

VERFASSUNGSGERICHTSHOF

E 396/2025-9

12. März 2026

BESCHLUSS

Der Verfassungsgerichtshof hat unter dem Vorsitz der Vizepräsidentin
Dr. Verena MADNER,

in Anwesenheit der Mitglieder

Dr. Markus ACHATZ,

Dr. Sieglinde GAHLEITNER,

Dr. Andreas HAUER,

Dr. Christoph HERBST,

Dr. Michael HOLOUBEK,

Dr. Angela JULCHER,

Dr. Georg LIENBACHER,

Dr. Michael MAYRHOFER,

Dr. Stefan PERNER,

Dr. Michael RAMI,

Dr. Johannes SCHNIZER und

Dr. Ingrid SIESS-SCHERZ

als Stimmführer, im Beisein der verfassungsrechtlichen Mitarbeiterin

Mag. Barbara WEIß

als Schriftführerin,

in der Beschwerdesache der ***, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Karl Schelling, Schulgasse 22, 6850 Dornbirn, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Vorarlberg vom 7. Jänner 2025, Z LVwG-318-69/2024-R9, in seiner heutigen nichtöffentlichen Sitzung beschlossen:

- I. Gemäß Art. 140 Abs. 1 Z 1 lit. b B-VG wird die Verfassungsmäßigkeit folgender Bestimmungen des Vbg. Baugesetzes, Vorarlberger LGBl. Nr. 52/2001, von Amts wegen geprüft:
 1. § 17 Abs. 2 und 3 Vbg. Baugesetz, Vorarlberger LGBl. Nr. 52/2001,
 2. § 17 Abs. 6 Vbg. Baugesetz, Vorarlberger LGBl. Nr. 52/2001 idF Vorarlberger LGBl. Nr. 23/2003,
 3. § 19 lit. k Vbg. Baugesetz, Vorarlberger LGBl. Nr. 52/2001 idF Vorarlberger LGBl. Nr. 29/2011, sowie
 4. § 33 Abs. 2 und 3 Vbg. Baugesetz, Vorarlberger LGBl. Nr. 52/2001.
- II. Das Beschwerdeverfahren wird nach Fällung der Entscheidung im Gesetzesprüfungsverfahren fortgesetzt werden.

Begründung

I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Die beschwerdeführende Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. ***, KG 92001 Dornbirn. Mit Eingabe vom 8. Jänner 2024 zeigte sie gemäß § 19 lit. k Vbg. Baugesetz den beabsichtigten Abbruch des auf diesem Grundstück situierten Wohnhauses an. 1
2. Mit Schreiben vom 19. Februar 2024 teilte die Bürgermeisterin von Dornbirn der beschwerdeführenden Gesellschaft mit, dass eine "Freigabe" auf Grund einer negativen gutachterlichen Stellungnahme des Amtssachverständigen für Raumplanung und Baugestaltung nicht möglich sei. 2

3. Daraufhin beantragte die beschwerdeführende Gesellschaft mit einer Eingabe vom 12. Juni 2024 eine Entscheidung über die Anzeige gemäß § 33 Abs. 5 Vbg. Baugesetz. Diesem Antrag schloss die beschwerdeführende Gesellschaft gutachterliche Stellungnahmen an. 3
4. Mit Bescheid vom 1. Juli 2024 untersagte die Bürgermeisterin von Dornbirn gemäß § 33 Abs. 3 Vbg. Baugesetz den Abbruch des Gebäudes. 4
5. Gegen diesen Bescheid erhob die beschwerdeführende Gesellschaft rechtzeitig Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg. Darin brachte sie im Wesentlichen vor, dass die Charakteristik des Orts- und Landschaftsbildes durch den Abbruch des Gebäudes nicht erheblich beeinträchtigt werde, weil das Gebäude durch Umbauten sämtliche positiven Gestaltungselemente verloren hätte. Vielmehr sei die Befundaufnahme einseitig erfolgt. Die gutachterliche Stellungnahme des Amtssachverständigen sei von der belangten Behörde übernommen worden, ohne sich mit dem von der beschwerdeführenden Gesellschaft eingebrachten "Privatgutachten" auseinanderzusetzen. Zudem sei eine Erhaltung des Gebäudes im derzeitigen Zustand wirtschaftlich nicht möglich. Es sei daher davon auszugehen, dass ein Anspruch auf Abbruch des Gebäudes bestehe. Dieser Anspruch bestehe unabhängig davon, ob das Gebäude für die Charakteristik des Orts- und Landschaftsbildes bedeutsam sei oder nicht. 5
6. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg wies diese Beschwerde mit Erkenntnis vom 7. Jänner 2025 ab. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei dem in Rede stehenden Gebäude um ein Rheintalhaus mit Satteldach handle. Dieses sei ursprünglich in den 1850er-Jahren errichtet und viele Jahre als Gasthaus geführt worden. Ausweislich des im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eingeholten Amtssachverständigengutachtens weise das Gebäude wegen seiner Architektur und kulturhistorischen Bedeutung eine erhaltenswerte Charakteristik auf. Aufgrund der Position und der sehr guten Einsehbarkeit nehme das Gebäude eine Schlüsselrolle im Orts- und Landschaftsbild ein. Ein Abbruch des Gebäudes würde daher die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- und Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, weshalb dieser zu untersagen sei. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Gebäudes sei dabei nicht zu prüfen, weil eine solche Prüfung nach dem klaren Gesetzeswortlaut der §§ 17 und 33 Vbg. Baugesetz nicht in Betracht komme. 6

