

# TE Vwgh Erkenntnis 2011/10/11 2008/05/0267

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.10.2011

## Index

L10013 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt  
Niederösterreich;  
L37153 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Niederösterreich;  
L82003 Bauordnung Niederösterreich;

## Norm

BauO NÖ 1883 §23 Abs3;  
BauO NÖ 1883 §23 Abs5;  
BauO NÖ 1996 §11 Abs2;  
BauO NÖ 1996 §23 Abs3;  
BauO NÖ 1996 §38 Abs1;  
BauO NÖ 1996 §38;  
BauPolZuständigkeitsübertragung NÖ 1997 §1;  
BauPolZuständigkeitsübertragung NÖ 1997 §2 Z3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger, Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des F B und 2. der G B, beide in K, beide vertreten durch Anzböck & Brait Rechtsanwälte GmbH in 3430 Tulln, Stiegengasse 8, gegen den Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 4. November 2008, Zl. RU1-BR-1046/001-2008, betreffend eine Bausache (mitbeteiligte Partei: Marktgemeinde K, vertreten durch Mag. Franz Müller, Rechtsanwalt in 3470 Kirchberg/Wagram, Georg-Ruck-Straße 9), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Land Niederösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 sowie der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft T vom 6. September 2007 wurden der G GmbH die Bewilligung der Änderung der gewerbebehördlichen Genehmigung sowie die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung und den

Betrieb einer Laderampe mit Flugdach an der östlichen Seite der Halle V, für die Errichtung eines gedeckten Ladeplatzes und für die Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Nr. 1022/1 und 1025, beide KG K, erteilt. Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft vom 4. Oktober 2007 wurde dem Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde mitgeteilt, dass ein Grundstücksteil des besagten Grundstücks Nr. 1025, welcher durch den mit dem Bescheid vom 6. September 2007 bewilligten Rampenzubau überbaut werde, noch nicht zum Bauplatz erklärt worden sei. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde als Baubehörde I. Instanz vom 16. Juni 2008 wurde jener Teil des Grundstücks Nr. 1025, Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), landwirtschaftlich genützt, (sonstige) Werksgelände der KG K mit der Grundstücksadresse Ostraße Nr. 17, mit einer Fläche von Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft T vom 6. September 2007 wurden der G GmbH die Bewilligung der Änderung der gewerbebehördlichen Genehmigung sowie die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer Laderampe mit Flugdach an der östlichen Seite der Halle römisch fünf, für die Errichtung eines gedeckten Ladeplatzes und für die Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Nr. 1022/1 und 1025, beide KG K, erteilt. Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft vom 4. Oktober 2007 wurde dem Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde mitgeteilt, dass ein Grundstücksteil des besagten Grundstücks Nr. 1025, welcher durch den mit dem Bescheid vom 6. September 2007 bewilligten Rampenzubau überbaut werde, noch nicht zum Bauplatz erklärt worden sei. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde als Baubehörde römisch eins. Instanz vom 16. Juni 2008 wurde jener Teil des Grundstücks Nr. 1025, Baufläche (Gebäude), Baufläche (befestigt), landwirtschaftlich genützt, (sonstige) Werksgelände der KG K mit der Grundstücksadresse Ostraße Nr. 17, mit einer Fläche von

9.107 m<sup>2</sup>, welcher südlich des 1.555 m<sup>2</sup> großen mit dem Getränkemarkt sowie zwei weiteren Hallen bebauten Teilen des Grundstückes gelegen ist und der am 14. Jänner 1999 als Bau- und Betriebsgebiet gewidmet worden war, zum Bauplatz erklärt. Der Gemeindevorstand der mitbeteiligten Gemeinde gab der dagegen gerichteten Berufung der beschwerdeführenden Parteien, die Eigentümer des Grundstückes Nr. 1025 sind, mit Bescheid vom 10. September 2008 keine Folge.

Dagegen brachten die Beschwerdeführer eine Vorstellung ein, die mit dem angefochtenen Bescheid gemäß § 61 Abs. 4 der NÖ Gemeindeordnung 1973, idF LGBl. 1000-13, als unbegründet abgewiesen wurde. Dagegen brachten die Beschwerdeführer eine Vorstellung ein, die mit dem angefochtenen Bescheid gemäß Paragraph 61, Absatz 4, der NÖ Gemeindeordnung 1973, in der Fassung, Landesgesetzblatt 1000, -13, als unbegründet abgewiesen wurde.

Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Die Beschwerdeführer seien mit ihrer Vorstellung insoweit im Recht, als von den Beschwerdeführern kein Antrag nach § 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 (BO) gestellt worden sei. Vorliegend handle es sich um einen Fall nach § 23 Abs. 3 BO. § 23 Abs. 5 leg. cit. regle, dass dann, wenn der Bewilligungsbescheid nicht vom Bürgermeister der jeweiligen Gemeinde erlassen werde, der Bauplatzzerklärungsbescheid in jedem Fall vom Bürgermeister zu erlassen sei. Gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BO bestehe die Möglichkeit, dass in diesen zwei Fällen die Bezirkshauptmannschaft als Baubehörde I. Instanz fungiere. Zusätzlich bestehe auch die Möglichkeit, dass nach der Bestimmung der NÖ Bauübertragungsverordnung die Kompetenz in baurechtlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit gewerblichen Betriebsanlagen auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen werde. Dies sei für die mitbeteiligte Gemeinde K ab dem 1. August 1997 geschehen. In diesen Fällen sei es der zuständigen Baubehörde I. Instanz, nämlich der Bezirkshauptmannschaft, nicht möglich, die Bauplatzzerklärung im Baubewilligungsbescheid zu erteilen. In einem solchen Fall sei gemäß § 23 Abs. 5 BO eben der Bürgermeister der jeweiligen Gemeinde hierfür die zuständige Behörde. Im vorliegenden Verfahren sei es daher zutreffend gewesen, dass der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 16. Juni 2008 die Teilfläche des Grundstückes Nr. 1025 zum Bauplatz erklärt habe. Die Einwendung der Beschwerdeführer, eine Bauplatzzerklärung hätte nach den Bestimmungen des § 23 Abs. 3 BO in jedem Fall gleichzeitig mit dem Bewilligungsbescheid zu erfolgen gehabt, gehe daher fehl. Begründend wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Die Beschwerdeführer seien mit ihrer Vorstellung insoweit im Recht, als von den Beschwerdeführern kein Antrag nach Paragraph 11, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996 (BO) gestellt worden sei. Vorliegend handle es sich um einen Fall nach Paragraph 23, Absatz 3, BO. Paragraph 23, Absatz 5, leg. cit. regle, dass dann, wenn der Bewilligungsbescheid nicht vom Bürgermeister der jeweiligen Gemeinde erlassen werde, der Bauplatzzerklärungsbescheid in jedem Fall vom Bürgermeister zu erlassen sei. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, und 3 BO bestehe die Möglichkeit, dass in diesen zwei Fällen die Bezirkshauptmannschaft als Baubehörde römisch eins. Instanz fungiere. Zusätzlich bestehe auch die Möglichkeit, dass nach der Bestimmung der NÖ Bauübertragungsverordnung die Kompetenz in baurechtlichen

Angelegenheiten im Zusammenhang mit gewerblichen Betriebsanlagen auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen werde. Dies sei für die mitbeteiligte Gemeinde K ab dem 1. August 1997 geschehen. In diesen Fällen sei es der zuständigen Baubehörde römisch eins. Instanz, nämlich der Bezirkshauptmannschaft, nicht möglich, die Bauplatzerklärung im Baubewilligungsbescheid zu erteilen. In einem solchen Fall sei gemäß Paragraph 23, Absatz 5, BO eben der Bürgermeister der jeweiligen Gemeinde hierfür die zuständige Behörde. Im vorliegenden Verfahren sei es daher zutreffend gewesen, dass der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde mit Bescheid vom 16. Juni 2008 die Teilfläche des Grundstückes Nr. 1025 zum Bauplatz erklärt habe. Die Einwendung der Beschwerdeführer, eine Bauplatzerklärung hätte nach den Bestimmungen des Paragraph 23, Absatz 3, BO in jedem Fall gleichzeitig mit dem Bewilligungsbescheid zu erfolgen gehabt, gehe daher fehl.

Ferner sei nicht relevant, dass mit Bescheid vom 20. September 1989 eine baubehördliche Bewilligung für die Errichtung verschiedener Baulichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1025 erteilt worden sei. Diese Baubewilligung sei erst nach dem 1. Jänner 1989 erfolgt, das Grundstück Nr. 1025 gelte daher nicht als "ex lege Bauplatz" iSd § 11 Abs. 1 Z. 4 BO. Warum damals keine Bauplatzerklärung erfolgt sei, obwohl dies nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 damals geltendes Recht dargestellt habe, könne aus den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Ferner sei nicht relevant, dass mit Bescheid vom 20. September 1989 eine baubehördliche Bewilligung für die Errichtung verschiedener Baulichkeiten auf dem Grundstück Nr. 1025 erteilt worden sei. Diese Baubewilligung sei erst nach dem 1. Jänner 1989 erfolgt, das Grundstück Nr. 1025 gelte daher nicht als "ex lege Bauplatz" iSd Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, BO. Warum damals keine Bauplatzerklärung erfolgt sei, obwohl dies nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 damals geltendes Recht dargestellt habe, könne aus den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden.

