

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz des Präsidenten
DDr. Christoph GRABENWARTER,

in Anwesenheit der Vizepräsidentin
Dr. Verena MADNER

und der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,
Dr. Sieglinde GAHLEITNER,
Dr. Christoph HERBST,
Dr. Michael HOLOUBEK,
Dr. Angela JULCHER,
Dr. Georg LIENBACHER,
Dr. Michael MAYRHOFER,
Dr. Stefan PERNER,
Dr. Michael RAMI und
Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

sowie der Ersatzmitglieder

Dr. Nikolaus BACHLER und
Dr. Robert SCHICK

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Mag. Bernadette HUBER

als Schriftführerin,

in der Beschwerdesache des ***, vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Siegfried Sieghartsleitner, Dr. Michael Pichlmair und Ing. MMag. Michael A. Gütlbauer, Eisenhowerstraße 27, 4600 Wels, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 13. Mai 2025, Z LVwG-154344/10/VG/SSo, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. b B-VG wird die Verfassungsmäßigkeit von § 49a des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. Bauordnung 1994 – Oö. BauO 1994), LGBI. Nr. 66/1994, idF LGBI. Nr. 14/2025 von Amts wegen geprüft.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Gesetzesprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Der Bürgermeister der Gemeinde Steinbach am Attersee (Baubehörde) erteilte auf dem Grundstück Nr. 1431/49, KG Steinbach am Attersee, mit Bescheid vom 5. April 1956 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses sowie mit Bescheid vom 10. August 1973 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Zubaus. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das Wohnhaus wurde am 16. Februar 1960, jene für den Zubau am 10. Mai 1977 erteilt. 1
2. Mit Bescheid der Baubehörde vom 23. September 2024 wurde auf Antrag der beteiligten Partei, der nunmehrigen Eigentümerin von Grundstück und Gebäuden, 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, weil ursprünglich eine Baubewilligung erteilt worden sei und die Abweichungen bereits seit mindestens 40 Jahren bestünden. 2
3. Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbargrundstücke Nr. 1431/64 und .326, KG Steinbach am Attersee, Beschwerde an 3

das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Darin brachte er insbesondere vor, dass der ausgeführte Zubau vom bewilligten Konsens auch insofern abweiche, als dieser teilweise sogar auf dem Grundstück des Beschwerdeführers errichtet worden sei. Diese Abweichung sei wiederholt bei der Baubehörde beanstandet worden, die jedoch nichts unternommen habe.

4. Diese Beschwerde wurde vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit Erkenntnis vom 13. Mai 2025 abgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass sich die vom Verwaltungsgericht anzuwendende Rechtslage nach der Beschwerde geändert habe: Am 14. Februar 2025 sei nämlich die Novelle LGBL 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 Abs. 1 leg. cit. beschränkt.

4

5. Gegen diese Entscheidung richtet sich die vorliegende, auf Art. 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung in näher bezeichneten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten sowie in Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung der angefochtenen Entscheidung beantragt wird.

5

Begründend wird dazu im Wesentlichen ausgeführt, dass § 49a Oö. BauO 1994 verfassungswidrig sei. Diese Vorschrift räume nämlich Bauwerbern, die von einer ihnen erteilten Baubewilligung auf rechtswidrige Weise Gebrauch machten, indem sie vom behördlichen Konsens abwichen, zahlreiche Vorteile ein, die jene Bauwerber nicht hätten, die sich rechtskonform verhielten. Im Ergebnis würde dadurch rechtswidriges Handeln erheblich privilegiert: Der rechtswidrig handelnde Bauausführer sei zunächst von der Einhaltung von Abstands- und Höhenbestimmungen dispensiert. Zudem könne er sein Gebäude nicht nur abweichend

6

situieren, sondern dieses sogar vergrößern, wodurch eine Beschränkung des Maßes der baulichen Ausnutzung eines Grundstückes hinfällig werde.

Hinzu komme, dass die Parteistellung des Nachbarn auf ein Minimum beschränkt sei: Dieser habe im Verfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 kein Recht, dass die dem Schutz der Nachbarn dienenden Vorschriften tatsächlich eingehalten würden. Anders als im Baubewilligungsverfahren müssten Nachbarn im Verfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 darauf vertrauen, dass die Baubehörde die erforderlichen Auflagen und Bedingungen gemäß § 46 Oö. BauO 1994 vorschreibe, denn einen Rechtsanspruch darauf habe der Nachbar nicht. Selbst wenn die Baubehörde versuche, den rechtskonformen Zustand durch die Erlassung baupolizeilicher Aufträge wiederherzustellen, sei dies schwierig, weil § 49a Oö. BauO 1994 für jene keine Unterbrechungswirkung vorsehe; selbst ein vollstreckbarer Beseitigungsauftrag dürfte dem Ablauf der Frist nach § 49a Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994 nicht entgegenstehen.