7. Gegen dieses Erkenntnis 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 des angefochtenen Erkenntnisses, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof, beantragt wird.

7

Begründend wird dazu das Folgende ausgeführt:

8

"Das LVwG Vorarlberg legt § 33 Abs. 2 und 3 VlbG. Baugesetz, betreffend die Verweigerung des Abbruches eines Gebäudes aus Gründen des Ortsbildes und Landschaftsschutzes dahingehend aus, dass dieser so formuliert ist, dass eine Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht vorgenommen werden darf, ob die Untersagung des Abbruches und damit die Belassung des Gebäudes für den Eigentümer unzumutbar ist, insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen.

Insoweit das LVwG Vorarlberg Recht hat, dass die für den Abbruch von Gebäuden maßgeblichen Bestimmungen im VlbG BauG derart formuliert sind, dass auf die Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Verweigerung des Abbruches keine Rücksicht genommen werden kann, ist diese Bestimmung des § 33 Abs. 2 und 3 VlbG. Baugesetz, verfassungswidrig, insbesondere im Widerspruch zum Gleichheitsgrundsatz nach Art. 7 BVG und Art. 2 StGG und verletzt den verfassungsmäßigen Grundsatz der Unversehrtheit des Eigentums nach Art. 5 STGG und Art 1. des 1. ZP EMRK. In diesem Fall ist die entsprechende Gesetzesbestimmung durch den Verfassungsgerichtshof nach Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens als verfassungswidrig aufzuheben.

Insoweit aber die entsprechenden Gesetzesbestimmungen eine Prüfung der Zumutbarkeit – ohne ausdrückliche Anordnung – zumindest aufgrund entsprechender verfassungskonformer Auslegung zulässt, ist das Erkenntnis des LVwG Vorarlberg wegen verfassungswidriger, also denkmöglicher und dem Gleichheitsgrundsatz und dem verfassungsmäßigen Eigentumsschutz widersprechender Auslegung, durch den Verfassungsgerichtshof aufzuheben (vgl. z.B. VfGH Erkenntnis vom 14.10.1993, B1633/92 u.a.)

1.) Verletzung der Eigentumsgarantie des Art. 5 STGG und Art. 1. des 1. ZP EMRK:

Die Maßnahme der Verweigerung eines Abbruches eines Gebäudes stellt eine Eigentumsbeschränkung im Sinne der Verfassung und auch der EMRK dar. Diesbezüglich ist es ein ständiger Grundsatz für solche Eigentumsbeschränkungen, dass sie verhältnismäßig sein müssen und diesbezüglich auf die öffentlichen Interessen und die Interessen des Eigentümers angemessen Rücksicht genommen werden muss, also entsprechende Eigentumsbeschränkungen für den betroffenen Eigentümer wirtschaftlich und auch sonst zumutbar sein müssen [...]. Damit ist aber zwingend geboten, dass die Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit des Verbotes eines Abbruches des Gebäudes und von dessen Zerstörung geprüft werden muss und keine gesetzliche Bestimmungen erlassen dürfen, die dies untersagen bzw. keine Auslegung der gesetzlichen Bestimmungen dahingehend erfolgen darf, dass die Verhältnismäßigkeit, insbesondere auch die Wirtschaftlichkeit, bei der Verweigerung des Abbruches aus Gründen des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes nicht geprüft werden darf. Dies gilt umso mehr bei einem Gebäude, wie im vorliegenden Fall, das im derzeitigen Zustand tatsächlich keinen besonderen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild leistet. Eine geforderte Abwägung der gegenseitigen Interessen erfordert es aber geradezu zwingend, dass die konkrete besondere oder wegen dem Erscheinungsbild nicht besondere Bedeutung mit den wirtschaftlichen und sonstigen Erschwernissen für den betroffenen Eigentümer, je nach der Schwere der diesbezüglichen Belastungen gegenseitig abgewogen werden.

