidungsrelevante Sachverhalt wie folgt fest:

Der Bf ist Eigentümer des Gst.Nr. F, KG. und Gemeinde Weyregg, sowie der als Superädifikat errichteten Bootshütte auf dem im Eigentum der Republik Österreich stehenden Gst.Nr. K, KG. und Gemeinde Weyregg. Diese Bootshütte wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Weyregg am Attersee vom 11.04.2022, GZ: Bau-I, unter der Projektbezeichnung (Bauvorhaben) „Abbruch und Neubau einer Bootshütte“ bewilligt. In diesem Bescheid sind die Gst.Nr. F und K, KG. und Gemeinde Weyregg, angeführt. Auf dem bewilligten und klausulierten Einreichplan ist die Bootshütte auf dem Gst.Nr. K, KG. und Gemeinde Weyregg, eingezeichnet und bezieht sich der Baukonsens daher auf diese Lage.

Gegenstand dieses Bauvorhabens war die (Neu-)Errichtung eines überdachten und allseits umschlossenen Bootsliegeplatzes unter Inanspruchnahme von etwas weniger als der Hälfte der Gebäudekubatur. Die Außenfassade sollte mit Ausnahme einer sichtbaren Fensteröffnung in der westlichen Fassade als vollflächige Riemenverkleidung mit stehenden Lärchenlatten ausgeführt werden. In der anderen Gebäudehälfte sollten ein Lager mit Kochnische, eine Sanitärzelle sowie der innere (landseitige) Zugang zum Bootsliegeplatz untergebracht werden.

Abweichend von dieser Baubewilligung wurde der Bootsliegeplatz nicht errichtet, sondern der begehbare Raum auf die gesamte Gebäudefläche ausgedehnt. Die

Raumaufteilung wurde durch Entfall des Zugangs zum Bootsliegeplatz und Einbau eines Schlafraumes geändert.

Im Außenbereich wurde in die südwestliche Fassade ein mittels hydraulischer Hebevorrichtung zu einer Stegüberdachung horizontal nach oben ausklappbares Element eingebaut. Das im Bereich des auch ursprünglich begehbaren Gebäudeteils in der nordwestlichen Fassade eingebaute horizontal nach unten schwenkbare Element (Terrasse, Stegerweiterung) wurde infolge des Entfalls der Bootszufahrt auf die gesamte Gebäudeseite ausgedehnt. Anstelle der Lärchenriemen wurde die Fassade aus dunkelgrauen Aluminiumstäben hergestellt.

Das Seegrundstück K ist als „Grünland – stehendes Gewässer“, das Landgrundstück F als „Grünland – Grünzug“ gewidmet.

Die angeordneten Maßnahmen betreffen nur das auf dem Seegrundstück errichtete Gebäude.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

III.1. Gesetzliche Grundlagen:

Die hier maßgeblichen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) lauten (auszugsweise):

„§ 44

Benützungsrecht und Untersagung der Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, dürfen nach Ablauf von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und, im Fall des § 43, ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige benützt werden, […]

(2) Die Benützung baulicher Anlagen, deren Fertigstellung nach § 42 oder § 43 anzuzeigen ist, ist zu untersagen, wenn

1. die bauliche Anlage ohne Baufertigstellungsanzeige benützt wird, oder
[…]
3. Planabweichungen festgestellt werden, die gemäß § 39 Abs. 2 bis 4 baubehördlich bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, […]

(3) Die §§ 49 und 50 gelten unabhängig vom Ablauf der im Abs. 1 festgelegten Untersagungsfrist.

§ 49

Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie [...] 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.

[...]

(4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen [...] fest, [...] gelten [...] die Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

[...]“

III.2. Rechtliche Beurteilung:

Auf der Grundlage des bisherigen Vorbringens im Verfahren ist vor dem Hintergrund des Gegenstandes dieses Verfahrens Folgendes festzuhalten:

III.2.1. Untersagung der Benützung:

Gemäß § 44 Abs. 2 Z 1 Oö. BauO 1994 ist die Benützung eines bewilligten Gebäudes erst nach Erstattung einer Baufertigstellungsanzeige an die Behörde und die in der Folge alternativ vorzunehmenden Verfahrensschritte bzw. nach Fristablauf zulässig.

Betreffend das bewilligte Gebäude liegt keine Baufertigstellungsanzeige vor, was - streng genommen auch nicht der Fall sein kann – da das Gebäude in seiner bewilligten Form nicht fertiggestellt ist.

Das Gebäude wird bzw. wurde bis zur baupolizeilichen Überprüfung am 16.04.2025 auch nach Angaben des Bf selbst tatsächlich benützt und konnte das beim Ortsaugenschein im Zuge der mündlichen Verhandlung auch festgestellt werden, da im vergrößerten „Lagerbereich“ ein Stand Up Paddle und Schlauchboote gelagert waren.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Benützungsuntersagung lagen bzw. liegen daher schon allein aus diesem Grund vor.

