

Oö. Bau-Übertragungsverordnung 2024:

Die wichtigsten Fragen und Antworten

Mit 1. Jänner 2024 soll die neue Oö. Bau-Übertragungsverordnung 2024 (Oö. BauÜV 2024) in Kraft treten und die bis dahin geltende Verordnung ablösen. Im Folgenden werden der Inhalt dieser Übertragungsverordnung und der Grund für ihre Neuerlassung dargestellt sowie weitere häufig in diesem Zusammenhang aufgeworfene Fragen beantwortet.

Was bedeutet „Bau-Übertragung“?

Aufgrund des im Österreichischen Verwaltungsrecht herrschenden Kumulationsprinzips bedarf ein bestimmtes Vorhaben unter Umständen mehrerer Bewilligungen, auch verschiedener Behörden.¹ So ist etwa für eine gewerbliche Produktionshalle nicht nur eine baubehördliche Bewilligung der Gemeinde, sondern regelmäßig auch eine betriebsanlagenrechtliche Genehmigung und unter Umständen überdies auch eine wasser- bzw. naturschutzrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft erforderlich.

Die Oö. BauÜV 2024 ermöglicht es den Gemeinden, ihre Zuständigkeit im Bauverfahren hinsichtlich jener baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, auf die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft zu übertragen. Dies hat zur Folge, dass das **baubehördliche Verfahren von der** bereits für das gewerbliche Betriebsanlagenverfahren zuständigen **Bezirksverwaltungsbehörde miterledigt** wird. Diese Verfahrenskonzentration hat für die betroffenen Betriebe und Nachbarn einer Betriebsanlage den unbestreitbaren Vorteil, dass es (nur) eine behördliche Anlaufstelle im Bau- und Gewerbeverfahren gibt (und demnach auch nur ein Bewilligungsbescheid auszustellen ist).

Auf welche Rechtsgrundlage stützt sich die Übertragungsverordnung?

§ 40 Abs. 4 der Oö. Gemeindeordnung 1990 sieht - auf der Grundlage von Art. 118 Abs. 7 B-VG - vor, dass auf Antrag einer Gemeinde die Besorgung einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, soweit es sich nicht um Angelegenheiten aus dem Bereich der Bundesvollziehung handelt, durch **Verordnung der Landesregierung** auf eine staatliche Behörde übertragen werden kann. Eine Aufgabenübertragung ist dabei aber nur generell für alle in der Gemeinde betroffenen Verfahren, also nicht beschränkt auf ein konkretes (weil z.B. komplexeres) Bauverfahren bei einem bestimmten Betrieb, zulässig.

Neben der Oö. Bau-Übertragungsverordnung gibt es in Oberösterreich mit der Oö. Sexualdienstleistungsgesetz-Übertragungsverordnung² ein ähnliches Modell. Dabei übernimmt ebenfalls die zuständige Bezirkshauptmannschaft auf Antrag bestimmte Aufgaben der Gemeinden nach dem Oö. Sexualdienstleistungsgesetz.

¹ Vgl. VwGH 24.4.2007, 2004/05/0285: Entsprechend der Regelung der Kompetenzverteilung in der Bundesverfassung ist eine Maßnahme (z.B. Bauführung) nur zulässig, wenn alle dafür geltenden Rechtsnormen (z.B. Baurecht, Gewerbeamt, Zivilrecht) eingehalten werden, wobei aber grundsätzlich jede Behörde nur die für ihr Verfahren maßgebenden Bestimmungen zu vollziehen hat.

² Oö. SDLG-Übertragungsverordnung, LGBl. Nr. 65/2013 idF LGBl. Nr. 60/2020.

Die geltende Oö. Bau-Übertragungsverordnung³

Die aktuelle Verordnung gibt es bereits seit dem Jahr 2003. Sie umfasst mittlerweile **112**, also bereits mehr als 1/4 aller oberösterreichischen **Gemeinden** und kann daher durchaus als Erfolgsmodell bezeichnet werden. Die betroffenen Gemeinden verteilen sich - mit einer Ausnahme - auf alle Bezirke Oberösterreichs.

Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist die Anzahl der Übertragungsgemeinden allerdings noch ausbaufähig. So nehmen etwa im Bundesland Salzburg fast alle (nämlich 111 von insgesamt 119!)⁴ und in Niederösterreich bereits 2/3 der Gemeinden (nämlich 383 von insgesamt 573)⁵ dieses Modell in Anspruch. Zu berücksichtigen ist bei dieser Gegenüberstellung allerdings, dass in den beiden genannten Bundesländern diese Übertragungsoption schon deutlich früher als in Oberösterreich etabliert wurde.

Welche konkreten Aufgaben umfasst die „Bau-Übertragung“?

Die übertragbaren Aufgaben sind in der Oö. BauÜV 2024 genau definiert und betreffen im Wesentlichen das Baubewilligungs- und das Bauanzeigeverfahren, die Bauaufsicht sowie die Baupolizei.

Verbleiben der Gemeinde dann noch behördliche Zuständigkeiten bei Betrieben?

Die angeführten zentralen baubehördlichen Kompetenzen „wandern“ im Fall einer Übertragung zur zuständigen Bezirkshauptmannschaft. Dagegen bleiben andere Behördenzuständigkeiten im Zusammenhang mit Betrieben weiterhin bei der Gemeinde, etwa betreffend die Bauplatzbewilligung, Gebührenvorschreibungen (wie Kanal-, Wasser und Abfallgebühren oder der Verkehrsflächenbeitrag), Zustimmungen nach dem Oö. Straßengesetz 1991 (wie zum Anschluss an Verkehrsflächen der Gemeinde oder zu Bauführungen innerhalb eines Bereichs von acht Metern neben dem Straßenrand) oder die Feuerpolizeiliche Überprüfung („Feuerbeschau“). Auch die raumordnungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Betrieben (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und Neuplanungsgebiet) sind nicht übertragbar, die Zuständigkeit dafür liegt somit weiter beim Gemeinderat als Planungsorgan der Gemeinde.

Im Interesse der Gemeinden liegt dabei die mit der Oö. BauÜV 2024 verbundene Neuregelung, wonach zukünftig im Übertragungsfall der **Gemeinde** ihm Rahmen ihres baubehördlichen Wirkungsbereichs ein **Anhörungsrecht** im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren nach § 24a Oö. Bauordnung 1994 (Baufreistellung) zukommt. Damit wird eine Information der Gemeinde bzw. ihre Einbindung in das Verfahren bei der Bezirkshauptmannschaft sichergestellt.

Was sind die Gründe für die Neuerlassung?

Im Zusammenhang mit der geltenden Oö. Bau-Übertragungsverordnung stellt sich regelmäßig folgende für die Verwaltungspraxis wesentliche Frage: Gilt die Übertragung nur für bauliche Anlagen, für die eine betriebsanlagenrechtliche Genehmigung erforderlich ist (z.B. die Produktionshalle einer Tischlerei) oder auch für Anlagen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Betriebsanlage stehen, aber - isoliert betrachtet - nicht betriebsanlagenrechtlich genehmigungspflichtig sind? Das betrifft beispielsweise emissionsneutrale Änderungen von Betriebsanlagen (etwa durch Zubauten oder

³ LGBl. Nr. 61/2003 idF LGBl. Nr. 74/2023.

⁴ Im Land Salzburg stellen - anders als in Oberösterreich - die diversen Bau-Delegierungsverordnungen jeweils (nur) auf einen Bezirk ab und differenzieren überdies beim Umfang der übertragenen Aufgaben zwischen den Gemeinden (vgl. etwa die Bau-Delegierungsverordnung 1998 für den Bezirk Salzburg-Umgebung - Flachgau, LGBl. Nr. 84/1998 idF LGBl. Nr. 54/2023).

⁵ Vgl. die NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017, LGBl. Nr. 87/2016 idF LGBl. Nr. 25/2022.

