

TE Vwgh Erkenntnis 2009/1/27 2008/06/0187

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.01.2009

Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;

001 Verwaltungsrecht allgemein;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §8;

BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;

BauRallg;

BauTG Slbg 1976 §62;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §13 Abs1 lite;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §14 Abs3 litc;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs5;

VwRallg;

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Crnja, über die Beschwerde der Mag. M R in S, vertreten durch Dr. Peter Hauser, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Haunspergstraße 33, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 4. November 2008, Zl. MD/00/51207/2007/033 (BBK/22/2007), betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Partei: Ing. Mag. F W in S), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Vorgeschichte des Beschwerdefalles ist dem hg. Erkenntnis vom 27. März 2007, Zl.2006/06/0023, zu entnehmen; das nunmehrige Bauverfahren betrifft ein neues Bauansuchen: Mit Eingabe vom 26. November 2006 (bei der Behörde eingelangt am 28. November 2006) beantragte der Mitbeteiligte (in der Folge kurz: Bauwerber) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf einem (Hang-)Grundstück in X. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines im Nordwesten ("bergseits") angrenzenden Grundstückes und erhob in der Bauverhandlung vom 30. Mai 2007 Einwendungen gegen das Vorhaben, insbesondere dahingehend, dass die Geschoßflächenzahl erheblich überschritten werde und die erforderlichen Abstände zu ihrem Grundstück nicht eingehalten würden. Es kam sodann zu einer Projektmodifikation, schließlich wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 31. Juli 2007 die angestrebte Baubewilligung mit einer Reihe von Vorschriften erteilt. Die Behörde erster Instanz verwies die Einwendungen der Beschwerdeführerin teils auf den Zivilrechtsweg und erachtete sie im Übrigen teils als unzulässig und teils als unberechtigt. Die Vorgeschichte des Beschwerdefalles ist dem hg. Erkenntnis vom 27. März 2007, Zl. 2006/06/0023, zu entnehmen; das nunmehrige Bauverfahren betrifft ein neues Bauansuchen: Mit Eingabe vom 26. November 2006 (bei der Behörde eingelangt am 28. November 2006) beantragte der Mitbeteiligte (in der Folge kurz: Bauwerber) die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf einem (Hang-)Grundstück in römisch zehn. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines im Nordwesten ("bergseits") angrenzenden Grundstückes und erhob in der Bauverhandlung vom 30. Mai 2007 Einwendungen gegen das Vorhaben, insbesondere dahingehend, dass die Geschoßflächenzahl erheblich überschritten werde und die erforderlichen Abstände zu ihrem Grundstück nicht eingehalten würden. Es kam sodann zu einer Projektmodifikation, schließlich wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 31. Juli 2007 die angestrebte Baubewilligung mit einer Reihe von Vorschriften erteilt. Die Behörde erster Instanz verwies die Einwendungen der Beschwerdeführerin teils auf den Zivilrechtsweg und erachtete sie im Übrigen teils als unzulässig und teils als unberechtigt.

Die Beschwerdeführerin berief.

Die belangte Behörde ergänzte das Ermittlungsverfahren; im Zuge des Berufungsverfahrens kam es abermals zu Projektmodifikationen.

Schließlich hat die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid den erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich die erteilte Baubewilligung nun auf das im Berufungsverfahren modifizierte Bauvorhaben beziehe.