Auch könne keine Verjährung von Abgaben angenommen werden, weil ja zum damaligen Zeitpunkt eben keine Bauplatzerklärung erteilt worden sei, die nach § 38 Abs. 1 erster Fall BO einen Anlass für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe dargestellt hätte. Zur Einwendung der Beschwerdeführer, dass es sich bei der gegenständlichen Rampe um kein Gebäude handeln würde und daher ursprünglich auch gar nicht um eine Bauplatzbewilligung angesucht worden wäre, werde ausgeführt, dass es sich vorliegend in jedem Fall um eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage iSd § 14 Z. 2 BO handle. Den Beschwerdeführern werde aber insoweit zugestimmt, dass das nunmehr gegenständliche Bauvorhaben kein Gebäude darstelle. Auch könne keine Verjährung von Abgaben angenommen werden, weil ja zum damaligen Zeitpunkt eben keine Bauplatzerklärung erteilt worden sei, die nach Paragraph 38, Absatz eins, erster Fall BO einen Anlass für die Vorschreibung einer Aufschließungsabgabe dargestellt hätte. Zur Einwendung der Beschwerdeführer, dass es sich bei der gegenständlichen Rampe um kein Gebäude handeln würde und daher ursprünglich auch gar nicht um eine Bauplatzbewilligung angesucht worden wäre, werde ausgeführt, dass es sich vorliegend in jedem Fall um eine bewilligungspflichtige bauliche Anlage iSd Paragraph 14, Ziffer 2, BO handle. Den Beschwerdeführern werde aber insoweit zugestimmt, dass das nunmehr gegenständliche Bauvorhaben kein Gebäude darstelle.

Nach der Baubeschreibung und dem eingereichten Bauplan des Baumeisters Ing. R E vom 20. März 2007 handle es sich bei der Errichtung des gedeckten Lagerplatzes, der Laderampe und einer Stützmauer um eine insgesamt verbaute Fläche von 366,31 m<sup>2</sup>. Die belangte Behörde vertrete daher die Auffassung, dass diese Baulichkeit auf Grund der Gesamtgröße der baulichen Nutzfläche von 366,31 m<sup>2</sup> als eine großvolumige Anlage iSd § 23 Abs. 2 BO anzusehen sei. Das Ausmaß der nunmehr bewilligten baulichen Anlage sei durchaus mit der im Gesetz beispielhaft aufgezählten Behältergruppe, einer Tiefgarage oder einer Betonmisanlage vergleichbar. Nach der Baubeschreibung und dem eingereichten Bauplan des Baumeisters Ing. R E vom 20. März 2007 handle es sich bei der Errichtung des gedeckten Lagerplatzes, der Laderampe und einer Stützmauer um eine insgesamt verbaute Fläche von 366,31 m<sup>2</sup>. Die belangte Behörde vertrete daher die Auffassung, dass diese Baulichkeit auf Grund der Gesamtgröße der baulichen Nutzfläche von 366,31 m<sup>2</sup> als eine großvolumige Anlage iSd Paragraph 23, Absatz 2, BO anzusehen sei. Das Ausmaß der nunmehr bewilligten baulichen Anlage sei durchaus mit der im Gesetz beispielhaft aufgezählten Behältergruppe, einer Tiefgarage oder einer Betonmisanlage vergleichbar.

Vom Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde sei somit richtigerweise auf Grund der Bewilligung dieser großvolumigen baulichen Anlage von der Bezirkshauptmannschaft T mit Bescheid vom 6. Dezember 2007 eine Bauplatzerklärung vorzuschreiben gewesen, weil der gegenständliche Grundstücksanteil bisher noch keinen Bauplatz

dargestellt habe. Es sei nicht notwendig gewesen, die Frage der Bewilligungspflicht als Vorfrage zu prüfen, weil dies bereits von der Bezirkshauptmannschaft T mit Bescheid vom 6. September 2007 rechtskräftig entschieden worden sei.

Die belangte Behörde gelange somit zur Auffassung, dass die gegenständliche Teilfläche des Grundstückes Nr. 1025 der KG K im Ausmaß von 9.107 m<sup>2</sup> eben noch keinen Bauplatz iSd BO dargestellt habe und dass daher - nach Erteilung einer Baubewilligung für eine großvolumige Anlage durch die Bezirkshauptmannschaft T mit Bescheid vom 6. September 2007 - vom Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde eine Bauplatzerklärung zu erlassen gewesen sei.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhalts bzw. wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und beantragte in ihrer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde. Auch die mitbeteiligte Marktgemeinde erstattete eine Gegenschrift mit einem vergleichbaren Begehren.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die vorliegend maßgeblichen Bestimmungen der BO (idF LGBl. 8200-14) lauten (auszugsweise) wie folgt: 1. Die vorliegend maßgeblichen Bestimmungen der BO in der Fassung Landesgesetzblatt 8200, -14) lauten (auszugsweise) wie folgt:

"§ 2

Zuständigkeit

1. (1) Absatz eins, Baubehörde erster Instanz ist

o der Bürgermeister

o der Magistrat (in Städten mit eigenem Statut)

