

# Steiermärkischer Stallbauleitfaden

von der Planung bis zur Inbetriebnahme





## IMPRESSUM:

**Eigentümer, Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:** Landwirtschaftskammer Steiermark, Hamerlinggasse 3, 8010 Graz, in Zusammenarbeit mit: Land Steiermark, Gemeindebund Steiermark und Ländergruppe Steiermark des Österreichischen Städtebundes

**Redaktion:** Mag. Simon Gerhardtter, Mag. Elisabeth Haas, Mag. Martina Tschiggerl, Mag. Walter Huber - Landwirtschaftskammer Steiermark

**Layout:** Renate Wallner, Landwirtschaftskammer Steiermark

**Fotos:** LK-Archiv (Seite 27, 33, 42, 43), Walter Breiningner (Titelseite, Seite 11, 16, 40), Roman Musch (Seite 2, 55), Peter Kniepeiss (Seite 28 links und rechts, 39), Christoph Kowatsch (Seite 28 Mitte), Johannes Pommer (Seite 22), LK OÖ (Seite 14)

**Druck:** Schmidbauer Druckerei GmbH, 8280 Fürstenfeld, auf PEFC-Papier

**Hinweis:** Aufgrund der leichteren Lesbarkeit wurde zum Teil von geschlechtergerechten Formulierungen Abstand genommen. Die gewählte Form gilt jedoch für Frauen und Männer gleichermaßen.

**Copyright:** Die Landwirtschaftskammer Steiermark behält sich alle Rechte vor. Jede auch nur auszugsweise Vervielfältigung, elektronische Speicherung, Verarbeitung oder Verbreitung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Landwirtschaftskammer Steiermark zulässig. Sämtliche Angaben erfolgen ohne Gewähr, eine Haftung der Landwirtschaftskammer Steiermark ist ausgeschlossen.



## Ein Leitfaden für die Praxis

Der „Steiermärkische Stallbauleitfaden“ ist für die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der steirischen Land- und Forstwirtschaft von großer Bedeutung. So wurde der Leitfaden im Auftrag des Steiermärkischen Landtages von der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft Steiermark gemeinsam mit den zuständigen Stellen des Landes, des Gemeindebundes Steiermark sowie der Ländergruppe Steiermark des Österreichischen Städtebundes erarbeitet und erstellt.

Für diese wichtige und wertvolle Mitarbeit möchte ich mich bei allen Partnern sehr herzlich bedanken. Durch die intensive Zusammenarbeit und Abstimmung konnte ein umfassendes Werk geschaffen werden, welches Landwirten in Zukunft bei der Errichtung ihrer Stallgebäude hilfreich zur Seite stehen wird. Vor allem in der Tierhaltung spielt die Neuerrichtung, aber auch der Zu- und Umbau von Stallgebäuden, besonders auch in Verbindung mit dem Tierwohl, eine wesentliche Rolle. Dem Bauwerber sollen mit diesem Leitfaden sämtliche Informationen rund um die Stallerrichtung und dem erforderlichen Verfahrensablauf bereits in der Planungsphase zur Verfügung stehen. In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass durch eine umfassende und vorausschauende Planung künftige Probleme hintangehalten werden können. Der Leitfaden beschäftigt sich mit den Fragen von allenfalls zu erstellenden Gutachten, deren Erforderlichkeit, Verrechnung und den Bauverfahren in rechtlicher Hinsicht.

Ein wesentliches Ziel bei der Erstellung war es, die Verantwortlichen in den Gemeinden und Städten zu unterstützen, ein Bauverfahren zügig entsprechend den Verfahrensvorschriften abzuwickeln. Der Leitfaden soll vor allem im gesamtgesellschaftlichen Interesse dazu beitragen, die Versorgung mit sicheren, hochqualitativen und regionalen Lebensmitteln langfristig zu gewährleisten, die von den Bäuerinnen und Bauern in großer Verantwortung tagtäglich wahrgenommen wird.

So möge der Stallbauleitfaden die Basis für eine zukunfts- und leistungsfähige Landwirtschaft sein, die breite Akzeptanz und eine entsprechende Wertschätzung erfährt.

*„Denn nur wo gebaut wird, entsteht Neues und damit auch Zukunft.“*

Herzlichen Dank, alles Gute und viel Erfolg.

A handwritten signature in black ink that reads "Franz Titschenbacher". The signature is written in a cursive, flowing style.

**ÖR Franz Titschenbacher**

Präsident der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft in Steiermark



## Ein Leitfaden für Klarheit und Rechtsicherheit

Gleich an welchem Standort - innerhalb oder außerhalb des Dorfgebietes – Tierhaltungsbetriebe ansässig sind: Kommt es zu Neu-, Um- oder Ausbauten, bleiben Konflikte mit der Nachbarschaft oft nicht aus. Die möglichen Folgen reichen von Diskussionen oder Streit bis hin zu kostspieligen Gerichtsprozessen.

Faktum ist: Der Bau und die Erweiterung von Tierhaltungsanlagen werden in der Öffentlichkeit zunehmend kritisch betrachtet. Die Angst vor „Massentierhaltungsanlagen“, noch dazu vor der eigenen Haustüre, nimmt zu. Der Widerstand formiert sich häufig zeitig und führt nicht selten zur Gründung von Bürgerinitiativen. Eine Unterscheidung zwischen bäuerlicher Landwirtschaft und Intensivtierhaltung wird hierbei nicht immer vorgenommen, auch verlaufen die Grenzen hier teils fließend.

Meistens würden sich hier durch Kommunikation und vor allem sachliche Information bereits im Vorfeld viele Schwierigkeiten vermeiden lassen. Der Landwirt ist heute nicht mehr nur als Tierhalter und Unternehmer gefragt, sondern wird zunehmend auch in seinen kommunikativen Fähigkeiten herausgefordert.

Mit diesem nun vorliegenden Stallbauleitfaden kann und soll ein nachhaltiger Beitrag geleistet werden, zum einen den landwirtschaftlichen Betrieben bei Neu-, Um- oder Zubau hilfreiche Informationen zu geben, zum andern das Zusammenleben zwischen Landwirtschaft und Wohnbevölkerung positiv gestalten zu helfen. So soll der Leitfaden nicht nur den Landwirten dienen, um Bauvorhaben möglichst effizient abzuwickeln, sondern auch - im Sinne von Klarheit und Rechtssicherheit - als Arbeitsgrundlage für Sachverständigengutachten dienen und sicherstellen, dass die gesetzlichen Regelungen und die entsprechenden österreichischen Beurteilungsrichtlinien eingehalten werden.

Mit anderen Worten: Der vorliegende Leitfaden soll eine erste Hilfestellung geben, wie in Zeiten einer kritischen Öffentlichkeit die Planung eines neuen Stallgebäudes erfolgreich vorbereitet und durchgeführt werden kann. Er kann und soll eine Einzelfallbeurteilung nicht ersetzen, sondern den Bauwerber in einem möglichst frühen Stadium der Planung über die wichtigsten Punkte auf dem Weg zur Genehmigung informieren.

**ÖR Hans Seitinger**

Landesrat für Land- und Forstwirtschaft



## Baurecht für Landwirte

Inhalt und Form der heimischen Landwirtschaft sind in den vergangenen Jahrzehnten einem steten Wandel unterworfen. Während für die Produktion von Nahrung und nachwachsenden Rohstoffen sowie für die Landschaftspflege vor rund 150 Jahren noch 75 Prozent der Bevölkerung im Einsatz waren, ist es aktuell nicht einmal mehr jeder 20. Steirer bzw. jede 20. Steirerin, der/die auf diesem Gebiet den Lebensunterhalt erwirtschaftet.

Neben der Mechanisierung und der zunehmenden Spezialisierung im landwirtschaftlichen Bereich haben sich vor allem die Stallbauten, die nicht nur den geänderten Anforderungen der Praxis Rechnung tragen, sondern auch den immer komplexer werdenden rechtlichen Anforderungen genügen müssen, mitunter wohl am stärksten verändert. Baubehördliche Verfahren im Zusammenhang mit Tierhaltungsbetrieben werden zunehmend aufwendiger, darüber hinaus wirft der Umgang mit Altbeständen viele rechtliche Fragen auf.

Der vorliegende Leitfaden nimmt sich dieser Problematik an und stellt sowohl für Betroffene als auch für beteiligte Baubehörden den Verfahrensablauf klar und übersichtlich dar. Landwirte erhalten Informationen darüber, welche Unterlagen im Verfahren vorzulegen sind, welche Themen geprüft werden und mit welchen möglichen Hindernissen im Verfahren gerechnet werden muss. Den zuständigen Baubehörden wird mit dieser Unterlage eine Übersicht aller relevanten Themen angeboten, die sie für die Durchführung der Genehmigungsverfahren benötigen; ergänzt wird der Leitfaden durch eine Kurzdarstellung der Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung und im IPPC-Regime.

In diesem Sinne hoffe ich, dass diese von vielen engagierten Mitarbeitern erstellte Unterlage von den Betroffenen angenommen wird und eine wertvolle Unterstützung im ohnehin nicht immer einfachen landwirtschaftlichen Alltag bietet.

**Anton Lang**

Landesrat für Verkehr, Umwelt und erneuerbare Energien, Sport und Tierschutz



## Verfahrensabläufe optimieren – Konflikte reduzieren

In der Vergangenheit haben wir immer wieder erfahren, dass aus der Praxis der Wunsch nach einer komprimierten Unterlage über die maßgeblichen Vorschriften im Zusammenhang mit Stallbauvorhaben geäußert wurde.

Der Gemeindebund hat daher gerne die Initiative für den nunmehr vorliegenden Stallbauleitfaden unterstützt und ich freue mich darüber, dass erstmals ein umfassender Überblick über Verfahrensvorschriften, die rechtlichen Grundlagen und den Verfahrensablauf mit Checklisten vorliegt.

Ich hoffe, dass der Leitfaden dazu beitragen kann, die Verfahrensabläufe zu verbessern. Alle Konflikte, die mit Stallbauvorhaben in der Praxis entstehen können, wird der Leitfaden nicht verhindern können, deshalb appelliere ich immer an die Vernunft bei allen Beteiligten, da nur so Nutzungskonflikte möglichst vermieden werden können und unsere heimische Landwirtschaft eine Zukunft hat.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Er. Dirnberger'.

**LAbg. Bgm. Erwin Dirnberger**  
Präsident Gemeindebund Steiermark



## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen!

Mit dem vorliegenden Leitfaden ist es erstmalig gelungen, das Thema Stallbauten in der Steiermark umfassend auszuleuchten. Damit wurde ein praxisorientiertes Werkzeug geschaffen, diese in Städten bisher nicht alltägliche Thematik nutzergerecht anwenden zu können.

Nicht zuletzt durch die steirische Gemeindestrukturreform umfassen nun Stadtgebiete auch Gebiete mit landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben. Daher ist der Österreichische Städtebund, Landesgruppe Steiermark, gerne der Einladung der Landwirtschaftskammer Steiermark gefolgt, an der Ausarbeitung des Steiermärkischen Stallbauleitfadens aktiv mitzuwirken.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und alles Gute bei der praktischen Anwendung des Leitfadens. Nutzen Sie die zahlreichen Tipps und Checklisten bei Stallbauten in Ihrer Stadt/Gemeinde. Scheuen Sie sich in weiterer Folge auch nicht, Anregungen und Verbesserungsvorschläge aus der Praxis an uns zu übermitteln.

Mit einem „steirischen Glück auf!“

**Bürgermeister Kurt Wallner**

Vorsitzender Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark

## Inhaltsverzeichnis

1. Stallbauverfahren in der Übersicht	12
1.1 Übersicht (siehe Checkliste Anhang 2, S. 50)	12
- Vorprojektierung (Planung)	12
- Schriftliches Ansuchen	12
- Durchführung der Bauverhandlung	12
- Baubescheid	12
- Baubeginn/Bau	12
- Fertigstellungsanzeige	12
- liegt keine Bauführerbescheinigung vor: Benützungsbewilligung	12
1.2 Instanzenzug	12
- Erste Instanz	12
- Zweite Instanz (Berufung)	12
- Landesverwaltungsgericht (Beschwerde)	12
- Verwaltungsgerichtshof (Revision) bzw. Verfassungsgerichtshof (Beschwerde)	12
2. Genehmigungspflicht	13
2.1 Baubewilligungspflichtige Vorhaben (§ 19)	13
2.2 Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 20)	14
2.3 Baubewilligungsfreie Vorhaben (§ 21)	14
2.4 Grafische Darstellung	15
3. Planung	16
3.1 Stallplanung	16
3.2 Raumordnung	17
4. Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung (Baubewilligungspflichtige Vorhaben)	19
4.1 Baubewilligungsantrag	19
4.2 Abklärung der erforderlichen Gutachten	20
4.3 Abklärung des Rahmens der für die gutachterliche Beurteilung beizubringenden Unterlagen	21
4.3.1 Notwendige Unterlagen für die Erstellung einer immissionstechnischen Beurteilung	21
4.3.2 Notwendige Unterlagen für die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung	21
5. Beiziehung eines Sachverständigen	23
5.1 Wer ist Sachverständiger?	23
5.2 Wann ist die Beiziehung eines Sachverständigen überhaupt erforderlich?	23
5.3 Welche Aufgaben hat ein Sachverständiger?	24
5.4 Wann darf ein „nichtamtlicher“ Sachverständiger bestellt werden?	24
5.5 Wie muss ein Gutachten aufgebaut sein?	26
5.6 Darf ein Sachverständiger eine rechtliche Beurteilung vornehmen?	27
6. Gebäudeabbruch (Baurestmasse)	28
6.1 Gebäudeabbruch	28
6.2 Baurestmassen	28
7. Bauverhandlung	29
7.1 Parteien und Beteiligte	29
7.2 Kundmachung	29
7.3 Verhandlungsablauf	29
7.4 Einwendungen der Nachbarn	30
7.5 Verhandlungsschrift	31
7.6 Nachträgliche Änderung des Bauvorhabens	31
8. Baubewilligungsbescheid	32
8.1 Mindestinhalte eines Bescheides	32
8.2 Auflagen	32

9. Instanzenzug (Rechtsmittel gegen den Baubewilligungsbescheid)	34
9.1 Erste Instanz	34
9.2 Zweite Instanz	34
9.3 Landesverwaltungsgericht	34
9.4 VwGH/VfGH	35
9.5 Aufschiebende Wirkung	35
9.6 Entscheidungsfristen der Behörde	35
9.7 Zustellung von Schriftstücken und Beginn des Fristenlaufes	36
10. Grafische Darstellung der Instanzenzüge	37
10.1 Instanzenzug der Gemeinde	37
10.2 Instanzenzug der Stadt Graz	38
11. Baubeginn	39
11.1 Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid	39
11.2 Baubeginnsanzeige	39
11.3 Pflicht während der Bauführung	39
11.4 Ausführungsänderungen	39
11.5 Erlöschen der Baubewilligung	39
12. Fertigstellungsanzeige - Benützungsbewilligung	40
12.1 Fertigstellungsanzeige	40
12.2 Benützungsbewilligung	40
13. Baupolizeiliche Maßnahmen	41
13.1 Instandhaltung und Nutzung (§ 39)	41
13.2 Baueinstellung und Beseitigungsauftrag (§ 41)	41
13.3 Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung (§ 41 Abs. 4)	42
13.4 Sofortmaßnahmen (§ 42)	42
14. Rechtmäßiger Bestand	43
14.1 Errichtung vor dem 1. Jänner 1969 (§ 40 Abs. 1)	43
14.2 Errichtung zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. Dezember 1984 (§ 40 Abs. 2)	43
14.3 Veränderungen an baulichen Anlagen und Feuerstätten (§ 40 Abs. 2a)	44
14.4 Nutzungsänderungen	44
14.5 Durchzuführende Verfahren der Behörde	44
15. Weitere Rechtsmaterien	45
15.1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G 2000)	45
15.2 IPPC-Anlagen	47
Anhang	49
Anhang 1 - Bauanzeige	49
Anhang 2 - Checkliste - „Schritte bis zum fertigen Stallgebäude“	50
Anhang 3 - Entscheidungen zur UVP-Pflicht - Neuvorhaben	51
Anhang 4 - Entscheidungen zur UVP-Pflicht - Änderungsvorhaben	52
Stichwortverzeichnis	53

Soweit nicht anders bezeichnet, beziehen sich alle Gesetzesangaben auf das Steiermärkische Baugesetz i.d.F. LGBl. Nr. 117/2016.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS:

Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
BauG	(Stmk.) Baugesetz (1995)
BauSlg	Hauer, Baurechtssammlung (1983 bis 1988 jährlich erschienene Zusammenstellung von Entscheidungen des VwGH fortlaufend nach Nr. zitiert, mit Entscheidungen des Jahres 1994 neu begonnen bis 2001, nun Zitierung pro Jahrgang)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
dgl.	dergleichen
dh	das heißt
etc.	et cetera
f, ff	folgende (Seite, Seiten)
ggf.	gegebenenfalls
HQ	Hochwasserqualifizierung entsprechend der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 12. September 2005 über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume
idGF	in der geltenden Fassung
ieS	im engeren Sinn
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control, EG-Richtlinie RL 2008/1/EG (Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung)
iSd	im Sinne (des, der)
iVm	in Verbindung mit
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera(e), Buchstabe(n)
LVwG	Landesverwaltungsgericht
Nr.	Nummer
ÖKL	Österreichisches Kuratorium für Landtechnik
ROG	Raumordnungsgesetz 2010
Stmk.	Steiermark, steiermärkisch
u.a.	und anderen, unter anderem
usw.	und so weiter
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVP-G	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VwGVG	Verwaltungsgerichtshofsgesetz
VwSlg	Verwaltungsgerichtshof-Sammlung
WRG	Wasserrechtsgesetz 1959
Z	Ziffer
zB	zum Beispiel

## Allgemeines zum vorliegenden Stallbauleitfaden

Der gegenständliche Leitfaden soll dem Leser einen Überblick über die wichtigsten Bestimmungen im Zusammenhang mit Stallbauverfahren bieten. In der Praxis sehen sich insbesondere bäuerliche Bauwerber mit enormen Herausforderungen konfrontiert, da es zahlreiche rechtliche Bestimmungen rund um die Stallerichtung zu beachten gilt. Dieser Leitfaden bemüht sich darum, eine Vielzahl der rechtlichen Fragestellungen zusammengefasst aufzugreifen. Diese gesamtheitliche Darstellung soll aber nicht nur für den Bauwerber eine Orientierungshilfe sein, sondern auch den vollziehenden Behörden in der raschen und den rechtlichen Grundlagen entsprechenden Abwicklung von Bauverfahren dienen.

Die komplexe Rechtsmaterie wird durch Checklisten und Grafiken vereinfacht dargestellt. Oftmals ist für den Bauwerber unklar, ob die geplante Baumaßnahme einer Bewilligung bedarf, lediglich im Anzeigeverfahren abgewickelt werden kann oder aber baubewilligungsfrei ist. Nebst den diesbezüglichen rechtlichen Grundlagen finden sich im Stallbauleitfaden auch Beispiele aus der Rechtsprechung in Bezug auf die Kategorisierung der jeweiligen Verfahrenstypen. Von besonderer Bedeutung ist eine umfassende und präzise Planungsphase. Die Checkliste „Schritte bis zum fertigen Stallgebäude“ bietet eine Übersicht über die zu beachtenden Punkte. Gleichsam widmet sich der Stallbauleitfaden auch raumordnungsrechtlichen Gesichtspunkten, auf die im Vorfeld der Einreichung des Baubewilligungsantrages Bedacht zu nehmen ist.

