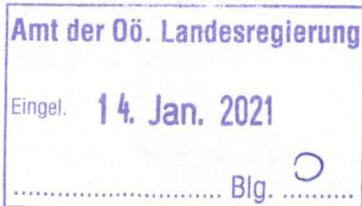


POSTANSCHRIFT Postfach 394, 4021 Linz



**AK**  
Oberösterreich

Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Verfassungsdienst  
Landhausplatz 1  
4021 Linz

**ANSCHRIFT** Volksgartenstraße 40  
4020 Linz  
**TEL** +43(0)50 6906-2417  
**FAX** +43(0)50 6906-62417  
**UNSER ZEICHEN** WSG-RoR/RR/IK  
**BEARBEITER/IN** Mag. Roman Raab  
Mag. Roland Richter  
**DATUM** 4. Jänner 2021  
Verf-2012-126129/33-May

Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994 geändert wird  
(Oö. Bauordnungs-Novelle 2021);  
Entwurf - Begutachtungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich (AK OÖ) nimmt zur geplanten Novelle der Oö. Bauordnung wie folgt Stellung:

Insgesamt begrüßen wir die Novelle, da sie Verwaltungsvereinfachungen, eine Anpassung an neue Entwicklungen (z.B. Ladestationen für E-Autos) und eine Klarstellung von Begrifflichkeiten bringt. Als AK OÖ möchten wir jedoch anregen, die folgenden im Entwurf enthaltenen Änderungen nachzubessern:

#### 1. Zur Änderung von § 6 Abs. 1: Größe und Gestalt von Bauplätzen

Die neue Regelung ist aus unserer Sicht kritisch zu bewerten. Auch die derzeit geltende Regelung macht eine ausnahmsweise Bebauung von kleiner als 500 m<sup>2</sup> großen Bauplätzen möglich. Es gibt deshalb keinen Grund für eine Änderung. Die Neuregelung führt quasi zu einer vollkommenen Abschaffung der sinnvollen Mindestgröße.

#### 2. Zum Entfall des § 12: Baulücken

Die im Begutachtungsentwurf enthaltene Argumentation sollte überdacht werden. Die verfassungsrechtlich gebotenen engen Voraussetzungen schützen den / die Eigentümer/-in ohnehin ausreichend; er bzw. sie kann einen Enteignungsbescheid gemäß § 12 Abs. 3 binnen sechs Jahren durch Bebauung abwehren. Diese Bestimmung hat aus unserer Sicht in der Praxis große Relevanz, da sie Baulücken und Grundstücksspekulation wirksam verhindert.

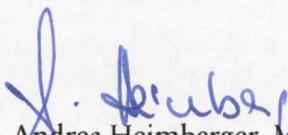
### 3. Zum Hinzufügen von § 49a: Rechtmäßiger Bestand

Das Hinzufügen von § 49a ist aus unserer Sicht verfassungsrechtlich bedenklich, nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Wer sich nicht an die Baubewilligung hält, soll auch weiterhin damit rechnen müssen, dass der Bau im seltenen, schlimmsten Fall beseitigt werden muss. In den meisten Fällen wird es nicht der vollkommenen Beseitigung des gesamten Bauwerks bedürfen, sondern es wird das Rückgängigmachen der entgegen der Baubewilligung und/oder der Bauordnung vorgenommenen Änderung genügen. Grundsätzlich ist es problematisch, dass nach 40 Jahren Verstöße gegen eine Baubewilligung bzw. die Bauordnung geheilt sind.

Wie auch im Begutachtungsentwurf festgehalten ist, hat der VfGH festgestellt, dass eine verfassungskonforme Lösung der dargestellten Problematik zu keiner sachlich nicht rechtfertigbaren Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen darf. Dabei hat der VfGH an jene Betroffenen gedacht, deren Rechte und Interessen durch solche Verhaltensweisen beeinträchtigt werden. Auch geht der § 49a über den Fall von Härtefällen hinaus, indem er praktisch alle Fälle mit Ausnahme von Schwarzbauten zu Härtefällen machen würde. Er ermöglicht die vollständige Heilung von Verstößen gegen Bauordnung bzw. Baubewilligung nach 40 Jahren. Dies würde jedoch de facto zu einer Privilegierung eines rechtswidrig handelnden Personenkreises führen. § 49a steht daher offenbar im Widerspruch zur Verfassung und sollte nochmals überdacht werden.

Wir hoffen, dass Sie diese Punkte im Zuge der Begutachtung berücksichtigen können und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Andrea Heimberger, MSc  
AK-Direktorin



Dr. Johann Kalliauer  
AK-Präsident