Zusätzlich fordert der EGMR, dass gesetzliche Bestimmungen über Eigentumsbeschränkungen, insoweit sie dem Einzelnen nicht zumutbar sind und unwirtschaftlich sind, wenn keine Entschädigungsverpflichtung vorgesehen ist eine besondere Notwendigkeit aufweisen müssen, damit sie zulässig sind (vgl. EGMR 29.03.2011 Potomska and Potomski, 33949/05). Dies gilt nach dem EGMR beim Denkmalschutz, wenn die gesetzlichen Bestimmungen keine Möglichkeit vorsehen, vom betreffenden Staat die Übernahme der Grundstücke ins Eigentum gegen Bezahlung des Verkehrswertes dieser Grundstücke zu fordern.

Nun mehr ist aber eindeutig davon auszugehen, dass dieser Grundsatz auch für die Untersagung des Abbruches eines Gebäudes aus Gründen des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes und nicht nur aufgrund des Denkmalschutzes gilt (vgl. VfSlg 7759). Außerdem wäre es gleichheitswidrig, wenn dieser Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, welcher sich aus der Verfassung, aber auch aus der EMRK ergibt, nicht auf alle Fälle gleichermaßen angewendet wird, obwohl es keine sachlichen Gründe für die Verschiedenbehandlung gibt.

Insoweit es in der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes die Aussage zum Eigentumsschutz gibt, dass die bloße Auferlegung der Erhaltungsverpflichtung für ein Gebäude (ohne zusätzliche positive Bauführungsverpflichtungen) verhältnismäßig und zumutbar ist, ist dies wohl nur auf jene Fälle bezogen, bei welchen der Normalfall zutrifft, dass die Erhaltung und der der aus dem Gebäude erzielbare Nutzen halbwegs ausgeglichen sind.

Dies trifft wohl jedenfalls nicht zu, wenn ein Gebäude ohne unwirtschaftliche Investitionen nicht nutzbar ist und deshalb auch gravierende Kosten der bloßen Erhaltung keinen Sinn machen und unwirtschaftlich sind. In diesen Fällen geht es auch nicht nur um die bloße Erhaltung. Aber auch dann, wenn die Erhaltungskosten aus besonderen Umständen sehr hoch und unwirtschaftlich sind, weil mit realistischen Einnahmen diese Kosten nicht hereingebracht werden können, geht es nicht um einen normalen Fall der bloßen Erhaltung des Gebäudes. Eine andere Auffassung widerspräche auch den Vorgaben der EGMR, die unverhältnismäßigen Einschränkungen oder unzumutbare Einschränkungen ohne angemessene Entschädigung nicht zulässt.

Auch im vorliegenden Fall geht es nicht um bloße Erhaltungsmaßnahmen, sondern wegen des schlechten Zustandes des Gebäudes besonders teure und ungewöhnlich hohe Erhaltungsmaßnahmen, welche einem Totalschaden nahe kommen. Ein Gebäude sehr teuer zu erhalten, obwohl es keine Erträge bringt und auch nicht durch Baumaßnahmen wirtschaftliche Erträge erbringen kann, ist jedenfalls unwirtschaftlich und unzumutbar. Dies gilt umso mehr, w es in Österreich Bestimmungen im Mietrechtsgesetz gibt, wie im vorliegenden Fall, weil der Neuaufbau des Gebäudes 1985 nicht als Neubau im Sinne des Mietrechtsgesetzes angesehen wird, da Zwischendecken über dem Keller weiterverwendet und nicht abgebrochen wurden. Deshalb gelten zusätzlich Maximalwerte für die Miete gemäß Richtwertgesetz und zusätzlich 25% Abschlag bei Vermietung ohne Mieterschutz. Weiters sind in Vorarlberg für den Orts- und Landschaftsschutz keine wie immer gearteten Zuschüsse oder Förderungen vorgesehen (dies mit Ausnahme eines Beitrages für das Ortsbild von EUR 5.000,00 bis EUR 10.000,00, welcher nach den Richtlinien der Stadt Dornbirn möglich ist). Hinzu kommt, dass das Gebäude an einer viel befahrenen Ortsdurchfahrt liegt, mit massiven KFZ-Verkehr von 35.000 bis 40.000 Fahrbewegungen pro Tag einschließlich LKW-Verkehr, sodass hier überhaupt kein attraktiver Wohnstandort gegeben ist. Damit ist offenkundig, dass auch die bloße Verweigerung des Abbruches im Zusammenhang mit den daraus entstehenden Folgewirkungen, wegen der hier ungewöhnlich hohen Erhaltungskosten und keiner Möglichkeit durch zusätzliche Bauführungen einen Ertrag zu erwirtschaften, unzumutbar und unwirtschaftlich sein kann und im vorliegenden Fall ist. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit bei einer Verweigerung wegen dem Ortsbild

und Landschaftsschutz hätte deshalb zwingend vorgenommen werden müssen bzw. darf durch den Gesetzgeber nicht verweigert werden

