

TE Lvwg Erkenntnis 2021/5/10 E GB5/09/2020.010/015

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.05.2021

Entscheidungsdatum

10.05.2021

Index

8200 Bauordnung

Norm

Bgld. BauG §2

Bgld. BauG §3

Bgld. BauG §5

Bgld. BauG §18

Bgld. BauG §21

Text

Zahl: E GB5/09/2020.010/015 Eisenstadt, am 10.05.2021

BW, ***

Administrativsache

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Burgenland erkennt durch seinen Richter Mag. Leitner über die Beschwerde 1. des Herrn BF1 und 2. der Frau BF2, beide vertreten durch Mag. RA1, wohnhaft in ***, ***, vom 22. Juni 2020, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde ***, vertreten durch die RA2 Rechtsanwälte GmbH in ***, vom 28.05.2020, Zl. *** (mitbeteiligte Partei: BW, in ***, ***, rechtsfreundliche vertreten durch: Rechtsanwalt Dr. RA3, in ***), in einem Verfahren nach dem Burgenländischen Baugesetz – Bgld. BauG -

zu Recht:

I. Der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Gemeinderats von *** dahingehend abgeändert, dass der Berufung des Erstbeschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters von *** vom 06.12.2019, Zahl: ***, Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters von *** 06.12.2019, Zahl: ***, dahingehend abgeändert wird, dass das Ansuchen der BW, ***, ***, auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer Tiefgarage und eines Parkdecks für 96 KFZ auf den Grst. Nr. [NR1] und [NR2], KG ***, vom 02.07.2019 gemäß § 18 Abs. 6 Bgld. Baugesetz abgewiesen wird.römisch eins. Der Beschwerde des Erstbeschwerdeführers wird Folge gegeben und der angefochtene Bescheid des Gemeinderats von *** dahingehend abgeändert, dass der Berufung des Erstbeschwerdeführers gegen den Bescheid des Bürgermeisters von *** vom

06.12.2019, Zahl: ***, Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters von *** 06.12.2019, Zahl: ***, dahingehend abgeändert wird, dass das Ansuchen der BW, ***, ***, auf Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer Tiefgarage und eines Parkdecks für 96 KFZ auf den Grst. Nr. [NR1] und [NR2], KG ***, vom 02.07.2019 gemäß Paragraph 18, Absatz 6, Bgld. Baugesetz abgewiesen wird.

II. Die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin wird als unzulässig zurückgewiesen.römisch zwei. Die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin wird als unzulässig zurückgewiesen.

III. Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.römisch drei. Eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensverlauf:

Am 02.07.2019 brachte die „BW“, ***, ***, ein Bauansuchen für die Errichtung einer Tiefgarage und eines Parkdecks für 96 KFZ auf den Grundstücken Nr. [NR1] und [NR2], KG ***, ein. Dem Ansuchen sind eine Baubeschreibung und ein Einreichplan angeschlossen.

Am 08.08.2019 beraumte der Bürgermeister von *** aufgrund dieses Ansuchens für den 03.09.2019 eine mündliche Verhandlung an. Die nunmehrigen Beschwerdeführer wurden zu dieser Verhandlung geladen. In der Ladung wird auf die Präklusionsfolgen gemäß § 42 AVG hingewiesen.Am 08.08.2019 beraumte der Bürgermeister von *** aufgrund dieses Ansuchens für den 03.09.2019 eine mündliche Verhandlung an. Die nunmehrigen Beschwerdeführer wurden zu dieser Verhandlung geladen. In der Ladung wird auf die Präklusionsfolgen gemäß Paragraph 42, AVG hingewiesen.

In der mündlichen Verhandlung am 03.09.2019 brachte Herr Mag. RA1, der bei der Verhandlung in Vertretung des nunmehrigen Beschwerdeführers BF1 anwesend war, unter anderem folgende Einwendungen vor: „Abstand zu Grundgrenze muß gemäß Bebauungsrichtlinien mindestens 3 m sein - ist nicht gegeben.“ Die Beschwerdeführerin BF2 war bei der Verhandlung anwesend, brachte aber weder in der Verhandlung noch schriftlich vor der Verhandlung Einwendungen vor.

Mit Bescheid vom 06.12.2019, Zahl: ***, erteilte der Bürgermeister von *** aufgrund des Ansuchens vom 02.07.2019 gemäß § 18 Abs. 7 iVm. § 30 Bgld. Baugesetz 1997 idGF. die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Tiefgarage und eines Parkdecks für 96 KFZ auf dem Grundstück Nr. [NR1] und [NR2], KG ***.Mit Bescheid vom 06.12.2019, Zahl: ***, erteilte der Bürgermeister von *** aufgrund des Ansuchens vom 02.07.2019 gemäß Paragraph 18, Absatz 7, in Verbindung mit Paragraph 30, Bgld. Baugesetz 1997 idGF. die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Tiefgarage und eines Parkdecks für 96 KFZ auf dem Grundstück Nr. [NR1] und [NR2], KG ***.

