

TE Vwgh Erkenntnis 2015/12/22 2013/06/0239

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.2015

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Vorarlberg;
L80008 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Vorarlberg;
L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg;
L82008 Bauordnung Vorarlberg;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;
BauG VlbG 2001 §26 Abs1 litd idF 2009/032;
BauG VlbG 2001 §26 Abs1;
B-VG Art131 Abs1 Z1;
RPG VlbG 1996 §28 Abs2 litf;
1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991
1. B-VG Art. 131 heute
2. B-VG Art. 131 gültig ab 27.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2024
3. B-VG Art. 131 gültig von 01.02.2019 bis 26.02.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 14/2019
4. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2019 bis 31.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
5. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
6. B-VG Art. 131 gültig von 01.07.2012 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
7. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
8. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.2003 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2002
9. B-VG Art. 131 gültig von 04.09.1999 bis 31.12.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 194/1999
10. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1998 bis 03.09.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
11. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
12. B-VG Art. 131 gültig von 28.04.1975 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 316/1975
13. B-VG Art. 131 gültig von 01.01.1975 bis 27.04.1975 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
14. B-VG Art. 131 gültig von 18.07.1962 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 215/1962
15. B-VG Art. 131 gültig von 25.12.1946 bis 17.07.1962 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946

16. B-VG Art. 131 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

17. B-VG Art. 131 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.a Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Lehner, über die Beschwerde 1. der Dr. M D und 2. des DI T D, beide in F, beide vertreten durch DDr. Wolfgang Doppelbauer, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Eisenhowerstraße 26, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft F vom 12. September 2013, Zl. BHFK-II- 4151-2013/0019, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. M GmbH in F, vertreten durch die MMMag. Dr. Franz-Josef Giesinger Rechtsanwalt GmbH in 6840 Götzis, Dr.-A.-Heinzle-Straße 34; 2. Stadtgemeinde F), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von 1.106,40 EUR und dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von 57,40 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der erstmitbeteiligten Partei wird abgewiesen.

Begründung

Mit Eingabe vom 29. Oktober 2012 beantragte die erstmitbeteiligte Partei bei der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Erteilung der Baubewilligung für eine Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 575/212, KG N.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der an das Baugrundstück im Norden unmittelbar angrenzenden Liegenschaft Grundstück Nr. 575/248, KG N.

Mit Kundmachung vom 11. Februar 2013 erfolgte die Anberaumung der mündlichen Bauverhandlung für den 26. Februar 2013. In der Kundmachung wurde darauf hingewiesen, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt.

Mit Schriftsatz vom 25. Februar 2013 wandten sich die beschwerdeführenden Parteien gegen das Bauvorhaben. Nach Wiedergabe von Rechtsvorschriften und Darlegungen zur Rechtslage führten sie darin aus, das Bauvorhaben liege weniger als 20 m an der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft der beschwerdeführenden Parteien. Gemäß § 17 Abs. 1 des Vorarlberger Baugesetzes (BauG) müssten Bauwerke und sonstige Anlagen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung träten, einfügten oder auf andere Art der Umgebung gerecht würden. Dies sei eklatant nicht der Fall. Die beantragte Wohnanlage stelle einen groben Fremdkörper in der konkreten Umgebung dar. Das geplante Bauvorhaben mit seiner Höhe von rund 9 m und seiner Dimensionierung als dominanter Gebäudeblock würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Das Ortsbild werde von Einfamilienhäusern in ein- oder zweigeschossiger, lockerer Bauweise dominiert. Das eingereichte Projekt sprengte den örtlichen Maßstab bei Weitem. Die Proportionen seien unverträglich für das Ortsbild und den örtlichen Maßstab. Die Höhe des Bauwerks, seine Dimensionen und seine Nähe zum Grundstück der beschwerdeführenden Parteien mit dem Minimalabstand nähmen diesem die nach den örtlichen Verhältnissen zu erwartende und zu gewährende Belichtung und Aussicht und entwerteten dieses völlig. Das eingereichte Projekt entspreche somit nicht § 17 BauG. Beantragt werde, zum Nachweis für die Unverträglichkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbild ein Gutachten gemäß § 17 BauG einzuholen. Die im Bauantrag angeführte Baunutzungszahl 60 und die Erlaubnis, dreigeschossig zu bauen, seien von der Behörde unsachlich bzw. irrig festgelegt worden. Sachgerecht wären eine Baunutzungszahl von 50 und ein zweigeschossiger Bau. Dies ergebe sich aus einem örtlichen Vergleich. Die entsprechenden Festlegungen seien unsachlich und somit gesetzwidrig, weil willkürlich und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßend. Hier werde ein Bauwerber bevorzugt. Selbst die festgelegte Baunutzungszahl 60 werde jedoch vom Projekt überschritten. Die Geschoßflächen seien unrichtig addiert, wie sich bei einer Stichprobe ergeben habe. So weise Top 5 laut Plan 87,4 m² Nutzfläche auf, jedoch seien in der Addition nur 41,2 m² angeführt. Dies ergäbe eine Baunutzungszahl von 65,76. Mit Schriftsatz vom 25. Februar 2013 wandten sich die beschwerdeführenden Parteien gegen das Bauvorhaben. Nach Wiedergabe von Rechtsvorschriften und Darlegungen zur Rechtslage führten sie darin aus, das Bauvorhaben liege weniger als 20 m an der Grundstücksgrenze zur

Liegenschaft der beschwerdeführenden Parteien. Gemäß Paragraph 17, Absatz eins, des Vorarlberger Baugesetzes (BauG) müssten Bauwerke und sonstige Anlagen so angeordnet und hinsichtlich Größe, Form, Farbe und Baustoffen so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung, in der sie optisch in Erscheinung träten, einfügten oder auf andere Art der Umgebung gerecht würden. Dies sei eklatant nicht der Fall. Die beantragte Wohnanlage stelle einen groben Fremdkörper in der konkreten Umgebung dar. Das geplante Bauvorhaben mit seiner Höhe von rund 9 m und seiner Dimensionierung als dominanter Gebäudeblock würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Das Ortsbild werde von Einfamilienhäusern in ein- oder zweigeschossiger, lockerer Bauweise dominiert. Das eingereichte Projekt sprengte den örtlichen Maßstab bei Weitem. Die Proportionen seien unverträglich für das Ortsbild und den örtlichen Maßstab. Die Höhe des Bauwerks, seine Dimensionen und seine Nähe zum Grundstück der beschwerdeführenden Parteien mit dem Minimalabstand nähmen diesem die nach den örtlichen Verhältnissen zu erwartende und zu gewährende Belichtung und Aussicht und entwerteten dieses völlig. Das eingereichte Projekt entspreche somit nicht Paragraph 17, BauG. Beantragt werde, zum Nachweis für die Unverträglichkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbild ein Gutachten gemäß Paragraph 17, BauG einzuholen. Die im Bauantrag angeführte Baunutzungszahl 60 und die Erlaubnis, dreigeschossig zu bauen, seien von der Behörde unsachlich bzw. irrig festgelegt worden. Sachgerecht wären eine Baunutzungszahl von 50 und ein zweigeschossiger Bau. Dies ergebe sich aus einem örtlichen Vergleich. Die entsprechenden Festlegungen seien unsachlich und somit gesetzwidrig, weil willkürlich und gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßend. Hier werde ein Bauwerber bevorzugt. Selbst die festgelegte Baunutzungszahl 60 werde jedoch vom Projekt überschritten. Die Geschoßflächen seien unrichtig addiert, wie sich bei einer Stichprobe ergeben habe. So weise Top 5 laut Plan 87,4 m² Nutzfläche auf, jedoch seien in der Addition nur 41,2 m² angeführt. Dies ergäbe eine Baunutzungszahl von 65,76.