Baubehörde zweiter Instanz ist

o der Gemeindevorstand (Stadtrat)

o der Stadtsenat (in Städten mit eigenem Statut) (örtliche Baupolizei)

1. (2) Absatz 2, Erstreckt sich ein Bauwerk auf das Gebiet mehrerer Gemeinden, ist Baubehörde erster Instanz

o die Bezirkshauptmannschaft

Baubehörde zweiter Instanz

o die Landesregierung (überörtliche Baupolizei) Erstreckt sich ein Bauwerk auf mehrere Bezirke, so ist die Bezirksverwaltungsbehörde örtlich zuständig, in deren Bereich das Bauwerk zum Großteil ausgeführt werden soll.

§ 11 Paragraph 11

Bauplatz, Bauverbot

1. (1) Absatz eins, Bauplatz ist ein Grundstück im Bauland, das

1. 1. Ziffer eins

hiez u erklärt wurde oder

2. 2. Ziffer 2

durch eine vor dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte Änderung von Grundstücksgrenzen geschaffen wurde und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

3. durch eine nach dem 1. Jänner 1989 baubehördlich bewilligte oder angezeigte Änderung von Grundstücksgrenzen ganz oder zum Teil aus einem Bauplatz entstanden ist und nach den damals geltenden Vorschriften Bauplatzeigenschaft besaß oder

4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder Gebäudeteil, ausgenommen solche nach § 15 Abs. 1 Z. 1 und § 23 Abs. 3 letzter Satz, bebaut war.

4. am 1. Jänner 1989 bereits als Bauland gewidmet und mit einem baubehördlich bewilligten Gebäude oder

Gebäudeteil, ausgenommen solche nach Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer eins und Paragraph 23, Absatz 3, letzter Satz, bebaut war.

2. (2) Absatz 2, Auf Antrag des Eigentümers ist ein Grundstück im Bauland mit Bescheid zum Bauplatz zu erklären, wenn es

1. a) an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzt oder

2. b) mit einer solchen durch eine Brücke verbunden ist oder verbunden werden kann oder

3. c) mit einem im Grundbuch sichergestellten Fahr- und Leitungsrecht, das dem Bebauungsplan nicht widerspricht, verbunden wird oder

4. d) die Widmung Bauland-Sondergebiet aufweist und durch eine im Flächenwidmungsplan vorgesehene im Eigentum des Bauplatzeigentümers stehende private Verkehrsfläche mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist,

5. aufgrund seiner Gestalt, Beschaffenheit und Größe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes und den Festlegungen im Bebauungsplan bebaut werden darf,

1. 6. Ziffer 6

nicht in einer Aufschließungszone (§ 75) liegt, und wenn nicht in einer Aufschließungszone (Paragraph 75,) liegt, und wenn

2. 7. Ziffer 7

die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre (§ 74 Abs. 4 oder § 23 Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl. 8000) nicht widerspricht, oder die Bauplatzerklärung dem Zweck einer Bausperre (Paragraph 74, Absatz 4, oder Paragraph 23, Absatz 3, NÖ Raumordnungsgesetz, Landesgesetzblatt 8000, ) nicht widerspricht, oder

8. die Aufschließung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entscheidung nicht unwirtschaftliche

Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Straßenbaues, der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung wegen seiner Entfernung von bereits aufgeschlossenem Gebiet zur Folge hat.

Verliert ein zum Bauplatz erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) bebaut ist, durch Umwidmung nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, die Baulandwidmung, erlischt die Bauplatzerklärung. Verliert ein zum Bauplatz erklärtes Grundstück, das weder mit einem Gebäude noch mit einer großvolumigen Anlage (Paragraph 23, Absatz 3,) bebaut ist, durch Umwidmung nach den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, Landesgesetzblatt 8000, , die Baulandwidmung, erlischt die Bauplatzerklärung.

§ 23 Paragraph 23

Baubewilligung

1. (1) Absatz eins, Die Baubehörde hat über einen Antrag auf Baubewilligung einen schriftlichen Bescheid zu erlassen.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 6 angeführten Bestimmungen besteht. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, bis 6 angeführten Bestimmungen besteht.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt Paragraph 20, Absatz eins, letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage

erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

2. (2) Absatz 2, Der Baubewilligungsbescheid hat zu enthalten o die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und

o die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im § 20 Abs. 1 Z. 6 angeführten Gesetze und Verordnungen, entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß. o die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer 6, angeführten Gesetze und Verordnungen, entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt Paragraph 20, Absatz eins,, letzter Satz, sinngemäß.

