

RS Vfgh 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 lita

B-VG Art140 Abs1 Z1 litb

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

Rechtssatz

Abweisung der Anträge des LVwG Oberösterreich auf Aufhebung des §49a Oö BauO 1994 idF LGBl 14/2025
 Abweisung der Anträge des LVwG Oberösterreich auf Aufhebung des §49a Oö BauO 1994 in der Fassung Landesgesetzblatt 14 aus 2025,.

Zum Ersten setzt die beschneidmässige Feststellung eines rechtmässigen Bestandes iSd §49a Abs1 iVm Abs2 Oö BauO 1994 voraus, dass das (konsenswidrig errichtete und) bestehende Gebäude im Bauland liegt oder bestehende Gebäude mit der + Signatur iSd §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 iSd §49a Oö BauO 1994 qualifiziert werden kann. Zum Ersten setzt die beschneidmässige Feststellung eines rechtmässigen Bestandes iSd §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 iSd §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 iSd §49a Oö BauO 1994 qualifiziert werden kann.

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 VfGH versteht diese (zweite) Voraussetzung für einen rechtmäßigen Bestand iSd §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 – 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.

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.

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

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. Die Anwendung des §49a Abs1 Oö BauO 1994 kommt 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.

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.

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.

Nach Auffassung des VfGH 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:

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.

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 angemessener festzusetzender Frist schriftlich dazu Stellung zu nehmen. 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. Diese Beantwortung der Aufsichtsbeschwerde ist dem Gemeinderat im Rahmen der Tagesordnung der nächsten Sitzung zur Kenntnis zu bringen. 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 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 iSd Abs1 "jedenfalls" dann vor, wenn die Maßnahme der Beseitigung von das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdenden Missständen oder der Abwehr eines nicht bloß geringfügigen finanziellen Schadens für die Gemeinde dient.

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

Ferner sieht der Gesetzgeber in §49a Oö BauO 1994 vor, 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. 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.

Der VfGH 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. Der VfGH kommt somit zusammenfassend zur Auffassung, dass der Gesetzgeber in Paragraph 49 a, 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.

Keine nachträgliche Legalisierung einer erheblichen Nutzungsänderung:

Nach Auffassung des VfGH 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 LVwG kann also keineswegs davon ausgegangen werden, dass gemäß §49a Abs1 Oö BauO 1994 eine widmungswidrige Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes zulässig ist.

(Anlassfall E v 01.07.2026, E1875/2025, Aufhebung des angefochtenen Erkenntnisses).

Entscheidungstexte

- G148/2025 ua

Entscheidungstext VfGH Erkenntnis 01.07.2026 G148/2025 ua

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