Laut der Niederschrift über die Bauverhandlung vom 26. Februar 2013 sind die Ausführungen der beschwerdeführenden Parteien vom 25. Februar 2013 verlesen und der Verhandlungsschrift angeschlossen worden. Weiteres Vorbringen erstatteten die beschwerdeführenden Parteien nicht.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 27. März 2013 wurde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien, die Baunutzungszahl sei unsachlich festgelegt worden und das Bauvorhaben füge sich aufgrund seiner Größe nicht in das Ortsbild ein, wurden als unzulässig zurückgewiesen, jene, die Bestimmungen des Bebauungsplans seien nicht eingehalten worden, wurden als unbegründet abgewiesen, und die Einwendungen, das Bauvorhaben beeinträchtige die beschwerdeführenden Parteien in der Belichtung und ihrer Aussicht bzw. bewirke eine Wertminderung ihrer eigenen Grundstücke, wurden auf den Rechtsweg verwiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben unter anderem die beschwerdeführenden Parteien Berufung.

Im Zuge des Berufungsverfahrens legten die beschwerdeführenden Parteien ein Gutachten der DI E vom 12. April 2013 über die Berücksichtigung des BauG und des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes durch das Bauvorhaben vor. Dieses kam zu dem Schluss, dass die Wohnanlage in ihrem Volumen, insbesondere mit ihrer Höhenentwicklung und Längsausdehnung des Baukörpers, nicht der umliegenden, bestehenden Baustruktur entspreche. Sie widerspreche einer städtebaulich sich an der umliegenden Baustruktur orientierenden architektonischen Lösung für verdichtetes Bauen und nehme eine Empfehlung des Fachbeirates nicht in der Konsequenz auf, dass die Wohnungen in zwei getrennten Baukörpern untergebracht würden. Eine Fassadenlänge von 44 m sei für diesen Standort nicht angemessen und sprengte den vorgegebenen Maßstab der bestehenden Baustruktur. Eine Überdachung der Rampe in die Tiefgarage und eine dadurch erfolgende Verringerung der negativen Einwirkungen (Immissionen) des durch die Wohnanlage erzeugten Verkehrs für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke werde nicht umgesetzt. Folglich sei die bewilligte Überschreitung der Baunutzungszahl nicht schlüssig nachvollziehbar, da dafür gemäß Erläuterung im Bescheid über die Baugrundlagenbestimmung die Voraussetzungen einer qualitätsvollen Einbindung in die gegebene Situation und einer überdurchschnittlich hohen Gestaltungsqualität des Projektes erfüllt sein müssten.

Im Akt befindet sich weiters das Gutachten des Amtssachverständigen für die Stadtplanung DI D vom 7. Mai 2013. Darin wurde im Wesentlichen ausgeführt, die maximale Baunutzungszahl/Höchstgeschosszahl sei im Zuge einer Baugrundlagenbestimmung im Jahr 2010 mit 60 bzw. 3 festgelegt worden. Die nunmehrige Baunutzungszahl liege bei 62. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Baunutzungszahl und der Größe der Wohnanlage (15 Wohneinheiten) sei das Projekt dem Feldkircher "Fachbeirat für städtebauliche und architektonische Fragestellungen", bestehend aus drei Architekten aus der Schweiz, Deutschland und Österreich (Salzburg), zur

Beurteilung vorgelegt und es sei von diesem Gremium nach dreimaliger Vorlage schlussendlich positiv beurteilt worden. Durch die Höhenentwicklung der beiden Bauvolumina mit zwei Vollgeschoßen und einem im Ausmaß reduzierten Dachgeschoss werde eine in den Wohngebieten bereits mehrfach angewandte Bautypologie aufgenommen. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze sei aufgrund der Intervention des Fachbeirats reduziert worden. Durch die Tiefgaragenlösung werde die Umgebung vor einer größeren Anzahl an oberirdischen Stellplätzen bewahrt. Zusammenfassend nehme das Projekt nun verstärkt Rücksicht auf die Erfordernisse des charakteristischen Ortsbildes und des städtebaulichen Umfeldes. Dies habe der Fachbeirat auch entsprechend gewürdigt. Eine Einfügung des Bauprojektes in das umgebende Wohngebiet sei gegeben.

Mit Bescheid vom 1. August 2013 änderte die Berufungskommission der mitbeteiligten Stadtgemeinde den erstinstanzlichen Bescheid vom 27. März 2013 dahingehend ab, dass die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien, die Bestimmungen des Bebauungsplans seien nicht eingehalten, als unzulässig zurückgewiesen wurden. Im Übrigen wurde die Berufung unter anderem der beschwerdeführenden Parteien als unzulässig zurückgewiesen.

Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Nachbar habe kein Recht darauf, die Einhaltung der Baunutzungszahl geltend zu machen, ebenso keines, Einwendungen aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erheben. Auch die Einwendungen betreffend Belichtung und Aussicht berührten keine Rechte der Nachbarn. Zwar sei den Bestimmungen über die Mindestabstände und die Mindestabstandsflächen (§§ 5 und 6 BauG) der Schutz des Nachbarn auf ein ausreichendes Maß an Licht und Luft immanent. Dass das Bauvorhaben die Abstände und Abstandsflächen verletze, sei aber nicht bzw. nicht rechtzeitig geltend gemacht worden. Vom bautechnischen Amtssachverständigen sei geprüft und bestätigt worden, dass die Abstände und Abstandsflächen gewahrt seien. Die Einwendungen betreffend Licht und Aussicht seien somit rein zivilrechtlicher Natur und zu Recht auf den Rechtsweg verwiesen worden. Auch der Einwand der behaupteten Wertminderung finde im § 26 Abs. 1 BauG keine rechtliche Deckung. Die Einwendungen der Nachbarn betreffend die Bestimmungen des Bebauungsplans seien als unbegründet abgewiesen worden. Eine solche Abweisung würde aber voraussetzen, dass ein Recht geltend gemacht werde, das unter § 26 Abs. 1 BauG subsumierbar sei. Dies sei nicht der Fall. Ein Bebauungsplan sei nicht vorhanden. In Ermangelung eines Bebauungsplanes könnten die Nachbarn keine Einwendungen vorbringen, die sich auf die im § 26 Abs. 1 lit. d BauG normierten Tatbestände stützten. Richtig sei zwar, dass die Gemeindevertretung bei Erlassung des Bebauungsplanes die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen zu berücksichtigen habe. Dass aber auch in Ermangelung eines Bebauungsplanes, analog zur Bestimmung in § 26 Abs. 1 lit. d BauG, die Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung diese Kriterien zu berücksichtigen hätte, könne von Nachbarn nicht geltend gemacht werden. Es liege folglich eine unzulässige Einwendung vor. Der Spruch des Bescheides sei daher entsprechend zu ändern gewesen. Die beschwerdeführenden Parteien hätten somit bis zum Ende der Bauverhandlung ausschließlich unzulässige Einwendungen vorgebracht. Da keine zulässige Einwendung erhoben worden sei, seien sie ihrer Parteistellung verlustig gegangen. Daraus folge, dass ihnen auch kein Berufungsrecht mehr zustehe. Festzuhalten sei der Vollständigkeit halber, dass das ergänzende, nachvollziehbare und schlüssige Gutachten des Amtssachverständigen für Ortsbildfragen vom 7. Mai 2013 die Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung gemäß § 17 BauG bestätige. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Nachbar habe kein Recht darauf, die Einhaltung der Baunutzungszahl geltend zu machen, ebenso keines, Einwendungen aus Gründen des Ortsbildschutzes zu erheben. Auch die Einwendungen betreffend Belichtung und Aussicht berührten keine Rechte der Nachbarn. Zwar sei den Bestimmungen über die Mindestabstände und die Mindestabstandsflächen (Paragraphen 5, und 6 BauG) der Schutz des Nachbarn auf ein ausreichendes Maß an Licht und Luft immanent. Dass das Bauvorhaben die Abstände und Abstandsflächen verletze, sei aber nicht bzw. nicht rechtzeitig geltend gemacht worden. Vom bautechnischen Amtssachverständigen sei geprüft und bestätigt worden, dass die Abstände und Abstandsflächen gewahrt seien. Die Einwendungen betreffend Licht und Aussicht seien somit rein zivilrechtlicher Natur und zu Recht auf den Rechtsweg verwiesen worden. Auch der Einwand der behaupteten Wertminderung finde im Paragraph 26, Absatz eins, BauG keine rechtliche Deckung. Die Einwendungen der Nachbarn betreffend die Bestimmungen des Bebauungsplans seien als unbegründet abgewiesen worden. Eine solche Abweisung würde aber voraussetzen, dass ein Recht geltend gemacht werde, das unter Paragraph 26, Absatz eins, BauG subsumierbar sei. Dies sei nicht der Fall. Ein Bebauungsplan sei nicht vorhanden. In Ermangelung eines Bebauungsplanes könnten die Nachbarn keine Einwendungen vorbringen, die sich auf die im Paragraph 26, Absatz eins, Litera d, BauG normierten Tatbestände stützten. Richtig sei zwar, dass die Gemeindevertretung bei Erlassung des Bebauungsplanes die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen zu berücksichtigen habe. Dass aber

auch in Ermangelung eines Bebauungsplanes, analog zur Bestimmung in Paragraph 26, Absatz eins, Litera d, BauG, die Baubehörde bei Erteilung der Baubewilligung diese Kriterien zu berücksichtigen hätte, könne von Nachbarn nicht geltend gemacht werden. Es liege folglich eine unzulässige Einwendung vor. Der Spruch des Bescheides sei daher entsprechend zu ändern gewesen. Die beschwerdeführenden Parteien hätten somit bis zum Ende der Bauverhandlung ausschließlich unzulässige Einwendungen vorgebracht. Da keine zulässige Einwendung erhoben worden sei, seien sie ihrer Parteistellung verlustig gegangen. Daraus folge, dass ihnen auch kein Berufungsrecht mehr zustehe. Festzuhalten sei der Vollständigkeit halber, dass das ergänzende, nachvollziehbare und schlüssige Gutachten des Amtssachverständigen für Ortsbildfragen vom 7. Mai 2013 die Einfügung des Bauvorhabens in die Umgebung gemäß Paragraph 17, BauG bestätige.

Gegen diesen Bescheid erhoben unter anderem die beschwerdeführenden Parteien Vorstellung, welche mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid abgewiesen wurde.

Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, die beschwerdeführenden Parteien hätten sich mit Eingabe vom 25. Februar 2013 schriftlich gegen das geplante Bauvorhaben geäußert. Sie hätten keinerlei Einwendungen hinsichtlich einer möglichen Verletzung der gesetzlich normierten Mindestabstände bzw. Mindestabstandsflächen geäußert. Insbesondere sei der Bauabstand der Tiefgaragenrampe oder eines sonstigen Gebäudeteiles an keiner Stelle des Schreibens erwähnt worden. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung sei das schriftliche Vorbringen nicht ergänzt worden. Nur die in § 26 Abs. 1 BauG taxativ normierten Nachbarrechte könnten mittels Einwendungen geltend gemacht werden. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften im Wesentlichen aus, die beschwerdeführenden Parteien hätten sich mit Eingabe vom 25. Februar 2013 schriftlich gegen das geplante Bauvorhaben geäußert. Sie hätten keinerlei Einwendungen hinsichtlich einer möglichen Verletzung der gesetzlich normierten Mindestabstände bzw. Mindestabstandsflächen geäußert. Insbesondere sei der Bauabstand der Tiefgaragenrampe oder eines sonstigen Gebäudeteiles an keiner Stelle des Schreibens erwähnt worden. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung sei das schriftliche Vorbringen nicht ergänzt worden. Nur die in Paragraph 26, Absatz eins, BauG taxativ normierten Nachbarrechte könnten mittels Einwendungen geltend gemacht werden.