Des Weiteren beschäftigt sich der Leitfaden mit den erforderlichen Unterlagen, die einem Baubewilligungsantrag beizufügen sind, sowie jenen, die für die Erstellung von Gutachten vorzulegen sind. Im Falle einer notwendigen Gutachtenserstellung gilt es, von der Gemeinde einen klaren Auftrag an beizuziehende Sachverständige zu erteilen. Im Stallbauleitfaden wird ausführlich der Unterschied zwischen amtlichen, nicht amtlichen und Privatsachverständigen aufgezeigt. Diese Unterscheidung ist insofern relevant, als diese jeweils unterschiedliche Gebührenansprüche geltend machen können. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Verfahrensvorschriften, die anlässlich einer Bauverhandlung zu beachten sind, gelegt. Ausgeführt wird insbesondere, welche Einwendungen Nachbarn zulässigerweise erheben können. Ein Baubewilligungsansuchen ist bescheidmässig zu erledigen, wobei der Bescheid gewisse Mindestinhalte aufweisen muss.

Das Studium des Stallbauleitfadens kann einen Informationsvorsprung bewirken, der eine vorausschauende Herangehensweise ermöglicht und folglich Verfahrensverzögerungen hintanhaltend kann.



# 1. Stallbauverfahren in der Übersicht

## 1.1 Übersicht (siehe Checkliste Anhang 2)

### TIPP

Im Anhang befindet sich eine Checkliste, welche einen Überblick über alle zu beachtenden Punkte betreffend Stallbauverfahren beinhaltet.

### Vorprojektierung (Planung)

#### Schriftliches Ansuchen

Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung beim Gemeindeamt jener Gemeinde, in der das Bauvorhaben erfolgen soll (inkl. Unterlagen gemäß § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1, vgl. Punkt 4.1).

#### Durchführung der Bauverhandlung

Bis Ende der mündlichen Verhandlung können Einwendungen der Nachbarn mit Parteistellung erfolgen.

#### Baubescheid

Bei einer Bewilligung ist auf im Bescheid erteilte Auflagen zu achten; die Baubewilligung erlischt gemäß § 31, wenn nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung mit der Bauausführung begonnen wird.

#### Baubeginn/Bau

Der Baubeginn ist vom jeweiligen Bauführer bei der Gemeinde anzuzeigen (vgl. Punkt 11.2).

Die Bauausführung hat entsprechend der Baubewilligung zu erfolgen; mehr als „geringfügige Abweichungen“ vom genehmigten Projekt bedürfen jedenfalls einer gesonderten Genehmigung für die Abweichungen durch die Gemeinde.

#### Fertigstellungsanzeige

Die Fertigstellungsanzeige ist vor der Benützung des Stallgebäudes bei der Gemeinde einzubringen und ist als wichtiger Bestandteil des Bauverfahrens zu sehen; der Anzeige sind die in § 38 Abs. 2 gelisteten Unterlagen (vgl. Punkt 12.) anzuschließen.

#### Liegt keine Bauführerbescheinigung vor: Benützungsbewilligung

Vor Erteilung der Benützungsbewilligung darf die bauliche Anlage grundsätzlich nicht benutzt werden.

## 1.2 Instanzenzug

Baubescheide (eigener Wirkungsbereich der Gemeinde) können angefochten werden. Der diesbezügliche Instanzenzug ist folgendermaßen ausgestaltet:

### Erste Instanz

Gemeinde - Zuständigkeit Vollziehung: Bürgermeister  
(in Graz - Zuständigkeit: Stadtsenat)

### Zweite Instanz (Berufung)

Gemeinde - Zuständigkeit Vollziehung: Gemeinderat (Möglichkeit einer Berufungsvorentscheidung durch den Bürgermeister gemäß § 64a AVG)  
(in Graz - Zuständigkeit: keine zweite Instanz)

### Landesverwaltungsgericht (Beschwerde)

Gemeinde - Zuständigkeit LVwG (Möglichkeit einer Beschwerdeentscheidung durch den Gemeinderat gemäß § 14 VwGVG), außer Graz - Zuständigkeit: LVwG (Möglichkeit der Beschwerdeentscheidung durch Stadtsenat gemäß § 14 VwGVG)

### Verwaltungsgerichtshof (Revision) bzw. Verfassungsgerichtshof (Beschwerde)

## 2. Genehmigungspflicht

Dem Bauwerber wird empfohlen, im Zuge der Planung vorab Rücksprache mit der Gemeinde zu halten. Bauvorhaben unterliegen grundsätzlich einer der folgenden Kategorien:

### 2.1 Bewilligungspflichtige Vorhaben (§ 19)

Neu-, Zu- oder Umbauten von Stallgebäuden unterliegen nach dem Stmk. BauG der baubehördlichen Bewilligungspflicht. Zu beachten gilt es, dass eine Nutzungsänderung, welche insbesondere die Nachbarrechte berührt, ebenfalls der Baubewilligungspflicht unterliegt. Die Nutzungsänderung muss im Sinne des Gesetzes nur die Möglichkeit bieten, die Nachbarrechte (oder eine der übrigen aufgezählten öffentlichen Interessen) zu berühren, dh Voraussetzung für die Bewilligungspflicht ist nicht die Verletzung der öffentlichen Interessen, sondern vielmehr bereits die Möglichkeit der Berührung dieser<sup>1</sup>. Dazu wurde vom Verwaltungsgerichtshof in einer seiner Entscheidungen beispielsweise eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung bei der Umstellung von 3.600 Legehennen auf nunmehr 6.300 leichte Legehennen angenommen. Dies mit der Begründung, dass die vorgenommene Änderung „auf die hygienischen Verhältnisse der baulichen Anlage von Einfluss sein kann bzw. Nachbarrechte gemäß § 26 Abs. 1 berühren kann“<sup>2</sup>.

Das Bewilligungsverfahren wird mit einem Ansuchen des Bauwerbers (inkl. der notwendigen, anzuschließenden Unterlagen vgl. Punkt 4.1) bei der Gemeinde eingeleitet. Daraufhin erfolgt eine Vorprüfung auf Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen sowie gegebenenfalls Unterlagenanforderungen durch die Gemeinde als Baubehörde. In der Regel wird von der Gemeinde eine Bauverhandlung über das eingereichte Projekt durchgeführt, in der das Vorhaben nochmals vorgestellt und offene Fragen beantwortet werden. Das Verfahren endet mit einem Bescheid der Gemeinde, der nach Ablauf der Rechtsmittelfrist in Rechtskraft erwächst. Erst nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides kann mit der Ausführung des eingereichten Bauvorhabens begonnen werden.

Weitere bewilligungspflichtige Bauvorhaben: Neu-, Zu- oder Umbauten von Stallungen; Abbruch von Gebäuden, ausgenommen Nebengebäude<sup>3</sup>; Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsmittel sowie Stützmauern, jeweils ab einer Höhe von 1,5 m; Veränderungen des natürlichen Geländes von nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland gelegenen Grundflächen sowie von im Freiland gelegenen Grundflächen, die an das Bauland angrenzen.

Praktische Beispiele aus der Rechtsprechung:

Nach der ständigen Judikatur des VwGH (vgl. VwSlg 13059/1899, 0148/A/1906, 22.5.1967, 0137/67) ist unter einem Bau jede Anlage zu verstehen, zu deren Herstellung ein wesentliches Maß bautechnischer Kenntnisse erforderlich ist, die mit dem Boden in eine gewisse Verbindung gebracht ist und die wegen ihrer Beschaffenheit die öffentlichen Interessen zu berühren geeignet ist.

Die Herstellung (oder Änderung) einer Miststätte in Form eines (ca. 15 cm tiefen) Auffangbeckens und einer etwa 1,5 m hohen Umgrenzungsmauer im Ausmaß von 8 m x 8 m sowie eine Nutzungsänderung, die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke haben kann, zählt zu den bewilligungspflichtigen Vorhaben iSd § 19 BauG (VwGH 30.3.2004, 2002/06/0173).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es sich bei Futtersilos um bewilligungspflichtige Anlagen handelt. Auch bei Silofräsen-Anlagen handelt es sich meist um bauliche Anlagen, zu deren fachgerechten Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind. Grundsätzlich ist von einer Einheit von Silo und Fräse auszugehen.

#### TIPP

Zur Einordnung des Bauvorhabens wird eine vorherige Abklärung mit der Gemeinde als zuständige Baubehörde empfohlen.

#### Beispiele

#### Beispiele Rechtsprechung

<sup>1</sup> vgl VwGH 21.02.2014, 2012/06/0059- RS 1.

<sup>2</sup> vgl VwGH 22.01.2004, 2001/06/0119- RS 1.

<sup>3</sup> Nebengebäude: eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Anzeigepflichtige Vorhaben (§ 20)

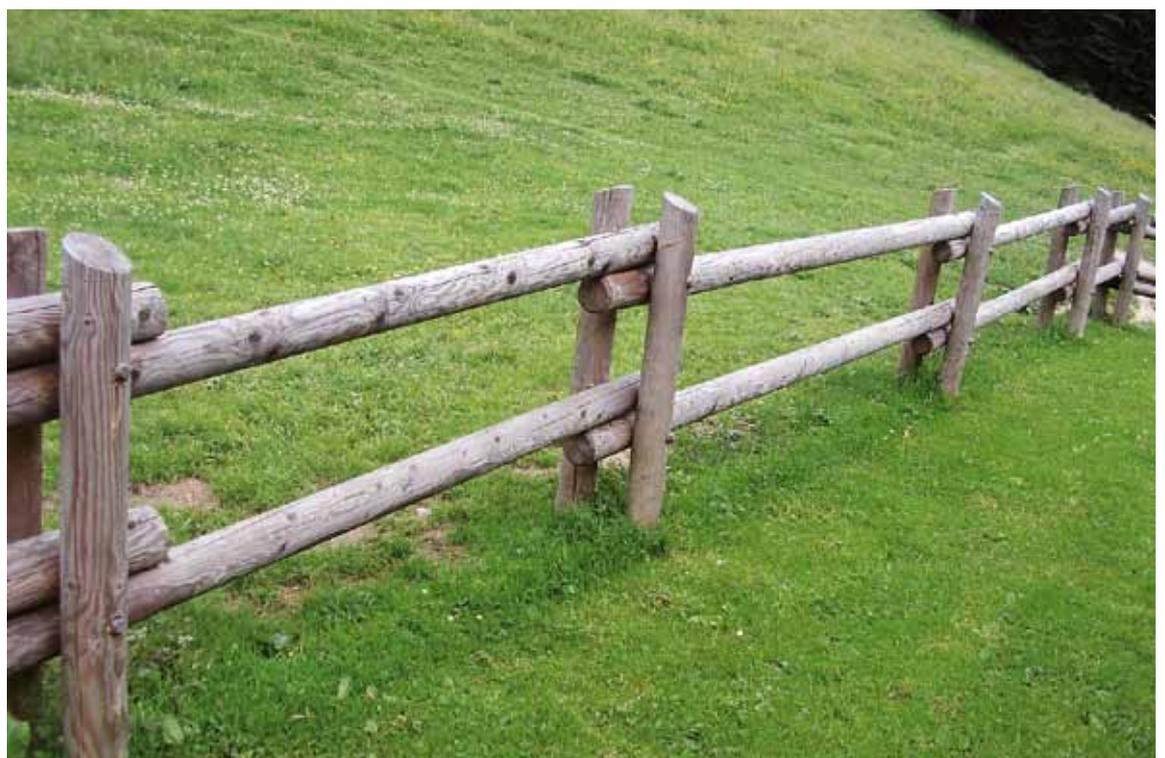
**Bauanzeige** Im Falle eines anzeigepflichtigen Vorhabens hat einleitend eine nachweislich schriftlich durchgeführte Bauanzeige zu erfolgen, der die gesetzlich erforderlichen Unterlagen (§ 33 Abs. 2) anzuschließen sind. Aufgrund der vorgelegten Unterlagen erfolgt eine Beurteilung durch die Gemeinde. Wenn binnen acht Wochen bei vollständig eingereichten Unterlagen keine Verständigung der Gemeinde auf Einleitung des Baubewilligungsverfahrens oder eine bescheidmäßige Untersagung beim Bauwerber einlangt, gilt das Vorhaben als bewilligt und kann danach mit dem Bau begonnen werden. Als anzeigepflichtig gelten beispielsweise:

- Flugdächer mit einer überdeckten Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> (mit Zustimmung der Nachbarn)
- Garagen für höchstens zwölf Kraftfahrzeuge mit einem höchst zulässigen Gesamtgewicht von je 3.500 kg (mit Zustimmung der Nachbarn)
- Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie Stützmauern, jeweils bis zu einer Höhe von 1,5 m etc.

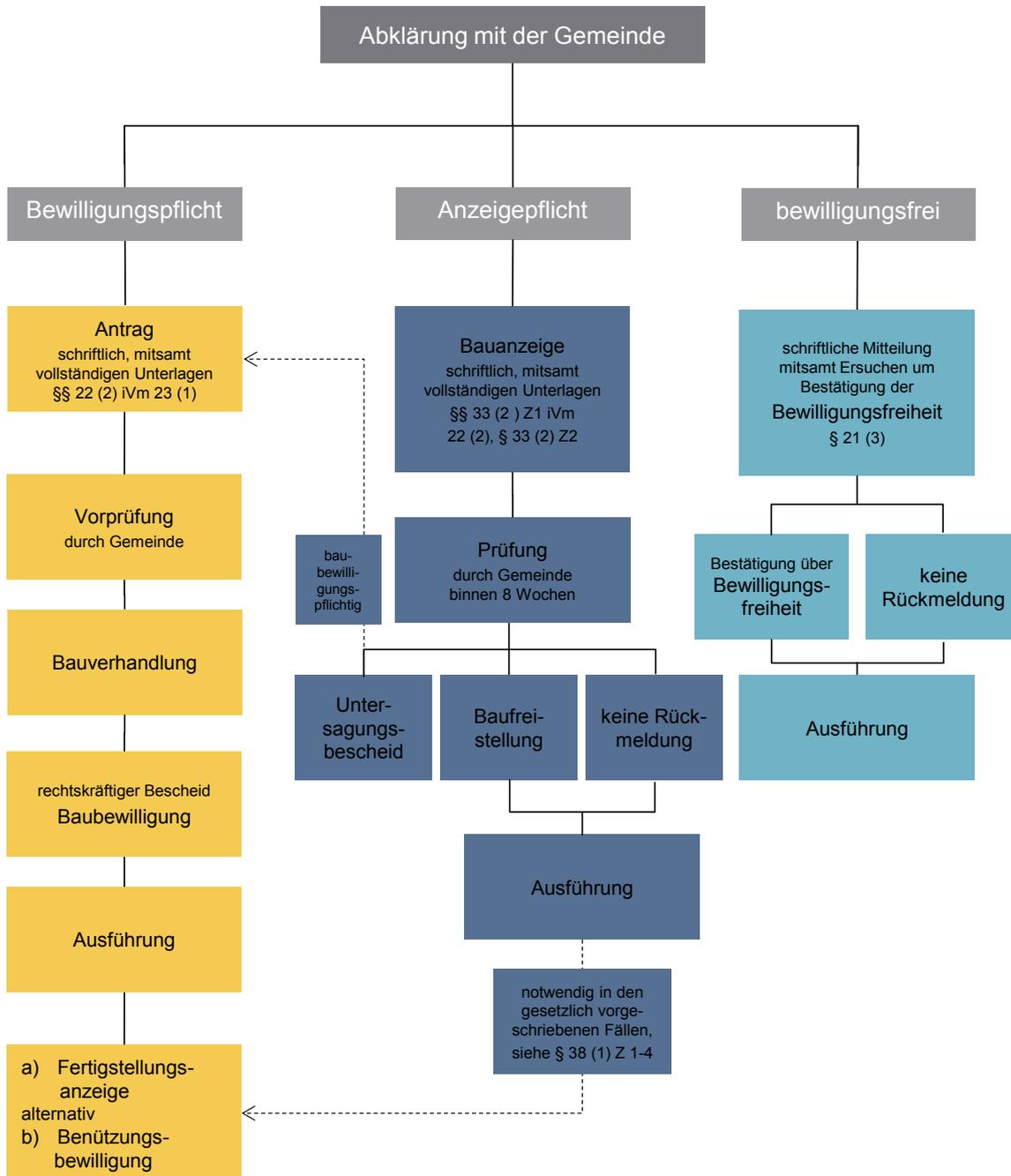
## 2.3 Baubewilligungsfreie Vorhaben (§ 21)

**schriftliche Mitteilung** Baubewilligungsfreie Vorhaben sind der Gemeinde vor ihrer Ausführung schriftlich mitzuteilen. Diese Mitteilung hat den Ort und eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten. Baubewilligungsfrei sind beispielsweise:

- Einfriedungen (zB Zäune) gegen Nachbargrundstücke (ausgenommen öffentliche Verkehrsflächen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- Flugdächer mit einer überdeckten Fläche von insgesamt höchstens 40 m<sup>2</sup>
- Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Kollektorfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>; dabei dürfen Anlagen und ihre Teile eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten
- Nebengebäude (mit Ausnahme von Garagen), landesübliche Zäune, Folientunnel, Hagelnetzanlagen, Flachsilos, Beregnungsanlagen und dgl., jeweils nur im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft, sofern keine Nachbarrechte im Sinne des § 26 Abs.1 Z1 und 2 berührt werden.



## 2.4 Grafische Darstellung



## 3. Planung

### 3.1 Stallplanung

Eine der wichtigsten Phasen bis zur Realisierung eines Stallbauvorhabens ist die Planungsphase des jeweiligen Gebäudes.