2.) Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes nach Art. 7 BVG und Art. 2 StGG:

Selbst das Denkmalschutzgesetz für die wertvollsten Gebäude in Österreich, sieht im § 5 Denkmalschutzgesetz vor, dass ein Abbruch bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit unzulässig ist und die Zerstörung des Denkmals zulässig ist. Außerdem sieht das Denkmalschutzgesetz im § 32 vor, dass zur Abmilderung wirtschaftlicher Härten für den Grundeigentümer Zuschüsse und Förderungen gewährt werden und auch Steuervorteile. Diesbezüglich ist es offensichtlich unsachlich willkürlich und damit gleichheitswidrig, wenn bei Gebäuden, welche die Qualitätskriterien des Denkmalschutzes nicht erfüllen und damit auch nur weniger schutzwürdig sind und deren Erhaltung von geringerem öffentlichen Interesse ist, auch bei Unzumutbarkeit für den Eigentümer nicht abgebrochen werden dürfen, sondern lediglich für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, auch bei Unverhältnismäßigkeit bei Untersagung des Abbruches (insbesondere Unwirtschaftlichkeit) das Gebäude nicht abbrechen dürfen. Dies umso mehr, als in diesem Bereich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes praktisch keine Förderungen und Zuschüsse (bis auf max. 5.000,-- bis 10.000,-- EUR) und auch keine Steuererleichterungen gegeben sind.

Dies gilt umso mehr, als denkmalgeschützte Gebäude auch für das Ortsbild und Landschaftsbild gemäß Baugesetz von Bedeutung sind und auf diese Weise der Schutz der Verhältnismäßigkeit für den Grundeigentümer gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz (zusätzlich ohne jegliche Förderungsmaßnahmen) umgangen werden könnte. Für denkmalgeschützte Gebäude wäre deshalb der Schutzmechanismus des § 5 Denkmalschutzgesetz ausgehebelt. Dies ist aber offenkundig gleichheitswidrig. Im Erkenntnis des VfGH zum Hahn Haus, GZ1633/92, in welchem der VfGH zum Eigentumsschutz die Auffassung vertreten hat, dass die bloße Auferlegung der Erhaltung eines Gebäudes in die Eigentumsrechte nicht eingreife, wird aber betont, dass daneben aber zusätzlich die Voraussetzungen nach dem Gleichheitsgrundsatz bei Verweigerung des Abbruches erfüllt sein müssen.

Darüber hinaus ist es aber auch generell gleichheitswidrig und willkürlich, wenn bei Eigentumsbeschränkungen der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit einzuhalten ist und damit auch die Berücksichtigung der Unwirtschaftlichkeit gefordert ist, aber dies für den Bereich des Ortsbildschutzes und des Landschaftsbildes nicht gilt. Dies gilt umso mehr, als durch Art.1. des 1. ZP EMRK der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit generell gilt und es keinen sachlichen Grund gibt, genau für die Fälle des

Ortsbildes und Landschaftsschutzes in Vorarlberg und/oder auch anderer Bundesländern eine Ausnahme zu machen. Dies umso mehr, als die EMRK in Österreich Verfassungsrang hat.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass entweder das LVwG Vorarlberg die § 33 Abs. 2 und 3 Vorarlberger Baugesetz denkunmöglich und verfassungswidrig (in Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes und des Gebotes der Unversehrtheit des Eigentums) ausgelegt hat, wenn es der Auffassung ist, die Unverhältnismäßig, insbesondere die Unwirtschaftlichkeit eines Verbotes, ein Gebäude abzurechen, sei irrelevant. Insoweit das LVwG Vorarlberg diesbezüglich keinen die Verfassung verletzenden Fehler gemacht hat, indem es die entsprechende Bestimmungen nicht verfassungskonform ausgelegt hat, sondern davon auszugehen ist, dass die Gesetzesbestimmung des § 33 Abs. 2 und 3, weil sie die Voraussetzungen taxativ aufzählt, unter welchen ein Abbruch eines Gebäudes aus Gründen des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes zulässig ist, ist diese Bestimmung verfassungswidrig (widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz und dem Gebot der Unversehrtheit des Eigentums. Gegebenenfalls wäre durch den VfGH ein Gesetzesprüfungsverfahren einzuleiten und in weiterer Folge dies Gesetzesbestimmung als verfassungswidrig aufzuheben."