Zur Begründung heißt es zusammengefasst (soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich), die Baubehörde erster Instanz sei bei der Berechnung des Nachbarabstandes von den Geländehöhen, die im Bauplatzerklärungsbescheid vom 15. Juli 2003 fixiert worden seien, ausgegangen. Dabei habe es sich um jenes Gelände gehandelt, wie es am 18. Februar 2003 in der Natur bestanden habe. Im erstinstanzlichen Bescheid werde ausgeführt, dass die Einhaltung der Nachbarabstände auch unter Zugrundelegung des Geländes gewährleistet sei, das im Jahr 1936 bestanden habe (Anmerkung: Mit Bescheid aus dem Jahr 1935 war die Errichtung eines Wohnhauses bewilligt worden, dazu gab es im Zuge der Zeit weitere Baubewilligungen - siehe die Darstellung im eingangs genannten Vor-Erkenntnis Zl. 2006/06/0023; an Stelle des bestanden Gebäudes soll der nun verfahrensgegenständliche Neubau mit mehreren Geschoßen errichtet werden, wobei es auch darum ging, inwieweit angesichts der Hanglage die Geschoße rechtlich als oberirdisch oder unterirdisch anzusehen sind). Dazu sei festzuhalten, seit der Novelle des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) LGBl. Nr 8/2001 sei in § 14 Abs. 3 leg. cit. normiert, dass im Bescheid, mit welchem die Bauplatzerklärung ausgesprochen werde, auch die für die Fixierung des natürlichen Geländes erforderlichen Höhenpunkte und allenfalls erforderlichen Schichtenlinien festzusetzen seien. In den diesbezüglichen Erläuterungen werde dazu ausgeführt: "Um möglichen Meinungsverschiedenheiten insbesondere zwischen Bauwerbern und Nachbarn vorzubeugen, soll die Höhenlage eines Baugrundstückes in der Bauplatzerklärung wenn erforderlich fixiert werden. Damit wird eine spätere unbestreitbare Basis für alle nachfolgenden Höhenfestlegungen geschaffen. Spätere Geländeabtragungen oder Aufschüttungen bewirken keine Veränderung. Dies erscheint umso notwendiger, weil Veränderungen in der Höhenlage von Baugrundstücken seit der Baurechtsreform des Jahres 1996 nicht mehr baubewilligungspflichtig sind". Zur Begründung heißt es zusammengefasst (soweit für das

Beschwerdeverfahren erheblich), die Baubehörde erster Instanz sei bei der Berechnung des Nachbarabstandes von den Geländehöhen, die im Bauplatzklärungsbescheid vom 15. Juli 2003 fixiert worden seien, ausgegangen. Dabei habe es sich um jenes Gelände gehandelt, wie es am 18. Februar 2003 in der Natur bestanden habe. Im erstinstanzlichen Bescheid werde ausgeführt, dass die Einhaltung der Nachbarabstände auch unter Zugrundelegung des Geländes gewährleistet sei, das im Jahr 1936 bestanden habe (Anmerkung: Mit Bescheid aus dem Jahr 1935 war die Errichtung eines Wohnhauses bewilligt worden, dazu gab es im Zuge der Zeit weitere Baubewilligungen - siehe die Darstellung im eingangs genannten Vor-Erkenntnis Zl. 2006/06/0023; an Stelle des bestanden Gebäudes soll der nun verfahrensgegenständliche Neubau mit mehreren Geschoßen errichtet werden, wobei es auch darum ging, inwieweit angesichts der Hanglage die Geschoße rechtlich als oberirdisch oder unterirdisch anzusehen sind). Dazu sei festzuhalten, seit der Novelle des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) Landesgesetzblatt Nr 8 aus 2001, sei in Paragraph 14, Absatz 3, leg. cit. normiert, dass im Bescheid, mit welchem die Bauplatzklärung ausgesprochen werde, auch die für die Fixierung des natürlichen Geländes erforderlichen Höhenpunkte und allenfalls erforderlichen Schichtenlinien festzusetzen seien. In den diesbezüglichen Erläuterungen werde dazu ausgeführt: "Um möglichen Meinungsverschiedenheiten insbesondere zwischen Bauwerbern und Nachbarn vorzubeugen, soll die Höhenlage eines Baugrundstückes in der Bauplatzklärung wenn erforderlich fixiert werden. Damit wird eine spätere unbestreitbare Basis für alle nachfolgenden Höhenfestlegungen geschaffen. Spätere Geländeabtragungen oder Aufschüttungen bewirken keine Veränderung. Dies erscheint umso notwendiger, weil Veränderungen in der Höhenlage von Baugrundstücken seit der Baurechtsreform des Jahres 1996 nicht mehr baubewilligungspflichtig sind".