#### TIPP

##### Ihr Ansprechpartner:

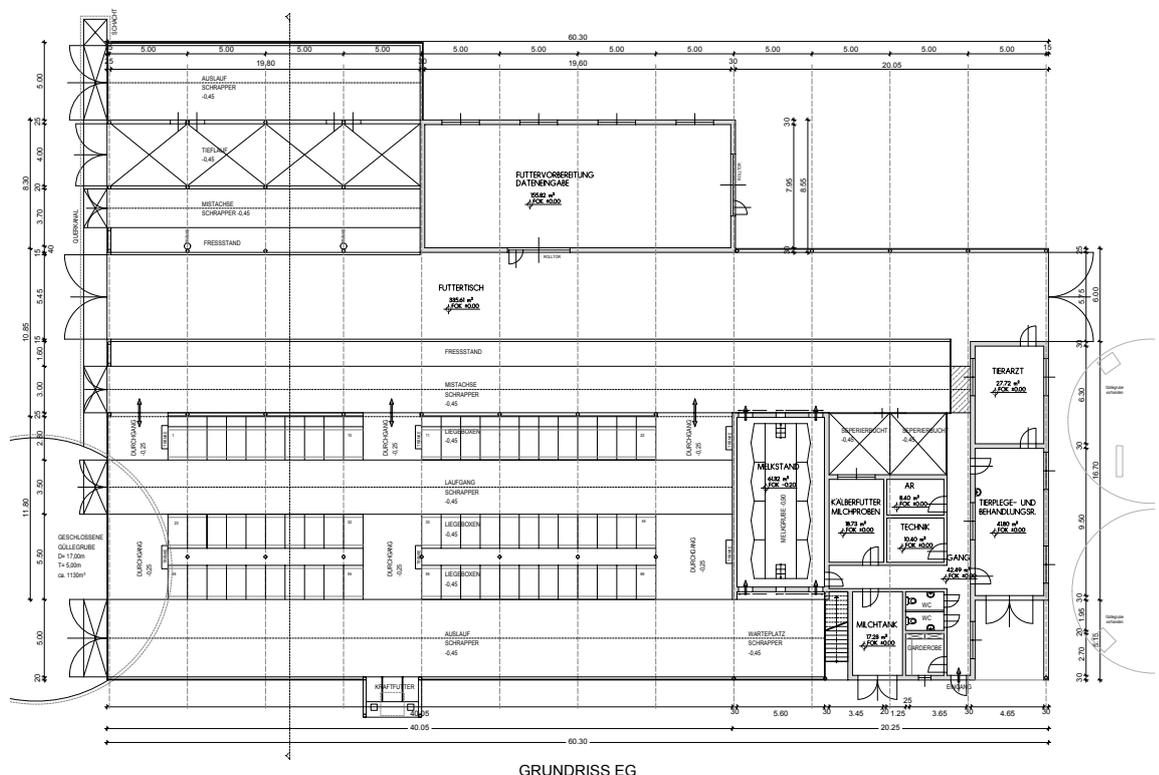
Baureferat der  
LK Steiermark  
0316/8050-1417  
bau@lk-stmk.at

##### Beratungsort:

Am Hof,  
Baureferat  
der LK Steiermark

Bei der Planung ist eine Absprache mit Stallbauexperten aus den verschiedenen Gebieten empfehlenswert (Arbeits- und Betriebswirtschaft, Bautechnik, Baurecht, Finanzierung, Förderung, Standortauswahl, Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen und dgl.). Es können durch die vorhergehende fachkundige Absprache meist schon in der Planungsphase künftige Probleme verhindert bzw. mitberücksichtigt werden. Bei der Planung ist vor allem auf die jeweiligen Beschreibungen (zB Baubeschreibung, technische Beschreibungen wie etwa Lüftungsbeschreibung etc.) Augenmerk zu legen. Nur jener Inhalt, der aus der technischen Beschreibung hervorgeht, kann in weiterer Folge vom Sachverständigen berücksichtigt werden. Des Weiteren ist besonders auf die Übereinstimmung und Aktualität der einzelnen Beschreibungen zu achten. In der Praxis ergeben sich häufig Probleme dadurch, dass aktualisierte Beschreibungen nicht an alle mit der Bearbeitung befassten Stellen weitergeleitet werden und folglich unterschiedliche Grundlagen zur Bewertung herangezogen werden.

Zusammenfassend kann durch eine durchdachte Planung sowie durch vollständige und inhaltlich richtige Unterlagen das Verfahren beschleunigt werden.



## 3.2 Raumordnung

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz beschreibt verschiedene Widmungskategorien, die sich in unterschiedlicher Weise auf landwirtschaftliche Betriebe auswirken bzw. eine Neugründung ermöglichen oder verhindern können. Nicht zuletzt deshalb ist die Standortauswahl von besonderer Bedeutung.

Hierbei gilt es vorerst zwischen den einzelnen Widmungskategorien zu unterscheiden:

Gemäß Stmk. ROG sind bauliche Maßnahmen bei rechtmäßig bestehenden Betrieben in Wohngebieten (darunter fällt auch das Kerngebiet) nur dann zulässig, wenn sie mit keiner Erweiterung der bestehenden Nutzung oder mit einer Verringerung der Immissionen verbunden sind.

**Wohngebiet**

Anders verhält es sich bei der Widmungskategorie Dorfgebiet, welche für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt ist. Hierbei gilt es jedoch im Einzelfall zu beurteilen, ob die bauliche Maßnahme zu einer dieser Widmung widersprechenden Belästigung der Bewohnerschaft führen würde. Diese Beurteilung hat ein Sachverständiger durchzuführen.

**Dorfgebiet**

Das Freiland ist nahezu ausschließlich Zwecken land- und forstwirtschaftlicher Nutzung zugeordnet. Die Möglichkeit des Bauens im Freiland unterliegt strengen gesetzlichen Regelungen und ist zumeist nur Landwirten unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit erlaubt. Im Zweifelsfall gilt es bei Bauvorhaben vorab die Eigenschaft als Land- und Forstwirt abzuklären. Es wird hierbei unter anderem auf die flächenmäßige Größe eines Betriebes und die Art der Bewirtschaftung abgestellt. Für Personen, welche Tiere lediglich in Form eines „Hobbybetriebes“ (nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet) halten, ist es unzulässig, Stallungen oder Wohngebäude im Freiland zu errichten.

**Freiland**

Bei der Planung ist es insbesondere erforderlich, auf allfällig vorhandene Wasserschutz- und Schongebiete, Feinstaubsanierungsgebiete, Naturschutzgebiete, HQ 30/100-Gebiete u. dgl. Bedacht zu nehmen.

Grundsätzlich besteht in HQ 100-Bereichen ein Bauverbot für Neubauten (im Freiland) zu Zwecken der landwirtschaftlichen Nutzung. Es gibt jedoch die Möglichkeit, HQ-Bereiche durch Maßnahmen (zB Geländeänderungen, Dämme etc.) hochwasserfrei zu stellen, sodass diese Flächen in der Folge einer Bebauung zugänglich gemacht werden können. Hierzu sind jedoch entsprechende Projektunterlagen erforderlich und ist die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Bewilligung zu prüfen sowie die Maßnahme wasserwirtschaftlich abzuklären.

Je nach Bauvorhaben gilt es, die Voraussetzungen nach Stmk. ROG festzustellen und entsprechend zu prüfen. Hierbei kann es je nach flächenmäßiger Größe des Betriebes erforderlich sein, ein Gutachten im Sinne des Stmk. ROG vorzulegen.

Von der Erweiterung eines Betriebes ist die Neugründung einer Land- und Forstwirtschaft zu unterscheiden. Bei einer Neugründung hat jedenfalls ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachgewiesen zu werden. Es wird in beiden Fällen empfohlen, vorab Rücksprache mit der Baubehörde erster Instanz zu halten.

Es ist diesbezüglich auf die maßgeblichen Bestimmungen des § 33 Stmk. ROG zu verweisen:

### **§ 33 Abs. 4 Stmk. ROG idgF**

Im Rahmen der land- und/oder forstwirtschaftlichen Nutzung sind im Freiland zulässig:

1. *Umbauten.*
2. *Neu- und Zubauten sowie Änderungen des Verwendungszweckes, die für einen land- und/oder forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und in ihrer standörtlichen Zuordnung betriebstypisch sind. Insbesondere bei Neugründung eines Betriebes ist ein positiver Deckungsbeitrag mittels Betriebskonzept nachzuweisen. In die Kalkulation sind auch die Kosten von Investitionen mit einzubeziehen, die durch den Deckungsbeitrag zur Gänze abgedeckt werden müssen.*

3. Einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück
  - a) die Ersetzung von Altbauten für Wohnzwecke durch Neubauten und
  - b) die Errichtung eines betriebszugehörigen Einfamilienwohnhauses.

Stellt der Altbau gemäß lit. a eine baukulturell bemerkenswerte und gebietstypische Bausubstanz dar, so kann das Gebäude, ohne abgetragen werden zu müssen, auch einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung verbunden ist.

Ist die Hoflage durch eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Gewässer geteilt, so kann die Voraussetzung, dass der Ersatzbau (lit. a) bzw. das betriebszugehörige Einfamilienwohnhaus (lit. b) auf demselben Grundstück zu errichten ist, entfallen, wenn aus katastertechnischen Gründen eine Zusammenlegung der Grundstücke nicht erfolgen kann und eine Bebauung auf dem Grundstück mit den die Hoflage bildenden Gebäuden nicht möglich ist.
4. Neu- und Zubauten im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) für Zwecke der Privatzimmervermietung samt dazugehöriger infrastruktureller Einrichtungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß, wenn
  - a) die beantragte Nutzung in bestehenden Räumlichkeiten nicht möglich ist,
  - b) hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und
  - c) die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Das insgesamt höchstzulässige Ausmaß der Privatzimmervermietung im Rahmen des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes darf durch den Neu- oder Zubau nicht überschritten werden.
5. Änderungen des Verwendungszweckes
 

bei Gebäuden eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes in Hoflage für gewerbliche Tätigkeiten, wenn die Weiterführung des land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes dadurch nicht behindert wird, die Errichtung von neuen Gebäuden nicht erforderlich ist und der Gebietscharakter nicht verändert wird.

Die Änderung des Verwendungszweckes ist nur bei Gebäuden zulässig, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtet wurden. Zubauten für die neue Nutzung sind nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Zubauten in der Hoflage, wenn der Zuwachs an Geschoßflächen max. 10 % in Bezug auf jene Geschoßfläche beträgt, die bis zum 1. Juli 2010 rechtmäßig bestanden hat, und Schutzdächer, die als Zubauten ausgeführt werden, bis zu einer überdeckten Fläche von insgesamt höchstens 40 m<sup>2</sup>.

### § 33 Abs. 7 Stmk. ROG idgF

Vor Erlassung einer baurechtlichen Bewilligung ist zwingend ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen für

1. Neubauten gemäß Abs. 4 Z 2 und Z 3 lit. b, wenn die Größe der für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen unter 5 ha liegt, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens; bei Flächen ab 5 ha ist ein derartiges Gutachten dann einzuholen, wenn Zweifel bestehen, ob ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb vorliegt;
2. Zubauten gemäß Abs. 4 Z 2, wenn dadurch die bestehenden Geschoßflächen um mehr als 50 Prozent erweitert werden, hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens;
3. Neu- und Zubauten gemäß Abs. 4 Z 4 hinsichtlich des Vorliegens eines land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebes und der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens unter den Voraussetzungen der Z 1 sowie hinsichtlich der Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Das letztgenannte Gutachten ist von einem Sachverständigen auf dem Fachgebiet des Ortsbildschutzes zu erstellen;
4. Neu- und Zubauten gemäß Abs. 5 Z 1 auf Flächen gemäß Abs. 3 Z 1 hinsichtlich der Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens;
5. Änderungen des Verwendungszweckes gemäß Abs. 4 Z 5 und Abs. 5 Z 3 und Z 4 im Sinne der jeweils genannten Erfordernisse.

## 4. Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung (Baubewilligungspflichtige Vorhaben)

### 4.1 Baubewilligungsantrag

Der Baubewilligungsantrag ist beim Gemeindeamt jener Gemeinde, in der das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, einzubringen (Standortgemeinde). Hierfür sind folgende Unterlagen (§§ 22 Abs. 2, 23 Abs. 1) dem Antrag anzuschließen:

1. *der Nachweis des Eigentums oder des Baurechtes an dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück in Form einer amtlichen Grundbuchabschrift oder in anderer rechtlich gesicherter Form, jeweils nicht älter als sechs Wochen;*
2. *die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers oder des Bauberechtigten, wenn der Bauwerber nicht selbst Grundeigentümer oder Bauberechtigter ist;*
- 2a. *die gegebenenfalls erforderliche Zustimmung bzw. Bewilligung der Straßenverwaltung nach den landesstraßenverwaltungsrechtlichen Bestimmungen;*
3. *der Nachweis, dass die zu bebauende Grundstücksfläche – sofern diese nicht in zwei Katastralgemeinden liegt – aus einem Grundstück im Sinn des Vermessungsgesetzes, BGBl. Nr. 306/1968, in der Fassung BGBl. Nr. 480/1980, oder aus einer Teilfläche besteht.*

*Der Nachweis kann entfallen*

- *für bestehende Bauten,*
  - *für Bauten, die sich auf Grund ihrer Funktion üblicherweise über zwei Grundstücke erstrecken, wenn rechtswirksame Bebauungspläne bestehen, denen ein Teilungsplan zugrunde liegt*
  - *sowie bei land- und forstwirtschaftlichen Bauten im Freiland;*
4. *ein Verzeichnis der Grundstücke, die bis zu 30,0 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegen, jeweils mit Namen und Anschriften der Eigentümer dieser Grundstücke;*
  5. *Angaben über die Bauplatzzeichnung;*
  6. *das Projekt in zweifacher Ausfertigung.*

Das **Projekt** hat zu enthalten:

1. *einen Lageplan, der auszuweisen hat:*
  - *die Grenzen des Bauplatzes,*
  - *die auf dem Bauplatz bestehenden und geplanten Bauten mit Nebenanlagen und Freiflächen (Sammelgruben, Kinderspielflächen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Stellplätze für Müllbehälter, Anlagen zur Wasser- und Energieversorgung und Abwasserbeseitigung samt Leitungen und dgl.),*
  - *die zahlenmäßige Angabe der Abstände der Gebäude von den Nachbargrenzen sowie der Gebäude untereinander,*
  - *die bestehenden baulichen Anlagen auf den angrenzenden und bis zu 30 m von den Bauplatzgrenzen entfernt liegenden Grundstücken mit Angabe der jeweiligen Geschößanzahl,*
  - *die Grundstücksnummern,*
  - *die Grundgrenzen,*
  - *die Verkehrsflächen,*
  - *die Nordrichtung,*
  - *alle am Bauplatz befindlichen sowie die für die Aufschließung des Bauplatzes maßgeblichen Leitungen mit Namen und Anschrift der Leitungsträger,*
  - *den bekannten höchsten Grundwasserstand und*
  - *einen Höhenfestpunkt, auf dessen Höhe das gesamte Planwerk zu beziehen ist;*

#### TIPP

Vor Abgabe des Baubewilligungsantrages ist zu empfehlen, nochmals alle Unterlagen auf Vollständigkeit und Übereinstimmung zu prüfen.

#### Projekt

2. die Grundrisse sämtlicher Geschosse mit Angabe der Raumnutzung und der Nutzflächen sowie im Fall des § 92b die Darstellung des Zugangspunktes zum Gebäude;
3. die Berechnung der Bruttogeschosßflächen aller Geschosse in überprüfbarer Form;
4. die notwendigen Schnitte, insbesondere die Treppenhausschnitte und jene Schnitte, die zur Feststellung der einzuhaltenden Abstände notwendig sind
5. alle Ansichten, die zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und des Anschlusses an die Nachbargebäude erforderlich sind, sowie Angaben über die Farbgebung;
6. die Darstellung der geplanten Geländeänderungen (ursprüngliches und neues Gelände) in den Schnitten und Ansichten;
7. die Darstellung der Abwasserentsorgungs- und Energieversorgungsanlagen, Düngerstätten und dgl.;
8. betreffend Energieeinsparung und Wärmeschutz:
  - a) den Energieausweis gemäß § 81;
  - b) den Nachweis der Erfüllung der Anforderungen gemäß § 80 in Verbindung mit der Verordnung gemäß § 82, soweit diese Anforderungen im Energieausweis nach lit. a nicht berücksichtigt sind oder kein Energieausweis zu erstellen ist;
  - c) gegebenenfalls den durch einen nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften berechtigten Sachverständigen für das einschlägige Fachgebiet erbrachten Nachweis, dass die Anforderungen gemäß § 80 Abs. 5 berücksichtigt werden;
9. gegebenenfalls die Art und die Darstellung der baulichen Vorsorge für Heizungsanlagen samt Rauchfängen einschließlich der Rauchfanganschlüsse, allfällige Aufzüge, Lüftungs- und Förderleitungen, Klimaanlage und dgl.;
10. (Anm.: entfallen)
11. eine Beschreibung des Bauplatzes und der geplanten baulichen Anlage mit Angabe aller für die Bewilligung maßgebenden, aus den Plänen nicht ersichtlichen Umständen, insbesondere auch mit Angaben über den Verwendungszweck der geplanten baulichen Anlagen (Baubeschreibung).

Einzelne Teile können in Absprache mit der Baubehörde entfallen, wie beispielsweise Energieausweise für Stallungen. Dies ergibt sich aus der OIB Richtlinie 6 Punkt 1.1., welche besagt, dass in Gebäuden benötigte Prozessenergie nicht Gegenstand dieser Richtlinie ist.

Unter Prozessenergie wird nämlich nur jene Energie verstanden, die dazu dient, andere Energiebedürfnisse als die Konditionierung von Räumen für die Nutzung durch Personen (zB Konditionierung von Ställen, Kühlung von Technikräumen, Beheizung von Glashäusern) zu befriedigen.

## 4.2 Erforderliche Gutachten

Grundlegende Voraussetzung für die Erstellung eines Gutachtens ist dessen „Notwendigkeit“ (siehe dazu 5.2).

**Auftrag** Beauftragt die Gemeinde einen Sachverständigen mit der Abfassung eines Gutachtens, hat sie einen genauen Auftrag zu erteilen, was der Sachverständige festzustellen und zu beurteilen hat.

**Frist** Des Weiteren sollte seitens der Gemeinde eine Frist zur Erstattung des Gutachtens gesetzt werden, an die der Sachverständige gebunden ist. Es wird empfohlen, je nach Komplexität des zu erstattenden Gutachtens eine angemessene Frist festzuschreiben. Bei durchschnittlichem Aufwand ist eine zweimonatige Frist ausreichend. Nur unter sachlich begründeten Umständen sollte eine Fristerstreckung gewährt werden.

## 4.3 Abklärung des Rahmens der für die gutachterliche Beurteilung beizubringenden Unterlagen

Soweit die Gemeinde einen Sachverständigen mit der Gutachtenerstellung beauftragt hat, sind in der Regel nachstehende Unterlagen beizubringen:

### 4.3.1 Notwendige Unterlagen für die Erstellung einer immissionstechnischen Beurteilung

- Einreichplan und Lageplan (rechtskräftiger Flächenwidmungsplan inkl. Kennzeichnung der nächstgelegenen Bauobjekte mit Wohnnutzung)
- Beschreibung und Darstellung des bewilligten und zukünftigen Tierbestandes auf der Hofstelle:
  - Anzahl der Tiere,
  - die Lüftungstechnik (vgl. Punkt 4.3.2),
  - das Entmistungssystem (inkl. Angaben zur Mist- und Güllelagerstätte),
  - Art der Fütterung (inkl. Angaben zur Lage des Fahrsilos bzw. anderer Silos),
  - Angabe und Beschreibung aller geruchs-, staub- und ammoniakreduzierenden Maßnahmen,
  - emissionsmindernde Maßnahmen: Falls Maßnahmen zur Emissionsminderung innerhalb und außerhalb des Stalles wie rohproteinangepasste Fütterung, Zuluftkühlung, Kottrocknung, Abluftreinigung etc. durchgeführt werden, sind diese zu nennen und technisch zu belegen.

- Baubeschreibung durch das bauplanende Unternehmen

Eine Hilfestellung für die Art und Weise der Erstellung von technischen Beschreibungen bei der Einreichung von Stallbauten bietet nachfolgende Unterlage: „*Einreichung von Stallbauten: Standards für den technischen Bericht*“ Nr. 02, 2. Auflage 2016.

Kostenpflichtig verfügbar unter:

- [https://shop.austrian-standards.at/action/de/public/details/582604/OEKL\\_IB\\_2\\_2016\\_08\\_15](https://shop.austrian-standards.at/action/de/public/details/582604/OEKL_IB_2_2016_08_15) (in Papier oder Download) oder
- ÖKL - Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung; Tel: + 43 1 5051891, Fax: + 43 1 5051891-16, E-Mail: [office@oekl.at](mailto:office@oekl.at) (in Papier)

#### TIPP

Bei der Beschreibung oder Darstellung des Tierbestandes stehen die Baurechtsreferenten gerne zur Verfügung.