Versetzung von Bauwerken), die zum Betrieb gehörenden Bürogebäude⁶, untergeordnete bauliche Anlagen wie Stützmauern oder Werbeeinrichtungen sowie die Wiedererrichtung einer durch Brand zerstörten Betriebshalle.

Seitens der Aufsichtsbehörde wurde diese Frage in ständiger Auskunftspraxis entsprechend dem Grundsatz der „Einheit der Betriebsanlage“ und unter Hinweis auf die Intention des Verordnungsgebers bejaht.⁷ Dieser Auslegung sind jedoch das Oö. Landesverwaltungsgericht⁸ und in der Folge der Verwaltungsgerichtshof⁹ nicht gefolgt. Demnach bezieht sich aufgrund des Wortlauts der geltenden Verordnung die Übertragung vielmehr jeweils (nur) auf bauliche Anlagen, für die auch eine gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung erforderlich ist. Für alle anderen baulichen Anlagen ist derzeit - trotz Übertragung (!) - hingegen weiterhin die Gemeinde als Baubehörde zuständig.

Es liegt auf der Hand, dass diese Rechtslage, nämlich eine Aufsplitterung in einzelne Anlagenteile und dadurch bedingte unterschiedliche Zuständigkeiten (also ein ständiger Wechsel der Zuständigkeit zwischen Bezirkshauptmannschaft und Gemeinde bei ein und demselben Betrieb) aus mehreren Gründen für die Praxis einen absolut unbefriedigenden Zustand darstellt. Das zentrale Anliegen der Neuerlassung der Verordnung ist es daher, diesem „Zuständigkeits-Ping-Pong“ ein Ende zu bereiten. Die Oö. BauÜV 2024 wird nämlich ausdrücklich Folgendes klarstellen: Besteht eine Betriebsanlage aus mehreren baulichen Anlagen, gilt die **Übertragung auch für alle baulichen Anlagen**, die zwar für sich gesehen nicht gewerberechtlich genehmigungspflichtig sind, aber mit einer nach dem Gewerberecht genehmigungspflichtigen **Betriebsanlage in einem funktionalen Zusammenhang** stehen.¹⁰

Neu sind darüber hinaus das beschriebene Anhörungsrecht der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren bzw. im Verfahren nach § 24a Oö. Bauordnung 1994 (Baufreistellung) vor der Bezirkshauptmannschaft sowie die (zweckmäßige) Übertragung der Meldeverpflichtung nach § 21 Oö. Abfallwirtschaftsgesetz 2009 für Baurestmassen bei Abbruchvorhaben.

Worin bestehen die wesentlichen Vorteile aus Sicht der Gemeinde?

Die Verfahrenskonzentration bei einer Behörde mit dem Ziel einer modernen, nach dem „One-Stop-Shop-Prinzip“ (= eine Behörde, ein Antrag und ein Verfahren) ausgerichteten Verwaltung stellt schon für sich einen wichtigen Beitrag zur vielfach geforderten **Verwaltungsvereinfachung** dar.

Für die einzelne Gemeinde bewirkt die Aufgabenübertragung darüber hinaus **finanzielle Vorteile**, da der Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit Bauverfahren bei Betriebsanlagen wegfällt. Gemeinden sehen sich gerade bei Baubewilligungsverfahren betreffend Betriebe öfters vor große Herausforderungen gestellt, weil sich diese aufgrund einer größeren Anzahl beizuziehender Nachbarn, der insbesondere zur Beurteilung von Nachbareinwendungen erforderlichen Gutachten oder der zu lösenden Rechtsfragen als komplex bzw. aufwändig gestalten können. Da die Übertragung weiters die Agenden der Baupolizei betrifft, fallen auch - aus Gemeindesicht meist „unattraktive“ - Aufgaben wie zum Beispiel die Verfügung einer Baueinstellung bzw. die Erlassung von Beseitigungsaufträgen (im Fall von baubewilligungspflichtigen Bauführungen ohne Bewilligung) oder die Behandlung von Nachbarbeschwerden wegen Belästigung durch Lärm oder Abgase bei Betrieben weg. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister profitieren auch vom Wegfall des Drucks, dem sie des Öfteren

⁶ Vgl. auch § 1 Abs. 1 Z. 2 der 2. Genehmigungsfreistellungsverordnung, BGBl. II Nr. 80/2015 idF BGBl. II Nr. 172/2018.