Nach Z 3 der obzitierten Bestimmung ist eine Benützung (auch) dann zu untersagen, wenn bewilligungs- oder anzeigepflichtige Planabweichungen festgestellt werden. Wie der Bf selbst ausgeführt hat, wurde eine von ihm eingebrachte Änderungsanzeige seitens der bB bereits negativ erledigt und ist diesbezüglich ein paralleles Beschwerdeverfahren anhängig. Es wurde im gegenständlichen Verfahren auch die Einbringung eines entsprechenden Bewilligungsantrages zeitnah in Aussicht gestellt.

Unabhängig davon sind auf der Grundlage des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die vorgenommenen Änderungen bzw. Planabweichungen auch nach Ansicht des Verwaltungsgerichts zweifelsfrei von einem Ausmaß, welches die Geringfügigkeit von Veränderungen vor dem Hintergrund des Charakters aber auch der Zweckbestimmung einer baulichen Anlage und damit die Grenze der verfahrensfreien Umsetzung derselben bei Weitem überschreitet. (Dazu siehe aber korrespondierend noch unten.)

Die Anordnung der Benützungsuntersagung gemäß § 50 Oö. BauO 1994 wurde aufgehoben, weil im Sinne der obigen Ausführungen eine Benützung des errichteten Gebäudes bisher noch zu keinem Zeitpunkt zulässig war.

III.2.2. Baupolizeilicher Auftrag:

Ein fundamentaler Grundsatz bei der Erteilung eines Baukonsenses ist die Zulässigkeit der beabsichtigten Bebauung auf der Grundlage der in den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen determinierten Kategorisierungen des (bebaubaren) Raums, mit anderen Worten: die Widmungskonformität eines Vorhabens.

Diese Kategorisierung orientiert sich in ihrem zentralen Ansatzpunkt nicht an Lage, Größe, Gestaltung oder technischer Spezifikation eines Gebäudes, sondern an dessen Zweck bzw. Nutzung. Schon der Begriff „Flächenwidmung“ verdeutlicht das, ohne näher rechtlich erläutert werden zu müssen. Die Zweckwidmung eines Gebäudes ist daher nicht bloß ein im Bewilligungsverfahren mit zu berücksichtigender und/oder unter Umständen dabei austauschbarer Aspekt, sondern eine dem Ausführungswillen bzw. der Gestaltungsfreiheit des Bauwerbers nicht zugängliche Grundlage des Verfahrens an sich. Die Zweckwidmung eines Gebäudes ergibt sich nicht aus dem erteilten Konsens, dieser Konsens kann nur im Rahmengefüge einer von vornherein sicher gestellten und zulässigen Verwendung entstehen. Und dieses raumordnungsrechtliche Rahmengefüge ist Inhalt, Maß und Grenze des Konsenses.

Die bB hat im Jahr 2022 den „Abriss und Neubau einer Bootshütte“ bewilligt, und zwar innerhalb des raumordnungsrechtlichen Rahmengefüges „Grünland – stehendes Gewässer“.

Ob die Ersichtlichmachung als „stehendes Gewässer“ innerhalb der Widmung „Grünland“ aufgrund des speziellen Bewirtschaftungsspektrums des Raumes das Notwendigkeitskriterium für die Zulässigkeit der Errichtung von Bauwerken und Anlagen so weit relativiert, dass auch die Errichtung privater Bootshäuser (als Neubau) möglich ist (müsste dabei doch auch das Kriterium eines landwirtschaftlichen Betriebes außer Acht gelassen werden können), kann dahingestellt bleiben, da diese Frage zunächst eine des seinerzeitigen Bewilligungsverfahrens war und mit der Erteilung des Konsenses rechtverbindlich beantwortet wurde.