Rechtsabteilung  
der LK Steiermark  
0316/8050-1247  
[recht@lk-stmk.at](mailto:recht@lk-stmk.at)

### 4.3.2 Notwendige Unterlagen für die Erstellung einer schalltechnischen Beurteilung

- Einreichplan (offene oder geschlossene Stallung) und Lageplan mitsamt Kennzeichnung der Kamine und Ventilatoren:
  - Höhe der Kamine (über Grund und über First)
  - Typbezeichnung der Ventilatoren inkl. Angaben über Schallleistung und Schalldruck
- Lüftungstechnische Beschreibung des bauausführenden Unternehmens
  - Betriebszeiten
  - Lüftungstechnik: Zu- und Abluftführung in den Stallbereichen ist nachvollziehbar darzustellen, Höhe der Abluftaustrittsöffnung gegenüber Umgebungsniveau des Stallgebäudes und im Verhältnis zum First je Kamin ist anzugeben, die Lüftungstechnischen Parameter für den Sommer- und Winterbetrieb (Luftraten, Austrittsgeschwindigkeiten an der Abluftkaminoberkante, etc.), Nennung von Einrichtungen für die Gewährleistung kontinuierlicher Abluftgeschwindigkeiten (Bypass-System, Serienschaltung von Lüftungen etc.)

- Flächenwidmung des zur Bebauung angesuchten Grundstücks sowie Flächenwidmung der angrenzenden Nachbarn
- Angaben über Fahrbewegungen (LKW/Traktor) pro Tag (jeweils aufgeschlüsselt in die Zeiträume: Tag: 6 bis 19 Uhr, Abend: 9 bis 22 Uhr und Nacht: 22 bis 6 Uhr) sowie schalltechnische Daten über eventuelle andere technische Einrichtungen (zB GÜllerührwerk, Musmühle etc.) und deren Einsatzzeiten. Die stationären Einrichtungen sind auch im Lageplan ersichtlich zu machen.  
Beispiel: 2 LKW im Zeitraum Tag, 1 LKW im Zeitraum Nacht, Musmühle 1 h im Zeitraum Tag

Das Erstellen der obigen Beschreibungen liegt nicht im Aufgabenbereich des Bauwerbers, viel eher ist es als Vertragsbestandteil mit den jeweils ausführenden Unternehmen zu sehen und somit deren Pflicht, diese ordnungsgemäß und wahrheitsgetreu zu verfassen. Jedoch ist es jedenfalls dem Bauwerber anzuraten, die jeweiligen Beschreibungen kritisch zu prüfen.

Ist im Zuge eines Bauverfahrens zB für eine Immissionsbeurteilung aufgrund von zu erwartenden Kumulationen eine Erhebung von Nachbarbetrieben erforderlich, sind die dafür benötigten Daten grundsätzlich dem jeweiligen Bauakt zu entnehmen. Diese haben von der Gemeinde bereitgestellt zu werden. Sollten trotzdem Erhebungen aufgrund eines unzureichenden Bauaktes notwendig werden, sind die diesbezüglichen Kosten von der Gemeinde zu tragen.



## 5. Beziehung eines Sachverständigen

### 5.1 Wer ist Sachverständiger?

Sachverständige sind Personen mit besonderer Fachkunde, die aufgrund einer Bestellung durch die Behörde in einem Verfahren bei der Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes dadurch mitwirken, dass sie Tatsachen erheben (Befund) und/oder aus diesen Tatsachen Schlussfolgerungen (Gutachten im engeren Sinne) ziehen.

Sachverständige trifft eine strafrechtlich sanktionierte Wahrheitspflicht. Zum Sachverständigen darf nur eine Person bestellt werden, die über jene besondere Sachkunde (jene fachliche Befähigung samt den erforderlichen technischen Geräten) verfügt, welche die Einholung des Gutachtens notwendig macht. Die Auswahl der konkreten Person des (amtlichen oder nichtamtlichen) Sachverständigen ist grundsätzlich Sache der Behörde.

Wird die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige notwendig, so sind grundsätzlich die der Behörde beigegebenen oder zur Verfügung stehenden amtlichen Sachverständigen beizuziehen. Dieser Vorrang des Amtssachverständigen lässt sich insbesondere damit begründen, dass der Bauwerber vor den Kosten, die mit der Bestellung eines nichtamtlichen Sachverständigen verbunden sind, geschützt werden soll.

Der amtliche Sachverständige hat abgesehen von Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde- bzw. Landes-Kommissionsgebührenverordnung keinen Anspruch auf Gebühren.

**Kommissionsgebühren**

### 5.2 Wann ist die Beziehung eines Sachverständigen überhaupt erforderlich?

Gemäß § 52 AVG sind Sachverständige beizuziehen, wenn die Aufnahme eines Beweises durch Sachverständige „notwendig“ ist. Die Aufnahme eines Sachverständigenbeweises ist erforderlich, wenn zum Zwecke der Ermittlung des beweisbedürftigen und maßgeblichen Sachverhaltes Fragen zu klären sind, deren Beantwortung nicht schon aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung, sondern nur aufgrund besonderer Fachkenntnis und Erfahrungen möglich ist.

Die Entscheidung, ob ein Sachverständiger beizuziehen ist, liegt nach herrschender Lehre nicht im Ermessen der Behörde.

Im Hinblick auf die Bewilligungspflicht einer Baumaßnahme kann sich die Einholung eines Gutachtens erübrigen, wenn der Sachverhalt schon aufgrund der Aktenlage für jeden Laien einsichtig ist. Die Einholung eines nicht erforderlichen Sachverständigengutachtens stellt einen Verfahrensmangel dar, der für sich allein zwar nicht für die Rechtmäßigkeit der Sachentscheidung, sondern für die Kostenentscheidung von Bedeutung ist.

Zwar kann auch eine Verfahrenspartei einen Antrag auf Einholung des Gutachtens eines amtlichen oder nichtamtlichen Sachverständigen stellen, jedoch ist die Behörde nicht verpflichtet, über einen solchen Beweisantrag eine „gesonderte“, dh bescheidmäßige Entscheidung zu treffen, sondern kann diesen auch mit Verfahrensordnung ablehnen. Dahingehende Anträge von Nachbarn können daher auch durch eine Verfahrensordnung erledigt werden. Gegen Verfahrensordnungen ist eine abgesonderte Berufung nicht zulässig. Sie können erst im Rechtsmittel gegen den die Sache erledigenden Bescheid angefochten werden.

**Verfahrensordnung**

## 5.3 Welche Aufgaben hat ein Sachverständiger?

**Festlegung Beweisthema** Es ist Aufgabe der Behörde, aufgrund der Auslegung der maßgeblichen Rechtsvorschriften (insbesondere des Stmk. BauG) das Beweisthema festzulegen, dh was Gegenstand des Sachverständigengutachtens sein soll. Die Behörde hat daher eine klare Abgrenzung des Beweisthemas vorzunehmen und dem Sachverständigen einen Auftrag, der eine konkrete Fragestellung zum Gegenstand hat, zu erteilen.

Es obliegt daher auch nicht dem Sachverständigen, sondern der Behörde, die Würdigung der vorliegenden Beweise vorzunehmen. Allgemeine Richtlinien (zB Grenzwerte betreffend) darf der Sachverständige nur dann heranziehen, wenn sie dem Stand der Wissenschaft entsprechen und er dies auch im Gutachten in schlüssig nachvollziehbarer Weise begründet.

Wurde ein unvollständiges Gutachten erstattet, ist es sinnvoll, den betrauten Sachverständigen mit ergänzenden Fragestellungen zu beauftragen. Die sofortige Bestellung eines anderen Sachverständigen ist aus Kostengründen (dieser muss sich von Neuem in die gesamte Thematik einlesen) abzulehnen.

## 5.4 Wann darf ein „nichtamtlicher“ Sachverständiger bestellt werden?

**Amtssachverständige** § 52 AVG normiert zwar den Vorrang des Amtssachverständigen, gemäß seinem Absatz 2 „kann“ bzw. muss die Behörde aber ausnahmsweise andere geeignete, dh im Hinblick auf die gestellte Aufgabe fachlich befähigte Personen als Sachverständige heranziehen, wenn entweder Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder wenn dies mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist (zB Heranziehung des örtlichen Raumplaners zur Frage, ob das geplante Projekt dem örtlichen Entwicklungskonzept entgegensteht - genaue Kenntnis des Raumplaners über die örtlichen Planungsabsichten macht ihn zur Beurteilung dieser Frage besonders geeignet<sup>4</sup>).

**nichtamtliche  
Sachverständige**

Diese als „nichtamtlich“ bezeichneten Sachverständigen sind von den Privatsachverständigen, die nicht von der Behörde, sondern von der Partei dh Bauwerber (zivilrechtlich) beigezogen werden, zu unterscheiden. Ein Privatsachverständigengutachten ist folglich einer Überprüfung durch amtliche Sachverständige iSd § 52 AVG zu unterziehen<sup>5</sup>.

**Privatsachverständige**

Die Behörde verletzt Verfahrensvorschriften, wenn sie entgegen der genannten Bestimmung nichtamtliche Sachverständige heranzieht.

Die Überwälzung der Kosten des nichtamtlichen Sachverständigen auf den Bauwerber ist nämlich nur dann zulässig, wenn

- der Beweis durch Sachverständige notwendig war und
  - Amtssachverständige nicht zur Verfügung stehen oder es mit Rücksicht auf die Besonderheit des Falles geboten ist
- oder
- wenn eine wesentliche Beschleunigung des Verfahrens zu erwarten ist und
  - die Beziehung vom Bauwerber (mündlich oder schriftlich) angeregt wird und die daraus entstehenden Kosten einen vom Antragsteller bestimmten Betrag (ziffernmäßig bestimmte Angabe) voraussichtlich nicht überschreiten werden.

Soweit die Behörde in der Begründung ihrer Sachentscheidung nicht darlegt, aus welchem Grunde kein Amtssachverständiger beigezogen wurde, begründet dies einen Verfahrensmangel.

<sup>4</sup> vgl VwGH 22.03.2010, 2010/07/0115 - RS 6.

<sup>5</sup> vgl VwGH 13.06.2012, 2012/06/0046 - RS 2.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bauwerber einen Rechtsanspruch auf Bestellung des nichtamtlichen Sachverständigen bei Vorliegen der in § 52 Abs. 3 AVG genannten Voraussetzungen hat.

Die Landesregierung führt ein Verzeichnis nichtamtlicher Bausachverständiger. Sind der Behörde keine Amtssachverständigen beigegeben, so hat sie gemäß § 28 aus diesem Kreis nichtamtliche Sachverständige auszuwählen.

**Verzeichnis nichtamtlicher Sachverständiger**

Dieses Verzeichnis ist abrufbar unter:

<https://sterz.stmk.gv.at/stmk.gv.at/save/pub/webliste.do?art=bau>

Nichtamtliche Sachverständige haben für ihre Tätigkeit im Verfahren Anspruch auf Gebühren. Die Bemessung der Gebühren, die für die Behörde Barauslagen sind, erfolgt auf Grundlage des Gebührenanspruchsgesetzes. Diese Barauslagen der Behörde sind sodann vom Bauwerber zu ersetzen.

**Gebührenanspruch von nichtamtlichen Sachverständigen**

Der Gebührenanspruch des Sachverständigen richtet sich nach dem behördlichen Auftrag, der dem Sachverständigen erteilt wurde und kann umfassen:

1. Reisekosten- und Aufenthaltskostenersatz (für Befund- bzw. Beweisaufnahme)
2. Ersatz der Kosten für die Beiziehung von Hilfskräften und der sonstigen durch seine Tätigkeit im gerichtlichen Verfahren verursachten notwendigen Kosten
3. Entschädigung für Zeitversäumnis und
4. Gebühr für Mühewaltung

Hat der Sachverständige aus seinem Verschulden seine Tätigkeit nicht innerhalb der vom Gericht festgelegten Frist erbracht oder sein Gutachten so mangelhaft abgefasst, dass es nur deshalb einer Erörterung bedarf, so ist die Gebühr für Mühewaltung um ein Viertel zu mindern.

Der Sachverständige hat den Anspruch auf seine Gebühr binnen 14 Tagen nach Abschluss seiner Tätigkeit bei sonstigem Verlust schriftlich oder mündlich, unter Aufgliederung der einzelnen Gebührenbestandteile, bei der Behörde geltend zu machen. Dem Bauwerber ist Gelegenheit zur Äußerung zum Gebührenantrag zu geben. Wird die Äußerungsmöglichkeit schriftlich eingeräumt, so ist eine angemessene Frist von mindestens sieben, im Regelfall jedoch 14 Tagen festzusetzen.

Die Kosten für die Benützung eines eigenen Kraftfahrzeuges sind ersatzfähig. Als Ersatz dieser Kosten gebührt die nach der Reisegebührenvorschrift für Bundesbeamte hierfür vorgesehene Vergütung (derzeit 0,42 € / je Fahrkilometer).

**Reisekosten**

Dem Sachverständigen sind als Mehraufwand für die Verpflegung zu vergüten:

1. für das Frühstück 4 €
2. für das Mittagessen 8,50 €
3. für das Abendessen 8,50 €

**Aufenthaltskosten**

Der Mehraufwand für das Frühstück ist zu vergüten, wenn der Sachverständige die Reise vor 7 Uhr antritt, der Mehraufwand für das Mittagessen, wenn er sie vor 11 Uhr antritt und nach 14 Uhr beendet, derjenige für das Abendessen, wenn er die Reise nach 19 Uhr beendet.

Nächtigungskosten könnten vom Sachverständigen ebenfalls geltend gemacht werden.

Dem Sachverständigen sind die Kosten für Hilfskräfte (Kosten für die Arbeitsleistung sowie Reise- und Aufenthaltskosten) soweit zu ersetzen, als deren Beiziehung nach Art und Umfang seiner Tätigkeit unumgänglich notwendig ist.

**Ersatz der Kosten für die Beiziehung von Hilfskräften**

Materialkosten (Kopien, Fotos, etc.); Kosten für die Übertragung bzw. die Reinschrift von Befund und Gutachten einschließlich der Beilagen; Kosten für die Benützung der von ihnen nicht selbst beigegebenen, besonderen fallspezifischen Hilfsmittel, Werkzeuge, Programme und Geräte, die nicht zur üblichen Grundausstattung von

**Sonstige Kosten**

in diesem Fachgebiet tätigen Sachverständigen gehören; Porto, Transportkosten, Kosten für Fremduntersuchungen und -analysen; usw.

### Entschädigung für Zeitversäumnis

Der Sachverständige hat für die Zeit, die er wegen seiner Tätigkeit im behördlichen Verfahren außerhalb seiner Wohnung oder seiner gewöhnlichen Arbeitsstätte bis zur möglichen Wiederaufnahme der Arbeit besonders aufwenden muss, Anspruch auf eine Entschädigung für Zeitversäumnis im Ausmaß von 22,70 € bzw. soweit Ort der Befund- bzw. Beweisaufnahme mehr als 30 km von der Arbeitsstätte des Sachverständigen entfernt liegt, 28,20 € für jede, wenn auch nur begonnene Stunde. Nimmt ein Sachverständiger in zumindest annähernd zeitlichem und räumlichem Zusammenhang an einem Tag an mehreren Verhandlungen oder Ermittlungen teil, so ist bei der Bestimmung der Entschädigung für Zeitversäumnis die insgesamt versäumte Zeit auf die mehreren Fälle zu gleichen Teilen aufzuteilen.

Der Anspruch auf Entschädigung für Zeitversäumnis besteht allerdings nicht, wenn der Sachverständige Anspruch auf eine Gebühr für Mühewaltung hat.

### Gebühr für Mühewaltung

Die Gebühr für Mühewaltung steht dem Sachverständigen für die Aufnahme des Befundes und die Erstattung des Gutachtens zu und deckt grundsätzlich alle damit im Zusammenhang entstandenen Kosten ab. Die Gebühr ist nach richterlichem Ermessen nach der aufgewendeten Zeit und Mühe und nach den Einkünften zu bestimmen, die der Sachverständige für eine gleiche oder ähnliche Tätigkeit im außergerichtlichen Erwerbsleben üblicherweise bezöge, mindestens aber mit 20 € für jede wenn auch nur begonnene Stunde.

Die Gebühr für Mühewaltung beträgt für jede, wenn auch nur begonnene Stunde

- für Tätigkeiten, die hohe fachliche Kenntnisse erfordern 50 € bis 100 €
- für Tätigkeiten, die besonders hohe fachliche Kenntnisse erfordern 80 € bis 150 €

### Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung

Ein Anspruch auf eine Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung besteht nur dann, wenn nicht Gebühr für Mühewaltung geltend gemacht wird und beträgt diese für jede, wenn auch nur begonnene Stunde 33,80 €. Ergänzt der Sachverständige das schriftlich erstattete Gutachten in der Verhandlung oder gibt er darüber wesentliche Aufklärungen oder Erläuterungen, so hat er Anspruch auf eine weitere Gebühr für Mühewaltung.

### Gebühr für Aktenstudium

Für das Studium des ersten Aktenbandes gebührt dem Sachverständigen je nach Schwierigkeit und Umfang der Akten ein Betrag von 7,60 € bis 44,90 €, für das Studium jedes weiteren Aktenbandes jeweils bis zu 39,70 €.

## 5.5 Wie muss ein Gutachten aufgebaut sein?

Im Befund sind die tatsächlichen Grundlagen, die für das Gutachten (ieS) des Sachverständigen erforderlich sind, sowie die Art ihrer Beschaffung anzuführen. Damit soll erreicht werden, dass das Gutachten für Jedermann nachvollziehbar ist.

Zur Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens genügt es nicht, wenn sich der Sachverständige auf seine Sach- und Ortskenntnis beruft, ohne diese im Befund zu konkretisieren.

Im Gutachten muss der Sachverständige also in einer Weise, die eine Überprüfung auf seine Schlüssigkeit ermöglicht, darlegen, auf welchem Weg er zu seinem „Urteil“ gekommen ist. In diesem Zusammenhang obliegt es ihm auch, die von ihm oder anderen gefundenen oder sonst innerhalb des Fachgebietes allgemein anerkannten Erfahrungssätze in ihrer konkreten Anwendung im Einzelfall in einer für den nicht Sachkundigen einsichtigen Weise offen zu legen.

Die Behörde hat das Gutachten daher auf seine Vollständigkeit, auf die Freiheit von Widersprüchen sowie insbesondere auf seine Schlüssigkeit dh daraufhin zu prüfen, ob es den Denkgesetzen und den Erfahrungen des täglichen Lebens entspricht.

## 5.6 Darf ein Sachverständiger eine rechtliche Beurteilung vornehmen?

Es ist nicht Aufgabe des Sachverständigen, ein Projekt abzulehnen oder ihm zuzustimmen bzw. den Sachverhalt rechtlich zu beurteilen bzw. zu kommentieren.

**keine rechtliche  
Beurteilung**

Vielmehr hat sich die Behörde aufgrund des Sachverständigengutachtens ihr Urteil über Rechtsfragen zu bilden, also beispielsweise in einem baurechtlichen Verfahren zu entscheiden, ob die vom Sachverständigen festgestellten Einwirkungen auf das Nachbargrundstück im Lichte der vom medizinischen Sachverständigen angenommenen Auswirkungen dieser Immissionen auf den menschlichen Organismus die Gesundheit der Nachbarn gefährden oder diese unzumutbar belästigen.



