

TE Vfgh Erkenntnis 2026/7/1 G148/2025 ua

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.07.2026

Index

L93 Bauwesen

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

B-VG Art119a Abs7

B-VG Art140 Abs1 Z1 lit a

B-VG Art140 Abs1 Z1 lit b

StGG Art2

StGG Art5

Oö BauO 1994 §49a

Oö GemeindeO 1990 §102, §104

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. 119a heute
2. B-VG Art. 119a gültig ab 01.01.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
4. B-VG Art. 119a gültig von 01.01.1985 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 490/1984
5. B-VG Art. 119a gültig von 21.07.1962 bis 31.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962

1. B-VG Art. 140 heute
2. B-VG Art. 140 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
5. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003

6. B-VG Art. 140 gültig von 06.06.1992 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
7. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.1991 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
8. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1988 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
9. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1976 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
10. B-VG Art. 140 gültig von 19.12.1945 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 140 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 140 heute
2. B-VG Art. 140 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
5. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
6. B-VG Art. 140 gültig von 06.06.1992 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 276/1992
7. B-VG Art. 140 gültig von 01.01.1991 bis 05.06.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
8. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1988 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
9. B-VG Art. 140 gültig von 01.07.1976 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
10. B-VG Art. 140 gültig von 19.12.1945 bis 30.06.1976 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
11. B-VG Art. 140 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. StGG Art. 2 heute
2. StGG Art. 2 gültig ab 23.12.1867

1. StGG Art. 5 heute
2. StGG Art. 5 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

Keine Verfassungswidrigkeit einer Ausnahmebestimmung der Oö BauO 1994 betreffend Abweichungen des ausgeführten Gebäudes von der ursprünglich erteilten Baubewilligung sofern ua eine "Nahebeziehung" zwischen der ursprünglich erteilten Baubewilligung sowie dem tatsächlichen – geringfügig vom vermuteten Baukonsens abweichenden und seit mindestens 25 Jahren bestehenden – Gebäude besteht; Parteistellung der Nachbarn im Verfahren hinsichtlich der Feststellung der Geringfügigkeit der Abweichung gegeben; kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn auf Erlassung eines Beseitigungsauftrags jedoch Möglichkeit der Einbringung einer schriftlichen Aufsichtsbeschwerde sowie Anregung der Erlassung von baupolizeilichen Aufträgen; keine nachträgliche Legalisierung einer widmungswidrigen und nicht geringfügigen Änderung des Verwendungszwecks des Gebäudes

Spruch

I.römisch eins.

§49a des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö Bauordnung 1994 – Oö BauO 1994), LGBl Nr 66/1994, idF LGBl Nr 14/2025 wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben. §49a des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö Bauordnung 1994 – Oö BauO 1994), Landesgesetzblatt Nr 66 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 14 aus 2025, wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben.

II.römisch zwei.

Die Anträge des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich auf Aufhebung des §49a Oö BauO 1994 werden

abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe

I. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss, Anträge und Vorverfahrenrömisch eins. Anlassverfahren, Prüfungsbeschluss, Anträge und Vorverfahren

1

1. Beim Verfassungsgerichtshof ist zur Zahl E1875/2025 eine auf Art 144 B-VG gestützte Beschwerde anhängig, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt:

2

1.1. Die Bürgermeisterin der Gemeinde Steinbach am Attersee (Baubehörde) erteilte auf dem Grundstück Nr 1431/49, KG 50320 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 und für den Zubau am 10. Mai 1977 erteilt.

3

1.2. 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 Abs 2 Oö BauO 1994 unter anderem festgestellt, dass näher bezeichnete Abweichungen der ausgeführten Gebäude vom bewilligten Konsens gemäß § 49a Abs 1 Oö BauO 1994 als rechtmäßig gälten. Es sei ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden und die Abweichungen bestünden bereits seit mindestens 40 Jahren.

4

1.3. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbargrundstücke Nr 1431/64 und .326, KG 50320 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 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.

5

1.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die Beschwerde mit Erkenntnis vom 13. Mai 2025 ab. Begründend führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aus, dass sich die vom Verwaltungsgericht 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 Abs 3 Oö BauO 1994 auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 49a Abs 1 Oö BauO 1994 beschränkt. 1.4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die Beschwerde mit Erkenntnis vom 13. Mai 2025 ab. Begründend führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aus, dass sich die vom Verwaltungsgericht 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 Abs 3 Oö BauO 1994 auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen nach § 49a Abs 1 Oö BauO 1994 beschränkt.

6

1.5. Bei der Behandlung der gegen diese Entscheidung gerichteten Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit des § 49a Oö BauO 1994 idF LGBI 14/2025 entstanden. Der

Verfassungsgerichtshof hat daher am 7. Oktober 2025 beschlossen, diese Gesetzesbestimmung von Amts wegen auf ihre Verfassungsmäßigkeit zu prüfen.^{1.5.} Bei der Behandlung der gegen diese Entscheidung gerichteten Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit des §49a Oö BauO 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, entstanden. Der Verfassungsgerichtshof hat daher am 7. Oktober 2025 beschlossen, diese Gesetzesbestimmung von Amts wegen auf ihre Verfassungsmäßigkeit zu prüfen.

7

Der Verfassungsgerichtshof legte seine Bedenken, die ihn zur Einleitung des Gesetzesprüfungsverfahrens bestimmt haben, in seinem Prüfungsbeschluss wie folgt dar:

"3.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes benötigt der Gesetzgeber im Lichte des Gleichheitsgrundsatzes (Art7 B-VG, Art2 StGG) eine besondere Rechtfertigung, will er denjenigen, der sich rechtswidrig verhält, so behandeln, als hätte er das Gesetz beachtet (zB VfSlg 14.681/1996)."3.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes benötigt der Gesetzgeber im Lichte des Gleichheitsgrundsatzes (Art7 B-VG, Art2 StGG) eine besondere Rechtfertigung, will er denjenigen, der sich rechtswidrig verhält, so behandeln, als hätte er das Gesetz beachtet (zB VfSlg 14.681 aus 1996,).

3.2. Im Lichte dessen könnte §49a Oö BauO 1994 nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes gleichheitswidrig sein, weil damit möglicherweise Personen, die sich durch die Errichtung konsenswidrig ausgeführter Bauwerke rechtswidrig verhalten haben, unabhängig von sachlichen Gründen besser gestellt werden als jene, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung gehandelt haben. Dies legt jedenfalls die Textierung von §49a Abs1 Oö BauO 1994 nahe, in der ganz allgemein von 'Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung' die Rede ist: Diese Formulierung dürfte einen weitreichenden Anwendungsbereich für die Legalisierung konsenswidrig errichteter Gebäude eröffnen, beispielsweise auch für massive Überschreitungen von vorgegebenen Bauhöhen, Baumassen und Abständen, denn nach dem gesetzlichen Tatbestand maßgeblich scheint alleine die Erteilung einer Baubewilligung zu sein (vgl hingegen VfGH 2.10.2024, G107/2024, wo die Legalisierung lagemäßiger Abweichungen älterer Gebäude vom bewilligten Konsens im Ausmaß von höchstens 120 cm für nicht gleichheitswidrig befunden wurde, weil dafür eine sachliche Rechtfertigung bestand).3.2. Im Lichte dessen könnte §49a Oö BauO 1994 nach der vorläufigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes gleichheitswidrig sein, weil damit möglicherweise Personen, die sich durch die Errichtung konsenswidrig ausgeführter Bauwerke rechtswidrig verhalten haben, unabhängig von sachlichen Gründen besser gestellt werden als jene, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung gehandelt haben. Dies legt jedenfalls die Textierung von §49a Abs1 Oö BauO 1994 nahe, in der ganz allgemein von 'Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung' die Rede ist: Diese Formulierung dürfte einen weitreichenden Anwendungsbereich für die Legalisierung konsenswidrig errichteter Gebäude eröffnen, beispielsweise auch für massive Überschreitungen von vorgegebenen Bauhöhen, Baumassen und Abständen, denn nach dem gesetzlichen Tatbestand maßgeblich scheint alleine die Erteilung einer Baubewilligung zu sein vergleiche hingegen VfGH 2.10.2024, G107/2024, wo die Legalisierung lagemäßiger Abweichungen älterer Gebäude vom bewilligten Konsens im Ausmaß von höchstens 120 cm für nicht gleichheitswidrig befunden wurde, weil dafür eine sachliche Rechtfertigung bestand).

3.3. Hinzu kommt, dass Nachbarn, die von der konsenswidrigen Ausführung eines Gebäudes nachteilig betroffen sind, kein subjektiv-öffentliches Recht auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zukommt. Die Nachbarn sind – sofern sie überhaupt Kenntnis von der rechtswidrigen Bauführung erlangen – vielmehr auf ein amtswegiges Einschreiten der Baubehörde angewiesen, das sie jedoch nicht selbst herbeiführen können (vgl §50 Oö BauO 1994; anders hingegen §41 Abs6 Stmk BauG, §34 Abs3 K-BO 1996, §6 NÖ BO 2014 und §16 Abs6 Sbg BauPolG). Auch im Verfahren nach §49a Oö BauO 1994 ist die Parteistellung des Nachbarn auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des Abs1 leg cit. beschränkt. Zwar garantiert nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes keine verfassungsrechtliche Bestimmung Parteirechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang (zB VfSlg 15.274/1998, 15.581/1999, 16.103/2001). Nach der vorläufigen Ansicht des Verfassungsgerichtshofes erscheint es jedoch vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes bedenklich, wenn die Oö BauO 1994 zwar einerseits den Eigentümern konsenswidrig ausgeführter Gebäude eine beinahe uneingeschränkte Möglichkeit zu deren rechtlicher Sanierung eröffnet, demgegenüber aber den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht einräumt, einen baupolizeilichen Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu erwirken.3.3. Hinzu kommt, dass Nachbarn, die von der konsenswidrigen Ausführung eines Gebäudes nachteilig betroffen sind, kein subjektiv-öffentliches Recht auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zukommt. Die Nachbarn sind – sofern sie überhaupt Kenntnis von der rechtswidrigen Bauführung erlangen – vielmehr auf ein amtswegiges Einschreiten der Baubehörde angewiesen, das sie

jedoch nicht selbst herbeiführen können vergleiche §50 Oö BauO 1994; anders hingegen §41 Abs6 Stmk BauG, §34 Abs3 K-BO 1996, §6 NÖ BO 2014 und §16 Abs6 Sbg BauPolG). Auch im Verfahren nach §49a Oö BauO 1994 ist die Parteistellung des Nachbarn auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des Abs1 leg cit. beschränkt. Zwar garantiert nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes keine verfassungsrechtliche Bestimmung Parteirechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang (zB VfSlg 15.274 aus 1998,, 15.581 aus 1999,, 16.103 aus 2001.). Nach der vorläufigen Ansicht des Verfassungsgerichtshofes erscheint es jedoch vor dem Hintergrund des Gleichheitsgrundsatzes bedenklich, wenn die Oö BauO 1994 zwar einerseits den Eigentümern konsenswidrig ausgeführter Gebäude eine beinahe uneingeschränkte Möglichkeit zu deren rechtlicher Sanierung eröffnet, demgegenüber aber den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht einräumt, einen baupolizeilichen Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu erwirken.