Mit Auflagen darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweise der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (§ 19) ersichtlich, daß durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach § 49 Abs. 1 4. Satz vorliegt, dann darf eine Baubewilligung nur mit der aufschiebenden Bedingung der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden. Ist aus den der Baubehörde vorgelegten Bauplänen (Paragraph 19,) ersichtlich, daß durch das geplante Bauwerk eine Grundstücksgrenze überbaut wird und keine Ausnahme nach Paragraph 49, Absatz eins, 4. Satz vorliegt, dann darf eine Baubewilligung nur mit der aufschiebenden Bedingung der Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile bei der Baubehörde vor Baubeginn erteilt werden.

1. (3) Absatz 3, Wenn der Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder die Errichtung einer großvolumigen Anlage (einzelner Silo oder Tank oder Gruppe solcher Behälter mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Rauminhalt, Tiefgarage, Betonmischanlage oder dgl.) auf einem Grundstück oder Grundstücksteil im Bauland geplant ist, das bzw. der

o noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde oder

o auch nicht nach § 11 Abs. 1 Z. 2 bis 4 als solcher gilt, hat die Erklärung des betroffenen Grundstücks oder o auch nicht nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, bis 4 als solcher gilt, hat die Erklärung des betroffenen Grundstücks oder Grundstücksteils zum Bauplatz im Baubewilligungsbescheid zu erfolgen. Wenn eine Voraussetzung hierfür fehlt, ist die Baubewilligung zu versagen.

Dies gilt nicht im Falle einer Baubewilligung für ein Gebäude vorübergehenden Bestandes oder für ein Gebäude für eine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage mit einer bebauten Fläche bis zu 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe bis zu 3 m.

1. (4) Absatz 4, Hat eine Grundabtretung nach § 12 Abs. 1 Z. 2 zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen. Hat eine Grundabtretung nach Paragraph 12, Absatz eins, Ziffer 2, zu erfolgen und ist durch einen Bebauungsplan keine Straßenfluchtlinie festgelegt, ist im Bewilligungsbescheid die Straßenfluchtlinie und deren Niveau zu bestimmen.

2. (5) Absatz 5, Die Baubehörde nach § 2 Abs. 1 hat die Festlegungen nach Abs. 3 und 4 in einem gesonderten Bescheid zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist. Die Baubehörde nach Paragraph 2, Absatz eins, hat die Festlegungen nach Absatz 3, und 4 in einem gesonderten Bescheid zu treffen, wenn für die Erteilung der Baubewilligung eine andere Behörde zuständig ist.

## § 38 Paragraph 38

### Aufschließungsabgabe

1. (1) Absatz eins, Dem Eigentümer eines Grundstücks im Bauland ist von der Gemeinde eine Aufschließungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid

1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (§ 11) erklärt oder 1. ein Grundstück oder Grundstücksteil zum Bauplatz (Paragraph 11,) erklärt oder

2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (§ 23 Abs. 3) auf einem Bauplatz nach § 11 Abs. 1 Z. 2 und 3, für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine

entsprechende Abgabe vorgeschrieben und entrichtet worden ist, erteilt wird. 2. eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage (Paragraph 23, Absatz 3,) auf einem Bauplatz nach Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 2, und 3, für den kein der Höhe nach bestimmter Aufschließungsbeitrag oder keine entsprechende Abgabe vorgeschrieben und entrichtet worden ist, erteilt wird.

Die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Bauplatz gilt als erstmalig, wenn auf diesem Bauplatz am 1. Jänner 1970 und danach kein unbefristet bewilligtes Gebäude gestanden ist.

Die Aufschließungsabgabe nach Z. 2 ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach § 23 Abs. 3, letzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben."Die Aufschließungsabgabe nach Ziffer 2, ist nicht vorzuschreiben, wenn die Errichtung eines Gebäudes nach Paragraph 23, Absatz 3,, letzter Satz, bewilligt wird. Wird auf demselben Bauplatz ein weiteres Gebäude errichtet, ist die Abgabe vorzuschreiben."