In der Regierungsvorlage zur Novelle LGBl. Nr. 99/1992 werde zu § 25 Abs. 3 BGG ausgeführt, dass die Höhenberechnungen auf das natürliche Gelände zu beziehen seien. Nachträgliche Geländeaufschüttungen oder -abtragungen veränderten den Bezugspunkt nicht und hätten daher auch auf die für die Ermittlung des Nachbarabstandes zulässige Höhe keinen Einfluss. In der Regierungsvorlage zur Novelle Landesgesetzblatt Nr. 99 aus 1992, werde zu Paragraph 25, Absatz 3, BGG ausgeführt, dass die Höhenberechnungen auf das natürliche Gelände zu beziehen seien. Nachträgliche Geländeaufschüttungen oder -abtragungen veränderten den Bezugspunkt nicht und hätten daher auch auf die für die Ermittlung des Nachbarabstandes zulässige Höhe keinen Einfluss.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin böten daher weder der Gesetzestext noch die Erläuterungen dazu eine Grundlage dafür, dass es auf die Geländehöhen zum Zeitpunkt des Bauansuchens ankomme.

Keinesfalls heranzuziehen sei im Übrigen auch der Zeitpunkt, zu dem im Zuge von Bauarbeiten Abgrabungen auch unterhalb des projektierten Niveaus stattfänden, um das geplante Haus in den Hang "einzugraben". Dabei handle es sich nämlich um einen Aushub der Baugrube, die ja nach Beendigung der Bauarbeiten rund um das Haus wieder zu füllen sei.

Es könne im Beschwerdefall dahingestellt bleiben, ob in der Bauplatzklärung an Stelle des am 18. Februar 2003 für das Bauplatzklärungsverfahren aufgenommenen Geländes jenes Gelände zu fixieren gewesen wäre, das vor Beginn der Bauführung durch die erste Baubewilligung aus dem Jahr 1935 vorhanden gewesen sei, weil beim nunmehrigen Vorhaben die Nachbarabstände in beiden Fällen eingehalten seien (Anmerkung: die belangte Behörde hatte im Berufungsverfahren dazu und auch zur Frage der Rekonstruktion des Geländes im Jahr 1936 Gutachten von Amtssachverständigen eingeholt).

Zur Frage, ob die höchstzulässige Geschoßflächenzahl eingehalten werde oder nicht, komme der Beschwerdeführerin hier kein Mitspracherecht zu (Hinweis auf hg. Judikatur): Der im Beschwerdefall maßgebliche, näher bezeichnete Bebauungsplan, der vom Gemeinderat am 14. April 1999 beschlossen und im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 8/1999 auf Seite 14 kundgemacht worden sei, enthalte für das Baugrundstück die Höhenregelung, dass zwei oberirdische Geschoße errichtet werden dürften. Der einzuhaltende Mindestabstand ergebe sich aus § 25 Abs. 3 BGG. Im Übrigen werde auch die zulässige Höhe eingehalten (wurde näher ausgeführt). Zur Frage, ob die höchstzulässige Geschoßflächenzahl eingehalten werde oder nicht, komme der Beschwerdeführerin hier kein Mitspracherecht zu (Hinweis auf hg. Judikatur): Der im Beschwerdefall maßgebliche, näher bezeichnete Bebauungsplan, der vom Gemeinderat am 14. April 1999 beschlossen und im Amtsblatt der Landeshauptstadt Salzburg Nr. 8 aus 1999, auf Seite 14 kundgemacht worden sei, enthalte für das Baugrundstück die Höhenregelung, dass zwei oberirdische Geschoße errichtet werden dürften. Der einzuhaltende Mindestabstand ergebe sich aus Paragraph 25, Absatz 3, BGG. Im Übrigen werde auch die zulässige Höhe eingehalten (wurde näher ausgeführt).

