

Bootshütten in Gmunden: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich verneint rechtmäßigen Bestand im Grünland

Im Jahr 1969 wurden zwei aneinanderliegende Bootshäuser entgegen der Baubewilligung (konsenswidrig) in Gmunden neu errichtet. Die Eigentümer dieser konsenswidrigen Gebäude beantragten nach zwischenzeitlich mehr als 50 Jahren deren nachträgliche rechtliche Sanierung nach der Oö. Bauordnung. Diesem Ansuchen gab der Bürgermeister der Stadt Gmunden als dafür zuständige Baubehörde nach Durchführung des Verfahrens statt und stellte mit Bescheid fest, dass die Voraussetzungen für einen rechtmäßigen Bestand im Sinne der Oö. Bauordnung vorliegen würden.

Dieser Bescheid wurde vom Land Oberösterreich als Aufsichtsbehörde jedoch wegen Gesetzwidrigkeit wieder aufgehoben.

Gegen diese Entscheidung erhoben sowohl die Stadtgemeinde Gmunden als auch die Eigentümer der Bootshütten Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachten in der Hauptsache vor, dass ein funktioneller Zusammenhang der Bootshütten mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zum Zeitpunkt der Errichtung bestanden habe bzw. noch immer bestehe.

Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der beigeschafften historischen Akten und der mündlichen Verhandlung zum Ergebnis, dass die Beschwerden als unbegründet abzuweisen waren.

Unstrittig wurden die beiden Bootshütten im Jahr 1969 konsenswidrig errichtet. Es war vorliegend daher vorweg die Frage zu klären, ob die im Grünland befindlichen Bootshütten als Gebäude zu betrachten sind, die zum „Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ gehören. Hintergrund ist, dass im Grünland ausdrücklich nur solche Gebilde nach den Bestimmungen der Oö. Bauordnung¹⁾ nachträglich rechtlich saniert werden können. Dafür ist der höchstgerichtlichen Judikatur folgend ein strenger Beurteilungsmaßstab anzulegen.

¹ Siehe dazu [§ 49a Oö BauO](#) (hier maßgeblich in der bis 13.02.2025 geltenden Fassung [LGBI Nr 55/2021](#)).

Wie vom Landesverwaltungsgericht festgestellt, wurden beide Bootshütten im Jahr 1969 jedoch zur Schaffung von Bootsabstellplätzen für den Fremdenverkehr errichtet und gerade nicht (auch) für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb. Schon aus diesem funktionellen Gesichtspunkt gehör(t)en die Bootshäuser damit nicht dem „Hofbereich eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs“ an. Der Feststellungsbescheid des Bürgermeisters der Stadt Gmunden erging daher nach Einsicht in die historischen Akten grundsätzlich zu Unrecht.

Zur weiteren Rechtsfrage hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs der Aufsichtsbehörde in Form der Aufhebung des Bescheids war im Ergebnis festzuhalten, dass der Bestand der konsenswidrig errichteten Bootshütten auch das raumordnungsrechtlich normierte öffentliche Interesse am Schutz des Grünlands vor einer Zersiedlung verletzt. Um diesen gesetzwidrigen Weiterbestand der Bauwerke zu verhindern, verblieb der Aufsichtsbehörde als einziges wirksames Mittel nur die Aufhebung des Feststellungsbescheids der Baubehörde, weshalb diese durch das Landesverwaltungsgericht auch zu bestätigen war.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl (LVwG-[154483-154484 und 154486](#)) abgerufen werden.

Mag. Markus Kitzberger
Vizepräsident

Rückfragenhinweis:

Medienstelle

Mag. Stefan Herdega
+43 664 60072 – 89933
medienstelle@lvwg-ooe.gv.at

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/DasGericht_Amtssignatur. Informationen zum Datenschutz finden sie unter: www.lvwg-ooe.gv.at/Service_Datenschutzmitteilung.