§ 17 BauG normiere kein Nachbarrecht. Der Einwand, dass sich das Bauvorhaben nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfüge, sei daher unzulässig. Damit sei auch nicht näher auf die Einwendungen hinsichtlich der Qualität des Gutachtens des Amtssachverständigen bzw. der Äußerungen des Fachbeirates und auf die Frage einer allfälligen Verletzung des § 17 BauG einzugehen. Die Nichteinholung eines beantragten Ortsbildgutachtens berühre ebenfalls kein Nachbarrecht. Der Nachbar habe auch kein Recht, die Einhaltung der Baunutzungszahl geltend zu machen. Die Einwendungen betreffend die zulässige Höchstgeschossanzahl sowie die Baunutzungszahl seien daher unzulässig. § 26 Abs. 1 BauG enthalte auch keine Bestimmung, wonach die Nachbarn explizit ein Recht auf ein ausreichendes Maß an Licht und Luft hätten. Allerdings sei den Bestimmungen über die Mindestabstandsflächen (§ 5 BauG) und die Mindestabstände (§ 6 BauG) der Schutz der Nachbarn durch ein ausreichendes Maß an Licht und Luft immanent. In Ermangelung eines Bebauungsplanes könnten die Nachbarn im Übrigen keine Einwendungen vorbringen, die sich auf die im § 26 Abs. 1 lit. d BauG normierten Tatbestände stützten. Daran ändere es auch nichts, dass die Gemeindevertretung bei Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß § 28 Abs. 2 lit. f Raumplanungsgesetz unter anderem die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen zu berücksichtigen habe. Das Gutachten von DI E sei von den beschwerdeführenden Parteien im Zuge ihrer Berufung zur Frage, ob das Bauvorhaben § 17 BauG (Orts- und Landschaftsbild) verletze, vorgelegt worden. Seitens der Baubehörde sei daraufhin ein Gutachten des Amtssachverständigen DI D eingeholt worden. In Ermangelung eines Nachbarrechts sei aber die Prüfung, ob das geplante Bauvorhaben § 17 BauG entspreche, nicht notwendig gewesen. Eine Auseinandersetzung mit dem von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Gutachten sowie eine entsprechende Begründung im Bescheid seien somit nicht erforderlich gewesen. Zusammenfassend hätten die beschwerdeführenden Parteien keine zulässigen Einwendungen rechtzeitig erhoben. Sie hätten daher ihre Parteistellung verloren. Ihre Einwendungen seien im Ergebnis zu Recht als unzulässig zurückgewiesen worden. Paragraph 17, BauG normiere kein Nachbarrecht. Der Einwand, dass sich das Bauvorhaben nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfüge, sei daher unzulässig. Damit sei auch nicht näher auf die Einwendungen hinsichtlich der Qualität des Gutachtens des Amtssachverständigen bzw. der Äußerungen des Fachbeirates und auf die Frage einer allfälligen Verletzung des Paragraph 17, BauG einzugehen. Die Nichteinholung eines beantragten Ortsbildgutachtens

berühre ebenfalls kein Nachbarrecht. Der Nachbar habe auch kein Recht, die Einhaltung der Baunutzungszahl geltend zu machen. Die Einwendungen betreffend die zulässige Höchstgeschossanzahl sowie die Baunutzungszahl seien daher unzulässig. Paragraph 26, Absatz eins, BauG enthalte auch keine Bestimmung, wonach die Nachbarn explizit ein Recht auf ein ausreichendes Maß an Licht und Luft hätten. Allerdings sei den Bestimmungen über die Mindestabstandsflächen (Paragraph 5, BauG) und die Mindestabstände (Paragraph 6, BauG) der Schutz der Nachbarn durch ein ausreichendes Maß an Licht und Luft immanent. In Ermangelung eines Bebauungsplanes könnten die Nachbarn im Übrigen keine Einwendungen vorbringen, die sich auf die im Paragraph 26, Absatz eins, Litera d, BauG normierten Tatbestände stützten. Daran ändere es auch nichts, dass die Gemeindevertretung bei Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Litera f, Raumplanungsgesetz unter anderem die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen zu berücksichtigen habe. Das Gutachten von DI E sei von den beschwerdeführenden Parteien im Zuge ihrer Berufung zur Frage, ob das Bauvorhaben Paragraph 17, BauG (Orts- und Landschaftsbild) verletze, vorgelegt worden. Seitens der Baubehörde sei daraufhin ein Gutachten des Amtssachverständigen DI D eingeholt worden. In Ermangelung eines Nachbarrechts sei aber die Prüfung, ob das geplante Bauvorhaben Paragraph 17, BauG entspreche, nicht notwendig gewesen. Eine Auseinandersetzung mit dem von den beschwerdeführenden Parteien vorgelegten Gutachten sowie eine entsprechende Begründung im Bescheid seien somit nicht erforderlich gewesen. Zusammenfassend hätten die beschwerdeführenden Parteien keine zulässigen Einwendungen rechtzeitig erhoben. Sie hätten daher ihre Parteistellung verloren. Ihre Einwendungen seien im Ergebnis zu Recht als unzulässig zurückgewiesen worden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die beschwerdeführenden Parteien Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof. Mit Beschluss vom 11. Dezember 2013, B 1217/2013-7, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab. Begründend führte er im Wesentlichen aus, die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers, Parteistellung einzuräumen, sei verfassungsrechtlich lediglich dadurch begrenzt, dass das die Parteirechte bestimmende Gesetz dem aus dem Gleichheitssatz abzuleitenden Sachlichkeitsgebot unterliege. Im Hinblick auf § 5 BauG, der für den Fall, dass kein Bebauungsplan erlassen worden sei, zwingend die Einhaltung von bestimmten Abstandsflächen vorsehe, sei es nicht unsachlich, wenn § 26 Abs. 1 lit. d BauG subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn auf die Einhaltung der Höhe des Bauwerkes nur bei Bestehen eines Bebauungsplanes einräume. Gegen diesen Bescheid erhoben die beschwerdeführenden Parteien Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof. Mit Beschluss vom 11. Dezember 2013, B 1217/2013-7, lehnte der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde ab. Begründend führte er im Wesentlichen aus, die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers, Parteistellung einzuräumen, sei verfassungsrechtlich lediglich dadurch begrenzt, dass das die Parteirechte bestimmende Gesetz dem aus dem Gleichheitssatz abzuleitenden Sachlichkeitsgebot unterliege. Im Hinblick auf Paragraph 5, BauG, der für den Fall, dass kein Bebauungsplan erlassen worden sei, zwingend die Einhaltung von bestimmten Abstandsflächen vorsehe, sei es nicht unsachlich, wenn Paragraph 26, Absatz eins, Litera d, BauG subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn auf die Einhaltung der Höhe des Bauwerkes nur bei Bestehen eines Bebauungsplanes einräume.

Mit dem genannten Beschluss trat der Verfassungsgerichtshof unter einem die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof ab.

In den an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Beschwerdeausführungen legen die beschwerdeführenden Parteien im Wesentlichen dar, das Bauvorhaben sei vom Fachbeirat für architektonische und städtebauliche Fragen "nie positiv befürwortet" worden, weshalb auch die Überschreitung der Baunutzungszahl nicht zulässig sei (wird näher ausgeführt). Die Baunutzungszahl betrage 62,44, sie übersteige die behördliche Festlegung. Der Fachbeirat habe keinen Bonus erteilt. Eine Zustimmung des Fachbeirates zur Überschreitung sei ebenfalls nicht aktenkundig und nicht gegeben. Somit lägen massive Begründungsmängel vor. Die Einwände, dass ohne Befürwortung des Fachbeirats, ohne Fachbeiratsbonus und ohne qualitätsvolle Einbindung in die gegebene Situation bzw. trotz geradezu unterdurchschnittlicher Gestaltungsqualität die Baunutzungszahl überschritten werde, wären von Amts wegen zu beachten und nicht aktenwidrig das Gegenteil zu behaupten gewesen. Ferner sei das Parteiengehör der Beschwerdeführer betreffend das Gutachten des Amtssachverständigen für Raumplanung und Ortsbild verletzt worden. Aufgrund entsprechender Stellungnahmen hätte die Behörde zum Ergebnis kommen können, dass dem Privatgutachten der Vorzug vor dem Amtsgutachten zu geben gewesen wäre. Das Gutachten des Amtssachverständigen gründe sich auch auf einen mangelhaften Befund und sei daher unschlüssig. Weiters fehle im angefochtenen Bescheid eine Auseinandersetzung betreffend den Widerspruch zwischen dem Gutachten des