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten als Nachbarin verletzt, dass nicht entgegen den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes, insbesondere des § 25 Abs. 3 und 5 leg. cit., der Mindestabstand zu ihrem Grundstück unterschritten werde, bzw., dass nicht entgegen den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes bei der Baugenehmigung die höchstzulässige Geschoßflächenzahl überschritten werde, wodurch ebenso in den Nachbarabstand der Beschwerdeführerin eingegriffen werde. Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit. Die Beschwerdeführerin erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten als Nachbarin verletzt, dass nicht entgegen den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes, insbesondere des Paragraph 25, Absatz 3, und 5 leg. cit., der Mindestabstand zu ihrem Grundstück unterschritten werde, bzw., dass nicht entgegen den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes bei der Baugenehmigung die höchstzulässige Geschoßflächenzahl überschritten werde, wodurch ebenso in den Nachbarabstand der Beschwerdeführerin eingegriffen werde.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: 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 Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG idF seit der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998 die Parteistellung behalten hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: 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 Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des Paragraph 42, AVG in der Fassung seit der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998, die Parteistellung behalten hat.

Gemäß § 9 Abs. 1 Z. 6 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 (BauPolG - das Gesetz in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 65/2004), ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baulichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. Soweit jedoch Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976 (BauTG), in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht des Nachbarn auf die im § 62 BauTG taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt (siehe dazu beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 16. Oktober 1997, Zl. 97/06/0155, und vom 30. Mai 2006, Zl. 2005/06/0383). Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 6, des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 (BauPolG - das Gesetz in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004), ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baulichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. Soweit jedoch Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 75 aus 1976, (BauTG), in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht des Nachbarn auf die im Paragraph 62, BauTG taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt (siehe dazu beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 16. Oktober 1997, Zl. 97/06/0155, und vom 30. Mai 2006, Zl. 2005/06/0383).

Im Beschwerdefall ist weiters das (Salzburger) Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl. Nr. 69/1968 (BGG), in der Fassung LGBl. Nr. 65/2004 anzuwenden. Im Beschwerdefall ist weiters das (Salzburger) Bebauungsgrundlagengesetz, Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 1968, (BGG), in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004, anzuwenden.

Die §§ 13, 14 und 25 BGG lauten auszugsweise Die Paragraphen 13, 14 und 25 BGG lauten auszugsweise:

"(§ 13) (1) Um die Bauplatzerklärung ist bei der Baubehörde unter Beischluss folgender Unterlagen anzusuchen: "
(Paragraph 13,) (1) Um die Bauplatzerklärung ist bei der Baubehörde unter Beischluss folgender Unterlagen anzusuchen:

...

e) Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, erforderlichenfalls Schichtenlinien)."

"(§ 14) (3) Im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, hat die Baubehörde auch festzusetzen "
(Paragraph 14,) (3) Im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, hat die Baubehörde auch festzusetzen

...

c) die zur Fixierung des natürlichen Geländes erforderlichen Höhenpunkte und allenfalls erforderlichen Schichtenlinien."

"(§ 25) (3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen). "(Paragraph 25,) (3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

(4)

1. (5) Absatz 5, Unterirdische Bauten und unterirdische Teile von Bauten müssen von der Grenze des Bauplatzes einen Abstand von mindestens 2 m haben. Ein kleinerer Abstand oder ein Anbau an die Grenze des Bauplatzes kann bewilligt werden, wenn der Bau infolge einer schon bestehenden Bebauung oder wegen der Oberflächengestaltung oder Grundbeschaffenheit des Bauplatzes nicht an anderer Stelle errichtet werden kann. Wenn es die Oberflächengestaltung oder die Grundbeschaffenheit des Bauplatzes erfordert, kann auch ein größerer Abstand vorgeschrieben werden.

2. (6) Absatz 6,..."

Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass dem Nachbarn nach dem Salzburger Baurecht (grundsätzlich) kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl zukommt, da er bereits ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung von Abstandsvorschriften und Gebäudehöhen besitzt. In Bezug auf die Festlegung der Geschoßflächendichte hat der Nachbar nur dann ein Mitspracherecht, wenn nur über die Geschoßflächendichteregelung die Einhaltung von Grenzabständen und einer höchstzulässigen Gebäudehöhe sichergestellt wird (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2007, Zl. 2007/06/0112, mwN). Ein solcher Ausnahmefall liegt aber im Beschwerdefall nicht vor, sodass der Beschwerdeführerin kein Mitspracherecht zur Frage der Einhaltung der zulässigen Geschoßflächenzahl zukommt. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, dass dem