3.4. Der Verfassungsgerichtshof verkennt nicht, dass der Gesetzgeber mit der Herstellung von Rechtssicherheit ein legitimes Ziel verfolgt – das in der Rechtsordnung vielfach zum Ausdruck gelangt, etwa in §68 Abs1 AVG – und §49a Oö BauO 1994 nicht die rechtliche Sanierung der Errichtung eines Gebäudes ohne jegliche Bewilligung ermöglicht, sondern lediglich die der Abweichung von einem bewilligten Baukonsens, und dass der Anwendungsbereich der in Prüfung gezogenen Bestimmung die Widmungskonformität des errichteten Gebäudes voraussetzt. Im Gesetzesprüfungsverfahren wird zudem zu prüfen sein, ob und inwieweit Nachbarn offenstehende zivilrechtliche Instrumente das Fehlen von öffentlich-rechtlichem Rechtsschutz gegen konsenswidrig ausgeführte Gebäude zu kompensieren vermögen (vgl Grabenwarter, Subjektive Rechte und Verwaltungsrecht, Verhandlungen des 16. ÖJT, Band I/1, 2006, 107 ff.)."3.4. Der Verfassungsgerichtshof verkennt nicht, dass der Gesetzgeber mit der Herstellung von Rechtssicherheit ein legitimes Ziel verfolgt – das in der Rechtsordnung vielfach zum Ausdruck gelangt, etwa in §68 Abs1 AVG – und §49a Oö BauO 1994 nicht die rechtliche Sanierung der Errichtung eines Gebäudes ohne jegliche Bewilligung ermöglicht, sondern lediglich die der Abweichung von einem bewilligten Baukonsens, und dass der Anwendungsbereich der in Prüfung gezogenen Bestimmung die Widmungskonformität des errichteten Gebäudes voraussetzt. Im Gesetzesprüfungsverfahren wird zudem zu prüfen sein, ob und inwieweit Nachbarn offenstehende zivilrechtliche Instrumente das Fehlen von öffentlich-rechtlichem Rechtsschutz gegen konsenswidrig ausgeführte Gebäude zu kompensieren vermögen vergleiche Grabenwarter, Subjektive Rechte und Verwaltungsrecht, Verhandlungen des 16. ÖJT, Band I/1, 2006, 107 ff.)."

8

1.6. Die Oberösterreichische Landesregierung erstattete eine Äußerung, in der sie den im Prüfungsbeschluss dargelegten Bedenken entgegentritt:

9

1.6.1. §49a Oö BauO 1994 sei erstmals mit der Oö Bauordnungsnovelle 2021, LGBl 55/2021, in die Oö BauO 1994 aufgenommen worden. In den Materialien wird die Erlassung dieser Regelung damit begründet, dass in der Praxis wiederholt Fälle aufträten, in denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens erst nach Jahrzehnten festgestellt werden könnten und dann in ein baupolizeiliches Verfahren mündeten. Besonders problematisch sei dies, wenn die Abweichung auf Grundlage der aktuellen Rechtslage nicht bewilligt werden könne, weil dann grundsätzlich nur ein Beseitigungsauftrag hinsichtlich des gesamten Gebäudes erlassen werden könne. §49a Oö BauO 1994 solle solche Härtefälle abfedern.1.6.1. §49a Oö BauO 1994 sei erstmals mit der Oö Bauordnungsnovelle 2021, Landesgesetzblatt 55 aus 2021,, in die Oö BauO 1994 aufgenommen worden. In den Materialien wird die Erlassung dieser Regelung damit begründet, dass in der Praxis wiederholt Fälle aufträten, in denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens erst nach Jahrzehnten festgestellt werden könnten und dann in ein baupolizeiliches Verfahren mündeten. Besonders problematisch sei dies, wenn die Abweichung auf Grundlage der aktuellen Rechtslage nicht bewilligt werden könne, weil dann grundsätzlich nur ein Beseitigungsauftrag hinsichtlich des gesamten Gebäudes erlassen werden könne. §49a Oö BauO 1994 solle solche Härtefälle abfedern.

10

1.6.2. Aus verfassungsrechtlicher Sicht sei die Regelung gleichwohl sehr sensibel und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden. So liege es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zwar im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ob er die Bewilligung konsenswidriger Bauten auf Grund deren langen zeitlichen Bestandes ermögliche, dies dürfe allerdings nur innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen erfolgen (Verweise auf VfSlg 14.763/1997 und 15.441/1999). Eine verfassungskonforme Lösung der dargestellten Problematik dürfe daher zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden

Personenkreises führen. 1.6.2. Aus verfassungsrechtlicher Sicht sei die Regelung gleichwohl sehr sensibel und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden. So liege es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zwar im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ob er die Bewilligung konsenswidriger Bauten auf Grund deren langen zeitlichen Bestandes ermögliche, dies dürfe allerdings nur innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen erfolgen (Verweise auf VfSlg 14.763 aus 1997, und 15.441 aus 1999.). Eine verfassungskonforme Lösung der dargestellten Problematik dürfe daher zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen.

11

1.6.3. Diesen Vorgaben trage §49a Oö BauO 1994 in der Fassung LGBl 55/2021 Rechnung: So würden davon nur jene Gebäude erfasst, für die in der Vergangenheit eine baubehördliche Bewilligung erteilt worden sei, nicht jedoch sogenannte "Schwarzbauten". Hinzu komme die lange Dauer des erforderlichen ungeahndeten Bestehens des Gebäudes von ursprünglich 40 Jahren; diese lange Bestandsdauer lasse das zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes regelmäßig gegenüber den Interessen der Eigentümer zurücktreten. 1.6.3. Diesen Vorgaben trage §49a Oö BauO 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt 55 aus 2021, Rechnung: So würden davon nur jene Gebäude erfasst, für die in der Vergangenheit eine baubehördliche Bewilligung erteilt worden sei, nicht jedoch sogenannte "Schwarzbauten". Hinzu komme die lange Dauer des erforderlichen ungeahndeten Bestehens des Gebäudes von ursprünglich 40 Jahren; diese lange Bestandsdauer lasse das zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes regelmäßig gegenüber den Interessen der Eigentümer zurücktreten.

12

1.6.4. Seit der Novelle LGBl 14/2025 müssten Abweichungen vom Baukonsens nur mehr seit mindestens 25 Jahren anstelle von bisher 40 Jahren bestehen. Aus den Erläuterungen zu dieser Änderung gehe hervor, dass der Zeitraum von 25 Jahren sachlich sei, weil ein Vierteljahrhundert etwa einer Generation entspreche. Damit würden Abweichungen saniert, die bei einer Durchschnittsbetrachtung bereits eine Generation früher "passiert" seien. Auch ein Zeitraum von 25 Jahren lasse damit das öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes gegenüber den Interessen der Eigentümer regelmäßig zurücktreten. Diese Verkürzung der Frist begegne offenkundig auch nach den Ausführungen im Prüfungsbeschluss keinen Bedenken. 1.6.4. Seit der Novelle Landesgesetzblatt 14 aus 2025, müssten Abweichungen vom Baukonsens nur mehr seit mindestens 25 Jahren anstelle von bisher 40 Jahren bestehen. Aus den Erläuterungen zu dieser Änderung gehe hervor, dass der Zeitraum von 25 Jahren sachlich sei, weil ein Vierteljahrhundert etwa einer Generation entspreche. Damit würden Abweichungen saniert, die bei einer Durchschnittsbetrachtung bereits eine Generation früher "passiert" seien. Auch ein Zeitraum von 25 Jahren lasse damit das öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustandes gegenüber den Interessen der Eigentümer regelmäßig zurücktreten. Diese Verkürzung der Frist begegne offenkundig auch nach den Ausführungen im Prüfungsbeschluss keinen Bedenken.

