

TE Vfgh Erkenntnis 2026/7/1 E1875/2025

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.07.2026

Index

L93 Bauwesen

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gerichtsakt

B-VG Art144 Abs1 / Anlassfall

StGG Art2

Oö BauO 1994 §49a

VfGG §7 Abs1

1. B-VG Art. 7 heute
2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. B-VG Art. 144 heute
2. B-VG Art. 144 gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/1999
5. B-VG Art. 144 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
6. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
7. B-VG Art. 144 gültig von 01.08.1981 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 350/1981
8. B-VG Art. 144 gültig von 01.07.1976 bis 31.07.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
9. B-VG Art. 144 gültig von 25.12.1946 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
10. B-VG Art. 144 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 144 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. StGG Art. 2 heute
2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867
1. VfGG § 7 heute

2. VfGG § 7 gültig ab 22.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 16/2020
3. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 21.03.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 101/2014
4. VfGG § 7 gültig von 01.01.2015 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 92/2014
5. VfGG § 7 gültig von 01.03.2013 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 33/2013
6. VfGG § 7 gültig von 01.07.2008 bis 28.02.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 4/2008
7. VfGG § 7 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. VfGG § 7 gültig von 01.10.2002 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 123/2002
9. VfGG § 7 gültig von 01.01.1991 bis 30.09.2002 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 329/1990
10. VfGG § 7 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 311/1976

Leitsatz

Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses im Anlassfall wegen Verletzung im Gleichheitsrecht mangels Auseinandersetzung mit der Geringfügigkeit der Abweichung des ausgeführten Gebäudes von der ursprünglich erteilten Baubewilligung

Spruch

I.römisch eins.

Der Beschwerdeführer ist durch das angefochtene Erkenntnis im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG, Art7 B-VG) verletzt worden.

Das Erkenntnis wird aufgehoben.

II.römisch zwei.

Das Land Oberösterreich ist schuldig, dem Beschwerdeführer zuhanden seiner Rechtsvertreter die mit € 2.856,- bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahrenrömisch eins. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1

1. Die Bürgermeisterin der Gemeinde Steinbach am Attersee (Baubehörde) erteilte auf dem Grundstück Nr 1431/49, KG Steinbach am Attersee, mit Bescheid vom 5. April 1956 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses sowie mit Bescheid vom 10. August 1973 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Zubaus. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das Wohnhaus wurde am 16. Februar 1960, die für den Zubau am 10. Mai 1977 erteilt.

2

2. Mit Bescheid der Baubehörde vom 23. September 2024 wurde auf Antrag der beteiligten Partei, der nunmehrigen Eigentümerin des Grundstückes, auf dem sich das tatsächlich errichtete Wohnhaus und der Zubau befinden, gemäß §49a Abs2 Oö BauO 1994 unter anderem festgestellt, dass näher bezeichnete Abweichungen der ausgeführten Gebäude vom bewilligten Konsens gemäß §49a Abs1 Oö BauO 1994 als rechtmäßig gälten. Es sei ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden und die Abweichungen bestünden bereits seit mindestens 40 Jahren.

3

3. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbargrundstücke Nr 1431/64 und .326, KG Steinbach am Attersee, Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Darin brachte er insbesondere vor, dass der ausgeführte Zubau von der Baubewilligung auch insofern abweiche, als er den im Einreichplan ausgewiesenen Mindestabstand nicht einhalte und zum Teil sogar auf dem Grundstück des Beschwerdeführers errichtet worden sei. Diese Abweichung sei wiederholt bei der Baubehörde beanstandet worden, die jedoch nichts unternommen habe.

4

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die Beschwerde mit Erkenntnis vom 13. Mai 2025 ab. Begründend führte es aus, dass sich die von ihm anzuwendende Rechtslage nach Erhebung der Beschwerde geändert habe: Am 14. Februar 2025 sei die Novelle LGBI 14/2025 in Kraft getreten, mit der §49a Oö BauO 1994 geändert worden sei. Demnach gälten Abweichungen vom Baukonsens nunmehr bereits dann als rechtmäßig, wenn ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden sei oder ein Baukonsens vermutet werden könne und die Abweichungen seit mindestens 25 Jahren bestünden. Sowohl das Wohnhaus als auch der Zubau bestünden seit

mindestens 25 Jahren, weshalb die Abweichungen vom Baukonsens, die im vorliegenden Fall in einer abweichenden Situierung der Gebäude bestünden, als rechtmäßig festzustellen seien. Im Übrigen sei das Mitspracherecht des Beschwerdeführers als Nachbar gemäß §49a Abs3 Oö BauO 1994 auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen nach §49a Abs1 Oö BauO 1994 beschränkt.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die Beschwerde mit Erkenntnis vom 13. Mai 2025 ab. Begründend führte es aus, dass sich die von ihm anzuwendende Rechtslage nach Erhebung der Beschwerde geändert habe: Am 14. Februar 2025 sei die Novelle Landesgesetzblatt 14 aus 2025, in Kraft getreten, mit der §49a Oö BauO 1994 geändert worden sei. Demnach gälten Abweichungen vom Baukonsens nunmehr bereits dann als rechtmäßig, wenn ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden sei oder ein Baukonsens vermutet werden könne und die Abweichungen seit mindestens 25 Jahren bestünden. Sowohl das Wohnhaus als auch der Zubau bestünden seit mindestens 25 Jahren, weshalb die Abweichungen vom Baukonsens, die im vorliegenden Fall in einer abweichenden Situierung der Gebäude bestünden, als rechtmäßig festzustellen seien. Im Übrigen sei das Mitspracherecht des Beschwerdeführers als Nachbar gemäß §49a Abs3 Oö BauO 1994 auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen nach §49a Abs1 Oö BauO 1994 beschränkt.