## 6. Gebäudeabbruch (Baurestmasse)

### 6.1 Gebäudeabbruch

Gemäß dem Stmk. BauG sind alle Abbrüche von Gebäuden, mit Ausnahme von Nebengebäuden (das sind eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3 m, einer Firsthöhe bis 5 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>), baubewilligungspflichtig und müssen deshalb ebenfalls Inhalt eines entsprechenden Ansuchens sein.

Abbrüche begründen mangels Betroffenheit jedenfalls keine Parteistellung der Nachbarn im Verfahren. Das Gesetz sieht jedoch vor, die Eigentümer oder Bauberechtigten der angrenzenden Grundflächen im Verfahren als zu informierende Beteiligte beizuziehen.

Hierbei gilt es darauf hinzuweisen, dass ein Abbruch eines Stallgebäudes zum Verlust des baurechtlichen Konsenses führt und einhergehend mit der Aufgabe des Tierbestandes und der diesbezüglichen Geruchsimmissionen verbunden ist. Es ist daher zu empfehlen, in einem Projekt sowohl um den Abbruch des Altgebäudes als auch um den Stallneubau anzusuchen.

### 6.2 Baurestmassen

Beim Umgang mit Baurestmassen ist jeweils auf den aktuellen Steirischen Baurestmassen - Leitfaden des Landes Steiermark hinzuweisen.

Dieser ist abrufbar unter: [www.baurestmassen.steiermark.at](http://www.baurestmassen.steiermark.at)



## 7. Bauverhandlung

### 7.1 Parteien und Beteiligte

Parteien sind der Bauwerber, der Grundeigentümer, der Inhaber des Baurechtes und Nachbarn. Überdies sind dem Verfahren die Verfasser der Projektunterlagen und Sachverständige als Beteiligte beizuziehen.

Unter Nachbarn versteht man gemäß § 4 Z 44 „*Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können*“. Jedenfalls nicht Nachbar im Sinne dieses Gesetzes sind somit Mieter, Pächter oder Dienstbarkeitsberechtigte. Nachbarn sind aber alle Eigentümer von Grundstücken, die direkt an den Bauplatz des Bauwerbers angrenzen und solche, auf deren Grundstücke Einwirkungen des Bauvorhabens ausgehen können.

#### Nachbarn

Zur Bauverhandlung sind jedenfalls jene Grundstückseigentümer (Nachbarn) zu laden, welche in einem Abstand von 30 m zu den Bauplatzgrenzen des Bauwerbers liegen. Es empfiehlt sich jedoch als Baubehörde zusätzlich zu überprüfen, ob gegebenenfalls noch weitere Nachbarn durch das Projekt beeinträchtigt sein könnten (ggf. durch Einholung eines ohnedies notwendigen immissionstechnischen Gutachtens).

### 7.2 Kundmachung

Die bekannten Beteiligten sind gemäß § 25 Abs. 1 als Verfahrensbeteiligte zwingend von der Gemeinde zu laden.

Besteht die Möglichkeit, dass noch weitere Personen als Beteiligte in Frage kommen, ist die Bauverhandlung zusätzlich zu den persönlichen Ladungen mittels Anschlag an der Amtstafel in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in den für Kundmachungen dieser Art bestimmten Medien (zB Gemeindezeitung) zu veröffentlichen. Überdies muss in diesem Fall eine weitere geeignete Form der Kundmachung gewählt werden (zB Homepage der Gemeinde).

Die Kundmachung hat zeitgerecht (idR mindestens zwei Wochen vor der Bauverhandlung) zu erfolgen. Grundsätzlich muss gewährleistet sein, dass die Nachbarn rechtzeitig von der Bauverhandlung Kenntnis erlangen.

### 7.3 Verhandlungsablauf

Die Behörde kann über Ansuchen des Bauwerbers eine mündliche Bauverhandlung durchführen. Diese Bestimmung gibt somit der Behörde die Möglichkeit, eine solche durchzuführen, auferlegt ihr jedoch keine Verpflichtung dazu.

Findet eine solche jedoch statt, hat im Rahmen der Bauverhandlung ein Ortsaugenschein auf dem künftigen Bauplatz zu erfolgen. Der Verhandlungsleiter (vom Gesetz bzw. Behördenvorstand betrautes Organ zB Bürgermeister, Vizebürgermeister, Amtsleiter oder Gemeindesekretär) hat die Identitäten der jeweils bei der Bauverhandlung erschienenen Personen zu prüfen sowie deren Stellung als Partei, sonstiger Beteiligter oder Vertretungsbefugter festzustellen. Die Verhandlung hat durch den jeweiligen Verhandlungsleiter unter Bedachtnahme auf den Verhandlungsgegenstand so geführt zu werden, dass das Recht auf Parteienghörig gewahrt und anderen Beteiligten die Gelegenheit gegeben wird, bei der Feststellung des Sachverhaltes entsprechend mitzuwirken. Das Bauvorhaben hat somit eingehend erörtert zu werden und wird in Folge auf seine

#### Ortsaugenschein

Übereinstimmung mit den relevanten Vorschriften überprüft.

Es ist der Baubehörde jedenfalls zu empfehlen, eine mündliche Verhandlung durchzuführen, da im Rahmen derselbigen noch offene Fragen geklärt werden können und mit Ende der Verhandlung eine klar abgrenzbare Frist für das Ende der Einwendungen feststeht.

## 7.4 Einwendungen der Nachbarn

Nachbarn im Sinne des § 4 Z 44 können Einwendungen erheben. Soweit Nachbarn nicht bis spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung schriftlich bei der Behörde oder während dieser zulässige Einwendungen erheben, verlieren diese ihre Stellung als Partei. Versäumt hingegen der Bauwerber die Verhandlung, so kann diese auch in seiner Abwesenheit oder auf seine Kosten an einem anderen Tag durchgeführt werden.

### relevante Einwendungen

Die Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in ihren Rechten verletzt werden. Diese Rechtsverletzung darf jedoch nur Berücksichtigung finden, wenn die verletzte Bestimmung nicht nur den öffentlichen, sondern auch den Interessen der Nachbarschaft dient (subjektiv-öffentlich rechtliche Einwendungen).

Solch subjektiv – öffentlich rechtliche Einwendungen sind:

- die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist
- die Abstände
- der Schallschutz
- die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze
- die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung
- die Baueinstellung und die Beseitigung

Es stehen einer rechtmäßigen Baubewilligung somit nur sachlich gerechtfertigte, subjektiv-öffentlich rechtliche Einwendungen entgegen, die von einer Partei des Verfahrens erhoben wurden.

Wird von einem Nachbar eine Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist (sog. privatrechtliche Einwendungen), so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen, soweit eine Einigung zwischen dem Bauwerber und dem Nachbarn nicht zustande kommt.

### keine relevanten Einwendungen

Eine privatrechtliche Einwendung in diesem Sinne wäre zB ein Vorbringen der Nachbarn, ein grundbücherlich gesichertes Fensterrecht inne zu haben<sup>6</sup> oder das Bestehen einer vertraglichen Vereinbarung, in der sich der Bauwerber gegenüber dem einwendenden Nachbar dazu verpflichtet hat, das verfahrensgegenständliche Grundstück nicht zu bebauen.

Insoweit ein Nachbar eine Abwertung eines Grundstückes geltend macht, handelt es sich um keine subjektiv-öffentliche Einwendung. Demnach gehört diese behauptete Verletzung dem Privatrecht an und ist der Nachbar auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen.<sup>7</sup>

Auch Einwendungen betreffend Grundwasserhaushalt, Hochwassergefahr, geeignete Zufahrtsmöglichkeit sowie Sicherung der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung haben keine im Bauverfahren zu berücksichtigenden subjektiv-öffentlichen Rechte zu ihrem Gegenstand.<sup>8</sup>

Nachbarn, bei denen keine Möglichkeit einer Rechtsverletzung gegeben ist (zB bereits vorliegendes immissi-

<sup>6</sup> vgl VwGH 28.02.2008, 2004/06/0027.

<sup>7</sup> vgl VwGH 22.02.1971, VsSlg 7982 A, 16.04.1985, 85/05/0199, 0199, BauSlg 424 u.a.

<sup>8</sup> vgl VwGH 14.11.1978, 241 und 1080/78.

onstechnisches Gutachten ergibt aufgrund zu weiter Entfernung keine Beeinträchtigung des jeweiligen Nachbarn) sind schon von Beginn an von der Gemeinde nicht als Partei zuzulassen. Es ist der Gemeinde jedoch zu empfehlen, im Zweifel die Parteienstellung zuzuerkennen und inhaltlich im Bescheid über die Einwendungen abzusprechen.

Die Gemeinde hat anhand der bereits eingeholten Gutachten zu beurteilen, ob vom geplanten Bau Einwirkungen auf dessen Grundfläche ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen des Stmk. BauG Schutz gewähren (§ 4 Z 44). Ergibt sich aus den eingeholten Gutachten eine mögliche Beeinträchtigung und ist der Eigentümer oder Bauberechtigte als Nachbar zu qualifizieren, ist den Einwendungen entsprechend ihrer Relevanz Rechnung zu tragen.

Es behalten des Weiteren nur jene Nachbarn, welche Einwendungen iSd § 26 Abs. 1 erheben, ihre Parteienstellung. Wurden andere als die in § 26 Abs. 1 angeführten Einwendungen erhoben, müsste der Bescheid denjenigen Nachbarn grundsätzlich nicht zugestellt werden.

Anzueraten ist es jedoch auch in Fällen, in denen nur geringfügige Zweifel über das Vorliegen einer Einwendung iSd § 26 Abs. 1 bestehen, den Nachbarn den Bescheid zuzustellen.

## 7.5 Verhandlungsschrift

Über die Verhandlung hat eine Niederschrift geführt zu werden. Diese Niederschrift ist den Parteien vor Schluss der mündlichen Verhandlung inhaltlich vollständig zur Kenntnis zu bringen.

## 7.6 Nachträgliche Änderung des Bauvorhabens

Sollten sich im Zuge des Bewilligungsverfahrens oder während des Baues die Vorstellungen des Bauwerbers über die Bauausführung verändern, ist diese Änderung inkl. geänderter Baupläne bei der Gemeinde einzureichen.

Eindringlich ist darauf hinzuweisen, dass nur jene Projektteile rechtskräftig baubewilligt wurden, welche auch Gegenstand der Einreichung und somit Teil des darüber abgesprochenen Bescheides waren. Somit ist ein Bauvorhaben nur in jener Form als bewilligt anzusehen, welche sich aus dem Baubescheid und den zugrundeliegenden Beilagen ergibt.

Eine von den eingereichten Bauplänen mehr als nur geringfügig abweichende Ausführung des Bauprojektes (ohne abgeänderte Nachreichungen) kann letztendlich bis zur Erlassung eines Abbruchbescheides führen.

**nicht bloß geringfügige Abweichungen**

## 8. Baubewilligungsbescheid

Bei Ansuchen um Bewilligung eines Stallbauvorhabens entscheidet der Bürgermeister bzw. der Stadtsenat als Baubehörde erster Instanz mit schriftlichem Bescheid.

### 8.1 Mindestinhalte eines Bescheides

#### Bezeichnung als Bescheid

Der Bescheid hat grundsätzlich als solcher bezeichnet bzw. benannt zu werden. Kann aus dem Inhalt des jeweiligen Bescheides jedoch ohne Zweifel seine Bescheidform bzw. -qualität erkannt werden, könnte die ausdrückliche Bezeichnung als „Bescheid“ entfallen.

#### Erkennbarkeit, von welcher Behörde der Bescheid erlassen wurde

##### Adressat

Es muss klar aus dem Bescheid hervorgehen, an welche bestimmte(n) Person bzw. Personen er gerichtet ist. Falls dies nicht erkennbar ist und es sich nicht abschließend aus dem Bescheid ergibt, ist dieser als absolut nichtig anzusehen.

##### Spruch

Jeder Bescheid hat einen Spruch zu enthalten, er gibt inhaltlich die mit dem Bescheid erlassene Norm wieder. Nur er kann eine Rechtsfolge möglichst bestimmt anordnen und somit vollstreckbar machen. Der Spruch hat den Prozessgegenstand in seiner Gesamtheit zu erledigen. Fehlt der Spruch, besitzt der Bescheid keine Rechtsqualität und ist als absolut nichtig zu betrachten.

##### Begründung

Bescheide sind dann zu begründen, wenn dem Standpunkt der Partei nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wird oder über Einwendungen oder Anträge von Verfahrensbeteiligten abgesprochen wird. In der Begründung hat die ausstellende Behörde den Sachverhalt, die Stellungnahme der Partei, die im Rahmen der Beweiswürdigung angestellten Erwägungen sowie die Rechtsausführungen klar und übersichtlich darzulegen.

##### Rechtsmittelbelehrung

Jeder Bescheid hat eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. Diese umfasst:

- ob,
- wenn ja in welcher Form, mit Hinweis auf Begründung und konkreten Antrag
- bei welcher Behörde und
- innerhalb welcher Frist

ein Rechtsmittel erhoben werden kann.

##### Unterfertigung

Der Bescheid im Original muss die Unterschrift der genehmigenden Person, welche die Sache entschieden hat, aufweisen.

### 8.2 Auflagen

Gegebenenfalls können Auflagen im Baubewilligungsbescheid erteilt werden, welche eine Rechtskonformität des Bauvorhabens bewirken. Es besteht die Möglichkeit des Bauwerbers, gegen die im Baubewilligungsbescheid erteilten Auflagen das Rechtsmittel der Berufung zu erheben.

#### TIPP

Im Bescheid erteilte Auflagen sollten im Zweifel umgehend mit der Gemeinde abgeklärt werden, da nach Ablauf der Rechtsmittelfrist keine Bekämpfung mehr möglich ist.



## 9. Instanzenzug (Rechtsmittel gegen den Baubewilligungsbescheid)

### 9.1 Erste Instanz

Baubehörde erster Instanz: *Bürgermeister*.

Ausnahme Stadt Graz (Stadt mit eigenem Statut): *Stadtsenat*.

### 9.2 Zweite Instanz

Zuständig für die Vollziehung in zweiter Bauinstanz (außer Graz) ist der *Gemeinderat*.

**Berufung** Gegen den Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters kann binnen zwei Wochen (§ 63 Abs. 5 AVG) ab Zustellung des Bescheides bei der Behörde, die den Bescheid in erster Instanz erlassen hat, Berufung an den Gemeinderat als zweite Instanz erhoben werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und zumindest einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

**Berufungsvorentscheidung** Der Bürgermeister als erste Bauinstanz hat gemäß § 64a AVG die Möglichkeit, die eingelangte Berufung binnen zwei Monaten durch Berufungsvorentscheidung zu erledigen. Gemäß § 64a Abs. 2 AVG kann binnen zwei Wochen ab Zustellung der Berufungsvorentscheidung der Antrag gestellt werden, die Berufung der Berufungsbehörde zur Entscheidung vorzulegen.

Gegen die Entscheidung des Grazer Stadtsenates in Bauangelegenheiten ist keine weitere innerstädtische Instanz vorgesehen. Hier ist sogleich eine Beschwerde an das *Landesverwaltungsgericht* zu richten. Berufungen bzw. Beschwerden haben aufschiebende Wirkung (vgl. Punkt 9.5).

### 9.3 Landesverwaltungsgericht

**Beschwerde** Gegen die Entscheidung des Gemeinderates als zweite oder des Grazer Stadtsenates als erste Instanz ist binnen vier Wochen eine Beschwerde an das *Landesverwaltungsgericht* möglich (§ 7 Abs. 4 VwGVG).

**Beschwerdevorentscheidung** Gemäß § 14 VwGVG steht es dem Stadtsenat als erstinstanzliche sowie dem Gemeinderat als zweitinstanzliche Behörde frei, binnen zwei Monaten eine Beschwerde vorentscheidung zu erlassen.

**Vorlageantrag** Wird eine derartige Beschwerde vorentscheidung von der Behörde erlassen, kann der Bauwerber binnen zwei Wochen nach Zustellung derselben einen Vorlageantrag (Vorlage an das Verwaltungsgericht) bei der die Beschwerde vorentscheidung erlassenden Behörde einbringen (§ 15 VwGVG). Soweit die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gewünscht wird, muss diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragt werden. Für die Beschwerde besteht keine Anwaltpflicht.

**Pauschalgebühr** Eingaben und Beilagen an das LVwG sind gebührenpflichtig. Die Erhebung einer Beschwerde (samt Beilagen) ist mit Gebühren in der Höhe von derzeit 30 € verbunden. Die Pauschalgebühr für einen von der Beschwerde gesondert eingebrachten Antrag (samt Beilagen) auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde beträgt derzeit 15 €. Die Höhe der Pauschalgebühr für Vorlageanträge beträgt derzeit 15 €. Die Gebührenschuld für die Eingaben und Beilagen entsteht im Zeitpunkt der Einbringung. Ein Nachweis mittels Beleg muss bei der Eingabe angefügt werden. Die Beschwerde hat aufschiebende Wirkung (vgl. Punkt 9.5).

## 9.4 VwGH/VfGH

Letztendlich kann gegen ein Erkenntnis oder einen Beschluss des Landesverwaltungsgerichtes binnen sechs Wochen Revision beim VwGH bzw. Beschwerde beim VfGH erhoben werden:

- Verfassungsgerichtshof: bei Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts oder wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes oder einer gesetzwidrigen Verordnung
- Verwaltungsgerichtshof: Das Verwaltungsgericht legt im Spruch seines Erkenntnisses oder Beschlusses mit kurzer Begründung fest, ob eine ordentliche Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist oder nicht. Mit anderen Worten wird vom LVwG beurteilt, ob eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vorliegt.

**ordentliche Revision**

Bei Ausspruch der Unzulässigkeit der ordentlichen Revision besteht die Möglichkeit, eine außerordentliche Revision zu erheben. Diese ist bei folgenden Konstellationen möglich:

**außerordentliche Revision**

- Erkenntnis des LVwG weicht von Rechtsprechung des VwGH ab;
- Rechtsprechung des VwGH zu dieser Rechtsfrage fehlt;
- Rechtsprechung des VwGH zu dieser Rechtsfrage nicht einheitlich beantwortet.

Ein Ausspruch des LVwG zur Zulässigkeit bindet den VwGH jedoch nicht.

Diese beiden Arten von Revisionen unterliegen unterschiedlichen Verfahrensregelungen (Verwaltungsgerichtshofgesetz).

Sowohl Revision als auch Beschwerde müssen zwingend von einem Anwalt unterschrieben sein, da Anwaltspflicht besteht. Die Eingabegebühr beträgt derzeit 240 €.

Die Beschwerde bzw. die Revision haben grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung (vgl. Punkt 9.5); eine solche kann jedoch beantragt werden.

## 9.5 Aufschiebende Wirkung

„Aufschiebende Wirkung“ bedeutet, dass die Vollstreckbarkeit und Rechtskraft des erlassenen Bescheides und somit auch seine Umsetzung vorerst verhindert wird. Die durch den Spruch verliehenen Rechte werden damit vorläufig aufgehoben.

Die zulässige und rechtzeitig eingebrachte Berufung hat beispielsweise von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung. Ein Bauwerber kann somit, trotz eines vom Bürgermeister erlassenen erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides, nicht mit der Ausführung des Bauprojektes beginnen, soweit von einer Partei ein rechtzeitiges und zulässiges Rechtsmittel (Berufung) erhoben wurde.