13

1.6.5. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers (Verweis auf VfSlg 12.416/1990), der Durchschnittsbetrachtungen anstellen (Verweis auf VfSlg 20.035/2015, 20.092/2016, 20.138/2017, 20.232/2017, 20.646/2023) und Härtefälle in Kauf nehmen dürfe (Verweis auf VfSlg 11.615/1988, 16.485/2002, 17.315/2004), setze §49a Oö BauO 1994 insbesondere einen Baukonsens sowie eine widmungskonforme Nutzung voraus. Auf Grundlage einer Durchschnittsbetrachtung der bisherigen Verwaltungspraxis sei darüber hinaus festzustellen, dass bei der Anwendung der Bestimmung des §49a Oö BauO 1994 typischerweise lediglich geringfügige Abweichungen vom erteilten Baukonsens saniert worden seien. Darüber hinaus gehende Abweichungen seien dagegen im Regelfall bereits auf Grund von Nachbarinterventionen Gegenstand baupolizeilicher Verfahren. Vor diesem Hintergrund sei §49a Oö BauO 1994 – im Falle verfassungsrechtlicher Bedenken – somit auch einer verfassungskonformen Interpretation zugänglich. In diesem Sinne seien die Ausführungen von Humer in: Leitl-Staudinger/Pabel (Hrsg.), Oö Baurecht², 2024, §49a, Rz 11, zu verstehen, wonach die Lageverschiebung eines Gebäudes aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht "grenzenlos" sein dürfe, sondern vielmehr eine gewisse "Nahebeziehung" zwischen der Lage des ursprünglich bewilligten Gebäudes und der Lage des danach tatsächlich errichteten Gebäudes bestehen müsse. 1.6.5. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes zum Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers (Verweis auf VfSlg 12.416 aus 1990.), der Durchschnittsbetrachtungen anstellen (Verweis auf VfSlg 20.035 aus 2015,, 20.092 aus 2016,, 20.138 aus 2017,, 20.232

aus 2017,, 20.646 aus 2023,) und Härtefälle in Kauf nehmen dürfe (Verweis auf VfSlg 11.615 aus 1988,, 16.485 aus 2002,, 17.315 aus 2004,,), setze §49a Oö BauO 1994 insbesondere einen Baukonsens sowie eine widmungskonforme Nutzung voraus. Auf Grundlage einer Durchschnittsbetrachtung der bisherigen Verwaltungspraxis sei darüber hinaus festzustellen, dass bei der Anwendung der Bestimmung des §49a Oö BauO 1994 typischerweise lediglich geringfügige Abweichungen vom erteilten Baukonsens saniert worden seien. Darüber hinaus gehende Abweichungen seien dagegen im Regelfall bereits auf Grund von Nachbarinterventionen Gegenstand baupolizeilicher Verfahren. Vor diesem Hintergrund sei §49a Oö BauO 1994 – im Falle verfassungsrechtlicher Bedenken – somit auch einer verfassungskonformen Interpretation zugänglich. In diesem Sinne seien die Ausführungen von Humer in: Leitl-Staudinger/Pabel (Hrsg.), Oö Baurecht², 2024, §49a, Rz 11, zu verstehen, wonach die Lageverschiebung eines Gebäudes aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht "grenzenlos" sein dürfe, sondern vielmehr eine gewisse "Nahebeziehung" zwischen der Lage des ursprünglich bewilligten Gebäudes und der Lage des danach tatsächlich errichteten Gebäudes bestehen müsse.

14

1.6.6. Überdies verfolge §49a Oö BauO 1994 den Zweck, nach Ablauf einer bestimmten Frist Bestandssicherheit für Rechtsnachfolger ursprünglicher Bauwerber zu schaffen, denen die Abweichungen vom Baukonsens mitunter gar nicht bewusst seien. Ähnliche Bestimmungen fänden sich auch in anderen Bundesländern.

15

1.6.7. Hinsichtlich des im Prüfungsbeschluss aufgeworfenen Bedenkens, wonach §49a Oö BauO 1994 gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen könnte, wenn die Oö BauO 1994 zwar einerseits den Eigentümern konsenswidrig ausgeführter Gebäude eine beinahe uneingeschränkte Möglichkeit zu deren rechtlicher Sanierung eröffne, demgegenüber aber den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht einräume, einen baupolizeilichen Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu erwirken, sei Folgendes auszuführen: Die in §49a Abs3 Oö BauO 1994 vorgesehene Zuerkennung einer Parteistellung der Nachbarn im Feststellungsverfahren ermögliche es diesen, ihre Rechte hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen für die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes zu wahren. Darüberhinausgehende Einwendungen, die im Baubewilligungsverfahren normalerweise ein nachbarschaftliches Mitspracherecht begründeten (zB Abstände), könnten im Verfahren nach §49a Oö BauO 1994 naturgemäß nicht erhoben werden, weil dies eine Feststellung des rechtmäßigen Bestandes regelmäßig vereiteln würde. Zudem liege die Zuerkennung von Parteirechten in der Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers (Verweis auf Humer in: Leitl-Staudinger/Pabel [Hrsg.], Oö Baurecht², 2024, §49a, Rz 30 ff.).

16

1.6.8. Ferner sei gemäß §49a Abs4 Oö BauO 1994 die nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen nach §46 Oö BauO 1994 möglich bzw sogar geboten, wenn die in dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen (Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft) vorlägen. Nachbarn komme zwar im Verfahren nach §46 Oö BauO 1994 keine Parteistellung zu, die Baubehörde sei jedoch verpflichtet, entsprechenden Anzeigen nachzugehen (Verweis auf Humer in: Leitl-Staudinger/Pabel [Hrsg.], Oö Baurecht², 2024, §46, Rz 25). Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes bestünden auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken dagegen, dass Nachbarn im Rahmen der Oö BauO 1994 kein Anspruch auf Setzung eines behördlichen Verwaltungsaktes bestimmten Inhaltes und auf Teilnahme an einem von Amts wegen eingeleiteten Verfahren eingeräumt sei (Verweis auf VfGH 24.11.2016, E2605/2016). Auch ohne Parteistellung der Nachbarn habe die Baubehörde naturgemäß als "Garant für die Einhaltung der baurechtlichen Normen" ihre Amtspflichten auf Grund von Anzeigen der Nachbarn zu erfüllen. Bleibe die Baubehörde dennoch untätig, könne dieses Verhalten sowohl zivilrechtliche als auch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Darüber hinaus hätten Nachbarn auch die Möglichkeiten einer Beschwerde an die Volksanwaltschaft oder an die Aufsichtsbehörde (Verweis auf §102 Oö Gemeindeordnung 1990).

17

1.6.9. Ob letztlich auch zivilrechtliche Instrumente ein allfälliges Fehlen von öffentlich-rechtlichem Rechtsschutz gegen konsenswidrig ausgeführte Gebäude zu kompensieren vermögen, werde von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängen (zB von nachbarrechtlichen Abwehr- und Unterlassungsansprüchen nach §§364 ff. ABGB). Im Anlassfall des Prüfungsbeschlusses sei auf Grund der Überbauung der Nachbargrundgrenzen davon auszugehen, dass – unbeschadet einer baurechtlichen Sanierung der Lageveränderung nach §49a Oö BauO 1994 – den betroffenen Nachbarn auch der Zivilrechtsweg offenstehe. Das Zivilrecht könne damit im vorliegenden Zusammenhang eine

entsprechende Ergänzung zum öffentlich-rechtlichen Rechtsschutz bieten.

18

2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat einen auf Art140 Abs1 Z1 lita B-VG gestützten, beim Verfassungsgerichtshof zu G185/2025 protokollierten Antrag auf Aufhebung des §49a Oö BauO 1994, LGBI 66/1994, idF LGBI 14/2025 beim Verfassungsgerichtshof eingebracht. 2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat einen auf Art140 Abs1 Z1 lita B-VG gestützten, beim Verfassungsgerichtshof zu G185/2025 protokollierten Antrag auf Aufhebung des §49a Oö BauO 1994, Landesgesetzblatt 66 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, beim Verfassungsgerichtshof eingebracht.

19

2.1. Diesem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

20

2.2. Der Beschwerdeführer vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erhob Beschwerde gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Tiefgraben vom 10. Oktober 2024, mit dem festgestellt worden war, dass es sich bei Teilen der Bebauung eines Nachbargrundstückes um rechtmäßigen Bestand im Sinne des §49a Oö BauO 1994 handle.

21

2.3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich legt zunächst in seinem Antrag dieselben verfassungsrechtlichen Bedenken gegen den angefochtenen §49a Oö BauO 1994 in der Fassung LGBI 14/2025 dar, welche der Verfassungsgerichtshof in seinem Prüfungsbeschluss vom 7. Oktober 2025 angeführt hat. 2.3. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich legt zunächst in seinem Antrag dieselben verfassungsrechtlichen Bedenken gegen den angefochtenen §49a Oö BauO 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, dar, welche der Verfassungsgerichtshof in seinem Prüfungsbeschluss vom 7. Oktober 2025 angeführt hat.

22

Darüber hinaus hegt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich das Bedenken, die in Prüfung stehende Bestimmung sei in ihrer Textierung so weit gefasst, dass darunter auch widmungswidrige Änderungen des Verwendungszweckes subsumiert werden könnten. Dies hätte zur Folge, dass selbst erhebliche Nutzungsänderungen, die der Flächenwidmung diametral zuwiderliefen und mit Belästigungen für die Nachbarschaft einhergehen könnten, nachträglich legalisiert werden könnten. Damit könne es zur empfindlichen Störung des mit der Flächenwidmung verfolgten Planungsinteresses kommen, etwa weil das Planungsorgan künftig auf die raumordnungswidrige – aber eben gemäß §49a Oö BauO 1994 legalisierte – Nutzung Bedacht nehmen müsse (zB im Zusammenhang mit immissionsträchtigen Verwendungen) und die Verwendung den Planungszielen diametral entgegenstehen könne (zB in Verbindung mit wohnbedarfsbezogenen Verwendungen: Nutzung für touristische Zwecke oder als Zweitwohnsitz im Bauland-Wohngebiet).

23

2.4. Die Oberösterreichische Landesregierung verweist in ihrer Äußerung in weiten Teilen auf das bereits zu G148/2025 Ausgeführte. Darüber hinaus bringt sie vor, dass nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte im Falle eines Abbruchauftrages die vorangegangene jahrzehntelange Duldung des rechtswidrigen Zustandes eines Gebäudes durch die Behörden eine umfassende Verhältnismäßigkeitsprüfung mit gebührender Berücksichtigung der Privatinteressen erfordere (Verweis auf EGMR 17.10.2013, 7013/07, Winterstein ua, Rz 141 und 151 ff.).

24

2.5. Die beschwerdeführende Partei des Anlassverfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erstattete eine Äußerung, in der sie sich dessen Bedenken im Wesentlichen anschloss.

25

3. Zur Präjudizialität des angefochtenen §49a Oö BauO 1994 in dem zu G206/2025 beim Verfassungsgerichtshof protokollierten Verfahren bringt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vor, dass die Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Anlassverfahren Beschwerde gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Gutau vom 11. April 2025 erhoben habe, mit dem festgestellt worden sei, dass es sich bei auf einem Nachbargrundstück errichteten Gebäuden (Schuppen und Windfang) um rechtmäßigen Bestand im Sinne des §49a Oö BauO 1994 handle.