Nachbarn nach dem Salzburger Baurecht (grundsätzlich) kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl zukommt, da er bereits ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung von Abstandsvorschriften und Gebäudehöhen besitzt. In Bezug auf die Festlegung der Geschoßflächendichte hat der Nachbar nur dann ein Mitspracherecht, wenn nur über die Geschoßflächendichteregelung die Einhaltung von Grenzabständen und einer höchstzulässigen Gebäudehöhe sichergestellt wird vergleiche , dazu das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2007, Zl. 2007/06/0112, mwN). Ein solcher Ausnahmefall liegt aber im Beschwerdefall nicht vor, sodass der Beschwerdeführerin kein Mitspracherecht zur Frage der Einhaltung der zulässigen Geschoßflächenzahl zukommt.

Hinsichtlich der nach § 25 BGG einzuhaltenden Abstände trifft es nicht zu, dass dieses Gesetz nicht normiere, von welchem Gelände ausgehend die Höhe zu berechnen sei: Die nach § 25 Abs. 3 BGG für den Abstand maßgebliche Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist nämlich nach dem vierten Satz dieses Absatzes "an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen". Das bedeutet entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, dass Geländeänderungen als Ergebnis der Bauführung nicht maßgeblich sind. Hinsichtlich der nach Paragraph 25, BGG einzuhaltenden Abstände trifft es nicht zu, dass dieses Gesetz nicht normiere, von welchem Gelände ausgehend die Höhe zu berechnen sei: Die nach Paragraph 25, Absatz 3, BGG für den Abstand maßgebliche Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist nämlich nach dem vierten Satz dieses Absatzes "an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen". Das bedeutet entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin, dass Geländeänderungen als Ergebnis der Bauführung nicht maßgeblich sind.

Im Verwaltungsverfahren war insbesondere strittig, von welchem Geländeverlauf (als Grundlage zur Ermittlung der Abstandsvorschriften) auszugehen sei, nämlich von jenem, wie es vor der Bauführung auf Grund des Bescheides aus dem Jahr 1935 gegeben war, oder von jenem Gelände, wie es im Jahr 2003 als Ergebnis der früheren Bauführungen bezüglich des früheren Gebäudes (welches durch den gegenständlichen Neubau ersetzt werden soll) bestand.

Das BGG stellt bei der Bauplatzerklärung auf das "natürliche Gelände" ab (siehe § 13 Abs. 1 lit. e und § 14 Abs. 3 lit. c BGG), in § 25 Abs. 3 BGG ist vom "gewachsenen" Gelände die Rede. Stellte man zwingend auf den Geländeverlauf vor der allerersten Bauführung ab, könnte dies, wenn diese erste Bauführung lange zurückliegt, zu Problemen bei der Ermittlung führen, zumal ja Gebiete der Landeshauptstadt Salzburg und nicht minder des Landes Salzburg bereits seit Jahrhunderten besiedelt und bebaut sowie landwirtschaftlich kultiviert sind. Umgekehrt ergibt sich schon sprachlich aus den Wendungen "natürliches" bzw. "gewachsenes" Gelände, dass nicht auf ein Gelände abgestellt werden kann, das in zeitlicher Nähe zur aktuellen Bauführung verändert wurde und schon gar nicht im Hinblick auf die aktuelle Bauführung, weil sonst Bauwerber durch Geländeänderungen letztlich die Abstandsvorschriften zum Nachteil des Nachbarn manipulieren könnten. Jedenfalls im Beschwerdefall begegnet es aber keinen Bedenken, dass das Gelände, wie es sich als Ergebnis der vor Jahrzehnten auf Grundlage früherer baurechtlicher Vorschriften (vor dem BGG) erfolgten Bauführungen ergab, der Beurteilung zugrundegelegt wird, weil es schon so lange unverändert besteht, dass ihm die Qualität eines "gewachsenen" Geländes zukommt. Das BGG stellt bei der Bauplatzerklärung auf das "natürliche Gelände" ab (siehe Paragraph 13, Absatz eins, Litera e und Paragraph 14, Absatz 3, Litera c, BGG), in Paragraph 25, Absatz 3, BGG ist vom "gewachsenen" Gelände die Rede. Stellte man zwingend auf den Geländeverlauf vor der allerersten Bauführung ab, könnte dies, wenn diese erste Bauführung lange zurückliegt, zu Problemen bei der Ermittlung führen, zumal ja Gebiete der Landeshauptstadt Salzburg und nicht minder des Landes Salzburg bereits seit Jahrhunderten besiedelt und bebaut sowie landwirtschaftlich kultiviert sind. Umgekehrt ergibt sich schon sprachlich aus den Wendungen "natürliches" bzw. "gewachsenes" Gelände, dass nicht auf ein Gelände abgestellt werden kann, das in zeitlicher Nähe zur aktuellen Bauführung verändert wurde und schon gar nicht im Hinblick auf die aktuelle Bauführung, weil sonst Bauwerber durch Geländeänderungen letztlich die Abstandsvorschriften zum Nachteil des Nachbarn manipulieren könnten. Jedenfalls im Beschwerdefall begegnet es aber keinen Bedenken, dass das Gelände, wie es sich als Ergebnis der vor Jahrzehnten auf Grundlage früherer baurechtlicher Vorschriften (vor dem BGG) erfolgten Bauführungen ergab, der Beurteilung zugrundegelegt wird, weil es schon so lange unverändert besteht, dass ihm die Qualität eines "gewachsenen" Geländes zukommt.