⁷ Vgl. dazu und zum Folgenden auch das Rundschreiben der Direktion Inneres und Kommunales vom 7.4.2022, IKD-2017-329291/31-Um.

⁸ Vgl. das Erkenntnis vom 1.10.2021, LVwG-153232/9/JS.

⁹ Vgl. den Beschluss vom 24.2.2022, Ra 2022/05/0003.

¹⁰ § 2 Abs. 3.

von Seiten Beteiligter im Bauverfahren ausgesetzt sind, die ihre subjektiven Einzelinteressen mehr oder weniger vehement verfolgen.

Dem steht beim Land Oberösterreich als Rechtsträger der Bezirkshauptmannschaften zwangsläufig ein (personeller) Mehraufwand gegenüber. Die Zusammenführung des Bau- und Gewerbeverfahrens bei einer Behörde liegt jedoch im Interesse der öffentlichen Verwaltung sowie der Betriebe, da sie Doppelgleisigkeiten vermeidet und eine raschere und einfachere Verfahrensabwicklung erwarten lässt.

Welcher Schritte bedarf es seitens der Gemeinde für eine Aufnahme in die Verordnung?

Die Aufnahme in die Oö. BauÜV 2024 gestaltet sich unkompliziert. Voraussetzung ist lediglich ein (mehrheitlicher) **Beschluss des Gemeinderats** auf Übertragung der Zuständigkeit und die anschließende Übermittlung eines **Antrags** an das Amt der Oö. Landesregierung. Mit Rundschreiben der Direktion Inneres und Kommunales vom 28.4.2023¹¹ wurden die oberösterreichischen Gemeinden allgemein über die Neuerlassung informiert und zum Beitritt zur Oö. BauÜV 2024 eingeladen. Dieser Information waren auch der Verordnungsentwurf samt Erläuterungen¹² sowie Muster für den erforderlichen Gemeinderatsbeschluss bzw. das erwähnte Antragsschreiben angeschlossen.

Gemeinden, die erstmalig ihre Bauaufgaben übertragen, sollten - entsprechend einem guten Umgang der verschiedenen Verwaltungsebenen untereinander - die von der beabsichtigten Zuständigkeitsübertragung betroffene Bezirkshauptmannschaft informieren.

Kann eine Gemeinde aus der Verordnung auch wieder „austreten“?

In der Geschichte der geltenden Oö. Bau-Übertragungsverordnung, die - wie erwähnt - immerhin 112 Gemeinden umfasst, wurde bisher noch nie ein entsprechender Wunsch an die Oö. Landesregierung herangetragen. Der oben bereits angeführte § 40 der Oö. Gemeindeordnung 1990 sieht allerdings vor, dass eine Übertragungsverordnung bei Wegfall des Grundes für ihre Erlassung aufzuheben ist. Eine Beendigung der Zuständigkeitsübertragung ist daher **jedenfalls möglich**. Einem (mit Gründen versehenen) Antrag des Gemeinderats auf Austritt und der damit verbundenen Beendigung der Zuständigkeitsübertragung würde daher zeitnah mit der nächsten Novellierung der Übertragungsverordnung entsprochen werden.¹³ Aufgrund einer solchen Aufhebungsverordnung fallen die baubehördlichen Aufgaben sodann automatisch wieder an die Gemeinde zurück.

Was bewirkt die neue Verordnung für Gemeinden, die in der geltenden Oö. Bau-Übertragungsverordnung aufgenommen sind, zukünftig aber keine Übertragung baubehördlicher Aufgaben an die Bezirkshauptmannschaft (mehr) wollen?