26

4. In den beim Verfassungsgerichtshof zu G110/2026 bis G119/2026 protokollierten Verfahren erhoben die

Beschwerdeführer vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich Beschwerden gegen Bescheide des Bürgermeisters der Gemeinde Hinterstoder, mit denen jeweils Anträge abgewiesen worden waren. Diese Anträge waren auf die Feststellung gerichtet, dass es sich bei der privaten Nutzung der Wohnungen eines Mehrparteienhauses zum zeitweiligen Wohnbedarf um rechtmäßigen Bestand handle. Das fragliche Grundstück sei im Flächenwidmungsplan als "Sondergebiet des Baulands – Tourismusgebiet" gewidmet.

27

5. In dem beim Verfassungsgerichtshof zu G135/2026 protokollierten Verfahren erhob der Beschwerdeführer vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich Beschwerde gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Eberschwang vom 16. Dezember 2025, mit dem festgestellt worden war, dass es sich bei auf einem Nachbargrundstück errichteten Gebäuden (Wohnhaus mit integrierter Garage) um rechtmäßigen Bestand im Sinne des §49a Oö BauO 1994 handle.

28

6. In dem beim Verfassungsgerichtshof zu G155/2026 protokollierten Verfahren erhob der Beschwerdeführer vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich Beschwerde gegen den Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Leonding vom 25. März 2026, mit dem festgestellt worden war, dass es sich bei dem bestehenden Wohn- und Werkstattengebäude zum Teil um rechtmäßigen Bestand handle.

29

7. Der Verfassungsgerichtshof hat zu den beim Verfassungsgerichtshof zu G206/2025, G110/2026 bis G119/2026, G135/2026 sowie G155/2026 protokollierten, in rechtlicher Hinsicht mit dem zu G185/2025 gleichgelagerten Anträgen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich kein Vorverfahren durchgeführt (vgl §19 Abs3 Z4 VfGG). 7. Der Verfassungsgerichtshof hat zu den beim Verfassungsgerichtshof zu G206/2025, G110/2026 bis G119/2026, G135/2026 sowie G155/2026 protokollierten, in rechtlicher Hinsicht mit dem zu G185/2025 gleichgelagerten Anträgen des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich kein Vorverfahren durchgeführt vergleiche §19 Abs3 Z4 VfGG).

II. Rechtslagerörmisch zwei. Rechtslage

30

Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö Bauordnung 1994 – Oö BauO 1994), LGBI 66/1994, idF LGBI 14/2025 lauten wie folgt (die von Amts wegen in Prüfung gezogenen und vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich angefochtenen Bestimmungen sind hervorgehoben): Die maßgeblichen Bestimmungen 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, lauten wie folgt (die von Amts wegen in Prüfung gezogenen und vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich angefochtenen Bestimmungen sind hervorgehoben):

"§28

Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubewilligung ist bei der Baubehörde schriftlich zu beantragen. Der Antrag hat zu enthalten:

1. den Namen und die Anschrift des Bauwerbers;
2. den Namen und die Anschrift des Eigentümers der Grundstücke, auf denen das Bauvorhaben ausgeführt werden soll;
3. die Grundstücksnummern und Einlagezahlen der in Z2 angeführten Grundstücke sowie die Katastralgemeinden, in denen diese Grundstücke liegen;
4. die Daten der Bauplatzbewilligung oder einen entsprechenden Hinweis auf ein anhängiges Bauplatzbewilligungsverfahren, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung ist.

(2) Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:

1. soweit vorhanden - ein nach dem Forstgesetz 1975 oder den Richtlinien der Bundeswasserbauverwaltung erstellter Plan, der für den betreffenden Bereich die Gefahrenzonen darstellt;
2. beim Neu-, Zu- und Umbau sowie beim Abbruch von Gebäuden die Zustimmung des Grundeigentümers oder der Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist; die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen

selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des §1 Wohnungseigentumsgesetz, des §1 Wohnungseigentumsgesetz 1975 oder des §2 Wohnungseigentumsgesetz 2002 handelt;

3. ein Verzeichnis der Nachbargrundstücke und Nachbarn (§31 Abs1);

4. der Bauplan in zweifacher Ausfertigung; eine Ausfertigung genügt, wenn der Behörde ein digitaler Plan im maximalen Planformat DIN A3 übermittelt wird;

5. der Nachweis der ausreichenden Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (Wasserbefund) nach Maßgabe des §18 Abs1 Oö Bautechnikgesetz 2013;

6. soweit erforderlich ein Energieausweis ohne technischen Anhang (§36 Oö Bautechnikgesetz 2013);

7. soweit erforderlich ein Nachweis über die Prüfung des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen.

(3) Die Landesregierung kann im Interesse einer möglichst einfachen und zweckmäßigen Gestaltung der Anträge durch Verordnung die Verwendung von Formularen vorschreiben. Ferner kann die Landesregierung durch Verordnung die Zahl der Ausfertigungen des Bauplanes oder von Teilen des Bauplanes erhöhen oder vermindern, wenn und insoweit dies mit Rücksicht auf die Anzahl der Parteien des Verfahrens oder die mit Ausfertigungen zu beteiligenden Behörden oder Dienststellen für eine möglichst rasche, zweckmäßige oder kostensparende Durchführung des Verfahrens geboten ist.

[...]

§31

Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter, für die Nachbarrechte im Sinn des Abs5 höchstens 50 Meter, entfernt sind;

2. bei allen anderen Bauvorhaben: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind. Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

(1a) - (6) [...]

[...]

§35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag §35, Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß §28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach §30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers vorliegt und

2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Im Fall des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Baubewilligung auch zu versagen, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenswerten Orts- und Landschaftsbilds ein öffentliches Interesse besteht; dies gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach §25 Abs1 Z12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs. Umfaßt ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

1. für das Bauvorhaben selbst,

2. für die Ausführung des Bauvorhabens und

3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens vorzuschreiben.

(3) Die Erteilung der Baubewilligung kann auch unter der Auflage und Bedingung erfolgen, daß bestehende bauliche Anlagen abgetragen werden müssen. Weiters kann die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber auftragen, wegen besonderer technischer Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens (etwa hinsichtlich statischer Berechnungen bei Hochbauten) zur Überwachung der Bauausführung eine besondere sachverständige Person beizuziehen. Die Baubehörde hat, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist, jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen.

(4) Ist die öffentliche Verkehrsfläche, an der der Bauplatz liegt, noch nicht hergestellt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung vorzuschreiben, daß mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende, mindestens drei Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht. Im übrigen sind bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Auflagen oder Bedingungen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen.

(5) Für bauliche Anlagen, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, ist die Baubewilligung nur auf Widerruf oder für einen fünf Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zu erteilen.

(6) Wird das Bauvorhaben bewilligt, hat die Baubehörde nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides den Bauplan mit einem Bewilligungsvermerk zu versehen und den mit diesem Vermerk versehenen Bauplan dem Bauwerber zurückzustellen.

[...]

V. HAUPTSTÜCK römisch fünf. HAUPTSTÜCK

Bestehende bauliche Anlagen

§46

Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen

(1) Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung, daß das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden baurechtlichen Vorschriften trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen nicht hinreichend entspricht und tritt dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, kann die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist.

(2) Abs1 ist auf bewilligungspflichtige Bauwerke, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden.

(3) - (4) [...]

[...]

§49

Bewilligungslose bauliche Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, daß eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie - unabhängig von §41 - 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.

(2) Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß Abs1 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

(3) Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. §48 Abs7 gilt sinngemäß.

(4) Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten - vorbehaltlich des §49a - die Bestimmungen der Abs1 bis 3 sinngemäß.

(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs1 bis 4 sind sämtliche bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§24 und §24b) zu verstehen.

(6) Stellt die Baubehörde fest, daß eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. §48 Abs7 gilt sinngemäß.

§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.

§50

Benützung baulicher Anlagen

(1) Bauliche Anlagen dürfen nur entsprechend den für sie geltenden baurechtlichen Vorschriften benützt werden. Insbesondere dürfen bauliche Anlagen nur so benützt werden, daß die Sicherheit, die Festigkeit, der Brandschutz, die Wärmedämmung und der Wärmeschutz, die Schalldämmung und der Schallschutz der baulichen Anlage und die Erfordernisse der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes und der Bauphysik nicht beeinträchtigt werden und ein nach Art und Zweck der Anlage unnötiger Energieverbrauch sowie schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden und daß Gefahren für das Leben, die körperliche Sicherheit von Menschen, im besonderen für die Benützer der Bauwerke und die Nachbarschaft und Beschädigungen fremder Sachwerte verhindert werden.

(2) Darüber hinaus dürfen bauliche Anlagen, für die eine Baubewilligung erteilt wurde, nur entsprechend dieser Bewilligung sowie entsprechend den Auflagen und Bedingungen dieser Bewilligung benützt werden.

(3) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs1 benützt wird, hat sie dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Benützung oder die Behebung der festgestellten Mängel innerhalb einer angemessenen festzusetzenden Frist aufzutragen.

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach §24 Abs1 Z3, §24b Abs1 Z2 und 3 litb oder einer Anzeige nach §25 Abs1 Z2 bedürfen.

(5) In Verfahren nach Abs3 und 4 gelten §47 Abs3 sowie §48 Abs3 und 6 sinngemäß. Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs1 bis 4 nicht berührt.

(6) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung benützt wird, hat sie der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Benützung bis zur Behebung des Mangels zu untersagen.

§50a

Ergänzende Bestimmungen über die Ausführung und Benützung

baulicher Anlagen

(1) Stellt die Baubehörde fest, dass eine bauliche Anlage nicht entsprechend dem Oö Raumordnungsgesetz 1994 oder einer auf Grundlage des Oö Raumordnungsgesetzes 1994 erlassenen Verordnung ausgeführt wurde oder ausgeführt oder benützt wird, hat sie - soweit nicht eine entsprechende Maßnahme nach den §§49 und 50 zu setzen ist - der Eigentümerin oder dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustands innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, die Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.