8. Das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg hat die Gerichtsakten vorgelegt, von der Erstattung einer Gegenschrift jedoch abgesehen.

9

II. Rechtslage

Die relevanten Bestimmungen des Vbg. Baugesetzes, LGBL. 52/2001, lauten in der jeweils maßgeblichen Fassung wie folgt (die in Prüfung gezogenen Bestimmungen sind hervorgehoben):

10

"§ 17

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

(1) Bauwerke und sonstige Anlagen müssen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung treten, einfügen oder auf andere Art der Umgebung gerecht werden.

(2) Auf eine erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk oder die sonstige Anlage zuzuordnen ist, sowie auf erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- oder Landschaftsteilen ist besonders Rücksicht zu nehmen. Die Charakteristik eines Ortsteiles ist jedenfalls dann erhaltenswert, wenn der Ortsteil durch kulturhistorisch oder architektonisch wertvolle Bauwerke geprägt ist.

(3) Der Abbruch von Bauwerken und Bauwerksteilen darf die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk zuzuordnen ist, nicht erheblich beeinträchtigen.

(4) Die Gemeindevertretung kann zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 und 2 durch Verordnung bestimmen, dass Ankündigungen und Werbeanlagen nur in einer bestimmten Form und Größe ausgeführt und innerhalb der Gemeinde nur an bestimmten Orten errichtet oder an bestimmten Orten nicht errichtet werden dürfen. Dasselbe gilt für Antennenanlagen für Mobilfunk; dabei ist auf die telekommunikationstechnischen Erfordernisse Rücksicht zu nehmen. Weiters kann die Gemeindevertretung durch Verordnung für bestimmte Ortsteile, sofern dies zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 und 2 erforderlich ist, bestimmen, dass die Freistellung für Solar- und Photovoltaikanlagen nach § 20 Abs. 2 nicht gilt.

(5) An einem Gebäude darf grundsätzlich nur eine Anlage für den Empfang von Rundfunksignalen angebracht werden. Weitere Empfangsanlagen dürfen nur dann angebracht werden, wenn ein Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage unmöglich ist oder nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand möglich wäre. Anlagen für den Empfang von Rundfunksignalen sind so anzubringen, dass das Orts- und Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird.

(6) Ein Bauvorhaben, dem Interessen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nach den Abs. 1 bis 3 entgegenstehen, ist nur zulässig, wenn eine Gegenüberstellung der sich aus der Durchführung des Bauvorhabens ergebenden Vorteile für das Gemeinwohl mit den entstehenden Nachteilen für das Orts- und Landschaftsbild ergibt, dass die Vorteile für das Gemeinwohl offenkundig überwiegen. Die Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild sind jedenfalls soweit zu vermeiden, als dadurch die Erreichung der Vorteile für das Gemeinwohl nicht vereitelt wird.

[...]

§ 19

Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Wenn die Abstandsflächen und Mindestabstände eingehalten werden, sind folgende Bauvorhaben anzeigepflichtig:

[...]

k) der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen;

l) der Abbruch von anderen Bauwerken oder Bauwerksteilen, wenn durch den Abbruch die Sicherheit oder Gesundheit von Menschen oder die Verkehrssicherheit gefährdet oder das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

[...]

§ 33

Erledigung

(1) Ist das angezeigte Bauvorhaben bewilligungspflichtig, so hat die Behörde dies mit schriftlichem Bescheid festzustellen.

(2) Die Behörde hat das anzeigepflichtige Bauvorhaben mit schriftlichem Bescheid freizugeben, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des häuslicherischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz), nicht entgegenstehen. Auflagen nach § 29 Abs. 5 sind zulässig.

(3) Erfüllt das anzeigepflichtige Bauvorhaben die im Abs. 2 genannten Voraussetzungen nicht, ist es mit schriftlichem Bescheid zu untersagen. Anstelle einer Untersagung kann die Behörde auch bloß schriftlich mitteilen, dass und weshalb das Bauvorhaben die Voraussetzungen für eine Freigabe nicht erfüllt.

(4) Bescheide nach den Abs. 1 bis 3 sowie eine Mitteilung nach Abs. 3 müssen spätestens sechs Wochen, bei Bauvorhaben nach § 19 lit. d spätestens drei Monate nach Vorliegen einer vollständigen Bauanzeige nachweisbar abgefertigt, z.B. der Post zur Zustellung übergeben werden. Später abgefertigte Bescheide nach den Abs. 2 und 3 sind rechtswidrig, eine verspätete Mitteilung wirkungslos.