Amtssachverständigen und dem Gutachten der DI E, was für eine nachvollziehbare Begründung unerlässlich gewesen wäre. Es treffe zu, dass die beschwerdeführenden Parteien zur Abstandssituation bei der Tiefgaragenabfahrt betreffend die Verletzung des Mindestabstandes durch die Zu- und Abfahrtsrampe bis zum Ende der mündlichen Bauverhandlung keine Einwände geäußert hätten, sehr wohl jedoch in der Berufung. Daher hätte sich die belangte Behörde auch inhaltlich mit dieser Abstandssituation auseinandersetzen müssen. Dies gelte auch für die Lärmbelästigung durch die Tiefgaragenabfahrt, die von Amts wegen aufzugreifen gewesen wäre. Die Festlegungen der Baunutzungszahl und der Höchstgeschossanzahl dürften die Beschwerdeführer als Vorfrage relevieren. Die Erstbehörde hätte nur eine Höchstgeschossanzahl von 2 und als höchstzulässige Baunutzungszahl 50 festlegen dürfen (wird näher dargelegt). Nur dadurch wäre eine Einfügung des Bauvorhabens in die konkrete Umgebung (§ 17 BauG) erzielt worden. Durch das Gesetz LGBl. Nr. 32/2009 sei § 26 Abs. 1 lit. d BauG eingefügt worden. Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung sei durch Analogie auf jene Fälle zu erweitern, in denen kein Bebauungsplan vorliege. In diesen Fällen seien analoge Nachbareinwendungen zulässig. Daher hätten jedenfalls die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien hinsichtlich der Bauhöhe nicht zurückgewiesen werden dürfen. Wenn ein Bebauungsplan existiere, bestehe bei seiner Erlassung ein Äußerungsrecht der Gemeindebürger und Grundeigentümer. Ein Nachbar sei ferner berechtigt, im Bauverfahren kontrollierend einzuwenden, dass wesentliche Kriterien des Bebauungsplanes nicht eingehalten würden. Der Nachbar könne auch Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans geltend machen. Es wäre ein grober Wertungswiderspruch, beim Fehlen eines Bebauungsplans Nachbarn zu den entsprechenden Festlegungen der Baubehörde, betreffend z. B. die Bauwerkshöhe (mit Folgen für die Höchstgeschossanzahl und Baunutzungszahl), keine Mitwirkungs- und Kontrollrechte zuzuerkennen, auch nicht als Vorfrage im Baubewilligungsverfahren, und die Nachbarn daher dreifach zu benachteiligen. Die Einwendungen betreffend die Höchstgeschossanzahl bzw. die höchstzulässige Baunutzungszahl hätten daher nicht zurückgewiesen werden dürfen. In den an den Verwaltungsgerichtshof gerichteten Beschwerdeausführungen legen die beschwerdeführenden Parteien im Wesentlichen dar, das Bauvorhaben sei vom Fachbeirat für architektonische und städtebauliche Fragen "nie positiv befürwortet" worden, weshalb auch die Überschreitung der Baunutzungszahl nicht zulässig sei (wird näher ausgeführt). Die Baunutzungszahl betrage 62,44, sie übersteige die behördliche Festlegung. Der Fachbeirat habe keinen Bonus erteilt. Eine Zustimmung des Fachbeirates zur Überschreitung sei ebenfalls nicht aktenkundig und nicht gegeben. Somit lägen massive Begründungsmängel vor. Die Einwände, dass ohne Befürwortung des Fachbeirats, ohne Fachbeiratsbonus und ohne qualitätsvolle Einbindung in die gegebene Situation bzw. trotz geradezu unterdurchschnittlicher Gestaltungsqualität die Baunutzungszahl überschritten werde, wären von Amts wegen zu beachten und nicht aktenwidrig das Gegenteil zu behaupten gewesen. Ferner sei das Parteiengehör der Beschwerdeführer betreffend das Gutachten des Amtssachverständigen für Raumplanung und Ortsbild verletzt worden. Aufgrund entsprechender Stellungnahmen hätte die Behörde zum Ergebnis kommen können, dass dem Privatgutachten der Vorzug vor dem Amtsgutachten zu geben gewesen wäre. Das Gutachten des Amtssachverständigen gründe sich auch auf einen mangelhaften Befund und sei daher unschlüssig. Weiters fehle im angefochtenen Bescheid eine Auseinandersetzung betreffend den Widerspruch zwischen dem Gutachten des Amtssachverständigen und dem Gutachten der DI E, was für eine nachvollziehbare Begründung unerlässlich gewesen wäre. Es treffe zu, dass die beschwerdeführenden Parteien zur Abstandssituation bei der Tiefgaragenabfahrt betreffend die Verletzung des Mindestabstandes durch die Zu- und Abfahrtsrampe bis zum Ende der mündlichen Bauverhandlung keine Einwände geäußert hätten, sehr wohl jedoch in der Berufung. Daher hätte sich die belangte Behörde auch inhaltlich mit dieser Abstandssituation auseinandersetzen müssen. Dies gelte auch für die Lärmbelästigung durch die Tiefgaragenabfahrt, die von Amts wegen aufzugreifen gewesen wäre. Die Festlegungen der Baunutzungszahl und der Höchstgeschossanzahl dürften die Beschwerdeführer als Vorfrage relevieren. Die Erstbehörde hätte nur eine Höchstgeschossanzahl von 2 und als höchstzulässige Baunutzungszahl 50 festlegen dürfen (wird näher dargelegt). Nur dadurch wäre eine Einfügung des Bauvorhabens in die konkrete Umgebung (Paragraph 17, BauG) erzielt worden. Durch das Gesetz Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2009, sei Paragraph 26, Absatz eins, Litera d, BauG eingefügt worden. Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung sei durch Analogie auf jene Fälle zu erweitern, in denen kein Bebauungsplan vorliege. In diesen Fällen seien analoge Nachbareinwendungen zulässig. Daher hätten jedenfalls die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien hinsichtlich der Bauhöhe nicht zurückgewiesen werden dürfen. Wenn ein Bebauungsplan existiere, bestehe bei seiner Erlassung ein Äußerungsrecht der Gemeindebürger und Grundeigentümer. Ein Nachbar sei ferner berechtigt, im Bauverfahren kontrollierend einzuwenden, dass wesentliche Kriterien des Bebauungsplanes nicht eingehalten würden. Der Nachbar könne auch

Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans geltend machen. Es wäre ein grober Wertungswiderspruch, beim Fehlen eines Bebauungsplans Nachbarn zu den entsprechenden Festlegungen der Baubehörde, betreffend z. B. die Bauwerkshöhe (mit Folgen für die Höchstgeschossanzahl und Baunutzungszahl), keine Mitwirkungs- und Kontrollrechte zuzuerkennen, auch nicht als Vorfrage im Baubewilligungsverfahren, und die Nachbarn daher dreifach zu benachteiligen. Die Einwendungen betreffend die Höchstgeschossanzahl bzw. die höchstzulässige Baunutzungszahl hätten daher nicht zurückgewiesen werden dürfen.