Einerlei aber, ob nun der Geländeverlauf des Jahres 1936 oder jener des Jahres 2003 als "gewachsenes Gelände"

im Sinne des § 25 Abs. 3 BGG angesehen wird, ist der nun als Ergebnis der nunmehrigen Bauführung geplante Geländeverlauf (entgegen der erkennbaren Auffassung der Beschwerdeführerin) für die Abstandsbestimmung nicht maßgeblich. Einerlei aber, ob nun der Geländeverlauf des Jahres 1936 oder jener des Jahres 2003 als "gewachsenes Gelände" im Sinne des Paragraph 25, Absatz 3, BGG angesehen wird, ist der nun als Ergebnis der nunmehrigen Bauführung geplante Geländeverlauf (entgegen der erkennbaren Auffassung der Beschwerdeführerin) für die Abstandsbestimmung nicht maßgeblich.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass die Westecke des Erdgeschosses nicht den erforderlichen Grenzabstand einhalte, gehe man vom projektierten Geländeverlauf nach Fertigstellung des Gebäudes aus. Darauf kommt es, wie dargestellt, nicht an. In diesem Bereich liegen sowohl das "Profil 2003" (Geländeverlauf des Jahres 2003) als auch das "Profil 1936" (Geländeverlauf des Jahres 1936) höher als das geplante Gelände nach Fertigstellung des Gebäudes (und zwar in diesem Bereich das Profil 1936 etwas höher als das Profil 2003). Dass, ausgehend vom (tieferen) Profil 2003, der erforderliche Gebäudeabstand nicht eingehalten wäre, behauptet die Beschwerdeführerin nicht und ist auch nicht ersichtlich (umso weniger ist dies der Fall, wenn man das höhere Profil 1936 und damit eine geringere Gebäudehöhe der Beurteilung zugrunde legt).