(5) Wenn eine Mitteilung nach Abs. 3 ergangen ist, kann der Bauwerber beantragen, dass über die ursprüngliche Bauanzeige entschieden wird, oder eine neue, geänderte Bauanzeige einbringen. In beiden Fällen ist eine neuerliche Mitteilung nach Abs. 3 zweiter Satz ausgeschlossen und verkürzt sich die Frist (Abs. 4) auf vier Wochen.

(6) Über Beschwerden beim Landesverwaltungsgericht gegen Bescheide nach den Abs. 1 bis 3 ist spätestens nach drei Monaten zu entscheiden.

[...]

§ 45

Erhaltungspflicht

(1) Bauwerke oder sonstige Anlagen, deren Herstellung einer Baubewilligung oder einer Bauanzeige bedurfte, sind vom Eigentümer oder Bauberechtigten nach Maßgabe der Baubewilligung oder der Bauanzeige in einem Zustand zu erhalten, der den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes entspricht. Dasselbe gilt sinngemäß für Anlagen, die als freie Bauvorhaben ausgeführt werden durften.

(2) Der Eigentümer oder Bauberechtigte hat dafür zu sorgen, dass Bauwerke und sonstige Anlagen so benützt werden, dass keine augenscheinlichen groben Brandschutzmängel vorliegen. Auf schriftliches Verlangen der Behörde sind augen-

scheinliche grobe Brandschutzmängel auch dann zu beheben, wenn sich diesbezüglich aus der Baubewilligung oder der Bauanzeige keine besonderen Anforderungen ergeben.

[...]

(6) Die Behörde ist berechtigt, jederzeit zu überprüfen, ob ein Eigentümer oder Bauberechtigter den Vorschriften der Abs. 1 bis 5 nachkommt. Hierbei gelten die Vorschriften des § 38 Abs. 5 sinngemäß.

§ 46

Instandsetzung

(1) Kommt der Eigentümer oder Bauberechtigte der Erhaltungspflicht nicht nach, so hat die Behörde mit Bescheid die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen (§ 45) zu verfügen und hierfür eine angemessene Frist festzusetzen.

(2) Die Behörde kann vor einer Verfügung nach Abs. 1 die Vorlage von Plänen, Berechnungen und Beschreibungen über den Zustand der zu erhaltenden Bauwerke oder sonstigen Anlagen verlangen. Für die Vorlage solcher Belege ist eine angemessene Frist festzusetzen.

(3) Die Vorschriften der §§ 29 Abs. 5 und 38 bis 40 gelten sinngemäß.

§ 47

Beseitigung

(1) Wenn es Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit oder des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes erfordern und eine Instandsetzung nach § 46 wirtschaftlich nicht zumutbar ist, hat die Behörde gegenüber dem Eigentümer oder Bauberechtigten mit Bescheid die Beseitigung von Bauwerken, sonstigen Anlagen oder Teilen von solchen zu verfügen. Eine Beseitigung kann auch aufgetragen werden, wenn einer Verfügung zur Instandsetzung (§ 46) trotz Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht nachgekommen wird, den mit der Verfügung zur Instandsetzung verfolgten Interessen auch mit der Beseitigung entsprochen wird und andere öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.

(2) Die Vorschriften der §§ 29 Abs. 5 und 38 bis 40 gelten sinngemäß."

III. Bedenken des Verfassungsgerichtshofes

1. Bei Behandlung der Beschwerde sind im Verfassungsgerichtshof Bedenken ob der Verfassungsmäßigkeit des § 17 Abs. 2, 3 und 6, des § 19 lit. k sowie des § 33 Abs. 2 und 3 Vbg. Baugesetz entstanden. 11

2. Der Verfassungsgerichtshof geht vorläufig davon aus, dass die Beschwerde zulässig ist, dass das Landesverwaltungsgericht Vorarlberg bei der Erlassung der 12

angefochtenen Entscheidung die in Prüfung gezogenen Bestimmungen zumindest denkmöglich angewendet hat und dass auch der Verfassungsgerichtshof diese Bestimmungen bei seiner Entscheidung über die Beschwerde anzuwenden hätte.