2. Unter Hinweis auf § 11 Abs. 1 Z. 4 BO wenden die beschwerdeführenden Parteien ein, die mitbeteiligte Marktgemeinde habe aktenkundigerweise bereits mit Bescheid vom 9. August 1984 den Neubau einer Halle sowie mit Bescheid vom 18. Juli 1986 den Neubau einer Einstellhalle auf dem Bauplatz am Grundstück Nr. 1025, KG K, bewilligt. Diesen beiden Bescheiden könne man eindeutig entnehmen, dass bereits der Neubau eines Gebäudes auf dem Bauplatz bewilligt worden sei, weshalb die Bestimmung des § 11 Abs. 1 Z. 4 BO greife. Es bedürfe daher keiner Erklärung des Grundstücks zum Bauplatz durch den Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde. Im Beschwerdefall gäbe es ferner keinen Antrag nach § 11 Abs. 2 BO, zudem fehle es an einer großvolumigen Anlage im Sinn des § 23 Abs. 3 BO. Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handle es sich um kein Gebäude, darüber hinaus seien eine Rampe und eine Stützmauer kaum mit einer Tiefgarage oder einer Betonmischanlage vergleichbar, eine Rampe bzw. eine Stützmauer verfüge über kein Dach und somit auch über kein Volumen. Da im Verwaltungsverfahren auf die beiden erwähnten Bescheide aus den Jahren 1984 und 1986 nicht Bezug genommen worden sei, bedürfe der Sachverhalt schließlich in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung, was einen relevanten Verfahrensmangel darstelle. 2. Unter Hinweis auf Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, BO wenden die beschwerdeführenden Parteien ein, die mitbeteiligte Marktgemeinde habe aktenkundigerweise bereits mit Bescheid vom 9. August 1984 den Neubau einer Halle sowie mit Bescheid vom 18. Juli 1986 den Neubau einer Einstellhalle auf dem Bauplatz am Grundstück Nr. 1025, KG K, bewilligt. Diesen beiden Bescheiden könne man eindeutig entnehmen, dass bereits der Neubau eines Gebäudes auf dem Bauplatz bewilligt worden sei, weshalb die Bestimmung des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, BO greife. Es bedürfe daher keiner Erklärung des Grundstücks zum Bauplatz durch den Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde. Im Beschwerdefall gäbe es ferner keinen Antrag nach Paragraph 11, Absatz 2, BO, zudem fehle es an einer großvolumigen Anlage im Sinn des Paragraph 23, Absatz 3, BO. Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben handle es sich um kein Gebäude, darüber hinaus seien eine Rampe und eine Stützmauer kaum mit einer Tiefgarage oder einer Betonmischanlage vergleichbar, eine Rampe bzw. eine Stützmauer verfüge über kein Dach und somit auch über kein Volumen. Da im Verwaltungsverfahren auf die beiden erwähnten Bescheide aus den Jahren 1984 und 1986 nicht Bezug genommen worden sei, bedürfe der Sachverhalt schließlich in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung, was einen relevanten Verfahrensmangel darstelle.

3.1. Im vorliegenden Fall erteilte die Bezirkshauptmannschaft T mit dem eingangs genannten Bescheid vom 6. September 2007 die gewerbebehördliche Genehmigung sowie die baubehördliche Genehmigung für die Änderung der gewerblichen Betriebsanlage am besagten Standort in K. Dieser Bescheid wurde unstrittig rechtskräftig. Unstrittig ist ferner, dass bereits mit einem Bescheid aus dem Jahr 1989 die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung diverser Baulichkeiten auf dem gegenständlichen Grundstück erteilt wurden, die damals schon bereits vorgesehene Bauplatzerklärung aber nicht erfolgte.

3.2. Den (mit Blick auf § 11 Abs. 1 Z. 4 BO geltend gemachten) Umstand, dass Bescheide aus den Jahren 1984 und 1986 vorhanden gewesen seien, bringen die Beschwerdeführer erstmals in der Beschwerde vor, weshalb sie damit schon angesichts des § 41 VwGG nichts gewinnen können. Auch rechtliche Ausführungen fallen nach der hg. Rechtsprechung unter das sich aus § 41 Abs. 1 VwGG ergebende Neuerungsverbot, wenn deren Richtigkeit nur auf Grund den Sachverhalt betreffenden Feststellungen überprüft werden kann, die im Verwaltungsverfahren unterblieben sind, weil die beschwerdeführenden Parteien dort untätig blieben (vgl. die Erkenntnisse vom 4. Juni 1985, Zl. 85/05/0001, und vom 20. September 2001, Zl. 99/06/0198, Slg. Nr. 15682 A, beide mwH). Ungeachtet dessen weist die belangte Behörde in ihrer auch den beschwerdeführenden Parteien übermittelten Gegenschrift darauf hin, dass vorliegend eine

Bauplatzerklärung deswegen erfolgte, weil jener Grundstücksteil des Grundstückes Nr. 1025, welcher südlich des mit dem Getränkemarkt sowie zwei weiteren Hallen bebauten Teiles des Grundstückes gelegen sei, erst im Jänner 1999 als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet worden sei und somit zudem im für die Anwendung des § 11 Abs. 1 Z. 4 BO maßgeblichen Zeitpunkt - dem 1. Jänner 1989 - der besagte Grundstücksteil noch kein Bauland, sondern Grünland gewesen sei. 3.2. Den (mit Blick auf Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, BO geltend gemachten) Umstand, dass Bescheide aus den Jahren 1984 und 1986 vorhanden gewesen seien, bringen die Beschwerdeführer erstmals in der Beschwerde vor, weshalb sie damit schon angesichts des Paragraph 41, VwGG nichts gewinnen können. Auch rechtliche Ausführungen fallen nach der hg. Rechtsprechung unter das sich aus Paragraph 41, Absatz eins, VwGG ergebende Neuerungsverbot, wenn deren Richtigkeit nur auf Grund den Sachverhalt betreffenden Feststellungen überprüft werden kann, die im Verwaltungsverfahren unterblieben sind, weil die beschwerdeführenden Parteien dort untätig blieben vergleiche , die Erkenntnisse vom 4. Juni 1985, Zl. 85/05/0001, und vom 20. September 2001, Zl. 99/06/0198, Slg. Nr. 15682 A, beide mWH). Ungeachtet dessen weist die belangte Behörde in ihrer auch den beschwerdeführenden Parteien übermittelten Gegenschrift darauf hin, dass vorliegend eine Bauplatzerklärung deswegen erfolgte, weil jener Grundstücksteil des Grundstückes Nr. 1025, welcher südlich des mit dem Getränkemarkt sowie zwei weiteren Hallen bebauten Teiles des Grundstückes gelegen sei, erst im Jänner 1999 als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet worden sei und somit zudem im für die Anwendung des Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, BO maßgeblichen Zeitpunkt - dem 1. Jänner 1989 - der besagte Grundstücksteil noch kein Bauland, sondern Grünland gewesen sei.