## 9.6 Entscheidungsfristen der Behörde

Die Behörde hat grundsätzlich ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber binnen sechs Monaten, über Anträge von Parteien zu entscheiden. Der Fristenlauf beginnt an jenem Tag, an dem der vom Bauwerber verfasste Antrag der Gemeinde zukommt. Das Ende der Frist ist der zahlenmäßig selbe Tag, welcher nach sechs Monaten folgt (zB Einlangen 5.5. bis Ablauf 5.11.).

Wird im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde bis zum Ablauf dieser sechs Monate kein Bescheid erlassen, so kann bei der Berufungsbehörde ein Zuständigkeitsübergang auf diese verlangt werden (Devolutionsantrag). Der Devolutionsantrag ist beim Gemeinderat einzubringen. Liegt hingegen das Verschulden der Säumnis (über sechs Monate) nicht überwiegend bei der Behörde, kann der Antrag auf Übertragung abgewiesen werden.

**Devolutionsantrag**

Die generelle Überlastung der Behörde bei der Erfüllung ihrer Aufgaben durch enormen Arbeitsaufwand vermag ein behördliches Verschulden nach § 73 Abs. 2 AVG nicht auszuschließen, da die Behörden verpflichtet sind, organisatorische Vorkehrungen für eine rasche Erledigung der Parteienanbringen zu treffen. Weiters kann auch der alleinige Umstand, dass es sich um eine komplexe Materie handelt, nicht als unüberwindbares Hindernis für eine fristgerechte Entscheidung ins Treffen geführt werden.

Auch bei komplexen Verfahren hat die Behörde das Ermittlungsverfahren zügig zu betreiben und konkrete, die Verwaltungssache betreffende Verfahrenshandlungen zu setzen, denn es ist Aufgabe der Behörde, mit Sachverständigen und anderen in das Verfahren Miteinbezogenen sachlich begründete Termine zu vereinbaren, deren Einhaltung zu überwachen und bei Säumigkeit entsprechende Schritte zu setzen. Aus einer verschuldeten und rechtswidrigen Untätigkeit oder Verfahrensverzögerung, die auch dann bestehen kann, wenn die Behörde zwar innerhalb der 6-Monats-Frist, allerdings nicht „ohne unnötigen Aufschub“ entschieden hat, können Amtshaftungsansprüche resultieren, soweit dem Bauwerber hierdurch ein konkreter Schaden erwächst.

**Säumnisbeschwerde** Entscheidet die Berufungsbehörde (Gemeinderat) während einer Dauer von sechs Monaten nicht, so kann eine Säumnisbeschwerde wegen Verletzung der Entscheidungspflicht erhoben werden. Wird eine solche Beschwerde erhoben, hat die säumige Behörde eine Dreimonatsfrist, in der sie entscheiden muss. Kommt sie in dieser Zeit zu keiner Entscheidung, muss sie die Sache zwingend dem Landesverwaltungsgericht vorlegen.

Im Fall der Stadt Graz, in welcher nur eine innerstädtische Instanz vorhanden ist (nämlich der Stadtsenat) hat bei sechsmonatiger Säumnis der Bauwerber eine Säumnisbeschwerde an das zuständige Landesverwaltungsgericht zu erheben.

**Fristsetzungsantrag** Bleibt das Landesverwaltungsgericht untätig und entscheidet sechs Monate lang nicht, kann ein sogenannter Fristsetzungsantrag beim LVwG eingebracht werden. Das säumige LVwG hat folglich ein Vorverfahren durchzuführen.

## 9.7 Zustellung von Schriftstücken und Beginn des Fristenlaufes

Die Zustellung von Schriftstücken der Gemeinde hat entsprechend dem Zustellgesetz zu erfolgen. Man unterscheidet demnach die Zustellung mit und ohne Zustellnachweis. Welche der beiden Formen zur Anwendung kommt, entscheidet die Behörde in der Zustellverfügung.

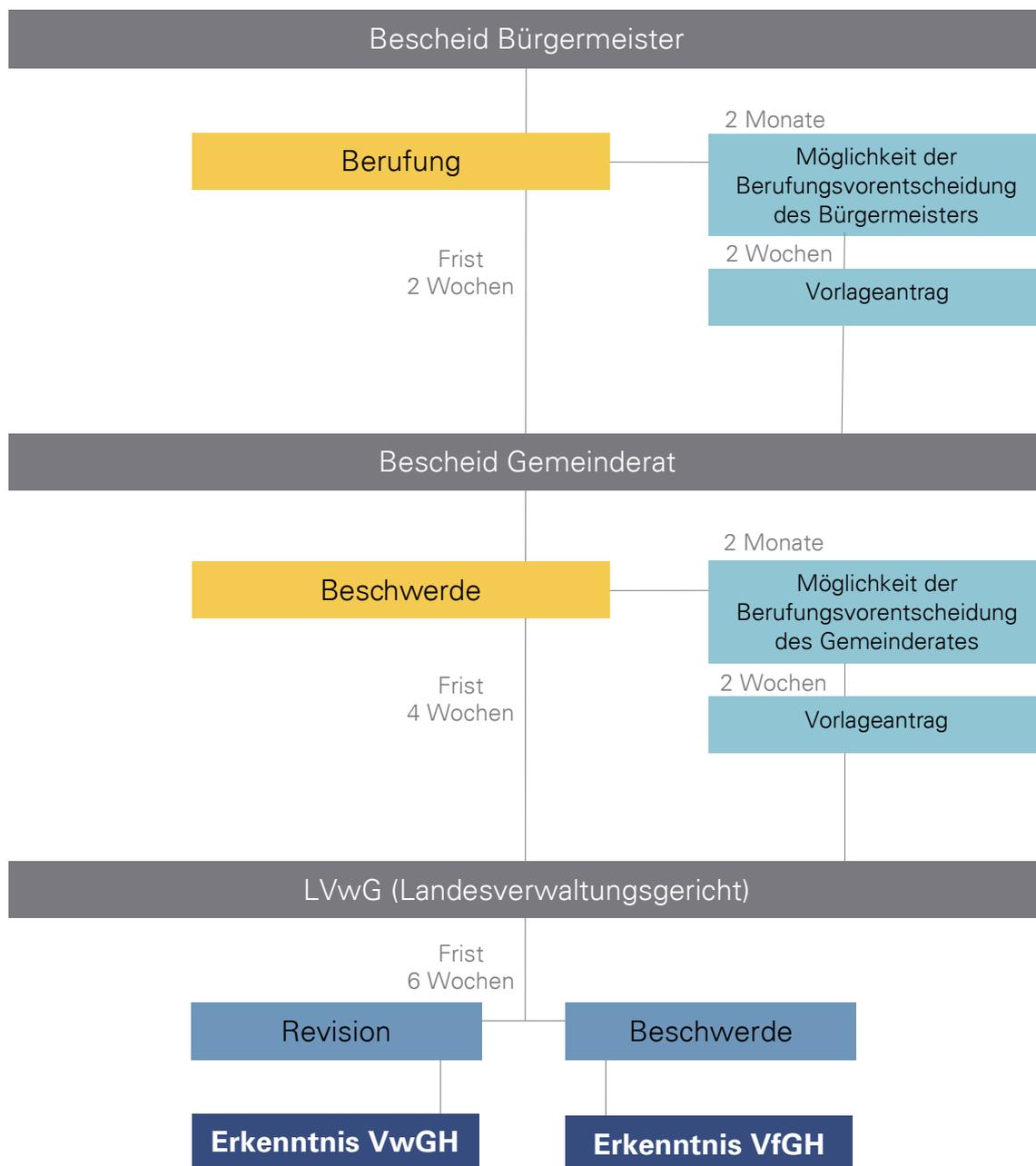
**RSb-Brief** Der Baubescheid ist grundsätzlich nachweislich zuzustellen. Ist keine unmittelbare Zustellung durch die Gemeinde selbst möglich, hat eine Zustellung per RSb-Brief zu erfolgen. Wenn der Bescheid dem Empfänger mit Zustellnachweis nicht zugestellt werden kann, ist er beim zuständigen Postamt zu hinterlegen und ist der Empfänger über die Hinterlegung zu verständigen. Das hinterlegte Schriftstück bzw. der Bescheid gilt mit dem ersten Tag der Hinterlegung als zugestellt.

**Fristenlauf** Die Rechtsmittelfrist beginnt mit Zustellung bzw. bereits mit dem Tag der Hinterlegung zu laufen. Es handelt sich um eine Präklusivfrist, sodass die Frist nicht erstreckt werden kann. Um die Frist zu wahren, muss ein Rechtsmittel spätestens am letzten Tag der Frist bis 24 Uhr zur Beförderung an die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, übergeben werden, wobei die Gefahr des Verlustes der Rechtsmittelwerber trägt.

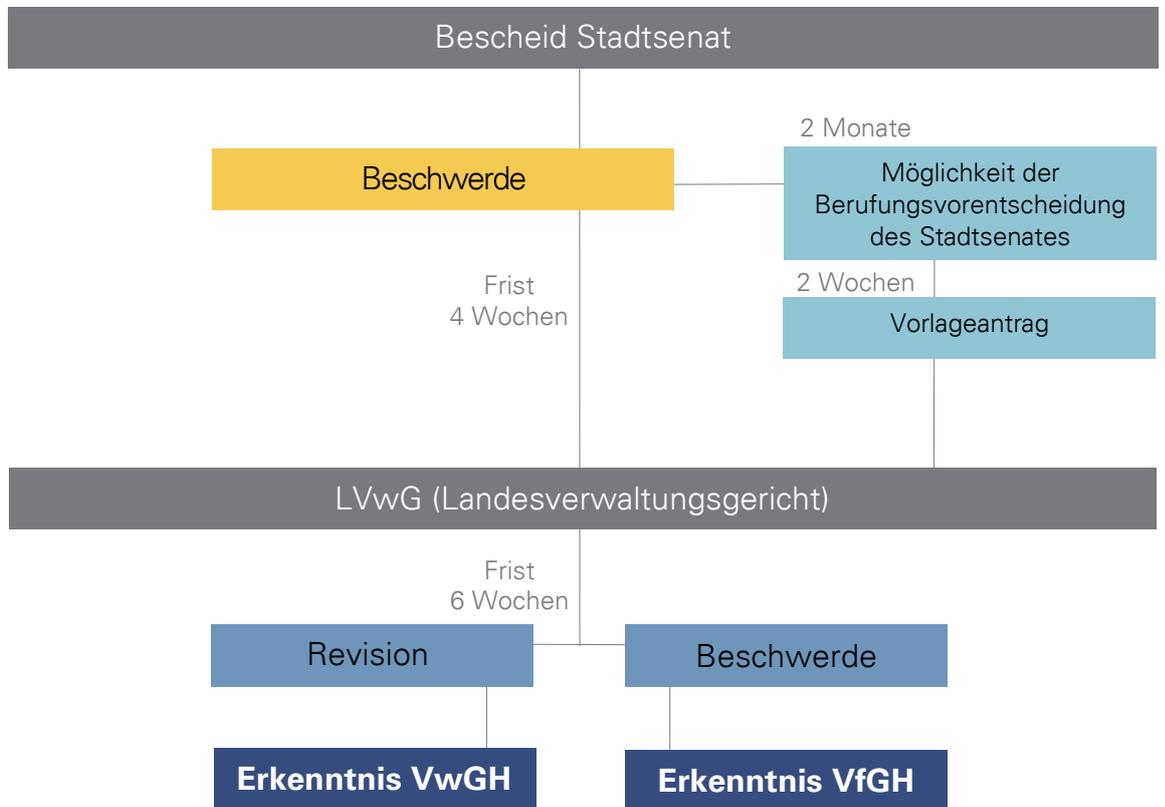
Rechtsmittel können ebenfalls elektronisch in Form von E-Mail während der kundgemachten Amtsstunden eingebracht werden, insoweit nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen sind. Dabei ist zu beachten, dass die mit der Übermittlung verbundenen Risiken, wie zB Übertragungsfehler, bei der Behörde nicht bereit gehaltene Empfangsgeräte und dgl., der Rechtsmittelwerber trägt. Es empfiehlt sich daher, das Rechtsmittel zusätzlich postalisch zu übermitteln und jedenfalls eine Empfangs- bzw. Lesebestätigung einzuholen.

# 10. Grafische Darstellung der Instanzenzüge

## 10.1 Instanzenzug der Gemeinde



## 10.2 Instanzenzug der Stadt Graz



# 11. Baubeginn

## 11.1 Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid

Erst wenn der Baubewilligungsbescheid in Rechtskraft erwachsen ist, darf rechtmäßigerweise mit dem Bau begonnen werden. In Rechtskraft erwächst ein Bescheid, wenn innerhalb der Rechtsmittelfrist kein Rechtsmittel (Berufung oder Beschwerde) erhoben wurde oder ein Rechtsmittel nicht mehr zur Verfügung steht.

## 11.2 Baubeginnsanzeige

Vor Baubeginn ist die Bauführung bei der Gemeinde anzuzeigen. Im Anhang 1 finden Sie ein diesbezügliches Muster.

**TIPP**  
Im Anhang 1 befindet sich ein Muster einer Baubeginnsanzeige.

## 11.3 Pflicht während der Bauführung

Der Bauherr hat bei baubewilligungspflichtigen Neu-, Zu- oder Umbauten die Pflicht, „*der Behörde die Fertigstellung des Rohbaues, nach Möglichkeit mit gleichzeitiger Bestätigung der konsensgemäßen Ausführung durch den Bauführer schriftlich anzuzeigen*“. Hält sich der Bauherr nicht an diese Vorschrift, handelt es sich um einen verwaltungsstrafrechtlichen Tatbestand.

## 11.4 Ausführungsänderungen

Ausschließlich bauliche Anlagen, welche mit Bescheid bewilligt wurden, dürfen in Folge entsprechend dem Bewilligungsbescheid ausgeführt werden. Abweichungen davon - unabhängig welcher Art - müssen jedenfalls mit der Baubehörde abgestimmt werden. Finden trotzdem planabweichende Bauausführungen statt, kann dies einen konsenslosen Bau, der bis zur Erlassung eines Abbruchbescheides führen kann, darstellen.

## 11.5 Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung mit dem Bauvorbau begonnen wird (§ 31). Wurde hingegen mit der Errichtung des Gebäudes innerhalb dieser Frist angefangen, kann die dazugehörige Baubewilligung nicht mehr erlöschen, da es auch keine Fristen gibt, innerhalb derer das bewilligungsgegenständliche Gebäude fertiggestellt werden muss.

Als Baubeginn kann beispielsweise die Errichtung eines kleinen Teiles des Fundamentes (Streifenfundament) qualifiziert werden.<sup>9</sup>



<sup>9</sup> vgl VwGH 25.09.2007, 2006/06/0001.

## 12. Fertigstellungsanzeige - Benützungsbewilligung

### 12.1 Fertigstellungsanzeige

#### TIPP

Die Fertigstellungsanzeige sollte umgehend nach Vollendung des baubewilligten Vorhabens erfolgen. Geschieht dies nicht, ergibt sich in der Praxis oftmals das Problem, dass der Bauführer als solcher nicht mehr existiert. Folglich muss unter Mehrkosten vom Bauwerber um eine Benützungsbewilligung angesucht werden.

Die Fertigstellungsanzeige hat nach Vollendung des baubewilligten Vorhabens und vor dessen Benützung zu erfolgen.

Dieser Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen (§ 38 Abs. 2):

1. „eine Bescheinigung des Bauführers, eines Ziviltechnikers mit einschlägiger Befugnis, eines konzessionierten Baumeisters oder eines Holzbau-Meisters im Rahmen seiner gewerberechtlichen Befugnis über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen;
2. bei baulichen Anlagen mit Rauch- und Abgasfängen ein Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten;
3. bei baulichen Anlagen mit Elektroinstallationen ein Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßigen Elektroinstallationen;
4. gegebenenfalls eine Bescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers über die ordnungsgemäße Ausführung der Feuerlösch- und Brandmeldeeinrichtungen (ausgenommen Handfeuerlöscher), Brandrauchabsauganlagen, mechanische Lüftungsanlagen und CO-Anlagen;
5. hinsichtlich Hauskanalanlagen und Sammelgruben eine Dichtheitsbescheinigung eines Sachverständigen oder befugten Unternehmers.“

Zentraler Nachweis sind die unter § 38 Abs. 2 angeführten Bescheinigungen. Wurde die Fertigstellungsanzeige im obigen Ausmaß vollständig und korrekt erstattet, kann die bauliche Anlage bereits ab dem Zeitpunkt der Erstattung der Anzeige rechtmäßig benützt werden.

### 12.2 Benützungsbewilligung

Wird jedoch im Falle eines baubewilligungspflichtigen Neu-, Zu- oder Umbaues keine Bescheinigung gemäß § 38 Abs. 2 Z 1 vorgelegt, muss der Bauherr gleichzeitig mit der Fertigstellungsanzeige um eine Benützungsbewilligung ansuchen.

Die Benützungsbewilligung ist gemäß § 38 Abs. 5 Z 1 bis Z 3 zu erteilen:

1. wenn die bauliche Anlage der Bewilligung entspricht,
2. bei Vorliegen geringfügiger Mängel unter der Vorschreibung von Auflagen oder
3. wenn die Ausführung vom genehmigten Projekt nur geringfügig abweicht.

Die Ermittlung dieser Punkte erfolgt zumeist durch eine Beschau zusammen mit einem Sachverständigen.



## 13. Baupolizeiliche Maßnahmen

Die örtliche Baupolizei unterliegt laut geltender Gemeindeordnung dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, in welchem sie eigenverantwortlich, dh weisungsfrei, diese Aufgabe zu besorgen hat.

### 13.1 Instandhaltung und Nutzung (§ 39)

Der Eigentümer der baulichen Anlage hat dafür Sorge zu tragen, dass die Anlage „in einem der Baubewilligung, der Baufreistellungserklärung und den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand erhalten“ wird. Dementsprechend können Sicherungsmaßnahmen von der Behörde beauftragt werden, soweit derartige Maßnahmen zur Behebung des Baugebrechens technisch überhaupt noch möglich oder wirtschaftlich zumutbar sind. Ist dies nicht der Fall, sind von der Gemeinde lediglich Sicherungsmaßnahmen vorzuschreiben, welche letztlich zu Schließungen der Bauwerke bzw. von Bauwerksteilen oder gar zum Abbruch führen können.

#### Sicherungsmaßnahmen

Bewilligungswidrige Nutzungen sind zu unterlassen und können eine Verwaltungsstrafe in der Höhe von derzeit bis zu 14.535 € nach sich ziehen. Der Eigentümer ist auch dafür verantwortlich, dass etwaige Verfügungsberechtigte (Pächter, Mieter, ...) keine bewilligungswidrige Nutzung der baulichen Anlage vornehmen.

### 13.2 Baueinstellung und Beseitigungsauftrag (§ 41)

Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, „wenn Vorhaben gegen Bestimmungen“ des steiermärkischen Baugesetzes verstoßen. Zum Beispiel:

#### Baueinstellung

- wenn bewilligungspflichtige Vorhaben ohne entsprechende Bewilligung,
- wenn anzeigepflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 oder,
- wenn baubewilligungsfreie Vorhaben nicht im Sinne der Bestimmungen des Stmk. BauG ausgeführt werden.