3. Der Verfassungsgerichtshof hegt gegen die hiemit in Prüfung gezogenen Bestimmungen folgende Bedenken: 13

3.1. Zum verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums (Art. 5 StGG, Art. 1 1. ZPEMRK): 14

3.1.1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. dazu VfSlg. 6780/1972 und die dort angeführte Vorjudikatur; VfSlg 12.227/1989, 15.367/1998, 15.771/2000) gilt der erste Satz des Art. 5 StGG auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann aber angesichts des in Art. 1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehaltes Eigentumsbeschränkungen verfügen, soweit die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt (vgl. zB VfSlg. 9911/1983, 14.535/1996, 15.577/1999, 17.071/2003 und 20.089/2016) und nicht unverhältnismäßig ist (vgl. etwa VfSlg. 13.587/1993, 14.500/1996, 14.679/1996, 15.367/1998, 15.753/2000, 19.950/2015 und 20.397/2020). 15

3.1.2. Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis VfSlg. 9929/1984 im öffentlichen Interesse der Altstadterhaltung gelegene Beschränkungen der Nutzung von Liegenschaftseigentum im Hinblick auf den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz für unbedenklich erachtet, "wenn die vorgesehenen Verpflichtungen nur unter dem Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ihrer Durchführung bestehen". 16

In VfSlg. 13.587/1993 hat der Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, "daß auch im besonderen öffentlichen Interesse gelegene Verpflichtungen, die mit einer erheblichen Vermögensbelastung verbunden sind, einem Liegenschaftseigentümer unabhängig von seinem persönlichen, die Verpflichtung auslösenden Verhalten nur auferlegt werden dürfen, wenn ihm dies unter Bedachtnahme auf das Prinzip der Verhältnismäßigkeit wirtschaftlich zumutbar ist [...]. Auch unter Berücksichtigung der im öffentlichen Interesse verfassungsrechtlich zugelassenen und gesetzlich vorgesehenen Schranken des (Liegenschafts-)Eigentums dürfen daher von 17

Verfassungen wegen dem Eigentümer von hoher Hand keine Lasten auferlegt werden, die ihn mit Rücksicht auf ihre Schwere einerseits und seinem aus dem Eigentum gezogenen Nutzen andererseits unverhältnismäßig treffen und ihm daher wirtschaftlich nicht zumutbar sind".

Aufbauend auf dieses Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof in seinem Erkenntnis VfSlg. 20.052/2016 eine raumordnungsrechtliche Verpflichtung zur Eindeckung von Gebäudedächern mit Holzschindeln im Interesse des Landschaftsbildes als – nach Lage des Falles – nicht unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung angesehen. 18

3.1.3. Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes dürften die in Prüfung gezogenen Vorschriften des Vbg. Baugesetzes mit dem verfassungsrechtlich gewährleisteten Recht auf Unversehrtheit des Eigentums nicht in Einklang zu bringen sein: 19

3.1.3.1. Der Abbruch von Gebäuden ist gemäß § 19 lit. k Vbg. Baugesetz anzeigepflichtig. Gemäß § 33 Abs. 2 Vbg. Baugesetz hat die Behörde das anzeigepflichtige Bauvorhaben mit schriftlichem Bescheid freizugeben, wenn das Bauvorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften entspricht und auch sonst öffentliche Interessen, besonders solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Energieeinsparung und des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, nicht entgegenstehen. Anzeigepflichtige Bauvorhaben, die die in Abs. 2 genannten Voraussetzungen nicht erfüllen, sind gemäß § 33 Abs. 3 Vbg. Baugesetz mit Bescheid zu untersagen. 20

§ 17 Abs. 2 Vbg. Baugesetz sieht vor, dass auf "eine erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk oder die sonstige Anlage zuzuordnen ist, sowie auf erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- oder Landschaftsteilen" besonders Rücksicht zu nehmen ist. Die Charakteristik eines Ortsteiles ist nach dieser Vorschrift "jedenfalls dann erhaltenswert, wenn der Ortsteil durch kulturhistorisch oder architektonisch wertvolle Bauwerke geprägt ist". 21

Gemäß § 17 Abs. 3 Vbg. Baugesetz darf der Abbruch von Bauwerken und Bauwerksteilen die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- und Landschaftsbildes, 22

dem das Bauwerk zuzuordnen ist, nicht erheblich beeinträchtigen. Ein Abbruch ist zufolge Abs. 6 leg. cit. trotz entgegenstehender Interessen des Orts- und Landschaftsbildes zulässig, wenn die Vorteile des Bauvorhabens für das Gemeinwohl offenkundig überwiegen.

Nach § 45 Abs. 1 Vbg. Baugesetz sind "Bauwerke oder sonstige Anlagen, deren Herstellung einer Baubewilligung oder einer Bauanzeige bedurfte, [...] vom Eigentümer oder Bauberechtigten nach Maßgabe der Baubewilligung oder der Bauanzeige in einem Zustand zu erhalten, der den Erfordernissen der Sicherheit und Gesundheit sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes entspricht." 23