(2) Während der Dauer eines Verfahrens nach §36a Oö Raumordnungsgesetz 1994 (Besondere Änderungen von Flächenwidmungsplänen) und eines darauf bezogenen Verfahrens zur nachträglichen Erwirkung eines baubehördlichen Konsenses, längstens aber für die Dauer von zwei Jahren nach Anregung auf Einleitung des Raumordnungsverfahrens, gelten Abs1, §49 sowie §50 Abs6 nicht."

III. Erwägungenrömisch drei. Erwägungen

31

Der Verfassungsgerichtshof hat das von Amts wegen eingeleitete Gesetzesprüfungsverfahren zuG148/2025 und das Verfahren über den Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich zu G185/2025 in sinngemäßer Anwendung der §§187 und 404 ZPO in Verbindung mit §35 Abs1 VfGG zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung verbunden.

1. Zur Zulässigkeit

32

1.1. Im vom Verfassungsgerichtshof amtswegig eingeleiteten Gesetzesprüfungsverfahren zu G148/2025 ist nichts hervorgekommen, was an der Präjudizialität der in Prüfung gezogenen Bestimmung zweifeln ließe. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich das von Amts wegen eingeleitete Gesetzesprüfungsverfahren als zulässig.

33

1.2. Zur Zulässigkeit des zu G185/2025 protokollierten Antrages ist Folgendes auszuführen:

34

1.2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag im Sinn des Art 140 Abs 1 Z 1 lit a B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denk unmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet (vgl etwa VfSlg 10.640/1985, 12.189/1989, 15.237/1998, 16.245/2001 und 16.927/2003). 1.2.1. Der Verfassungsgerichtshof ist nicht berechtigt, durch seine Präjudizialitätsentscheidung das antragstellende Gericht an eine bestimmte Rechtsauslegung zu binden, weil er damit indirekt der Entscheidung dieses Gerichtes in der Hauptsache vorgreifen würde. Gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes darf daher ein Antrag im Sinn des Art 140 Abs 1 Z 1 lit a B-VG nur dann wegen Fehlens der Präjudizialität zurückgewiesen werden, wenn es offenkundig unrichtig (denk unmöglich) ist, dass die – angefochtene – generelle Norm eine Voraussetzung der Entscheidung des antragstellenden Gerichtes im Anlassfall bildet vergleiche etwa VfSlg 10.640 aus 1985,, 12.189 aus 1989,, 15.237 aus 1998,, 16.245 aus 2001, und 16.927 aus 2003,).

35

1.2.2. Es bestehen für den Verfassungsgerichtshof keine Zweifel daran, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in dem dem Antrag zugrunde liegenden Beschwerdeverfahren § 49a Oö BauO 1994 anzuwenden hat.

36

1.2.3. Da auch sonst keine Prozesshindernisse hervorgekommen sind, erweist sich der Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich als zulässig.

2. In der Sache

37

2.1. Der Verfassungsgerichtshof ging in seinem Prüfungsbeschluss (vorläufig) davon aus, dass § 49a Oö BauO 1994 gleichheitswidrig sein könnte, weil damit möglicherweise Personen, die sich durch die Errichtung konsenswidrig ausgeführter Bauwerke rechtswidrig verhalten hätten, unabhängig von sachlichen Gründen bessergestellt würden als jene, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung gehandelt hätten. Dies lege die Textierung von § 49a Abs 1 Oö BauO 1994 nahe, in der ganz allgemein von "Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung" die Rede sei: Diese Formulierung dürfte einen weitreichenden Anwendungsbereich für die Legalisierung konsenswidrig errichteter Gebäude eröffnen, beispielsweise auch für massive Überschreitungen von vorgegebenen Bauhöhen, Baumassen und Abständen, denn nach dem gesetzlichen Tatbestand maßgeblich scheine alleine die Erteilung einer Baubewilligung zu sein.

38

Hinzu komme – so der Verfassungsgerichtshof in seinem Prüfungsbeschluss weiter –, dass Nachbarn, die von der konsenswidrigen Ausführung eines Gebäudes nachteilig betroffen seien, kein subjektiv-öffentliches Recht auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes zukomme. Die Nachbarn seien – sofern sie überhaupt Kenntnis von der rechtswidrigen Bauführung erlangten – vielmehr auf ein amtswegiges Einschreiten der Baubehörde angewiesen, das sie jedoch nicht selbst herbeiführen könnten. Im Verfahren nach § 49a Oö BauO 1994 sei die Parteistellung der Nachbarn auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des § 49a Abs 1 Oö BauO 1994 beschränkt. Nach der vorläufigen Ansicht des Verfassungsgerichtshofes erscheine es gleichheitsrechtlich bedenklich, wenn die Oö BauO 1994 zwar einerseits den Eigentümern konsenswidrig ausgeführter Gebäude eine beinahe uneingeschränkte Möglichkeit zu deren rechtlicher Sanierung eröffne, demgegenüber aber den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht einräume, einen baupolizeilichen Auftrag zur Herstellung des rechtmäßigen Zustandes zu erwirken.

39

2.2. Der Verfassungsgerichtshof hält seine Bedenken gegen den in Prüfung gezogenen § 49a Oö BauO 1994 in der

Fassung LGBl 14/2025 nicht aufrecht. 2.2. Der Verfassungsgerichtshof hält seine Bedenken gegen den in Prüfung gezogenen §49a Oö BauO 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, nicht aufrecht.

40

2.2.1. Stellt die Baubehörde fest, dass eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage ohne Baubewilligung ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie – unabhängig von §41 Oö BauO 1994 – dem Eigentümer der baulichen Anlage gemäß §49 Abs1 Oö BauO 1994 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.

41

Sucht der Eigentümer der baulichen Anlage um die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung fristgerecht an und wird dieser Antrag entweder zurückgewiesen oder abgewiesen oder zieht der Antragsteller den Antrag zurück, wird der Auftrag gemäß §49 Abs2 Oö BauO 1994 auf Beseitigung der baulichen Anlage rechtswirksam; die im Bescheid gemäß §49 Abs1 Oö BauO 1994 festgesetzte Frist zur Beseitigung der baulichen Anlage beginnt in diesem Fall mit der Rechtswirksamkeit der Zurückweisung oder Abweisung oder der Zurückziehung des nachträglichen Baubewilligungsantrages.

42

Sind wegen des schlechten Bauzustandes der bewilligungslos errichteten baulichen Anlage Sicherungsmaßnahmen erforderlich, hat die Baubehörde nach §49 Abs3 Oö BauO 1994 die jeweils erforderlichen Sicherungsmaßnahmen dem Eigentümer der baulichen Anlage mit Bescheid aufzutragen. §48 Abs7 Oö BauO 1994 gilt sinngemäß.

43

Stellt die Baubehörde bei der Überprüfung einer baubehördlich bewilligten Anlage bewilligungspflichtige Abweichungen oder das Erlöschen der Baubewilligung fest, oder wurde die rechtswirksame Baubewilligung nachträglich aufgehoben oder für nichtig erklärt, gelten gemäß §49 Abs3 Oö BauO 1994 – vorbehaltlich des §49a Oö BauO 1994 – die Bestimmungen der Abs1 bis 3 sinngemäß.

44

Stellt die Baubehörde fest, dass eine baubehördlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Anlage nicht entsprechend den für sie geltenden bau- oder raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes, ausgeführt wird oder bereits ausgeführt wurde, hat sie dem Eigentümer gemäß §49 Abs6 Oö BauO 1994 mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen. §48 Abs7 Oö BauO 1994 gilt sinngemäß.

45

2.2.2. Eine von §49 Oö BauO 1994 abweichende Regelung findet sich in den in Prüfung gezogenen Bestimmungen des §49a Oö BauO 1994 ("Rechtmäßiger Bestand"):

46

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 Betriebes gelten Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung, als rechtmäßig, wenn ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde oder ein Baukonsens vermutet werden kann und die Abweichungen seit mindestens 25 Jahren bestehen und dies gemäß §49a Abs2 Oö BauO 1994 bescheidmäßig festgestellt wird (§49a Abs1 Oö BauO 1994).

47

Das Vorliegen eines rechtmäßigen Bestandes ist auf Antrag der Bauwerberin oder des Bauwerbers von der Baubehörde mit Bescheid festzustellen. Die Abweichungen sind im Bauplan (§29 Oö BauO 1994), der dem Antrag anzuschließen ist, darzustellen. Kann das Vorliegen der Voraussetzung des §49a Abs1 Z2 Oö BauO 1994 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des §49a Abs1 Z2 Oö BauO 1994 dann als gegeben anzusehen, wenn die Bauwerberin oder der Bauwerber dies glaubhaft macht (§49a Abs2 Oö BauO 1994).

48

Im Feststellungsverfahren haben die Nachbarn (§31 Oö BauO 1994) hinsichtlich des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß §49a Abs1 Oö BauO 1994 Parteistellung. Die Nachbarn können durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan (§29

Oö BauO 1994) erklären, keine Einwendungen zu erheben. In diesem Fall verlieren sie mit Erlassung des Feststellungsbescheides ihre Stellung als Partei (§49a Abs3 Oö BauO 1994).

49

Der Feststellungsbescheid gemäß §49a Abs2 Oö BauO 1994 hat die Wirkung, dass §49 und §50a Abs1 Oö BauO 1994 für Abweichungen gemäß §49a Abs1 Oö BauO 1994 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß §44 Oö BauO 1994 benützt werden darf. §50 Abs6 Oö BauO 1994 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 (§49a Abs2 Oö BauO 1994) tritt, §28 Abs2 Z4, §35 Abs6 sowie §46 Oö BauO 1994 (§49a Abs4 Oö BauO 1994).

50

2.2.3. Der unter der Überschrift "Nachträgliche Vorschreibung, Abänderung oder Aufhebung von Auflagen und Bedingungen" stehende §46 Oö BauO 1994 normiert in seinem Abs1 das Folgende: Ergibt sich nach Erteilung der Baubewilligung, dass das ausgeführte Bauvorhaben den dafür geltenden baurechtlichen Vorschriften trotz Einhaltung der im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen nicht hinreichend entspricht und tritt dadurch eine Gefährdung für das Leben und die körperliche Sicherheit von Menschen oder eine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft ein, "kann" die Baubehörde andere oder zusätzliche Auflagen und Bedingungen vorschreiben, soweit dies zur Beseitigung der Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung erforderlich ist.