Diese Frage stellt sich freilich gleich noch einmal, und zwar im Rahmen der Alternativprüfung des § 49 Abs. 1 Oö BauO 1994 bezüglich der vorgenommenen Änderungen. Und im Rahmen der hier vorzunehmenden Grobprüfung durch die Baubehörde (und in der Folge auch durch das Verwaltungsgericht) ergeben sich dabei – im wahrsten Sinn des Wortes – augenscheinlich keinerlei Zweifel. Wenn sogar die Möglichkeit einer gewässerspezifischen „Bewirtschaftung“ durch die Befahrung mit Booten wegfällt, indem man die für das Gebäude wesensbestimmende Nutzungsgrundlage der Einstellung eines Bootes bei der Errichtung wegfallen lässt, gibt es in der Folge überhaupt keine Grundlage für die Errichtung eines Gebäudes im Grünland mehr, weil die wiederholt ins Treffen geführte naturnahe Freizeitnutzung keines (und mit Sicherheit nicht eines zweckentfremdeten) Gebäudes bedarf. Dies auch deshalb, weil diese Nutzungsform in den grundsätzlich allgemein zulässigen Bereich des Gemeingebrauchs von (stehenden) Gewässern fällt, dem aber jeglicher „Bewirtschaftungsfaktor“ fehlt. Die Begriffe „Gebrauch“ und „Bewirtschaftung“ haben im allgemeinen Sprachgebrauch und nach der Intention des Gesetzgebers in diesem Zusammenhang keine Kongruenzfelder.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass von einer nachträglichen Bewilligungsfähigkeit der vorgenommenen Änderungen nicht ausgegangen werden kann. Dass der Bf beabsichtigt, ein Bewilligungsverfahren einzuleiten, ändert nichts an dieser Einschätzung und auch nichts an der Notwendigkeit der Erlassung eines baupolizeilichen Auftrags.

Das nunmehr bestehende Gebäude wurde in wesentlichen und damit konsensrelevanten Punkten entgegen der erteilten Bewilligung errichtet. Entscheidend ist dabei der Entfall der im Bewilligungsbescheid verbindlich ausgesprochenen Nutzung als Bootshaus und nicht eine (mögliche oder nicht mögliche, beabsichtigte oder nicht beabsichtigte) Wohnnutzung oder aber auch ganz andere Nutzungsform. Das Beschreiben einer anderen als der bewilligten bzw. in der jeweils vorliegenden Widmungskategorie zulässigen Nutzungsform dient lediglich dem Nachweis der Zweckentfremdung an sich. Diese ist aber offensichtlich, da für die Aufbewahrung eines Stand Up Paddels und/oder sonstiger

Freizeitutensilien mit Sicherheit kein Gebäude erforderlich ist und der bewilligte Raum für die Einstellung eines Bootes nicht existiert. Im Übrigen darf an dieser Stelle dennoch angemerkt werden, dass auf Grund der vorgefundenen Ausstattung des Gebäudes (weitab von einem „Lagerraum mit Kochnische“) unabhängig von der individuellen Beurteilung des Bf eine Wohnnutzung jedenfalls möglich ist. Diese muss weder ganzjährig vorliegen noch gewisse Mindestkriterien bei der Ausstattung erfüllen. Im Zuge des Ortsaugenscheins sind jedenfalls keine signifikanten Hindernisse für eine zeitweilige und auch längerfristige Bewohnbarkeit des Gebäudes bei gutem allgemeinem Standard zu Tage getreten. Das Fehlen eines (eingebauten) Kühlschranks oder einer Waschmaschine stellen dabei keine relevanten Kriterien dar.

Zur Frage des Inhalts des baupolizeilichen Auftrags ist auszuführen, dass dessen Voraussetzung gemäß § 49 Abs. 1 und 4 das Vorliegen eines konsenslosen Zustandes ist. In der dem Abs. 4 zu Grunde liegenden Konstellation existiert zum Unterschied des Tatbestandes nach Abs. 1 an sich ein baurechtlicher Konsens, von dem aber (wesentlich) abgewichen wurde. Die sinngemäße Anwendung des Abs. 1 bei Vorliegen eines Anwendungsfalls nach Abs. 4 erweitert daher das Spektrum der Anordnungsmöglichkeiten neben der Beseitigung um jene der Herstellung des bewilligten Zustandes. Da in beiden Fällen dem Willen des Gesetzgebers im Ergebnis umfassend Rechnung getragen wird, ist auch eine alternative Anordnung möglich und zulässig.

III.2.3. Zu den Formalaspekten der Beschwerde:

Der Bf ist Eigentümer des Superädifikates auf Gst.Nr K und damit Bescheidadressat gemäß § 49 Abs. 1 Oö. BauO 1994.

Nähere und über die oben zu § 50 Oö. BauO 1994 bereits getroffene Feststellungen erübrigen sich, da der Spruch zwar neu gefasst aber nicht ausgedehnt wurde und der Inhalt des Spruchs damit Deckung im Gegenstand des baupolizeilichen Verfahrens und dem dort einschlägigen Anordnungsrahmen findet.

Die Vorschreibung von Auflagen konnte ebenso wie die Anordnung einer Fertigstellungsmeldung entfallen, da zum einen allgemeine Anforderungen an die Durchführung von Baumaßnahmen ohnehin einzuhalten sind und die bB die Überwachung der Erfüllung baupolizeilicher Aufträge amtswegig zu gewährleisten hat.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen – da hier im Wesentlichen eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen war – keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 340 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder

einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Kitzberger