Der Auftrag zur Baueinstellung hat grundsätzlich bescheidmäßig zu ergehen. Er kann gemäß § 62 Abs. 1 AVG sowohl schriftlich als auch mündlich erlassen werden. Wird eine solche Baueinstellung verfügt, so sind unzulässige Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Geschieht das nicht, kann die Baubehörde die Baustelle versiegeln oder absperren (lassen) sowie Baustoffe und Baugeräte in amtlichen Gewahrsam nehmen.

Die ständige Judikatur des VwGH lässt jedenfalls eine nachträgliche Baubewilligung für eine bereits errichtete bauliche Anlage zu. Natürlich wird auch im Falle des nachträglichen Ansuchens das Projekt nach den geltenden Rechtsvorschriften auf seine Rechtskonformität überprüft und nur im Falle der Bewilligungsfähigkeit des Projektes eine solche erteilt. Ein Rechtsmittel gegen einen Baueinstellungsbescheid hat jedenfalls keine aufschiebende Wirkung (vgl. Punkt 9.5). Eine Baueinstellung kann somit sofort vollstreckt werden.

#### nachträgliches Ansuchen

Der Beseitigungsauftrag ist von der Behörde im Falle des Bestehens einer vorschriftswidrigen baulichen Anlage zu erlassen. Als vorschriftswidrig in diesem Sinne gelten bauliche Anlagen, soweit sie „zum Zeitpunkt ihrer Errichtung sowie zum Zeitpunkt der Erlassung des baupolizeilichen Auftrages einer baubehördlichen Bewilligung bedürft haben und eine solche jedoch nicht vorliegt“. Das heißt, allein eine Gesetzesänderung, welche zwischen den beiden genannten Zeitpunkten eintritt und ein vorerst nicht bewilligungspflichtiges Vorhaben der Bewilligungspflicht zuordnet, kann nicht dazu führen, dass ein Beseitigungsauftrag erteilt bzw. eine Nutzung untersagt wird.

#### Beseitigungsauftrag

Ein Beseitigungsauftrag ist jedoch solange nicht vollstreckbar, als über ein Ansuchen um „nachträgliche Ertei-

lung einer Baubewilligung nicht rechtskräftig im Sinne einer Ab- oder Zurückweisung“ entschieden wurde. Der Vollzug des Beseitigungsauftrages erfolgt durch die Bezirkshauptmannschaft.

## 13.3 Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung (§ 41 Abs. 4)

Die Behörde hat den Ausspruch der Unterlassung einer vorschriftswidrigen Nutzung auszusprechen. Einem dagegen erhobenen Rechtsmittel kommt keine aufschiebende Wirkung zu (vgl. Punkt 9.5).

## 13.4 Sofortmaßnahmen (§ 42)

### Gefahr in Verzug

Der Landesgesetzgeber hat mit dieser Rechtsvorschrift sogenannte Sofortmaßnahmen bzw. notstandspolizeiliche Maßnahmen festgeschrieben. Voraussetzung einer solchen Maßnahme ist „Gefahr in Verzug“. Gefahr in Verzug liegt bei „Wahrscheinlichkeit eines unmittelbaren Schadenseintrittes im Falle der Unterlassung einer Maßnahme“ vor.



## 14. Rechtmäßiger Bestand



### 14.1 Errichtung vor dem 1. Jänner 1969 (§ 40 Abs. 1)

*„Bestehende bauliche Anlagen und Feuerstätten, für die eine Baubewilligung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung erforderlich gewesen ist und diese nicht nachgewiesen werden kann, gelten als rechtmäßig, wenn sie vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden.“*

**rechtmäßiger Altbestand**

Das bedeutet, dass die Rechtmäßigkeit einer solchen baulichen Anlage allein von der Tatsache abhängt, ob die bauliche Anlage oder Feuerstätte vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurde. Dies ist unabhängig davon, ob die bestehende Anlage nach „den zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden Bauvorschriften genehmigungsfähig gewesen wäre“.

„Errichtet“ im Sinne dieses Absatzes bedeutet jedenfalls ein früheres Stadium der Vollendung, verglichen mit dem Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung. Sihin ist anzunehmen, dass eine bauliche Anlage bereits als „errichtet“ gilt, wenn das Gebäude nach außen hin abgeschlossen erscheint und die konstruktiven Merkmale der Anlage verwirklicht wurden. Es ist somit wohl eine Grenze zwischen diesem Stadium und dem der nutzungssicheren, hygienischen Anforderungen an die Bewohnbarkeit zu ziehen.

### 14.2 Errichtung zwischen dem 1. Jänner 1969 und dem 31. Dezember 1984 (§ 40 Abs. 2)

*„Weiters gelten solche bauliche Anlagen und Feuerstätten als rechtmäßig, die zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. Dezember 1984 errichtet wurden und zum Zeitpunkt ihrer Errichtung bewilligungsfähig gewesen wären“.*

Dies gilt somit für bauliche Anlagen, bei denen zum Zeitpunkt ihrer Errichtung eine Baubewilligung notwendig gewesen wäre, diese aber nunmehr nicht nachgewiesen werden kann. Zur Frage der Bewilligungsfähigkeit der baulichen Anlagen ist ein Feststellungsverfahren nach § 40 Abs. 3 durchzuführen. Es ist bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit auf den Zeitpunkt der Errichtung abzustellen. Die damals geltenden Beurteilungskriterien und Rechtsvorschriften sind heranzuziehen.

**Feststellungsverfahren**

## 14.3 Veränderungen an baulichen Anlagen und Feuerstätten (§ 40 Abs. 2a)

*„Die Abs. 1 und 2 gelten auch dann, wenn ab dem 1. Jänner 1969 bzw ab dem 1. Jänner 1985 Veränderungen (zB durch Zubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen) an der baulichen Anlage durchgeführt wurden. Erfolgt die Veränderungen zwischen dem 1. Jänner 1969 und 31. Dezember 1984, so hat die Behörde ein Feststellungsverfahren gemäß Abs. 3 durchzuführen. Erfolgt sie hingegen ab dem 1. Jänner 1985, so kann für diese bei Vorliegen der geforderten Voraussetzungen eine nachträgliche Baubewilligung oder Baufreistellung erwirkt werden.“*

Dies bedeutet, dass für bereits vor dem 1. Jänner 1969 errichtete Gebäude, welche in Folge zwischen 1. Jänner 1969 und 31. Dezember 1984 im Sinne dieses Gesetzes verändert wurden (zB Umbau, Zubau), ein eigenes Feststellungsverfahren gemäß § 40 Abs. 3 über die getätigten Veränderungen durchzuführen ist. Erfolgt die Veränderungen ab dem 1. Jänner 1985 ist ein Ansuchen um nachträgliche Baubewilligung für diese zu stellen.

**Beispiel** Wenn beispielsweise ein Stallgebäude vor dem 1. Jänner 1969 als Rinderstall errichtet und in weiterer Folge mit 1. Jänner 1971 ein Zubau an das bestehende Gebäude, ohne entsprechende Bewilligung stattgefunden hat, bleibt die Rechtmäßigkeit des Rinderstalles trotzdem mit Errichtung vor 1. Jänner 1969 bestehen und hat ausschließlich für den Zubau ein Feststellungsverfahren (nachträgliches Bauverfahren mit damaliger Rechtslage) gemäß § 40 Abs. 2 iVm Abs. 3 stattzufinden. Selbiges gilt für in diesen Zeiträumen erfolgte Nutzungsänderungen.

## 14.4 Nutzungsänderungen

Im Sinne der Judikatur des VwGH ist nicht nur das Bauwerk selbst, sondern auch die jeweilige Nutzung der baulichen Anlage von der Rechtmäßigkeitsvermutung umfasst.<sup>10</sup>

**Beispiel** Beispielsweise ist ein vor 1969 errichteter Rinderstall mit der Nutzung Rinderhaltung als rechtmäßig anzusehen. Eine nach 1.1.1969 erfolgte Nutzungsänderung von beispielsweise Rinder- auf Schafhaltung ist im Sinne der Ausführungen des Kapitels 14.3. zu behandeln.

## 14.5 Durchzuführendes Verfahren der Behörde

Die Behörde hat auf Antrag des Bauwerbers oder von Amts wegen die Rechtmäßigkeit der zwischen 1. Jänner 1969 und 31. Dezember 1984 errichteten baulichen Anlage festzustellen. Die Behörde entscheidet bei Vorliegen der Voraussetzungen in Form eines Feststellungsbescheides, welcher als Bau- und Benützungsbewilligung gilt. Der Entscheidung der Behörde ist jene Rechtslage zu Grunde zu legen, welche im Zeitpunkt der Errichtung des verfahrensgegenständlichen Bauwerkes Bestand hatte. Das Verfahren zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit ist im Wesentlichen dem eines Baubewilligungsverfahrens gleichzusetzen. Insoweit aus der Steiermärkischen Bauordnung 1968 Nachbarrechte abzuleiten sind, ist den Nachbarn in jenen Verfahren Parateilstellung einzuräumen<sup>11</sup>.

In Bezug auf bauliche Anlagen, welche vor dem 1. Jänner 1969 errichtet wurden, hat die Behörde die Rechtmäßigkeit schriftlich festzustellen (nicht im Sinne eines Feststellungsbescheides; ein Aktenvermerk ist ausreichend).

<sup>10</sup> vgl VwGH 21.03.2014, 2012/06/0008.

<sup>11</sup> vgl VwGH 21.11.2002, 2000/06/0202.

## 15. Weitere Rechtsmaterien

### 15.1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G 2000)

Dieses Gesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit eines bestimmten Vorhabens unterwirft bestimmte Projekte aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da in diesen Fällen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

Rechtsgrundlage für diese Prüfung stellt das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz aus dem Jahr 2000 mitsamt seinen Anhängen dar. Für die diesbezügliche Durchführung des Verfahrens ist die Landesregierung zuständig, welche in einem konzentrierten Genehmigungsverfahren über alle materiellen Genehmigungsvoraussetzungen abzusprechen hat (zB hierbei hat sie auch das baurechtliche Verfahren mitabzuhandeln).

Es gibt Projekte, die bei Erreichen der angeführten Schwellenwerte jedenfalls einer UVP zu unterziehen sind (jedenfalls UVP-pflichtig) und solche, die im Rahmen einer Einzelfallprüfung (UVP-Pflicht nach Einzelfallprüfung) auf ihre voraussichtlichen Auswirkungen geprüft werden. Zur Beurteilung der UVP-Pflicht vgl. Anhang 3 und Anhang 4.

Neuanlagen iSd § 3 iVm Anhang 1, Z 43 lit. a, Spalte 2 UVP-G 2000 sind jedenfalls UVP-pflichtig:

- 48.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze;
- 65.000 Mastgeflügelplätze;
- 2.500 Mastschweineplätze;
- 700 Sauenplätze

Nur bei Neuerrichtungen, die die oben angeführten Schwellenwerte (nach Anhang 1, Z 43 lit. a, Spalte 2) überschreiten, ist jedenfalls eine UVP durchzuführen.

Hingegen gilt es, bei Erweiterung der bestehenden Stallungen sowie bei Vorhaben mit eventuellen kumulativen Effekten und bei Vorhaben in bestimmten schutzwürdigen Gebieten im Einzelfall die verpflichtende Durchführung einer UVP festzustellen. Diese Einzelfallprüfung bzw. dieses Feststellungsverfahren gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G ist von der zuständigen Behörde - der Landesregierung - auf Antrag des Projektwerbers, einer mitwirkenden Behörde gemäß § 2 Abs. 1 UVP-G oder des Umweltanwaltes durchzuführen. Des Weiteren kann das Verfahren auch von Amts wegen eingeleitet werden.

Gegen den Bescheid der Landesregierung gibt es die Möglichkeit der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht. Parteistellung mit der Möglichkeit der Ergreifung dieses Rechtsmittels haben der Projektwerber, die Umweltanwaltschaft, die Standortgemeinde sowie anerkannte Umweltorganisationen und Nachbarn.

Es bedarf, wie erwähnt, bei den nachfolgenden Projekten einer vorhergehenden Feststellung der UVP-Behörde, in welcher die möglichen (erheblichen) Umweltauswirkungen beleuchtet werden.

- a. Änderungen (außerhalb von schutzwürdigen Gebieten) mit einer Ausweitung um
  - 24.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze (insges. mind. 48.000 Plätze);
  - 32.500 Mastgeflügelplätze (insgesamt mindestens 65.000 Plätze);
  - 1.250 Mastschweineplätze (insgesamt mindestens 2.500 Plätze);
  - 350 Sauenplätze (insgesamt mindestens 700 Plätze)
- b. Neuerrichtung in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie C oder E:
  - 40.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze;
  - 42.500 Mastgeflügelplätze;
  - 1.400 Mastschweineplätze;
  - 450 Sauenplätze.

#### TIPP

Im Anhang 3 und 4 befindet sich eine Übersicht zur Beurteilung der UVP-Pflicht.

#### UVP-Pflicht

#### UVP-Pflicht nach einer Einzelfallprüfung

#### Parteistellung

- c. Änderungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie C oder E mit einer Ausweitung um  
20.000 Legehennen-, Junghennen-, Mastelertier- oder Truthühnerplätze (insgesamt mindestens 40.000 Plätze);  
21.250 Mastgeflügelplätze (insgesamt mindestens 42.500 Plätze);  
700 Mastschweineplätze (insgesamt mindestens 1.400 Plätze);  
225 Sauenplätze (insgesamt mindestens 450 Plätze).

Als schutzwürdige Gebiete gelten nachstehende:

Kategorie C: Wasserschutz- und Schongebiete gemäß §§ 34, 35 und 37 WRG

Kategorie E: Siedlungsgebiete und deren Nahebereich;

Als Siedlungsgebiete in diesem Sinne gelten: *Als Nahebereich eines Siedlungsgebietes gilt ein Umkreis von 300 m um das Vorhaben, in dem Grundstücke wie folgt festgelegt oder ausgewiesen sind:*

1. *Bauland, in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen (ausgenommen reine Gewerbe-, Betriebs- oder Industriegebiete, Einzelgehöfte oder Einzelbauten),*
2. *Gebiete für Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinderspielflächen, Schulen oder ähnliche Einrichtungen, Krankenhäuser, Kuranstalten, Seniorenheime, Friedhöfe, Kirchen und gleichwertige Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften, Parkanlagen, Campingplätze und Freibeckenbäder, Garten- und Kleingartensiedlungen.*

### **Kumulation mit anderen Tierhaltungen**

Bei Vorhaben, die die in Anhang 1 festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen, hat im Einzelfall geprüft zu werden, ob bei Verwirklichung des Projektes aufgrund des Zusammenwirkens mit anderen gleichartigen Projekten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Kumulationsbestimmung kommt nur subsidiär zur Anwendung, wenn die UVP-Pflicht nicht ohnehin durch andere Regelungen des UVP-G gegeben ist. Das beantragte Vorhaben muss jedenfalls eine Kapazität von mindestens 25 % des jeweiligen Schwellenwertes (Anhang 1) aufweisen, anderenfalls hat keine Kumulationsprüfung stattzufinden.

Hinter dieser Kumulationsregelung steht der Gedanke, die Aufsplitterung gleichartiger Projekte zu unterbinden und das Auftreten von additiven Effekten zu berücksichtigen. Würde nämlich die kumulative Wirkung von Projekten unberücksichtigt bleiben, so hätte dies praktisch zur Folge, dass sämtliche Projekte einer bestimmten Art der Verträglichkeitsprüfung entzogen werden können, obgleich sie gemeinsam erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben könnten.

## 15.2 IPPC-Anlagen

IPPC-Verfahren betreffen Anlagen gemäß dem 2. Abschnitt des Gesetzes über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen bei bestimmten Anlagen und Betrieben. Es handelt sich dabei um Anlagen bzw. damit verbundene Tätigkeiten, die die Umwelt durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden besonders beeinträchtigen können. Diese benötigen eine Bewilligung und unterliegen Meldeverpflichtungen gegenüber der zuständigen Bezirkshauptmannschaft bzw. dem Magistrat der Stadt Graz.

Für die Erteilung der Bewilligung bedarf es eines schriftlichen Antrages mit Name und Anschrift des Bewilligungswerbers. Dem Antrag ist des Weiteren ein fachkundig erstelltes Projekt in vierfacher Ausfertigung anzuschließen.

Die Errichtung einer neuen oder die wesentliche Änderung an einer bestehenden IPPC-Anlage bedarf der Bewilligung durch die zuständige Behörde.

Parteistellung im Bewilligungsverfahren haben der Antragsteller, der Eigentümer (jener Grundstücke, auf denen die Anlage errichtet, betrieben oder wesentlich geändert werden soll), die Nachbarn, der Umweltanwalt und Umweltorganisationen. Umweltorganisationen haben das Recht, die Einhaltung von Umweltschutzvorschriften im Verfahren geltend zu machen. Sie haben auch das Recht, Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

### Parteistellung

Nachstehende landwirtschaftliche Betriebe sind als IPPC-Anlagen anzusehen:

Intensivtierhaltung oder -aufzucht von Geflügel oder Schweinen

- a) mit mehr als 40.000 Plätzen für Geflügel<sup>12</sup>
- b) mit mehr als 2.000 Plätzen für Mastschweine (Schweine über 30 kg) oder
- c) mit mehr als 750 Plätzen für Säue.

### Schwellenwerte

Führt ein Betreiber mehrere Tätigkeiten in einer Anlage bzw. an einem Standort durch, so werden die Kapazitäten der Tätigkeiten addiert.

Ein Betrieb hält auf derselben Hofstelle (Gebäude in unmittelbarem Zusammenhang) in einem Stallgebäude rechtmäßigerweise 20.000 Hühner, in einem anderen Gebäude 1.200 Mastschweine. Bei den Hühnern erreicht er eine Kapazität von 50 % (gerechnet auf den Schwellenwert von 40.000 Geflügel), bei den Mastschweinen 60 % (gerechnet auf den Schwellenwert von 2.000 Mastschweinen). Addiert man die beiden Kapazitäten, ergibt sich eine Gesamtkapazität von insgesamt 110 %. Danach würde der Betrieb als IPPC-Anlage gelten.

### Beispiel

Bei gleichartigen Tätigkeiten des Anhanges 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Tätigkeiten oder bestehenden Anlagen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, gelten als Anlagen im Sinne des 2. Abschnittes, wenn ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Anlagenteilen besteht und Anlagenteile gemeinsam genutzt werden.

<sup>12</sup> Als Geflügel gelten iSd Gestezes: Hühner, Truthühner, Perlhühner, Enten, Gänse, Wachteln, Tauben, Fasane, und Rebhühner und Laufvögel, die für die Zucht, die Erzeugung von Fleisch oder Konsumeiern oder die Aufstockung von Wildbeständen, die in Gefangenschaft aufgezogen oder gehalten werden; vgl VwGH 22.02.1971 VwSlg 7982 A, 16.04.1985, 85/05/0199, 0199, BauSlg 424 u.a.