3.3. Die Voraussetzungen für die Anwendung des von der belangten Behörde herangezogenen § 23 Abs. 3 zweiter Halbsatz BO sind damit jedenfalls insofern gegeben, als bislang keine Bauplatzerklärung erfolgte und das in Rede stehende Grundstück auch nicht nach dem von der Beschwerde ins Treffen geführten § 11 Abs. 1 Z. 4 BO als Bauplatz gilt. 3.3. Die Voraussetzungen für die Anwendung des von der belangten Behörde herangezogenen Paragraph 23, Absatz 3, zweiter Halbsatz BO sind damit jedenfalls insofern gegeben, als bislang keine Bauplatzerklärung erfolgte und das in Rede stehende Grundstück auch nicht nach dem von der Beschwerde ins Treffen geführten Paragraph 11, Absatz eins, Ziffer 4, BO als Bauplatz gilt.

Mit Blick auf die Verpflichtung zur Entrichtung einer Aufschließungsabgabe nach § 38 BO wird in der kommentierten Gesetzesausgabe von Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, 2006, S 371, Anm. 19, zutreffend festgehalten, dass großvolumige Anlagen ebenso als Verkehrserreger wirken wie Gebäude und daher die Bewilligung ihrer Errichtung als Verschreibungsanlass gerechtfertigt erscheine. Mit Blick auf die Verpflichtung zur Entrichtung einer Aufschließungsabgabe nach Paragraph 38, BO wird in der kommentierten Gesetzesausgabe von Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht, 7. Auflage, 2006, S 371, Anmerkung 19, , zutreffend festgehalten, dass großvolumige Anlagen ebenso als Verkehrserreger wirken wie Gebäude und daher die Bewilligung ihrer Errichtung als Verschreibungsanlass gerechtfertigt erscheine.

Da § 38 Abs. 1 BO (u.a.) an die in § 23 Abs. 3 BO vorgesehene Bauplatzerklärung anknüpft, ist diese gesetzgeberische Zielsetzung auch für das Verständnis des § 23 Abs. 3 BO bedeutsam. Die dem bekämpften Bescheid - im Ergebnis - entnehmbare Beurteilung, dass das in Rede stehende Projekt (indem es als großvolumige Anlage angesehen wird) ebenso als Verkehrserreger wirke wie ein Gebäude, kann auf dem Boden der unstrittigen Feststellungen zu Art und Ausmaß des Projekts nicht als unschlüssig angesehen werden. Damit erscheint es aber auch nicht als rechtswidrig, wenn die belangte Behörde zur Ansicht gelangte, dass im Beschwerdefall eine Anlage iSd § 23 Abs. 3 BO vorliege. Dass für eine solche Beurteilung (entgegen der Beschwerde) auch das Ausmaß der verbauten Fläche eine Rolle spielt, ergibt sich im Übrigen aus § 23 Abs. 3 letzter Satz BO, wonach bestimmte Gebäude unter einem bestimmten Mindestausmaß an verbauter Fläche nicht in den Anwendungsbereich des § 23 Abs. 3 BO fallen. Da Paragraph 38, Absatz eins, BO (u.a.) an die in Paragraph 23, Absatz 3, BO vorgesehene Bauplatzerklärung anknüpft, ist diese gesetzgeberische Zielsetzung auch für das Verständnis des Paragraph 23, Absatz 3, BO bedeutsam. Die dem bekämpften Bescheid - im Ergebnis - entnehmbare Beurteilung, dass das in Rede stehende Projekt (indem es als großvolumige Anlage angesehen wird) ebenso als Verkehrserreger wirke wie ein Gebäude, kann auf dem Boden der unstrittigen Feststellungen zu Art und Ausmaß des Projekts nicht als unschlüssig angesehen werden. Damit erscheint es aber auch nicht als rechtswidrig, wenn die belangte Behörde zur Ansicht gelangte, dass im Beschwerdefall eine Anlage iSd Paragraph 23, Absatz 3, BO vorliege. Dass für eine solche Beurteilung (entgegen der Beschwerde) auch das Ausmaß der verbauten Fläche eine

Rolle spielt, ergibt sich im Übrigen aus Paragraph 23, Absatz 3, letzter Satz BO, wonach bestimmte Gebäude unter einem bestimmten Mindestausmaß an verbauter Fläche nicht in den Anwendungsbereich des Paragraph 23, Absatz 3, BO fallen.