Das - mittlerweile dafür zuständig gewordene - Landesverwaltungsgericht Vorarlberg legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor, nahm von der Erstattung einer Gegenschrift Abstand und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Die erstmitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden. Auf den vorliegenden, mit Ablauf des 31. Dezember 2013 beim Verwaltungsgerichtshof anhängigen Beschwerdefall sind nach Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG die bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden.

§ 42 AVG idF BGBl. I Nr. 5/2008 lautet auszugsweise: Paragraph 42, AVG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 5 aus 2008, lautet auszugsweise:

"§ 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, daß ein Beteiligter von der Anberaumung der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt. "§ 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 41, Absatz eins, zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 41, Absatz eins, zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, daß ein Beteiligter von der Anberaumung der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt.

1. (2) Absatz 2, Wurde eine mündliche Verhandlung nicht gemäß Abs. 1 kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge nur auf jene Beteiligten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben. Wurde eine mündliche Verhandlung nicht gemäß Absatz eins, kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge nur auf jene Beteiligten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben.

..."

§ 26 BauG idF LGBl. Nr. 32/2009 lautet auszugsweise: Paragraph 26, BauG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2009, lautet auszugsweise:

"§ 26

Nachbarrechte, Übereinkommen

1. (1) Absatz eins, Der Nachbar hat im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:

a) § 4 Abs. 3, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist; a) Paragraph 4, Absatz 3,, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;

1. b)Litera b

§§ 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;Paragraphen 5, bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;

2. c)Litera c

§ 8, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist;Paragraph 8,, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist;

d) die Festlegungen des Bebauungsplanes über die Baugrenze, die Baulinie und die Höhe des Bauwerks, soweit das Bauwerk nicht mehr als 20 Meter vom unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück entfernt ist.

1. (2)Absatz 2, Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen. Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Absatz eins, genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen.

..."

§ 4 BauG idF LGBl. Nr. 29/2011 lautet auszugsweise: Paragraph 4, BauG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 29 aus 2011, lautet auszugsweise:

"§ 4

Baugrundstücke, Erschließung, Naturgefahren

...

1. (3)Absatz 3, Ein Baugrundstück darf nur so bebaut werden, dass weder das Bauwerk selbst noch Nachbargrundstücke durch Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag, Rutschungen u.dgl. gefährdet werden. Zulässig sind

a) die Änderung eines Bauwerks oder der Verwendung eines Bauwerks, soweit dadurch die bestehende Gefährdung nicht vergrößert wird;

b) die Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Anlagen, die ausschließlich für die bodenabhängige land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, sofern dies für die Fortführung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich ist und Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden."

Die §§ 5 bis 8 BauG idF LGBl. Nr. 29/2011 lautenDie Paragraphen 5, bis 8 BauG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 29 aus 2011, lauten:

"§ 5

Abstandsflächen

1. (1)Absatz eins, Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken. Dasselbe gilt für sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind. Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und dem Schattenpunkt. Sie muss auf dem Baugrundstück selbst liegen, bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf sie sich jedoch erstrecken.
2. (2)Absatz 2, Als Außenwand nach Abs. 1 gilt eine lotrechte Ebene in der äußersten Begrenzungslinie des Gebäudes oder sonstigen Bauwerkes. Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b und c sind nur so weit zu berücksichtigen, als sie das dort genannte Ausmaß überschreiten. Als Außenwand nach Absatz eins, gilt eine lotrechte Ebene in der äußersten Begrenzungslinie des Gebäudes oder sonstigen Bauwerkes. Bauteile gemäß Absatz 5, Litera b, und c sind nur so weit zu berücksichtigen, als sie das dort genannte Ausmaß überschreiten.
3. (3)Absatz 3, Der Schattenpunkt nach Abs. 1 ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem

Winkel von 45 Grad einfällt. Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung und untergeordnete Bauteile gemäß Abs. 5 lit. b und c bis zu dem dort genannten Ausmaß in waagrechter Richtung nicht zu berücksichtigen. Der Schattenpunkt nach Absatz eins, ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt. Bei der Ermittlung des Schattenpunktes sind untergeordnete Bauteile in lotrechter Richtung und untergeordnete Bauteile gemäß Absatz 5, Litera b, und c bis zu dem dort genannten Ausmaß in waagrechter Richtung nicht zu berücksichtigen.

4. (4) Absatz 4, Der jeweilige Fußpunkt nach Abs. 3 ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des Geländes. Wurde die Geländeoberfläche durch eine Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Geländeoberfläche vor dieser Veränderung auszugehen. Untergeordnete Geländeerhebungen und -vertiefungen sind nicht zu berücksichtigen. Im Falle einer Verfügung nach den §§ 3 Abs. 5 oder 29 Abs. 2 ist von der verfügbaren Geländeoberfläche auszugehen. Der jeweilige Fußpunkt nach Absatz 3, ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des Geländes. Wurde die Geländeoberfläche durch eine Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Geländeoberfläche vor dieser Veränderung auszugehen. Untergeordnete Geländeerhebungen und -vertiefungen sind nicht zu berücksichtigen. Im Falle einer Verfügung nach den Paragraphen 3, Absatz 5, oder 29 Absatz 2, ist von der verfügbaren Geländeoberfläche auszugehen.
5. (5) Absatz 5, Innerhalb der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück dürfen andere Bauwerke sowie Teile von solchen weder bestehen noch errichtet werden. Ausgenommen sind

a) Bauwerke, die an keiner Stelle eine Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben und selbst nicht dem länger dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, sofern durch sie eine ausreichende Belichtung von Räumen, die zum länger dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht vereitelt wird;

b) Sockel, Gesimse, Tür- und Fensterumrahmungen, Rollladenkästen, u.dgl. bis zu 0,20 m Ausladung;

c) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Windfänge, offene Balkone, Erker, Kamine, Freitreppen, Werbeanlagen u.dgl., sofern es sich bei ihnen um untergeordnete Bauteile handelt, bis zu 1,30 m Ausladung.

1. (6) Absatz 6, Innerhalb desselben Baugrundstückes dürfen Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände einander nicht überdecken. Dies gilt nicht im Falle des Abs. 5 lit. a. Gegenüberliegende Außenwände sind solche, deren Fluchten zueinander parallel verlaufen oder einen kleineren Winkel als 90 Grad einschließen. Innerhalb desselben Baugrundstückes dürfen Abstandsflächen gegenüberliegender Außenwände einander nicht überdecken. Dies gilt nicht im Falle des Absatz 5, Litera a, Gegenüberliegende Außenwände sind solche, deren Fluchten zueinander parallel verlaufen oder einen kleineren Winkel als 90 Grad einschließen.
2. (7) Absatz 7, Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Abstandsflächen als nach den Abs. 1 bis 6, gelten diese. Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Abstandsflächen als nach Absatz eins, bis 6, gelten diese.

