



**Referat Bau- und Raumordnung**

Bearb.: Mag. Maximilian Lughofer  
Tel.: +43 (316) 877-4880  
Fax: +43 (316) 877-3490  
E-Mail: abt13-bau-  
raumordnung@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte  
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 27.05.2024

GZ: ABT13-187224/2024-1

Ggst.: Zuständigkeiten nach der Bau-Übertragungsverordnung unter  
Berücksichtigung der aktuellen Judikatur des VwGH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Im Rahmen der Bau-Übertragungsverordnung 2013, i.d.g.F., kommt es immer wieder zu Fragen betreffend Behördenkompetenz und damit zu negativen Kompetenzkonflikten. Zur Klarstellung ergeht folgende Information:

Die Verordnung beinhaltet zwei Elemente, welche erfüllt sein müssen, um die Zuständigkeit tatsächlich an die Bezirksverwaltungsbehörden zu übertragen. Zunächst ist die Übertragung mittels Beschluss durch den Gemeinderat erforderlich. Wurde vom Gemeinderat die Übertragung beschlossen, ist im nächsten Schritt der tatsächliche Kompetenzübergang vom einzelnen Bauvorhaben abhängig.

Die Bestimmung des § 2 Abs. 2 Bau-Übertragungsverordnung legt im Wortlaut fest: „Die Übertragung gilt nur für bauliche Anlagen, für die eine gewerbebehördliche Genehmigung erforderlich ist“. In seiner Entscheidung vom 24.02.2022, Ra 2022/05/0003-3, zur oberösterreichischen Bau-Übertragungsverordnung, welche inhaltlich bis zum 01.02.2024 mit der steirischen Bau-Übertragungsverordnung im relevanten Bereich ident war, hat der Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass eine darüber hinausgehende Übertragung der Zuständigkeit, nämlich auf andere bauliche Anlagen, auf die die genannte Voraussetzung nicht zutrifft, sofern nur ein (funktionaler) Zusammenhang mit einer gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlage gegeben sei, der Verordnung eindeutig nicht zu entnehmen ist. Auch aus § 2 Abs. 1 Z 1 der Oö. Bauordnung 1994 gehe hervor, dass sich auf einem Grundstück oder Grundstücksteil unterschiedliche bauliche Anlagen befinden können.

Die bisherige, vielfach betriebene Verfahrenspraxis, wonach durch einen einmaligen „Übertragungs-Anlassfall“ die baubehördliche Kompetenz für sämtliche Bauvorhaben der Betriebsanlage bis zur Beendigung des Gewerbebetriebes bei der Bezirksverwaltungsbehörde verblieben ist, ist fortan nicht mehr aufrechtzuerhalten.

Umgelegt auf die Steiermark bedeutet dies für den Vollzug sohin Folgendes:

Jedes bei der Bezirksverwaltungsbehörde eingebrachte Bauverfahren ist im Rahmen der Prüfung der sachlichen Zuständigkeit zunächst dahingehend zu beurteilen, ob das zu bewilligende Bauvorhaben (Neu-, Zu- oder Umbau sowie Verwendungszweckänderung) eine bauliche Anlage betrifft, für die eine gewerbebehördliche Genehmigung erforderlich ist. Ist dies der Fall, dann bleibt die Zuständigkeit bei der Bezirksverwaltungsbehörde auch dann bestehen, wenn in weiterer Folge bei dieser baulichen Anlage Bauvorhaben anstehen, die für sich gesehen keine gewerbebehördliche Bewilligung benötigen (in diesem Fall bleibt es bei der bislang gepflogenen Praxis). Geht es allerdings z.B. um die Errichtung eines (eigenständigen) Bürogebäudes (das am Gelände der Betriebsanlage errichtet wird), für das keine gewerbebehördliche Bewilligung erforderlich ist, geht die Zuständigkeit in Entsprechung des oben angeführten VwGH-Erkenntnisses für dieses Bauvorhaben auf die Gemeinde über.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass entgegen der bisher gelebten Praxis der verfahrensökonomisch unbefriedigende Zustand eintreten kann, dass für ein und denselben Betrieb Bauverfahren teils in den Zuständigkeitsbereich der Bezirksverwaltungsbehörde, teils in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden fallen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang ferner auf die Rechtsfolgen für einen von einer unzuständigen Behörde erlassenen Bescheid. Dies sind einerseits die Nichtigkeit, andererseits könnten durch betroffene Bauwerber Amtshaftungsansprüche an die Behörden gestellt werden.

Die Abteilung 13 hat bereits eine entsprechende Änderung der Bau-Übertragungsverordnung – wie dies in Oberösterreich erfolgt ist - angeregt, ist allerdings dafür laut Geschäftseinteilung nicht zuständig, da es sich um eine Verordnung auf Grundlage der Stmk. Gemeindeordnung handelt.

Mit freundlichen Grüßen  
Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin-Stellvertreterin

[Mag. Andrea Teschinegg](#)  
(elektronisch gefertigt)

Verteiler:

Alle Gemeinden in der Steiermark – per Mail  
Gemeindebund Steiermark – per Mail  
Österreichischer Städtebund / Landesgruppe Steiermark – per Mail  
Alle Bezirkshauptmannschaften in der Steiermark; jeweils zH. Gewerbereferat – über ELAK