Mit dem geplanten Inkrafttreten der (neuen) Oö. BauÜV 2024 am 1. Jänner 2024 wird gleichzeitig die derzeit geltende (alte) Oö. Bau-Übertragungsverordnung außer Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt liegt die baubehördliche Kompetenz bei gewerblichen Betriebsanlagen dann wieder bei der **Gemeinde**. Für die Gemeinden, die ihre Baukompetenz wieder umfänglich wahrnehmen wollen, besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf. Aus Gründen der Verwaltungsökonomie sehen die Übergangsregelungen allerdings vor, dass die Bezirkshauptmannschaft jedoch noch für Verfahren zuständig bleibt, die bereits bei ihr anhängig sind (also insbesondere für laufende Baubewilligungsverfahren und baupolizeiliche Verfahren).

¹¹ Vgl. das Rundschreiben der Direktion Inneres und Kommunales vom 28.4.2023, IKD-2022-719721/8-Hm.

¹² Dieser wurde zuvor einem öffentlichen Begutachtungsverfahren unterzogen.

¹³ Vgl. die Rechtsauskunft der Direktion Inneres und Kommunales vom 30.5.2023, IKD-2017-329291/47-Hm.

Was ist für Gemeinden zu beachten, die von der geltenden Verordnung erfasst sind und auch der neuen Oö. Bau-Übertragungsverordnung angehören wollen?

Diese Gemeinden sollten unbedingt trachten, bereits der am 1. Jänner 2024 in Kraft tretenden neuen Verordnung anzugehören. Andernfalls werden sie aufgrund des Außerkrafttretens der aktuellen Verordnung ab diesem Zeitpunkt wieder für Betriebsanlagen zuständig, und zwar bis zum späteren Beitritt zur Verordnung. Um einen solchen für die Praxis natürlich ungünstigen Zuständigkeitswechsel zu vermeiden und vielmehr einen nahtlosen Übergang zu gewährleisten, sollten diese Gemeinden daher möglichst rasch, längstens aber bis 20. Oktober 2023¹⁴ einen Antrag um Aufnahme in die (neue) Oö. BauÜV 2024 stellen.

Gibt es auch seitens des Bundes Initiativen zu einer solchen Verfahrenskonzentration?

Im Jahr 2017 lag dem Nationalrat eine **Gewerbeordnungs-Novelle als Regierungsvorlage** zur Beratung vor, in der mittels **Verfassungsbestimmung** sämtliche eine gewerbliche Betriebsanlage betreffenden Verfahren (und damit auch das baubehördliche Verfahren) bei der Bezirkshauptmannschaft konzentriert werden sollten („Verfahrensvollkonzentration“).¹⁵ Nicht zuletzt wegen der damals erfolgten vorzeitigen Auflösung des Nationalrats kam dieses Gesetzesvorhaben, das im Übrigen in zahlreichen Punkten legislativ unausgereift war, jedoch nicht zustande. Nachfolgende Bundesregierungen haben diese Initiative, die einen Wegfall der gemeindlichen Baukompetenz bei Betrieben von Gesetzes wegen bedeuten würde, bisher nicht weiterverfolgt. Im Fall der zukünftigen Verwirklichung eines solchen Vorhabens würde sich die derzeitige Option der Übertragung von Baukompetenzen quasi nur als Übergangslösung darstellen.

Resümee

Mit der bevorstehenden Neuerlassung der Oö. BauÜV 2024 wird der Zusammenführung des bau- mit dem gewerberechtlichen Verfahren bei Betriebsanlagen in Entsprechung des Grundsatzes der „Einheit der Betriebsanlage“ zum Durchbruch verholfen. Damit wird ein entscheidender, von der Oö. Landesregierung regelbarer Beitrag zur Vereinfachung der Verwaltungsprozesse geleistet.

¹⁴ Dieser Zeitpunkt ergibt sich nach dem oben bereits erwähnten Rundschreiben der Direktion Inneres und Kommunales vom 28.4.2023, IKD-2022-719721/8-Hm, aufgrund der mit der Erlassung der Oö. BauÜV 2024 erforderlichen Vorlaufzeit (insbesondere Beschlussfassung in der Oö. Landesregierung und zeitgerechte Kundmachung im Landesgesetzblatt für Oberösterreich).

¹⁵ Vgl. 1475 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXV. GP.