Die Beschwerdeführerin meint weiters, dass der Bauteil auf der Nordwestseite, der lediglich einen Abstand von 2,05 m zu ihrer Grenze aufweise, nicht als unterirdisch im Sinne des § 25 Abs. 5 BGG angesehen werden könne. Er stehe, "wie aus dem Profilplan klar ersichtlich, frei heraus" und weise noch dazu dort ein Fenster auf. Diese Annahmen sind allerdings nur zum Teil richtig. Im Erdgeschoß gibt es nach der erfolgten Planmodifikation nicht mehr den ursprünglich als "Nebenanlage" vorgesehenen Raum mit einem Grenzabstand von 2,05 m und einem Fenster. Das Beschwerdevorbringen kann sich daher nur auf das erste Untergeschoß beziehen. Richtig ist auch, dass in diesem Bereich des ersten Untergeschoßes ein Bad/WC vorgesehen ist und dieses ein Fenster aufweist. In dem aktenkundigen und auch von der Beschwerdeführerin vorgelegten, von der Behörde im Zuge des Berufungsverfahrens erstellten Profilplan mit den Profilen 1936, 2003 und 2007 (es gibt auch einen weiteren mit den Profilen 1936 und 2007 sowie einen dritten mit den Profilen 2003 und 2007), kommt dieses erste Untergeschoß zur Gänze unterhalb der Profile 1936 und 2003 zu liegen, ragt aber in einem kleinen, oberen Bereich über das Profil 2007. Hier ist aber zu bedenken, dass das Profil 2007 den Planungsstand des Jahres 2007 wiedergibt, es aber danach zu Modifikationen kam, wie sie in den (genehmigten) Bauplänen insbesondere in der "Ansicht Nord-West" dargestellt sind: Das Erdgeschoß wurde verkleinert, die Decke des hangseitigen Bereiches des ersten Untergeschoßes abgesenkt, die Lage der Stützmauer und der Geländeverlauf in diesem Bereich (Fenster des Badezimmers) wurden verändert, und zwar so, dass dieser Teil des ersten Untergeschoßes zur Gänze unterhalb des (in diesem Bereich zuletzt) projektierten Geländes zu liegen kommt (Änderungen - "Fahnen" - auf dem Plan mit dieser Ansicht). Diese Modifikationen betreffend das Gebäude sind in dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Profilplan (wie auch in den beiden anderen von der Behörde erstellten Profilplänen) berücksichtigt, nicht aber die Änderung des Geländeverlaufes, das heißt, ein Profil 2008 wurde nicht eingezeichnet. Richtig ist daher wohl, wie schon gesagt, dass in diesem Bereich des ersten Untergeschoßes ein Bad/WC vorgesehen ist und dieses ein Fenster aufweist, dieses Fenster liegt aber unter dem projektierten künftigen Niveau und mündet zwecks Belichtung und Belüftung in einen Schacht (mit üblicher Dimension, aus den Plänen herausgemessen mit Maßen von rund 1,40 m x 0,60 m), und auch sonst liegt dieser Bereich unter dem künftigen Geländeniveau. Die Beschwerdeführerin meint weiters, dass der Bauteil auf der Nordwestseite, der lediglich einen Abstand von 2,05 m zu ihrer Grenze aufweise, nicht als unterirdisch im Sinne des Paragraph 25, Absatz 5, BGG angesehen werden könne. Er stehe, "wie aus dem Profilplan klar ersichtlich, frei heraus" und weise noch dazu dort ein Fenster auf. Diese Annahmen sind allerdings nur zum Teil richtig. Im Erdgeschoß gibt es nach der erfolgten Planmodifikation nicht mehr den ursprünglich als "Nebenanlage" vorgesehenen Raum mit einem Grenzabstand von 2,05 m und einem Fenster. Das Beschwerdevorbringen kann sich daher nur auf das erste Untergeschoß beziehen. Richtig ist auch, dass in diesem Bereich des ersten Untergeschoßes ein Bad/WC vorgesehen ist und dieses ein Fenster aufweist. In dem aktenkundigen und auch von der Beschwerdeführerin vorgelegten, von der Behörde im Zuge des Berufungsverfahrens erstellten Profilplan mit den Profilen 1936, 2003 und 2007 (es gibt auch einen weiteren mit den Profilen 1936 und 2007 sowie einen dritten mit den Profilen 2003 und 2007), kommt dieses erste Untergeschoß zur Gänze unterhalb der Profile 1936 und 2003 zu liegen, ragt aber in einem kleinen, oberen Bereich über das Profil 2007. Hier ist aber zu bedenken, dass das Profil 2007 den Planungsstand des Jahres 2007 wiedergibt, es aber danach zu Modifikationen kam, wie sie in den (genehmigten)