51

Diese Regelung ist gemäß §46 Abs2 Oö BauO 1994 auf bewilligungspflichtige Bauwerke, für die eine Baubewilligung nicht erteilt wurde oder nicht nachgewiesen werden kann, für die aber die Annahme eines vermuteten Baukonsenses berechtigt ist, sinngemäß anzuwenden.

52

Zur Wahrung des Umweltschutzes, insbesondere zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt, hat die Oö Umweltschutzbehörde im Rahmen ihrer Parteistellung (§5 Abs1 Oö Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit §32 Abs2 Oö BauO 1994) das Recht der Antragstellung auf behördliche Maßnahmen nach §46 Abs1 und 2 Oö BauO 1994 sowie Parteistellung in diesen Verfahren; die Vorschreibung solcher Maßnahmen kommt jedoch nur insoweit in Betracht, als die schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt auch die im Abs1 genannten Gefährdungen oder Belästigungen bewirken. Der Antrag hat solche Gründe zu enthalten, die die Voraussetzungen für eine nachträgliche Vorschreibung von Auflagen und Bedingungen als wahrscheinlich erkennen lassen (§46 Abs3 Oö BauO 1994).

53

Im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebene Auflagen oder Bedingungen sind auf begründeten Antrag der oder des Bauberechtigten mit Bescheid abzuändern oder aufzuheben, wenn und soweit die Voraussetzungen für ihre Vorschreibung nicht mehr vorliegen. Dies gilt nicht für Auflagen und Bedingungen der Naturschutzbehörde, die auf Grund der gemäß §32 Abs3 Oö BauO 1994 in Verbindung mit §48 Abs2 Oö Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 durchzuführenden Beteiligung vorgeschrieben wurden. Die Nachbarn (§31 Abs1 Oö BauO 1994) sind dem Verfahren als Parteien beizuziehen, wenn die von der Abänderung oder Aufhebung betroffenen Auflagen oder Bedingungen ihre subjektiven Rechte berühren. Die Oö Umweltschutzbehörde ist im Rahmen ihrer Parteistellung (§5 Abs1 Oö Umweltschutzgesetz 1996 in Verbindung mit §32 Abs2 Oö BauO 1994) beizuziehen (§46 Abs4 Oö BauO 1994).

54

2.2.4. In den Erläuterungen zur Erlassung des §49a Oö BauO 1994 mit der Oö Bauordnungs-Novelle 2021, LGBl 55/2021, (damals war das Bestehen des vom erteilten oder vermuteten Baukonsens abweichend errichteten Gebäudes für mindestens 40 Jahre gefordert), findet sich folgende Begründung (Beilage 1627/2021 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö Landtages, 28. GP, S 16): 2.2.4. In den Erläuterungen zur Erlassung des §49a Oö BauO 1994 mit der Oö Bauordnungs-Novelle 2021, Landesgesetzblatt 55 aus 2021,, (damals war das Bestehen des vom erteilten oder vermuteten Baukonsens abweichend errichteten Gebäudes für mindestens 40 Jahre gefordert), findet sich folgende Begründung (Beilage 1627 aus 2021, zum kurzschriftlichen Bericht des Oö Landtages, 28. GP, S 16): "In der Verwaltungspraxis treten wiederholt Fälle auf, bei denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens aus verschiedensten Gründen erst nach Jahrzehnten festgestellt oder zum Thema gemacht werden und in ein baupolizeiliches Verfahren münden. Eine besondere Problematik ergibt sich dann, wenn sich die Änderung auf Grund der aktuellen Rechtslage nachträglich als nicht bewilligungsfähig erweist (vor allem weil die Abstandsregelungen nicht eingehalten werden können, und sei es auch nur um einige Zentimeter). In diesen Fällen sieht die geltende

Baurechtslage nur die Konsequenz eines das gesamte Gebäude betreffenden Beseitigungsauftrags vor, was gerade bei Wohngebäuden die Betroffenen vielfach vor große wirtschaftliche und sogar existenzielle Probleme stellt. Mit dem neuen §49a sollen daher solche Härtefälle abgefedert werden. Vergleichbare Regelungen gibt es bereits in einigen anderen Bundesländern, wenngleich sich die jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen im Detail sehr voneinander unterscheiden. Zu betonen ist dabei, dass aus verfassungsrechtlicher Sicht eine entsprechende Regelung sehr sensibel und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden ist. So liegt es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs zwar im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ob er die Bewilligung konsenswidriger Bauten auf Grund deren langen zeitlichen Bestands ermöglicht, allerdings nur innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen (vgl. VfSlg 14.763/1997 und 15.441/1999). Eine verfassungskonforme Lösung der dargestellten Problematik darf daher zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen. "In der Verwaltungspraxis treten wiederholt Fälle auf, bei denen Abweichungen vom baubehördlichen Konsens aus verschiedensten Gründen erst nach Jahrzehnten festgestellt oder zum Thema gemacht werden und in ein baupolizeiliches Verfahren münden. Eine besondere Problematik ergibt sich dann, wenn sich die Änderung auf Grund der aktuellen Rechtslage nachträglich als nicht bewilligungsfähig erweist (vor allem weil die Abstandsregelungen nicht eingehalten werden können, und sei es auch nur um einige Zentimeter). In diesen Fällen sieht die geltende Baurechtslage nur die Konsequenz eines das gesamte Gebäude betreffenden Beseitigungsauftrags vor, was gerade bei Wohngebäuden die Betroffenen vielfach vor große wirtschaftliche und sogar existenzielle Probleme stellt. Mit dem neuen §49a sollen daher solche Härtefälle abgefedert werden. Vergleichbare Regelungen gibt es bereits in einigen anderen Bundesländern, wenngleich sich die jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen im Detail sehr voneinander unterscheiden. Zu betonen ist dabei, dass aus verfassungsrechtlicher Sicht eine entsprechende Regelung sehr sensibel und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden ist. So liegt es nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofs zwar im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers, ob er die Bewilligung konsenswidriger Bauten auf Grund deren langen zeitlichen Bestands ermöglicht, allerdings nur innerhalb der verfassungsrechtlichen Grenzen (vergleiche VfSlg 14.763 aus 1997, und 15.441 aus 1999).). Eine verfassungskonforme Lösung der dargestellten Problematik darf daher zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen.

Diesen Vorgaben trägt die Neuregelung des §49a Rechnung. So sollen nur Gebäude in den Genuss der Rechtswohltat einer nachträglichen rechtlichen Sanierung gelangen, wenn in der Vergangenheit zumindest eine baubehördliche Bewilligung erteilt wurde. Sogenannte 'Schwarzbauten', für die nie eine Bewilligung ausgestellt wurde und bei denen auch nicht das Vorliegen eines vermuteten Baukonsenses angenommen werden kann (vgl. VwGH 24. Februar 1987, 86/05/0161, ua sowie Neuhofer, Oö Baurecht, 7. Auflage, §49 Oö BauO 1994 Rz. 3), sind daher vom Anwendungsbereich von vornherein nicht erfasst (Abs1 Z1). Eine weitere Voraussetzung ist der mindestens vier Jahrzehnte währende Bestand der Abweichung (Abs1 Z2). Eine solche lange Zeitdauer des ungeahndeten Bestehens einer Abänderung eines Gebäudes, wenn zumindest ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde, lässt das zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustands regelmäßig gegenüber den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer zurücktreten. Da es im gegebenen Zusammenhang verschiedenste Formen rechtswidriger Bauführungen gibt, sind unter rechtlich sanierungsfähigen 'Abweichungen' neben Zu- und Umbauten auch Änderungen hinsichtlich der lagemäßigen Ausführung oder des Verwendungszwecks zu verstehen. [...]"Diesen Vorgaben trägt die Neuregelung des §49a Rechnung. So sollen nur Gebäude in den Genuss der Rechtswohltat einer nachträglichen rechtlichen Sanierung gelangen, wenn in der Vergangenheit zumindest eine baubehördliche Bewilligung erteilt wurde. Sogenannte 'Schwarzbauten', für die nie eine Bewilligung ausgestellt wurde und bei denen auch nicht das Vorliegen eines vermuteten Baukonsenses angenommen werden kann (vergleiche VwGH 24. Februar 1987, 86/05/0161, ua sowie Neuhofer, Oö Baurecht, 7. Auflage, §49 Oö BauO 1994 Rz. 3), sind daher vom Anwendungsbereich von vornherein nicht erfasst (Abs1 Z1). Eine weitere Voraussetzung ist der mindestens vier Jahrzehnte währende Bestand der Abweichung (Abs1 Z2). Eine solche lange Zeitdauer des ungeahndeten Bestehens einer Abänderung eines Gebäudes, wenn zumindest ursprünglich eine Baubewilligung erteilt wurde, lässt das zwingende öffentliche Interesse an der Herstellung eines bewilligungskonformen Zustands regelmäßig gegenüber den Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer zurücktreten. Da es im gegebenen Zusammenhang verschiedenste Formen rechtswidriger Bauführungen gibt, sind unter rechtlich sanierungsfähigen 'Abweichungen' neben Zu- und Umbauten auch Änderungen hinsichtlich der lagemäßigen Ausführung oder des Verwendungszwecks zu verstehen. [...]"