**Beispiel** Ein weiterer Betrieb hält auf seiner Hofstelle rechtmäßigerweise einerseits 150 Zuchtsauen und andererseits 900 Mastschweine. Bei den Zuchtsauen erreicht er eine Kapazität von 20 % (gerechnet auf den Schwellenwert von 750 Zuchtsauen), bei den Mastschweinen 45 % (gerechnet auf den Schwellenwert von 2.000 Mastschweinen). Addiert man die beiden Kapazitäten ergibt sich eine Gesamtkapazität von insgesamt 65 %. Demnach wird der Schwellenwert nicht überschritten. In weiterer Folge wäre jedoch noch zu prüfen, ob der gegenständliche Betrieb mit einem weiteren Betrieb in einem räumlichen Zusammenhang steht und ob zusätzlich Anlagenteile gemeinsam genutzt werden. Denn nur bei Vorliegen einer gemeinsamen Nutzung von Anlagenteilen kann es zu einer Kumulation und in Folge zu einer Subsumierung als IPPC- Anlage kommen (soweit die kumulierenden Betriebe gemeinsam den Schwellenwert erreichen).

### TIPP

Wer sich eingehender mit dem Thema IPPC auseinandersetzen möchte, findet rechts einen Link zum Leitfaden der Stmk. Landesregierung.

Einen Leitfaden der Steiermärkischen Landesregierung betreffend landwirtschaftliche IPPC-Anlagen finden Sie unter:

[http://www.technik.steiermark.at/cms/dokumente/12468806\\_131006939/5e5c752d/Leitfaden%20zum%20IPPC-G%2002-05-2016.pdf](http://www.technik.steiermark.at/cms/dokumente/12468806_131006939/5e5c752d/Leitfaden%20zum%20IPPC-G%2002-05-2016.pdf)

## Baubeginnsanzeige

.....  
(Vor- und Zuname)

.....  
(Straße, Hausnummer)

.....  
(PLZ, Ort)

An das

Gemeindeamt .....  
ZH. des Bauamtes

.....  
.....

### **Baubeginnsanzeige**

Hiermit wird der Baubehörde bekanntgegeben, dass mit dem Bauvorhaben

..... zu GZ ....., baubehördlich bewilligt am

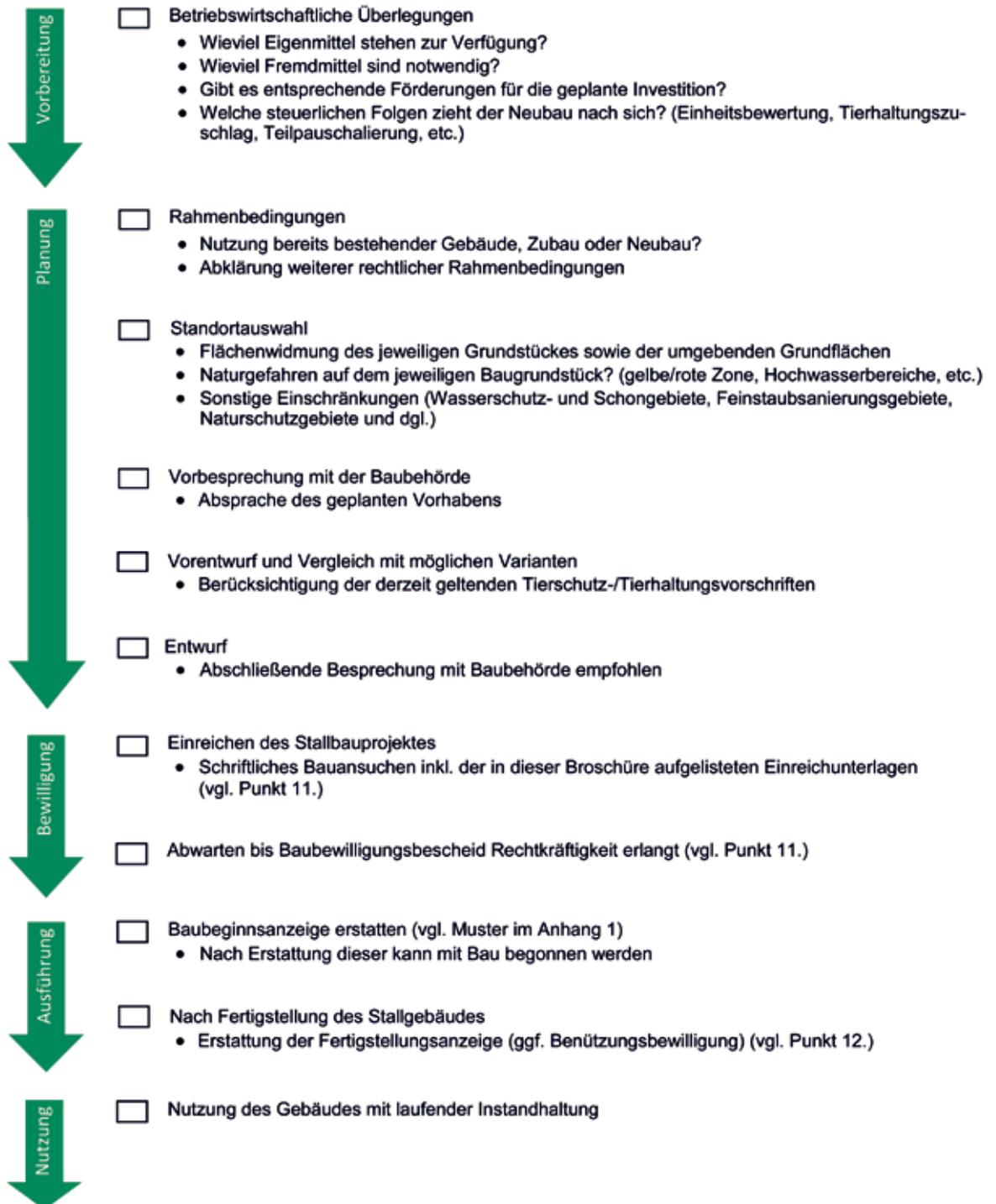
....., mit ..... 20 .. begonnen wird.

Mit der Bitte um diesbezügliche Kenntnisnahme.

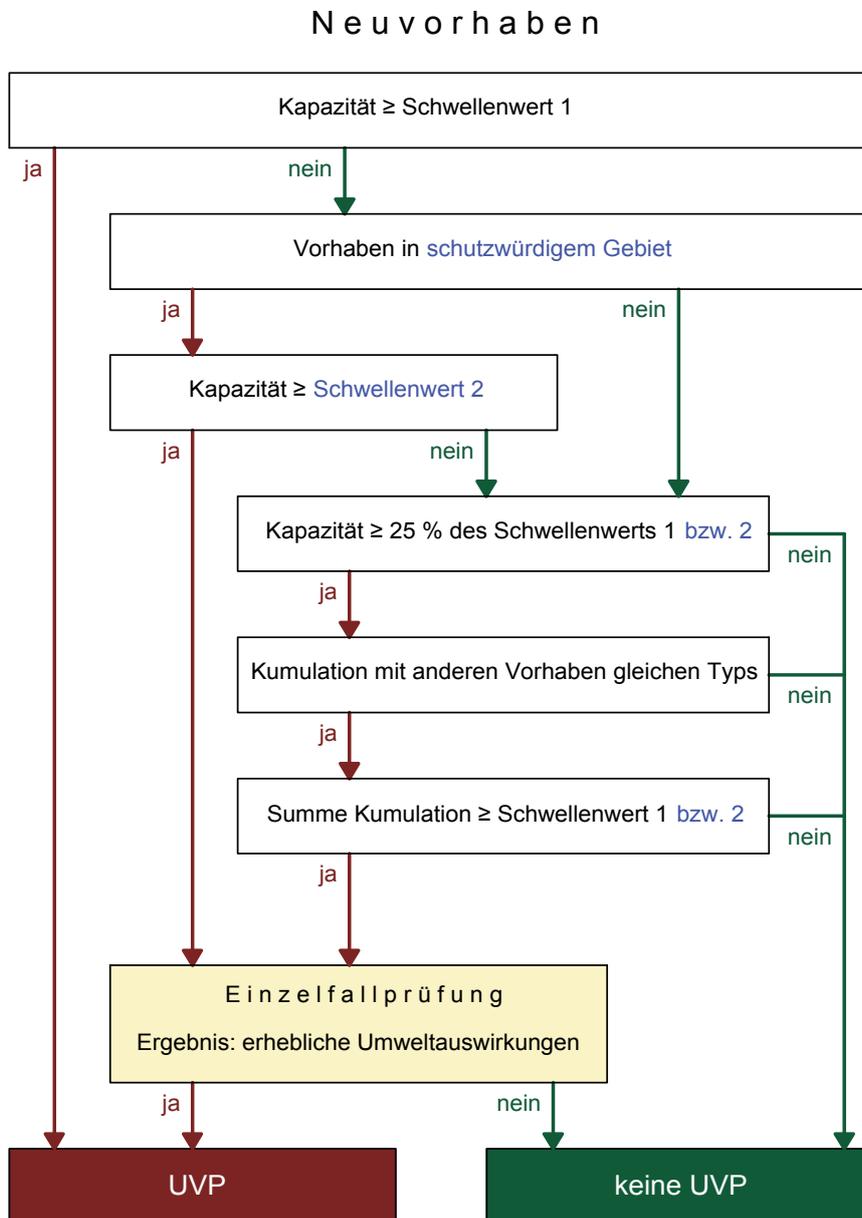
.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift Bauführer

## Checkliste - „Schritte bis zum fertigen Stallgebäude“



## Entscheidungen zur UVP-Pflicht - Neuvorhaben

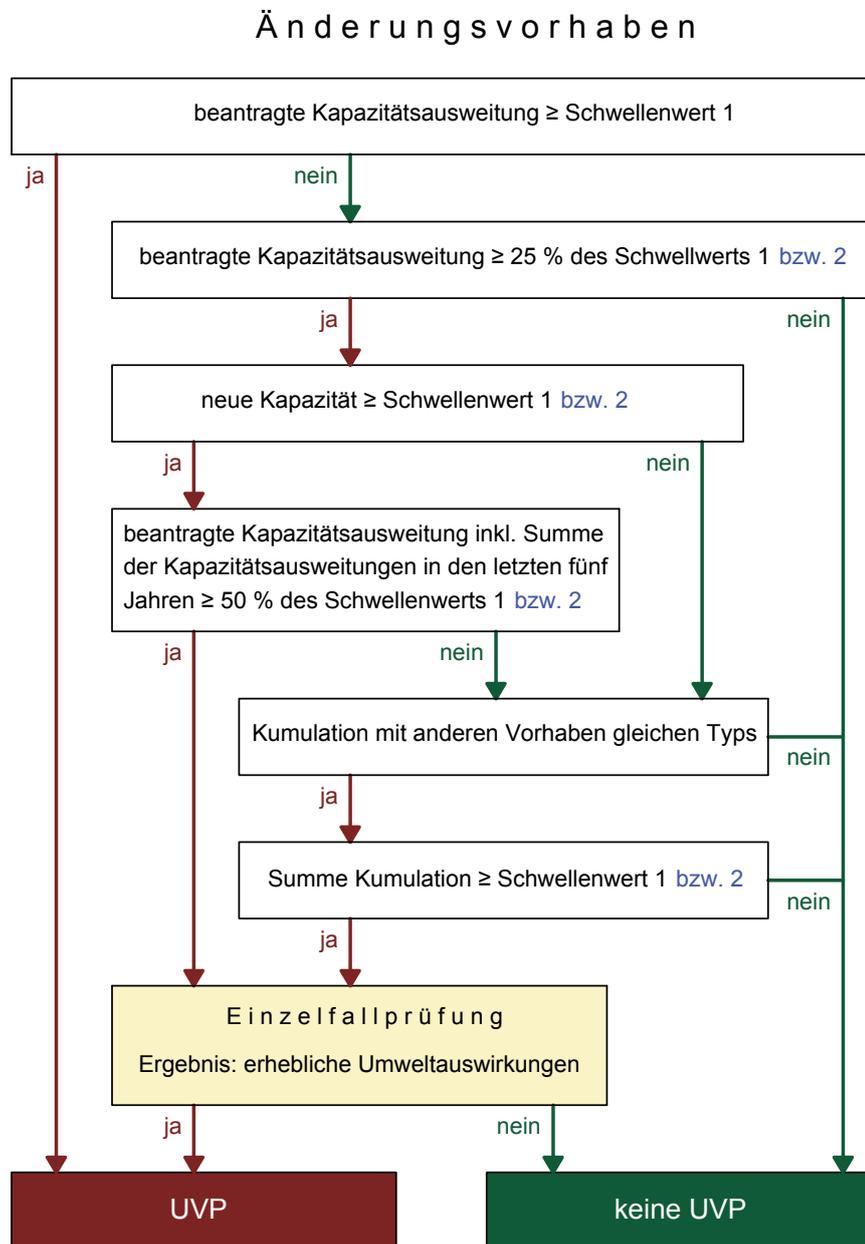


(ÖKL nach Schretzmayer)

UVP-Schwellenwerte		
Tierkategorie	Schwellenwert 1	Schwellenwert 2 *
Legehennen, Junghennen, Mastelertiere, Truthühner	48.000	40.000
Mastgeflügel	65.000	42.500
Mastschweine	2.500	1.400
Sauenplätze	700	450
Mischbestand	100 %	100 %

\* Bei Vorhaben in schutzwürdigem Gebiet (Wasserschutz- oder Schongebiet, Bereich im Umkreis von 300 m zu Siedlungsgebiet)

## Entscheidungen zur UVP-Pflicht - Änderungsvorhaben



(ÖKL nach Schretzmayer)

UVP-Schwellenwerte		
Tierkategorie	Schwellenwert 1	Schwellenwert 2 *
Legehennen, Junghennen, Masteltern-tiere, Truthühner	48.000	40.000
Mastgeflügel	65.000	42.500
Mastschweine	2.500	1.400
Sauenplätze	700	450
Mischbestand	100 %	100 %

\* Bei Vorhaben in schutzwürdigem Gebiet (Wasserschutz- oder Schongebiet, Bereich im Umkreis von 300 m zu Siedlungsgebiet)

## Stichwortverzeichnis

	Seite		Seite
<b>A</b>			
Abbruch	28	Feststellungsverfahren	43
- Partei	28	- Feststellungsbescheid	44
Altbestand	43	Freiland	17
- Aktenvermerk	44	Fristsetzungsantrag	36
Ansuchen	12, 13, 19f, 28	<b>G</b>	
Anzeigepflichtige Vorhaben	14, 15	Gemeinderat	12, 34, 35
Aufschiebende Wirkung	35	Gutachten	20ff
Ausführungsänderungen	39	- Aufbau	26f
<b>B</b>			
Bauanzeige	14, 15	<b>H</b>	
Baubeginn	39	Hinterlegung eines Schriftstückes	36
- Baubeginnsanzeige	39, Anhang 1	HQ- Bereiche	17
Baubewilligungsantrag	19f	<b>I</b>	
Baubewilligungsbescheid	32	Immissionstechnische Beurteilung	21
- Mindestinhalte	32	Instandhaltung	41
Baubewilligungsfreie Vorhaben	14, 15	Instanzenzug	12, 34f, 37f
Baueinstellung	41	- Bürgermeister (1.Instanz)	12, 34, 37
Baupolizeiliche Maßnahmen	41f	- Gemeinderat (2.Instanz)	12, 34, 35, 37
- Baueinstellung	41	- Landesverwaltungsgericht	2, 34, 36
- Beseitigungsauftrag	41	- Gebühr	34
- Instandhaltung	41	- Verfassungsgerichtshof	12, 35, 37f
- Nutzung	41	- Beschwerde	35, 37f
- Sicherungsmaßnahmen	41	- Verwaltungsgerichtshof	12, 35, 37f
- Sofortmaßnahmen	42	- Revision	35, 37f
- Unterlassung der w. Nutzung	42	IPPC Anlagen	47
Baurestmassen	28	- Partei	47
Bauverhandlung	12, 29ff	- Schwellenwerte	47
- Ablauf	29	<b>K</b>	
- Beteiligte	29	Kommissionsgebühren	23
- Einwendungen	30f	Kumulation	22, 46, 48
- Kundmachung	29	<b>L</b>	
- Nachbarn	29	Landesverwaltungsgericht	12, 34, 36
- Parteien	29	<b>N</b>	
- Verhandlungsschrift	31	Nachträgliches Ansuchen	41
Benützungsbewilligung	12, 40	Neugründung einer LW	17
Berufung	12, 32, 34	Nutzung	41
Berufungsvorentscheidung	12, 34	Nutzungsänderung	13, 44
Bescheid	12	<b>P</b>	
Beschwerde	12, 34, 35, 45	Parteien	
Beschwerdevorentscheidung	12, 34	- Bauverfahren	29
Beseitigungsauftrag	41	- Gebäudeabbruch	28
Bewilligungspflichtige Vorhaben	13	- IPPC Verfahren	47
Bürgermeister	12, 34	- UVP Verfahren	45
<b>D</b>			
Devolutionsantrag	35f	Planung	16
Dorfgebiet	17	Projekt	19f
<b>E</b>			
Entscheidungsfristen	35f	<b>R</b>	
- Devolutionsantrag	35f	Raumordnung	17
- Fristsetzungsantrag	36	Rechtmäßiger Bestand	43f
- Säumnisbeschwerde	36	Revision	35
Erlöschen der Baubewilligung	39	- außerordentliche Revision	35
<b>F</b>			
Fertigstellungsanzeige	12, 40	- ordentliche Revision	35

## Stichwortverzeichnis

<b>S</b>	
Sachverständige	20, 23ff
- Aufgaben	23
- Beiziehung	23
- nichtamtliche SV	24
- Gebühren nichtamtl. SV	25f
- Privatsachverständige	24
Säumnisbeschwerde	36
Schalltechnische Beurteilung	21f
Sicherungsmaßnahmen	41
Sofortmaßnahmen	42
Stadtsenat	12, 32, 34, 36, 38
<b>U</b>	
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	45f, Anhang 3 u. 4
- Einzelfallprüfung	45
- Kumulation	46
- Partei	45
- UVP-Pflicht	45
Unterlassung der widrigen Nutzung	42
<b>V</b>	
Veränderung an baulichen Anlagen	44
Verfahrensordnung	23
Verfassungsgerichtshof	12, 35, 37f
Verwaltungsgerichtshof	12, 35, 37f
Vorlageantrag	34
<b>W</b>	
Widmungskategorien	17
- Dorfgebiet	17
- Freiland	17
- Wohngebiet	17
Wohngebiet	17
<b>Z</b>	
Zustellung	36
- Fristenlauf	36
- Hinterlegung	36



QUELLEN:

*Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Rundschreiben UVP-G 2000 (2015)*

*Büchele/Eberhartinger-Tafill, Leitfaden UVP für Intensivtierhaltungen (2011)*

*Eisenberger/Hödl, Einführung in das Steiermärkische Bau- und Raumplanungsrecht<sup>3</sup> (2014)*

*Frank/Fischer/Teschinegg/Skalicki, Raumordnungsrecht und Bauvorschriften für das Land Steiermark<sup>3</sup> (2014)*

*Hengstschläger/Leeb, AVG<sup>2</sup> § 52 (Stand 1.1.2014, rdb.at)*

*Hengstschläger/Leeb, Verwaltungsverfahren<sup>5</sup> (2014)*

*Kolonovits/Muzak/Stöger, Verwaltungsverfahren<sup>10</sup> (2014)*

*Tripp/Schwarzbeck/Freiberger, Kommentar zum Steiermärkischen Baurecht<sup>5</sup> (2013)*



**Landwirtschaftskammer  
Steiermark**  
8010 Graz, Hamerlinggasse 3  
Tel.: +43 (0)316 8050-1427  
recht@lk-stmk.at  
www.stmk.lko.at

Februar 2017