3.4. Dass die Erklärung des betroffenen Grundstücks zum Bauplatz nicht im Baubewilligungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft aus dem Jahr 2007 erfolgte, sondern - davon getrennt - mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde (der dem bekämpften Vorstellungsbescheid letztlich zu Grunde liegt), lässt den angefochtenen Bescheid ebenfalls nicht als rechtswidrig erscheinen; vielmehr war diese Vorgangsweise rechtlich geboten.

Auf dem Boden der im angefochtenen Bescheid genannten NÖ Bau-Übertragungsverordnung (in der maßgeblichen Fassung LGBl. 1092/2- 13) wurde die Entscheidung über die Bauplatzerklärung auf die Bezirkshauptmannschaft im Rahmen des gewerberechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht übertragen.

§ 2 Z. 3 ("3. Bauplatzerklärung (§ 11 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200)") dieser Verordnung nimmt diese Angelegenheit von den gemäß § 1 dieser Verordnung den Bezirkshauptmannschaften bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, zur Besorgung der übertragenen Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei aus und behält diese Angelegenheit damit der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich vor. Paragraph 2, Ziffer 3, ("3. Bauplatzerklärung (Paragraph 11, Absatz 2, NÖ Bauordnung 1996, Landesgesetzblatt 8200, )" ) dieser Verordnung nimmt diese Angelegenheit von den gemäß Paragraph eins, dieser Verordnung den Bezirkshauptmannschaften bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, zur Besorgung der übertragenen Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei aus und behält diese Angelegenheit damit der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich vor.

Da der Regelung des § 23 Abs. 3 BO hinsichtlich der Bauplatzerklärung - wie dort der Hinweis auf § 11 leg. cit. sowie ferner die Anknüpfungen an § 23 Abs. 3 BO in § 11 Abs. 2 leg. cit. erkennen lassen - die Erklärung des Bauplatzes im Sinn des § 11 BO zugrunde liegt und weiters nach § 23 Abs. 5 BO die Baubehörde die Bauplatzerklärung in einem gesonderten Bescheid gerade dann zu treffen hat, wenn - wie vorliegend - für die Erteilung einer Baubewilligung eine andere Behörde (hier die Bezirkshauptmannschaft im Rahmen eines gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahrens) zuständig ist, kann es nicht als rechtswidrig angesehen werden, wenn § 2 Z. 3 der Übertragungsverordnung auch auf die vorliegende Bauplatzerklärung nach § 23 Abs. 3 BO bezogen wurde. Vor diesem Hintergrund war (entgegen der Beschwerde) auch ein Antrag des Eigentümers für die Erklärung zum Bauplatz iSd § 11 Abs. 2 BO nicht erforderlich. Da der Regelung des Paragraph 23, Absatz 3, BO hinsichtlich der Bauplatzerklärung - wie dort der Hinweis auf Paragraph 11, leg. cit. sowie ferner die Anknüpfungen an Paragraph 23, Absatz 3, BO in Paragraph 11, Absatz 2, leg. cit. erkennen lassen - die Erklärung des Bauplatzes im Sinn des Paragraph 11, BO zugrunde liegt und weiters nach Paragraph 23, Absatz 5, BO die Baubehörde die Bauplatzerklärung in einem gesonderten Bescheid gerade dann zu treffen hat, wenn - wie vorliegend - für die Erteilung einer Baubewilligung eine andere Behörde (hier die Bezirkshauptmannschaft im Rahmen eines gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahrens) zuständig ist, kann es nicht als rechtswidrig angesehen werden, wenn Paragraph 2, Ziffer 3, der Übertragungsverordnung auch auf die vorliegende Bauplatzerklärung nach Paragraph 23, Absatz 3, BO bezogen wurde. Vor diesem Hintergrund war (entgegen der Beschwerde) auch ein Antrag des Eigentümers für die Erklärung zum Bauplatz iSd Paragraph 11, Absatz 2, BO nicht erforderlich.

4. Da die Beschwerde somit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzeigt, war sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. 4. Da die Beschwerde somit keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides aufzeigt, war sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

5. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008. 5. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet auf Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 11. Oktober 2011

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2011:2008050267.X00

**Im RIS seit**

01.11.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

16.11.2011

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)