§ 6 Paragraph 6

Mindestabstände

1. (1) Absatz eins, Oberirdische Gebäude, ausgenommen kleine Gebäude nach § 19 lit. a bis c, müssen von der Nachbargrenze mindestens 3 m entfernt sein. Abweichend davon dürfen Bauteile nach § 5 Abs. 5 lit. b und c bis zu 2 m an die Nachbargrenze heranreichen. Oberirdische Gebäude, ausgenommen kleine Gebäude nach Paragraph 19, Litera a, bis c, müssen von der Nachbargrenze mindestens 3 m entfernt sein. Abweichend davon dürfen Bauteile nach Paragraph 5, Absatz 5, Litera b, und c bis zu 2 m an die Nachbargrenze heranreichen.
2. (2) Absatz 2, Oberirdische Bauwerke, die keine Gebäude sind, sowie oberirdische kleine Gebäude nach § 19 lit. a bis c müssen mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt sein. Oberirdische Bauwerke, die keine Gebäude sind, sowie oberirdische kleine Gebäude nach Paragraph 19, Litera a, bis c müssen mindestens 2 m von der Nachbargrenze entfernt sein.
3. (3) Absatz 3, Unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken müssen mindestens 1 m von der Nachbargrenze entfernt sein; für befestigte Flächen, insbesondere Hauszufahrten und Abstellplätze, gilt jedoch kein Mindestabstand.
4. (4) Absatz 4, Für Einfriedungen oder sonstige Wände oder Geländer bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem

Nachbargrundstück gilt kein Mindestabstand.

5. (5) Absatz 5, Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Mindestabstände als nach den Abs. 1 bis 3, gelten diese. Ergeben sich aus einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Mindestabstände als nach den Absatz eins, bis 3, gelten diese.

§ 7 Paragraph 7

Abstandsnachsicht

1. (1) Absatz eins, Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des § 5 Abs. 1 bis 6 sowie des § 6 Abs. 1 bis 3 zulassen (Abstandsnachsicht), wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden und überdies Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des Paragraph 5, Absatz eins, bis 6 sowie des Paragraph 6, Absatz eins, bis 3 zulassen (Abstandsnachsicht), wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden und überdies
 - a) der betroffene Nachbar zustimmt; die Zustimmung ist ab ihrem Einlangen bei der Behörde unwiderruflich; oder
 - b) ohne Abstandsnachsicht eine zweckmäßige Bebauung, z. B. wegen der besonderen Lage oder Form des Baugrundstückes, nicht möglich wäre; oder
 - c) bei einer Änderung eines nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Bauwerkes oder bei seinem Wiederaufbau innerhalb von sieben Jahren die Schattenpunkte nicht tiefer in das Nachbargrundstück hineinragen als bisher und die bisherigen Abstände nicht unterschritten werden; oder
 - d) dies für eine Sanierung durch die nachträgliche Anbringung einer Außenwärmedämmung bis zu 0,25 m notwendig ist; oder
 - e) bei der Errichtung oder Änderung von Nebengebäuden oder Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück die Nachbarn nicht stärker beeinträchtigt werden, als dies bei Errichtung einer Einfriedung oder einer sonstigen Wand bis zur selben Höhe der Fall wäre; oder
 - f) bei der Änderung der Verwendung eines Gebäudes der Nachbar nicht stärker beeinträchtigt wird als bisher oder anzunehmen ist, dass bei Neuerrichtung des Gebäudes mit einer solchen Verwendung die Abstandsnachsicht erteilt werden könnte.
1. (2) Absatz 2, Soweit eine Abstandsnachsicht eine öffentliche Verkehrsfläche oder das Baugrundstück selbst (§ 5 Abs. 5 und 6) betrifft, kann sie auch ohne Vorliegen einer Voraussetzung nach Abs. 1 lit. a bis f erteilt werden. Soweit eine Abstandsnachsicht eine öffentliche Verkehrsfläche oder das Baugrundstück selbst (Paragraph 5, Absatz 5, und 6) betrifft, kann sie auch ohne Vorliegen einer Voraussetzung nach Absatz eins, Litera a, bis f erteilt werden.
2. (3) Absatz 3, Ergeben sich aus einer nach dem Raumplanungsgesetz bewilligten Ausnahme von einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Abstandsflächen oder Mindestabstände als nach § 5 Abs. 1 bis 6 oder § 6 Abs. 1 bis 3, ist zusätzlich eine Abstandsnachsicht im Sinne des Abs. 1 oder 2 erforderlich. Ergeben sich aus einer nach dem Raumplanungsgesetz bewilligten Ausnahme von einem Bebauungsplan oder einer Verordnung über die Art der Bebauung kleinere Abstandsflächen oder Mindestabstände als nach Paragraph 5, Absatz eins, bis 6 oder Paragraph 6, Absatz eins, bis 3, ist zusätzlich eine Abstandsnachsicht im Sinne des Absatz eins, oder 2 erforderlich.

§ 8 Paragraph 8

Immissionsschutz

1. (1) Absatz eins, Bauwerke, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technische Einrichtungen dürfen keinen Verwendungszweck haben, der eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung des Nachbarn erwarten lässt. Ob eine Belästigung das ortsübliche Ausmaß übersteigt, ist unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.
2. (2) Absatz 2, Die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, der keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf, ist jedenfalls zulässig.
Zunächst ist festzuhalten, dass das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher

Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. November 2015, Zl. 2013/06/0240). Zunächst ist festzuhalten, dass das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 25. November 2015, Zl. 2013/06/0240).