Die Verkürzung der Frist der Bestandsdauer von 40 Jahren auf 25 Jahre durch die Novellierung der Oö Bauordnung 1994, LGBl 14/2025, wird in den Gesetzesmaterialien folgendermaßen begründet (Beilage 991/2024 zum kurzschriftlichen Bericht des Oö Landtages, 29. GP, S 6): Die Verkürzung der Frist der Bestandsdauer von 40 Jahren auf 25 Jahre durch die Novellierung der Oö Bauordnung 1994, Landesgesetzblatt 14 aus 2025,, wird in den Gesetzesmaterialien folgendermaßen begründet (Beilage 991 aus 2024, zum kurzschriftlichen Bericht des Oö Landtages, 29. GP, S 6):

"Die mit der Oö Bauordnungs-Novelle 2021, LGBl Nr 55/2021, erstmals geschaffene Möglichkeit, Abweichungen bei bewilligten Gebäuden auf Grund deren langen zeitlichen Bestands baurechtlich zu sanieren, hat sich in der Verwaltungspraxis grundsätzlich bewährt. Nunmehr soll die Voraussetzung eines mindestens vier Jahrzehnte währenden Bestands der Abweichung auf eine Dauer von mindestens 25 Jahren verkürzt werden. Auch dieser Zeitraum kann als sachlich angesehen werden, entspricht doch ein Vierteljahrhundert nach dem Allgemeinwissen etwa einer Generation. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass die Rechtswohltat des §49a in Zukunft Abweichungen voraussetzt, die bei einer Durchschnittsbetrachtung bereits eine Generation früher 'passiert' sind. [...]"

"Die mit der Oö Bauordnungs-Novelle 2021, Landesgesetzblatt Nr 55 aus 2021,, erstmals geschaffene Möglichkeit, Abweichungen bei bewilligten Gebäuden auf Grund deren langen zeitlichen Bestands baurechtlich zu sanieren, hat sich in der Verwaltungspraxis grundsätzlich bewährt. Nunmehr soll die Voraussetzung eines mindestens vier Jahrzehnte währenden Bestands der Abweichung auf eine Dauer von mindestens 25 Jahren verkürzt werden. Auch dieser Zeitraum kann als sachlich angesehen werden, entspricht doch ein Vierteljahrhundert nach dem Allgemeinwissen etwa einer Generation. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass die Rechtswohltat des §49a in Zukunft Abweichungen voraussetzt, die bei einer Durchschnittsbetrachtung bereits eine Generation früher 'passiert' sind. [...]"

2.2.5. Die im Prüfungsbeschluss vorläufig angenommene Auffassung, wonach die Formulierung in §49a Abs1 Oö BauO 1994 ("Abweichungen vom Baukonsens, auch hinsichtlich der Situierung") einen weitreichenden Anwendungsbereich für die Legalisierung konsenswidrig errichteter Gebäude, beispielsweise auch für massive Überschreitungen von vorgegebenen Bauhöhen, Baumassen und Abständen, eröffne, ist nach der nunmehrigen Auffassung des Verfassungsgerichtshofes nicht aufrechtzuerhalten:

2.2.5.1. Zum Ersten setzt die bescheidmäßige Feststellung eines rechtmäßigen Bestandes im Sinne des §49a Abs1 in Verbindung mit Abs2 Oö BauO 1994 voraus, dass das (konsenswidrig errichtete und) bestehende Gebäude im Bauland liegt oder bestehende Gebäude mit der + Signatur im Sinne des §22 Abs2 Oö Raumordnungsgesetz 1994 ausgewiesen sind oder es sich um bestehende Gebäude im Hofbereich eines land- und forstwirtschaftlichen oder eines ehemaligen land- und forstwirtschaftlichen Betriebes handelt. Es ist somit von vornherein nicht möglich, dass ein außerhalb der genannten Flächen bzw Widmungen errichtetes Gebäude als rechtmäßiger Bestand im Sinne des §49a Oö BauO 1994 qualifiziert werden kann.

2.2.5.2. Zum Zweiten muss für das Bauvorhaben ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden sein oder ein Baukonsens vermutet werden können, von der bzw von dem eine Abweichung vorliegt. Der Verfassungsgerichtshof versteht diese (zweite) Voraussetzung für einen rechtmäßigen Bestand im Sinne des §49a Oö BauO 1994 auf die Weise, dass eine "Nahebeziehung" zwischen der ursprünglich erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Baukonsens einerseits und dem davon tatsächlich abweichend errichteten Gebäude andererseits vorliegen muss. Es darf also gerade keine massive Abweichung (wie im Prüfungsbeschluss vorläufig angenommen), sondern bloß eine geringfügige Abweichung von der erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Konsens vorliegen, sodass ein enger Bezug zur ursprünglich erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Baukonsens hergestellt werden kann. Es handelt sich dabei zwar nicht um derartige Abweichungen, für die nach anderen Bestimmungen der Oö Bauordnung 1994 (vgl zB §36) – auch nachträglich – eine baurechtliche Bewilligung erteilt werden kann, aber es muss sich eben bei dem tatsächlich errichteten Gebäude um eine bloß geringfügige "Abweichung" vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens handeln.

2.2.5.2. Zum Zweiten muss für das Bauvorhaben ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden sein oder ein Baukonsens vermutet werden können, von der bzw von dem eine Abweichung vorliegt. Der Verfassungsgerichtshof versteht diese (zweite) Voraussetzung für einen rechtmäßigen Bestand im Sinne des §49a Oö BauO 1994 auf die Weise, dass eine "Nahebeziehung" zwischen der ursprünglich erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Baukonsens

einerseits und dem davon tatsächlich abweichend errichteten Gebäude andererseits vorliegen muss. Es darf also gerade keine massive Abweichung (wie im Prüfungsbeschluss vorläufig angenommen), sondern bloß eine geringfügige Abweichung von der erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Konsens vorliegen, sodass ein enger Bezug zur ursprünglich erteilten Baubewilligung bzw dem vermuteten Baukonsens hergestellt werden kann. Es handelt sich dabei zwar nicht um derartige Abweichungen, für die nach anderen Bestimmungen der Oö Bauordnung 1994 vergleiche zB §36) – auch nachträglich – eine baurechtliche Bewilligung erteilt werden kann, aber es muss sich eben bei dem tatsächlich errichteten Gebäude um eine bloß geringfügige "Abweichung" vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens handeln.

59

Die (Ausnahme-)Regelung in §49a Abs1 Oö BauO 1994 ist im Zweifel eng auszulegen. Ebendies führen auch die Materialien zur (erstmaligen) Einführung des §49a Oö BauO 1994 durch die Novelle LGBl 55/2021 aus: Demnach soll §49a Oö BauO 1994 "Härtefälle" abfedern. In den Materialien wird in diesem Zusammenhang betont, dass die Regelung aus verfassungsrechtlicher Sicht "sehr sensibel" und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden sei. Eine verfassungskonforme Lösung dürfe zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen. Die (Ausnahme-)Regelung in §49a Abs1 Oö BauO 1994 ist im Zweifel eng auszulegen. Ebendies führen auch die Materialien zur (erstmaligen) Einführung des §49a Oö BauO 1994 durch die Novelle Landesgesetzblatt 55 aus 2021, aus: Demnach soll §49a Oö BauO 1994 "Härtefälle" abfedern. In den Materialien wird in diesem Zusammenhang betont, dass die Regelung aus verfassungsrechtlicher Sicht "sehr sensibel" und im Hinblick auf das Sachlichkeitsgebot an enge Grenzen gebunden sei. Eine verfassungskonforme Lösung dürfe zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen.

60

Die Ausnahmebestimmung des §49a Abs1 Oö BauO 1994 erfasst damit nicht sämtliche bewilligungspflichtige Abweichungen im Sinne des §49 Abs4 Oö BauO 1994, sondern nur jene Fallkonstellationen, in denen die Abweichungen vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens geringfügig sind.

61

Es ist Aufgabe der Baubehörde, in dem nach §49a Abs2 Oö BauO 1994 durchzuführenden Verfahren zu überprüfen, ob eine bloß geringfügige Abweichung vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens vorliegt und damit unter die (Ausnahme-)Bestimmung des §49a Abs1 BauO 1994 fällt. Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes kommt die Anwendung des §49a Abs1 Oö BauO 1994 dann in Frage, wenn beispielsweise der Bauwuch oder die Kubatur des bestehenden Gebäudes im Verhältnis zum bewilligten Gebäude bloß geringfügig abweicht. Von einer bloß geringfügigen Abweichung kann etwa bei einer Aufstockung um ein Geschoss keinesfalls gesprochen werden.

62

Dabei ist auch bedeutsam, dass die Nachbarn in diesem (Feststellungs-)Verfahren gemäß §49a Abs2 Oö BauO 1994 Parteistellung haben und dementsprechend geltend machen können, dass die Voraussetzungen des §49a Abs1 Oö BauO 1994 nicht vorliegen, und somit auch, dass nicht bloß eine Abweichung, sondern etwa ein wesentlich anderes Gebäude als baurechtlich genehmigt oder als nach dem vermuteten Baukonsens tatsächlich errichtet worden ist (vgl sinngemäß VfSlg 20.694/2024, worin der Verfassungsgerichtshof die in §71 Abs13 Tiroler Bauordnung 2022 statuierte Legalisierung lagemäßiger Abweichungen älterer Gebäude vom bewilligten Konsens im Ausmaß von höchstens 120 cm als nicht gleichheitswidrig qualifiziert hat; vgl ferner VwGH 3.8.2020, Ra 2019/05/0226, zur verfassungskonformen Auslegung des insoweit mit §49a Oö BauO 1994 vergleichbaren §70 Abs6 NÖ Bauordnung 2014). Dabei ist auch bedeutsam, dass die Nachbarn in diesem (Feststellungs-)Verfahren gemäß §49a Abs2 Oö BauO 1994 Parteistellung haben und dementsprechend geltend machen können, dass die Voraussetzungen des §49a Abs1 Oö BauO 1994 nicht vorliegen, und somit auch, dass nicht bloß eine Abweichung, sondern etwa ein wesentlich anderes Gebäude als baurechtlich genehmigt oder als nach dem vermuteten Baukonsens tatsächlich errichtet worden ist vergleiche sinngemäß VfSlg 20.694 aus 2024,, worin der Verfassungsgerichtshof die in §71 Abs13 Tiroler Bauordnung 2022 statuierte Legalisierung lagemäßiger Abweichungen älterer Gebäude vom bewilligten Konsens im Ausmaß von höchstens 120 cm als nicht gleichheitswidrig qualifiziert hat; vergleiche ferner VwGH 3.8.2020, Ra 2019/05/0226, zur verfassungskonformen Auslegung des insoweit mit §49a Oö BauO 1994 vergleichbaren §70 Abs6 NÖ Bauordnung 2014).