5

5. Die Baubehörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der die Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

6

6. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die Gerichtsakten vorgelegt und von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen.

7

7. Die beteiligte Partei hat eine Äußerung erstattet, in der die Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

8

8. Aus Anlass der Beschwerde leitete der Verfassungsgerichtshof gemäß Art140 Abs1 Z1 litb B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des §49a Oö BauO 1994, LGBl Nr 66/1994, idF LGBl Nr 14/2025 ein. Mit Erkenntnis vom 1. Juli 2026, G148/2025 ua, hob er diese Bestimmung nicht als verfassungswidrig auf. Aus Anlass der Beschwerde leitete der Verfassungsgerichtshof gemäß Art140 Abs1 Z1 litb B-VG von Amts wegen ein Verfahren zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des §49a Oö BauO 1994, Landesgesetzblatt Nr 66 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 14 aus 2025, ein. Mit Erkenntnis vom 1. Juli 2026, G148/2025 ua, hob er diese Bestimmung nicht als verfassungswidrig auf.

II. Rechtslagerömisches zwei. Rechtslage

9

§49a des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö Bauordnung 1994 – Oö BauO 1994), LGBl 66/1994, idF LGBl 14/2025 lautet wie folgt:§49a des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö Bauordnung 1994 – Oö BauO 1994), Landesgesetzblatt 66 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, lautet wie folgt:
"§49a

Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§22 Abs2 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 25 Jahren bestehen

und dies gemäß Abs2 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 Abs1 Z2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs1 Z2 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht.

(3) Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§31) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß Abs1 Parteistellung. Die Nachbarn können durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan (§29) erklären, keine Einwendungen zu erheben. In diesem Fall verlieren die Nachbarn mit Erlassung des Feststellungsbescheids ihre Stellung als Partei.

(4) Der Feststellungsbescheid (Abs2) hat die Wirkung, dass §49 und §50a Abs1 für Abweichungen gemäß Abs1 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß §44 benützt werden darf. §50 Abs6 gilt nicht während der Dauer des Feststellungsverfahrens. Überdies gelten folgende Bestimmungen sinngemäß: §§19 bis 22 über den Verkehrsflächenbeitrag mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Baubewilligung der Feststellungsbescheid (Abs2) tritt, §28 Abs2 Z4, §35 Abs6 sowie §46."

III. Erwägungen römisch drei. Erwägungen

10

1. Die – zulässige – Beschwerde ist begründet.

Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998, 16.488/2002 und 20.299/2018) nur vorliegen, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn das Verwaltungsgericht der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn es bei Erlassung der Entscheidung Willkür geübt hat. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (zB VfSlg 10.413 aus 1985, 14.842 aus 1997, 15.326 aus 1998, 16.488 aus 2002, und 20.299 aus 2018,) nur vorliegen, wenn die angefochtene Entscheidung auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn das Verwaltungsgericht der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn es bei Erlassung der Entscheidung Willkür geübt hat.

11

2. Ein solcher Fehler ist dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich unterlaufen:

12

2.1. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 1. Juli 2026, G148/2025 ua, festgehalten, dass die Ausnahmebestimmung des §49a Abs1 Oö BauO 1994 nicht sämtliche bewilligungspflichtige Abweichungen vom Baukonsens erfasst, sondern nur jene Fallkonstellationen, in denen die Abweichungen vom (vermuteten) Baukonsens bloß geringfügig sind, sodass eine "Nahebeziehung" zwischen der ursprünglich erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Baukonsens einerseits und dem davon tatsächlich abweichend errichteten Gebäude andererseits vorliegt.

13

2.2. Zwar geht aus der angefochtenen Entscheidung hervor, dass das in Rede stehende Gebäude im Vergleich zu den für das Wohnhaus und den Zubau erteilten Baubewilligungen abweichend situiert ist. Allerdings trifft das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich keine Feststellungen zum Ausmaß dieser abweichenden Situierung, sondern hält lediglich – im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung – fest, dass lagebedingte Abweichungen vom Baukonsens bereits seit mehr als 25 Jahren bestünden, weshalb die in §49a Abs1 Z1 und 2 Oö BauO 1994 geforderten Voraussetzungen für die Feststellung eines rechtmäßigen Bestandes vorlägen.

14

2.3. Indem sich das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aber nicht mit der Frage auseinandergesetzt hat, ob es sich bei den vom Beschwerdeführer beanstandeten Lageabweichungen um lediglich geringfügige Abweichungen handelt, hat es §49a Abs1 Oö BauO 1994 fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt und den Beschwerdeführer in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt.

IV. Ergebnis römisch vier. Ergebnis

15

1. Der Beschwerdeführer ist somit durch die angefochtene Entscheidung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden.

16

2. Das Erkenntnis ist daher aufzuheben, ohne dass auf das weitere Beschwerdevorbringen einzugehen ist.

17

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

18

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §88 VfGG. In den zugesprochenen Kosten ist Umsatzsteuer in Höhe von € 436,- sowie eine Eingabengebühr gemäß §17a VfGG in der Höhe von € 240,- enthalten.

Schlagworte

VfGH / Anlassfall, Baubewilligung, Schwarzbauten, Ausnahmeregelung - Regel, Grundlagenforschung, Entscheidungsbegründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:E1875.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.07.2026

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at