3.1.3.2. Die in Prüfung gezogenen Vorschriften scheinen sohin das (Liegenschafts-)Eigentum zu beschränken, zumal ihnen zufolge der Abbruch eines Gebäudes nur auf Grund einer behördlichen "Freigabe", die bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zu erteilen ist, statthaft sein dürfte. Sofern ein Abbruch eines Gebäudes "die erhaltenswerte Charakteristik des Orts- oder Landschaftsteiles, dem das Bauwerk zuzuordnen ist," erheblich beeinträchtigt, dürfte er – abgesehen vom Fall des § 17 Abs. 6 Vbg. Baugesetz – jedenfalls unzulässig sein. Eine Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung eines Gebäudes für den Liegenschaftseigentümer dürfte demnach bei der Entscheidung über die Freigabe oder die Untersagung des Abbruches ausnahmslos nicht in Betracht kommen. Dies dürfte sich insbesondere (auch) im Umkehrschluss aus § 17 Abs. 6 Vbg. Baugesetz ergeben. Damit scheinen die in Prüfung gezogenen Bestimmungen jedoch in unverhältnismäßiger Weise in das Eigentumsgrundrecht einzugreifen, weil ihnen zufolge der Eigentümer eines Gebäudes jedweden vermögensmäßigen Nachteil, der aus der Untersagung des Abbruches seines Gebäudes und der Erhaltungspflicht für das Gebäude (vgl. § 45 Vbg. Baugesetz) resultiert, im Interesse des Orts- und Landschaftsbildschutzes hinzunehmen haben dürfte. 24

3.1.3.3. Daran dürfte nach der vorläufigen Ansicht des Verfassungsgerichtshofes auch der Umstand nichts ändern, dass ein Gebäudeeigentümer, der seiner Erhaltungspflicht entgegen § 45 Vbg. Baugesetz nicht nachkommt, zufolge § 47 Vbg. Baugesetz zur Beseitigung des Gebäudes verpflichtet werden kann, wenn eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Dass ein solcher Auftrag gegenüber einem Gebäudeeigentümer, der hinter seiner Erhaltungspflicht zurückbleibt, 25

potentiell in Betracht kommt, dürfte die gänzliche Außerachtlassung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung eines Gebäudes in einem Verfahren gemäß § 19 lit. k iVm § 33 Abs. 2 und 3 Vbg. Baugesetz nicht rechtfertigen. Dafür dürfte auch sprechen, dass der Beseitigungsauftrag unter den weiteren Voraussetzungen steht, dass die Interessen der Sicherheit oder der Gesundheit oder des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes die Beseitigung erfordern.

3.2. Der Verfassungsgerichtshof hegt überdies das Bedenken, dass die gänzliche Außerachtlassung der Interessen des Eigentümers dem Gleichheitsgrundsatz (Art. 7 Abs. 1 B-VG, Art. 2 StGG) widersprechen dürfte: 26

3.2.1. Der Verfassungsgerichtshof nahm in seinem Erkenntnis VfSlg. 11.019/1986 im Zusammenhang mit einem denkmalschutzrechtlichen Fall den Standpunkt ein, dass es mit dem Gleichheitsgrundsatz nicht vereinbar wäre, "wenn die Behörde die Genehmigung zur Zerstörung eines Denkmals auch dann versagen könnte, wenn dem Antragsteller die Erhaltung des Denkmals wirtschaftlich nicht zumutbar wäre". Im konkreten Fall erachtete er die maßgebliche Vorschrift des Denkmalschutzgesetzes allerdings als unbedenklich, zumal die Behörde gesetzlich verpflichtet war, die wirtschaftliche Zumutbarkeit ihrer Anordnung zu prüfen. 27

3.2.2. Es ist für den Verfassungsgerichtshof im Lichte dieser Rechtsprechung vorderhand nicht erkennbar, welche sachlichen Gründe für die in Rede stehende Regelung sprechen könnten, nach der nach der vorläufigen Ansicht des Verfassungsgerichtshofes bei der behördlichen Entscheidung über den Abbruch eines Gebäudes ausschließlich öffentliche Interessen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Gemeinwohles, vermögensmäßige Belastungen des Gebäudeeigentümers hingegen überhaupt nicht zu berücksichtigen sein dürften. 28

IV. Ergebnis

1. Der Verfassungsgerichtshof hat daher beschlossen, § 17 Abs. 2, 3 und 6, § 19 lit. k sowie § 33 Abs. 2 und 3 Vbg. Baugesetz von Amts wegen auf ihre Verfassungsmäßigkeit zu prüfen. 29

2. Ob die Prozessvoraussetzungen vorliegen und die dargelegten Bedenken zutreffen, wird im Gesetzesprüfungsverfahren zu klären sein. 30

3. Dies konnte gemäß § 19 Abs. 4 VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen werden. 31

Wien, am 12. März 2026

Die Vizepräsidentin:

Dr. MADNER

Schriftführerin:

Mag. WEIß