63

2.2.5.3. Als dritte Voraussetzung muss die Abweichung vom bestehenden oder vermuteten Konsens seit mindestens

25 Jahren bestehen und als vierte Voraussetzung muss all dies mit Bescheid in dem erwähnten Verfahren gemäß §49a Abs2 Oö BauO 1994 festgestellt werden.

64

2.2.6. Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes fällt es – auch angesichts der nach §49a Oö BauO 1994 nur sehr eingeschränkt zulässigen (geringfügigen) Abweichungen vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens – nicht ins Gewicht, dass die Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht haben, bei der Baubehörde (während des nach §49a Abs1 Oö BauO 1994 geforderten Bestehens des vom Baukonsens abweichenden Gebäudes von mindestens 25 Jahren) die Erlassung eines Beseitigungsauftrages oder eines sonstigen baupolizeilichen Auftrages zu beantragen. Dies ergibt sich aus den folgenden Erwägungen:

65

2.2.6.1. Zunächst ist die Baubehörde von Amts wegen verpflichtet, die Übereinstimmung von ausgeführten Bauvorhaben mit den einschlägigen bau- und raumordnungsrechtlichen generellen Bestimmungen und Bescheiden zu überprüfen und bei Nichteinhaltung der generellen Bestimmungen und Bescheide die notwendigen baupolizeilichen Aufträge zu erlassen.

66

Den Nachbarn steht bei einer Untätigkeit der Baubehörde weiterhin gemäß §102 Oö Gemeindeordnung 1990 die Möglichkeit offen, eine schriftliche Aufsichtsbeschwerde bei der Aufsichtsbehörde einzubringen. Die Aufsichtsbehörde hat den Bürgermeister als zuständige Baubehörde über die Aufsichtsbeschwerde in Kenntnis zu setzen und diesem Gelegenheit zu geben, binnen angemessen festzusetzender Frist schriftlich dazu Stellung zu nehmen (§102 Abs1 Z2 Oö Gemeindeordnung 1990). Die Aufsichtsbehörde hat zu beurteilen, ob die Baubehörde durch ihr Verhalten Gesetze oder Verordnungen verletzt hat; über das Ergebnis sind die Baubehörde sowie die Beschwerdeführerin bzw der Beschwerdeführer schriftlich zu informieren (§102 Abs1 Z3 Oö Gemeindeordnung 1990). Diese Beantwortung der Aufsichtsbeschwerde ist dem Gemeinderat im Rahmen der Tagesordnung der nächsten Sitzung zur Kenntnis zu bringen (§102 Abs1 Z4 Oö Gemeindeordnung 1990). Sofern die Aufsichtsbehörde eine Rechtsverletzung durch die Baubehörde in Folge Untätigkeit feststellt und die Baubehörde nicht innerhalb angemessener Frist die rechtlich erforderlichen Handlungen setzt, ist die Aufsichtsbehörde nach §104 Abs1 Oö Gemeindeordnung 1990 (in Verbindung mit Art119a Abs7 B-VG) gehalten, der Baubehörde mit Bescheid die zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes erforderlichen Maßnahmen binnen angemessener Frist aufzutragen; kommt die Gemeinde der Aufforderung nicht rechtzeitig nach oder besteht Gefahr im Verzug, hat die Aufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Gemeinde selbst zu treffen, wenn diese unbedingt notwendig sind. Gemäß §104 Abs2 Oö Gemeindeordnung 1990 liegt eine unbedingte Notwendigkeit im Sinn des Abs1 "jedenfalls" dann vor, wenn die Maßnahme der Beseitigung von das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdenden Missständen (Z1) oder der Abwehr eines nicht bloß geringfügigen finanziellen Schadens für die Gemeinde (Z2) dient.

67

2.2.6.2. Dazu kommt, dass die Nachbarn die mangelnde Übereinstimmung eines tatsächlich ausgeführten Bauvorhabens bei der Baubehörde anzeigen bzw in diesem Fall die Erlassung von baupolizeilichen Aufträgen bei der Baubehörde anregen können.

68

2.2.6.3. Bei dieser Auslegung des §49a Oö BauO 1994 erübrigt es sich, darauf einzugehen, ob und inwieweit der zivilrechtliche Rechtsschutz hier von Bedeutung sein kann.

69

2.2.6.4. Ferner ist in Anschlag zu bringen, dass der Gesetzgeber in §49a Oö BauO 1994 vorsieht, dass das – vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens abweichende – tatsächlich errichtete Gebäude seit mindestens 25 Jahren Bestand haben muss. Es liegt grundsätzlich im rechtspolitischen Gestaltungsrahmen des Gesetzgebers, die Bestandsdauer eines solchen Gebäudes festzulegen, solange es sich dabei um einen nicht bloß kurzen Zeitraum handelt. Mit der Festlegung des Bestehens eines solchen Gebäudes für mindestens 25 Jahre hat der Gesetzgeber einen hinreichend langen Zeitraum statuiert.

70

2.2.6.5. Gerade bei einem Bestand eines Gebäudes, das wohlgemerkt bloß geringfügig vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens abweicht, von mindestens 25 Jahren kann auch das Grundrecht des Eigentümers dieses Gebäudes mitberücksichtigt werden (vgl sinngemäß EGMR 17.10.2013, 27.013/07, Winterstein ua). 2.2.6.5. Gerade bei

einem Bestand eines Gebäudes, das wohlgernekt bloß geringfügig vom bestehenden oder vermuteten Baukonsens abweicht, von mindestens 25 Jahren kann auch das Grundrecht des Eigentümers dieses Gebäudes mitberücksichtigt werden vergleiche sinngemäß EGMR 17.10.2013, 27.013/07, Winterstein ua).

71

2.2.6.6. Der Verfassungsgerichtshof kommt somit zusammenfassend zur Auffassung, dass der Gesetzgeber in §49a Oö BauO 1994 eine angemessene Abwägung zwischen der Rechtmäßigkeit des Verhaltens des Bauführers einerseits sowie dem Eintritt von Rechtssicherheit bzw von Rechtsfrieden bei (aus der Sicht des Gesetzgebers) als geringfügig angesehenen Rechtswidrigkeiten vorgenommen hat.

72

2.3. Soweit das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in seinem zu G185/2025 protokollierten Antrag dieselben Bedenken wie im Prüfungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes darlegt, kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

73

Das zusätzliche Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich trifft ebenso wenig zu:

74

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat das Bedenken, die angefochtene Bestimmung sei in ihrer Textierung so weit gefasst, dass darunter auch widmungswidrige Änderungen des Verwendungszweckes subsumiert werden könnten. Dies hätte zur Folge, dass selbst erhebliche Nutzungsänderungen, die der Flächenwidmung diametral zuwiderliefen und mit Belästigungen für die Nachbarschaft einhergehen könnten, nachträglich legalisiert werden könnten.

75

Nach Auffassung des Verfassungsgerichtshofes ist eine Änderung des Verwendungszweckes eines Gebäudes nur dann zulässig, wenn zum einen diese Änderung nur als geringfügig angesehen werden kann und zum anderen die Änderung des Verwendungszweckes auf Grund der für das Grundstück ausgewiesenen (Flächen-)Widmung zulässig ist. Entgegen den Bedenken des anfechtenden Landesverwaltungsgerichtes kann also keineswegs davon ausgegangen werden, dass gemäß §49a Abs1 Oö BauO 1994 eine widmungswidrige Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes zulässig ist.

76

2.4. Da die zu G206/2025, zu G110/2026 bis G119/2026, G135/2026 sowie zu G155/2026 protokollierten – zulässigen – Anträge dem zu G185/2025 protokollierten Antrag im Wesentlichen gleichen, hat der Verfassungsgerichtshof gemäß §19 Abs3 Z4 VfGG davon abgesehen, weitere Verfahren in dieser Rechtssache durchzuführen. Dies erfolgt im Hinblick darauf, dass die in den Verfahren über die Anträge zu G206/2025, G110/2026 bis G119/2026, G135/2026 sowie zu G155/2026 aufgeworfenen Rechtsfragen durch die Entscheidung über den zu G185/2025 protokollierten Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich bereits geklärt sind (vgl VfSlg 20.244/2018). 2.4. Da die zu G206/2025, zu G110/2026 bis G119/2026, G135/2026 sowie zu G155/2026 protokollierten – zulässigen – Anträge dem zu G185/2025 protokollierten Antrag im Wesentlichen gleichen, hat der Verfassungsgerichtshof gemäß §19 Abs3 Z4 VfGG davon abgesehen, weitere Verfahren in dieser Rechtssache durchzuführen. Dies erfolgt im Hinblick darauf, dass die in den Verfahren über die Anträge zu G206/2025, G110/2026 bis G119/2026, G135/2026 sowie zu G155/2026 aufgeworfenen Rechtsfragen durch die Entscheidung über den zu G185/2025 protokollierten Antrag des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich bereits geklärt sind vergleiche VfSlg 20.244 aus 2018,).

IV. Ergebnisrömisch vier. Ergebnis

77

1. §49a Oö BauO 1994, LGBl 66/1994, idF LGBl 14/2025 wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben. §49a Oö BauO 1994, Landesgesetzblatt 66 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, wird nicht als verfassungswidrig aufgehoben.

78

2. Die ob der Verfassungsmäßigkeit des §49a Oö BauO 1994, LGBl 66/1994, idF LGBl 14/2025 erhobenen Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich treffen nicht zu. Die Anträge sind daher abzuweisen. 2. Die ob der Verfassungsmäßigkeit des §49a Oö BauO 1994, Landesgesetzblatt 66 aus 1994,, in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025, erhobenen Bedenken des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich treffen nicht zu. Die Anträge sind daher abzuweisen.

3. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 bzw §19 Abs3 Z4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

Schlagworte

Baubewilligung, Schwarzbauten, Ausnahmeregelung - Regel, Fristen, Rechte subjektive öffentliche, Rechtspolitik, Geltungsbereich (zeitlicher) eines Gesetzes, Baurecht, Raumordnung, Auslegung, Parteistellung, Nachbarrechte, Gemeinderecht Organe, VfGH / Gerichtsantrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2026:G148.2025

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