7

Die solcherart beschriebene Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Bauführers gegenüber einem Rechtstreuen widerspreche dem Gleichheitsgrundsatz nach Art. 7 B-VG und Art. 2 StGG. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes benötige der Gesetzgeber nämlich einen sachlichen Grund, um Personen, die sich rechtswidrig verhalten haben, besser zu stellen als jene, die in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung auf eine konsenslose Bauführung verzichtet haben (Verweis auf VfGH 2.10.2024, G 107/2024). § 49a Oö. BauO 1994, wonach sämtliche – wie immer gearteten – Abweichungen von erteilten Baubewilligungen sanierungsfähig sein könnten, sei sachlich nicht gerechtfertigt. Gerade die kurze Mindestbestandsdauer von nur 25 Jahren ermögliche es Personen, die zur Erlangung eigener Vorteile bewusst rechtswidrig handelten, noch zu Lebzeiten für die rechtliche Sanierung ihres konsenswidrig ausgeführten Gebäudes zu sorgen.

8

Zudem verletze § 49a Oö. BauO 1994 den Beschwerdeführer in seinem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK), weil durch jene Bestimmung auch die Möglichkeit geschaffen werde, auf fremden Grund rechtswidrig errichtete Bauwerke rechtlich zu sanieren.

9

6. Die Baubehörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragt. 10
7. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat die Gerichtsakten vorgelegt und von der Erstattung einer Gegenschrift abgesehen. 11
8. Die Partei des Verfahrens vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat als beteiligte Partei eine Äußerung erstattet, in sie die Abweisung der Beschwerde beantragt. 12

II. Rechtslage

Die maßgeblichen Bestimmungen des Landesgesetzes vom 5. Mai 1994, mit dem eine Bauordnung für Oberösterreich erlassen wird (Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994), LGBl. 66/1994, idF LGBl. 14/2025 lauten wie folgt (die in Prüfung gezogenen Bestimmungen sind hervorgehoben): 13

"§ 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 Abs. 5 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) [...]

[...]

V. 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) Abs. 1 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 angemessenen 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 Abs. 1 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 Abs. 7 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 Abs. 1 bis 3 sinngemäß.

(5) Unter baulichen Anlagen im Sinn der Abs. 1 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 Abs. 7 gilt sinngemäß.

§ 49a

Rechtmäßiger Bestand

(1) Bei bestehenden Gebäuden im Bauland, bestehenden Gebäuden mit der Ausweisung als + Signatur (§ 22 Abs. 2 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 Abs. 2 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 Abs. 1 Z 2 von der Baubehörde nicht eindeutig festgestellt werden, ist die Voraussetzung des Abs. 1 Z 2 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 Abs. 1 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 (Abs. 2) hat die Wirkung, dass § 49 und § 50a Abs. 1 für Abweichungen gemäß Abs. 1 nicht anwendbar sind und das Gebäude gemäß § 44 benützt werden darf. § 50 Abs. 6 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 (Abs. 2) tritt, § 28 Abs. 2 Z 4, § 35 Abs. 6 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 Abs. 1 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 angemessen festzusetzenden Frist aufzutragen.

(4) Erlangt die Baubehörde Kenntnis, daß eine bauliche Anlage nicht entsprechend Abs. 2 benützt wird, hat sie dem Eigentümer mit Bescheid die dem Abs. 2 widersprechende Benützung zu untersagen. Dies gilt nur für Änderungen, die einer Bewilligung nach § 24 Abs. 1 Z 3, § 24b Abs. 1 Z 2 und 3 lit. b oder einer Anzeige nach § 25 Abs. 1 Z 2 bedürfen.

(5) In Verfahren nach Abs. 3 und 4 gelten § 47 Abs. 3 sowie § 48 Abs. 3 und 6 sinngemäß. Vorschriften über die Benützung von baulichen Anlagen in anderen Landesgesetzen werden durch Abs. 1 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."

III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit des § 49a Oö. BauO 1994 entstanden. 14
2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei der Erlassung der angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogene Bestimmung zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmung bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte. 15
3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die hiemit in Prüfung gezogene Bestimmung folgende Bedenken: 16
 - 3.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes benötigt der Gesetzgeber im Lichte des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG) 17

eine besondere Rechtfertigung, will er denjenigen, der sich rechtswidrig verhält, so behandeln, als hätte er das Gesetz beachtet (zB VfSlg. 14.681/1996).

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 Abs. 1 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, G 107/2024, 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).

18

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 Abs. 6 Stmk. BauG, § 34 Abs. 3 K-BO 1996, § 6 NÖ BO 2014 und § 16 Abs. 6 Sbg. Bau-PolG). Auch im Verfahren nach § 49a Oö. BauO 1994 ist die Parteistellung des Nachbarn auf die Frage des Vorliegens der Voraussetzungen des Abs. 1 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

19

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 Abs. 1 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.). 20

3.5. Ob und inwieweit diese Umstände die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die in Prüfung gezogene Vorschrift zu beseitigen vermögen, wird das Gesetzesprüfungsverfahren ergeben. 21

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, § 49a Oö. BauO 1994, LGBl. 66/1994, idF LGBl. 14/2025 von Amts wegen auf seine Verfassungsmäßigkeit zu prüfen. 22

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Gesetzesprüfungsverfahren zu klären sein. 23

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden.

24

Wien, am 7. Oktober 2025

Der Präsident:

DDr. GRABENWARTER

Schriftführerin:

Mag. HUBER