Die Aufzählung der Nachbarrechte im § 26 Abs. 1 BauG ist nach der ständigen hg. Judikatur taxativ (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2010, Zl. 2010/06/0164). Daran hat auch die Novelle LGBL Nr. 32/2009 durch die Anfügung der lit. d in § 26 Abs. 1 nichts geändert (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 25. November 2015, Zl. 2013/06/0240): Es trifft zwar zu, dass die Gemeindevertretung bei Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß § 28 Abs. 2 lit. f Raumplanungsgesetz unter anderem die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für Menschen zu berücksichtigen hat. Im Baubewilligungsverfahren kann der Nachbar dies aber auch beim Fehlen eines Bebauungsplanes nur im Rahmen der Bestimmungen, die im § 26 Abs. 1 BauG genannt sind, geltend machen, da diese ihm jedenfalls entsprechend Licht und Luft durch Regelungen über die Abstände und auch über die Gebäudehöhe sichern (vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 25. November 2015 sowie den oben zitierten Ablehnungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 2013, nach dem gegen diese Regelung auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen). Eine analoge Anwendung des § 26 Abs. 1 lit. d BauG auf Fälle, in denen kein Bebauungsplan vorhanden ist, scheidet daher aus. Bemerkt wird, dass die angesprochene Sicherung der Nachbarinteressen in den im § 26 Abs. 1 BauG angeführten Bestimmungen nicht unter Heranziehung von Geschoßanzahlen erfolgt, sodass die Geschoßanzahl auch nicht im Hinblick auf die Gebäudehöhe vom Nachbarn geltend gemacht werden kann. Die Aufzählung der Nachbarrechte im Paragraph 26, Absatz eins, BauG ist nach der ständigen hg. Judikatur taxativ (vergleiche, z. B. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2010, Zl. 2010/06/0164). Daran hat auch die Novelle Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2009, durch die Anfügung der Litera d, in Paragraph 26, Absatz eins, nichts geändert (vergleiche, das zitierte hg. Erkenntnis vom 25. November 2015, Zl. 2013/06/0240): Es trifft zwar zu, dass die Gemeindevertretung bei Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß Paragraph 28, Absatz 2, Litera f, Raumplanungsgesetz unter anderem die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für Menschen zu berücksichtigen hat. Im Baubewilligungsverfahren kann der Nachbar dies aber auch beim Fehlen eines Bebauungsplanes nur im Rahmen der Bestimmungen, die im Paragraph 26, Absatz eins, BauG genannt sind, geltend machen, da diese ihm jedenfalls entsprechend Licht und Luft durch Regelungen über die Abstände und auch über die Gebäudehöhe sichern (vergleiche, das zitierte hg. Erkenntnis vom 25. November 2015 sowie den oben zitierten Ablehnungsbeschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 2013, nach dem gegen diese Regelung auch keine verfassungsrechtlichen Bedenken bestehen). Eine analoge Anwendung des Paragraph 26, Absatz eins, Litera d, BauG auf Fälle, in denen kein Bebauungsplan vorhanden ist, scheidet daher aus. Bemerkt wird, dass die angesprochene Sicherung der Nachbarinteressen in den im Paragraph 26, Absatz eins, BauG angeführten Bestimmungen nicht unter Heranziehung von Geschoßanzahlen erfolgt, sodass die Geschoßanzahl auch nicht im Hinblick auf die Gebäudehöhe vom Nachbarn geltend gemacht werden kann.

Im vorliegenden Fall hat die Berufungskommission der mitbeteiligten Stadtgemeinde mit dem Berufungsbescheid vom 1. August 2013 die Einwendungen der beschwerdeführenden Parteien betreffend die Nichteinhaltung von Bestimmungen des Bebauungsplanes als unzulässig zurückgewiesen und im Übrigen die Berufung der beschwerdeführenden Parteien als unzulässig zurückgewiesen. Dies mit der Begründung, dass kein Bebauungsplan vorhanden sei bzw. die beschwerdeführenden Parteien nicht rechtzeitig zulässige Nachbareinwendungen erhoben hätten. Die belangte Behörde hat die dagegen erhobene Vorstellung abgewiesen. Gegenstand des Verfahrens ist ausschließlich die Frage, ob diese Entscheidung der belangten Behörde rechtmäßig ist.

Die beschwerdeführenden Parteien bestreiten weder den Inhalt ihres Vorbringens im Schriftsatz vom 25. Februar 2013 noch, dass dieses bei der mündlichen Bauverhandlung am 26. Februar 2013 nicht ergänzt

wurde. Damit kann aber der belangten Behörde nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die beschwerdeführenden Parteien keine Einwendungen im Sinne des § 26 Abs. 1 BauG rechtzeitig erhoben haben, zumal inhaltlich eine Verletzung der im § 26 Abs. 1 BauG aufgezählten Bestimmungen im Schriftsatz vom 25. Februar 2013 nicht geltend gemacht wurde. Es trifft daher zu, dass die beschwerdeführenden Parteien ihre Parteistellung gemäß § 42 AVG verloren haben und ihre Berufung zurückzuweisen gewesen ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 2004, Zl. 2003/07/0105). Bemerkt wird, dass die Nachbarn in einer Parteibeschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof auch nicht mit Erfolg geltend machen können, dass die belangte Behörde unabhängig davon bestimmte baurechtliche Vorschriften von Amts wegen zu beachten gehabt hätte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. September 2015, Zl. 2013/06/0198). Die beschwerdeführenden Parteien bestreiten weder den Inhalt ihres Vorbringens im Schriftsatz vom 25. Februar 2013 noch, dass dieses bei der mündlichen Bauverhandlung am 26. Februar 2013 nicht ergänzt wurde. Damit kann aber der belangten Behörde nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die beschwerdeführenden Parteien keine Einwendungen im Sinne des Paragraph 26, Absatz eins, BauG rechtzeitig erhoben haben, zumal inhaltlich eine Verletzung der im Paragraph 26, Absatz eins, BauG aufgezählten Bestimmungen im Schriftsatz vom 25. Februar 2013 nicht geltend gemacht wurde. Es trifft daher zu, dass die beschwerdeführenden Parteien ihre Parteistellung gemäß Paragraph 42, AVG verloren haben und ihre Berufung zurückzuweisen gewesen ist vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 21. Oktober 2004, Zl. 2003/07/0105). Bemerkt wird, dass die Nachbarn in einer Parteibeschwerde vor dem Verwaltungsgerichtshof auch nicht mit Erfolg geltend machen können, dass die belangte Behörde unabhängig davon bestimmte baurechtliche Vorschriften von Amts wegen zu beachten gehabt hätte vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 30. September 2015, Zl. 2013/06/0198).

Angesichts dessen, dass sich die Auffassung der belangten Behörde, nach der die beschwerdeführenden Parteien die Parteistellung im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren verloren haben, als zutreffend erweist, geht sämtliches Vorbringen in der Beschwerde betreffend die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben schon aus diesem Grund von vornherein ins Leere. Dies gilt auch insoweit, als die beschwerdeführenden Parteien die Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machen, weil die Verfahrensrechte nicht weiter reichen können, als eine Rechtsverletzung in einem materiellen Recht der Nachbarn in Frage käme (vgl. z. B. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2010, Zl. 2009/06/0055, mwN). Angesichts dessen, dass sich die Auffassung der belangten Behörde, nach der die beschwerdeführenden Parteien die Parteistellung im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren verloren haben, als zutreffend erweist, geht sämtliches Vorbringen in der Beschwerde betreffend die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben schon aus diesem Grund von vornherein ins Leere. Dies gilt auch insoweit, als die beschwerdeführenden Parteien die Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machen, weil die Verfahrensrechte nicht weiter reichen können, als eine Rechtsverletzung in einem materiellen Recht der Nachbarn in Frage käme vergleiche , z. B. das hg. Erkenntnis vom 23. September 2010, Zl. 2009/06/0055, mwN).

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Das Mehrbegehren der erstmitbeteiligten Partei war abzuweisen, da die Umsatzsteuer in den verordnungsmäßigen Pauschalbeträgen bereits berücksichtigt ist. Der Ausspruch über den Aufwandsatz stützt sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 518 aus 2013, in der Fassung Nr. 8 aus 2014, in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,. Das Mehrbegehren der erstmitbeteiligten Partei war abzuweisen, da die Umsatzsteuer in den verordnungsmäßigen Pauschalbeträgen bereits berücksichtigt ist.

Wien, am 22. Dezember 2015

Schlagworte

Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013060239.X00

Im RIS seit

25.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

28.01.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at