Bauplänen insbesondere in der "Ansicht Nord-West" dargestellt sind: Das Erdgeschoß wurde verkleinert, die Decke des hangseitigen Bereiches des ersten Untergeschoßes abgesenkt, die Lage der Stützmauer und der Geländeverlauf in diesem Bereich (Fenster des Badezimmers) wurden verändert, und zwar so, dass dieser Teil des ersten Untergeschoßes zur Gänze unterhalb des (in diesem Bereich zuletzt) projektierten Geländes zu liegen kommt (Änderungen - "Fahnen" - auf dem Plan mit dieser Ansicht). Diese Modifikationen betreffend das Gebäude sind in dem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Profilplan (wie auch in den beiden anderen von der Behörde erstellten Profilplänen) berücksichtigt, nicht aber die Änderung des Geländeverlaufes, das heißt, ein Profil 2008 wurde nicht eingezeichnet. Richtig ist daher wohl, wie schon gesagt, dass in diesem Bereich des ersten Untergeschoßes ein Bad/WC vorgesehen ist und dieses ein Fenster aufweist, dieses Fenster liegt aber unter dem projektierten künftigen Niveau und mündet zwecks Belichtung und Belüftung in einen Schacht (mit üblicher Dimension, aus den Plänen herausgemessen mit Maßen von rund 1,40 m x 0,60 m), und auch sonst liegt dieser Bereich unter dem künftigen Geländeniveau.

Die Frage, welches Geländeniveau zur Ermittlung des nach § 25 Abs. 3 BGG maßgeblichen Abstandes maßgeblich ist, ist von der Frage zu unterscheiden, ob ein Bau oder der Teil eines Baus oberirdisch oder unterirdisch im Sinne des § 25 Abs. 5 BGG ist. Das BGG enthält keine Definition der Begriffe "oberirdisch" oder "unterirdisch", weshalb, wie der Verwaltungsgerichtshof schon in vergleichbaren Fällen ausgeführt hat, vom allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen ist, und (grundsätzlich) maßgeblich ist, ob sich dieser Bau oder Teil des Baus nach der Bauführung als oberirdisch oder unterirdisch darstellt; das heißt, es kommt daher insofern grundsätzlich auf das Gelände nach der Bauführung an (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 29. Juni 2000, Zl. 99/06/0018, mwN; in diesem Sinn auch Giese, Salzburger Baurecht, Anm. 13 zu § 25 BGG). Der Beschwerdefall gibt keinen Anlass, von diesem Grundsatz abzugehen. Das erste Untergeschoß ist daher in diesem Bereich nach dem zuvor Gesagten zur Gänze als unterirdisch im Sinne des § 25 Abs. 5 BGG zu qualifizieren, der danach erforderliche Grenzabstand von 2,0 m ist gegeben. Die Frage, welches Geländeniveau zur Ermittlung des nach Paragraph 25, Absatz 3, BGG maßgeblichen Abstandes maßgeblich ist, ist von der Frage zu unterscheiden, ob ein Bau oder der Teil eines Baus oberirdisch oder unterirdisch im Sinne des Paragraph 25, Absatz 5, BGG ist. Das BGG enthält keine Definition der Begriffe "oberirdisch" oder "unterirdisch", weshalb, wie der Verwaltungsgerichtshof schon in vergleichbaren Fällen ausgeführt hat, vom allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen ist, und (grundsätzlich) maßgeblich ist, ob sich dieser Bau oder Teil des Baus nach der Bauführung als oberirdisch oder unterirdisch darstellt; das heißt, es kommt daher insofern grundsätzlich auf das Gelände nach der Bauführung an (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 29. Juni 2000, Zl. 99/06/0018, mwN; in diesem Sinn auch Giese, Salzburger Baurecht, Anmerkung 13, zu Paragraph 25, BGG). Der Beschwerdefall gibt keinen Anlass, von diesem Grundsatz abzugehen. Das erste Untergeschoß ist daher in diesem Bereich nach dem zuvor Gesagten zur Gänze als unterirdisch im Sinne des Paragraph 25, Absatz 5, BGG zu qualifizieren, der danach erforderliche Grenzabstand von 2,0 m ist gegeben.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 27. Jänner 2009

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Niveauveränderungen, Anschüttungen und Abgrabungen BauRallg5/1/7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Anzuwendendes Recht Maßgebende Rechtslage VwRallg2 Definition von Begriffen mit allgemeiner Bedeutung VwRallg7 Baubewilligung BauRallg6 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2009:2008060187.X00

Im RIS seit

18.02.2009

Zuletzt aktualisiert am

17.12.2009

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at