Zu den erhobenen Einwendungen wird im Spruch des Bescheides unter „Entscheidungsgründe“ ausgeführt, dass die Einwendung bezüglich des 3 m Abstandes zur Grundgrenze zurückgewiesen werde.

Der Bescheid wurde beiden Beschwerdeführern zugestellt. Sie erhoben dagegen am 23.12.2019 Berufung. In dieser Berufung wird neuerlich vorgebracht, dass ein Abstand von 3 m zur hinteren Grundgrenze einzuhalten sei.

Aufgrund dieser Berufung erließ der Bürgermeister von *** am 03.02.2020, Zahl: ***, eine Berufungsvorentscheidung, mit der die Berufung als unbegründet abgewiesen wurde. Gegen diese Berufungsvorentscheidung brachten die Beschwerdeführer am 18.02.2020 einen Schriftsatz ein, in dem „gegen den Bescheid Aktenzahl: ***, v. 03.02.2020, Berufungsvorentscheidung“) Berufung erhoben wird. Als Berufsbegehren wird ausgeführt, es werde beantragt, der Berufung stattzugeben und den Abstand zur Grundgrenze mit 3 m Abstand festzulegen.

Mit Bescheid des Gemeinderats von *** vom 28.05.2020, Zahl: ***, wurde über die am „18.02.2020 rechtzeitig eingebrachte Berufung gegen die Berufungsvorentscheidung vom 03.02.2020 entschieden“, die Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.Mit Bescheid des Gemeinderats von *** vom 28.05.2020, Zahl: ***, wurde über die am „18.02.2020 rechtzeitig eingebrachte Berufung gegen die Berufungsvorentscheidung vom 03.02.2020 entschieden“, die Berufung gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt.

Gegen den Bescheid des Gemeinderats von *** vom 28.05.2020 richtet sich die vorliegende Beschwerde.

In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt, dass im unmittelbaren Umgebungsbereich, die das bezug habende Bauvorhaben auch umkreisen würden, einige Bauten ohne Einhaltung eines dreimetrischen Abstandes

zur hinteren Grundgrenze situiert und bewilligt seien. Aufgrund dieser Gegebenheiten wäre es für den Bauwerber nunmehr diskriminierend, wenn eine Bebauung in gleicher Form wie in der unmittelbar einkreisenden Umgebung nicht bewilligt werden würde. Zudem spreche auch nichts gegen einen Verstoß der Bebauungsweise oder den Bebauungsrichtlinien, wenn an die hintere Grundgrenze angebaut werde.

Gegen diesen Bescheid des Gemeinderats richtet sich die vorliegende Beschwerde.

In der Beschwerde wird vorgebracht, dass gemäß § 5 Abs. 3 Bgld. BauG in Ausnahmefällen und unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes von Abs. 1 und 2 leg. cit., wonach ein Mindestabstand von 3 m zur hinteren Grundgrenze einzuhalten sei, abgegangen werden könne. In der Beschwerde wird vorgebracht, dass gemäß Paragraph 5, Absatz 3, Bgld. BauG in Ausnahmefällen und unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes von Absatz eins und 2 leg. cit., wonach ein Mindestabstand von 3 m zur hinteren Grundgrenze einzuhalten sei, abgegangen werden könne.

In den Bebauungsrichtlinien 2020 (vom 22.05.2012) der Gemeinde *** werde unter § 3 Baulinien, Pkt. 2. „seitliche und hintere Baulinie“ ausgeführt, dass bei allen Bebauungsweisen vom Hauptgebäude gegen die seitliche und hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten sei. Ausnahmen seien in begründeten Einzelfällen zulässig. Nach Auffassung der Beschwerdeführer liege weder ein Ausnahmefall im Sinne des § 5 Abs. 3 Bgld. BauG noch im Sinne der Bebauungsrichtlinien vor und sei der Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Und selbst wenn, sei die Anwendung des § 5 Abs. 3 Bgld. BauG erforderliche Konkretisierung zweifelsohne auch im Sinne des Landesverwaltungsgerichts Burgenland (Zl. ***) für die Anwendung des Ausnahmefalls im Sinne des § 3 der Bebauungsrichtlinien geboten. In den Bebauungsrichtlinien 2020 (vom 22.05.2012) der Gemeinde *** werde unter Paragraph 3, Baulinien, Pkt. 2. „seitliche und hintere Baulinie“ ausgeführt, dass bei allen Bebauungsweisen vom Hauptgebäude gegen die seitliche und hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten sei. Ausnahmen seien in begründeten Einzelfällen zulässig. Nach Auffassung der Beschwerdeführer liege weder ein Ausnahmefall im Sinne des Paragraph 5, Absatz 3, Bgld. BauG noch im Sinne der Bebauungsrichtlinien vor und sei der Abstand von 3 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Und selbst wenn, sei die Anwendung des Paragraph 5, Absatz 3, Bgld. BauG erforderliche Konkretisierung zweifelsohne auch im Sinne des Landesverwaltungsgerichts Burgenland (Zl. ***) für die Anwendung des Ausnahmefalls im Sinne des Paragraph 3, der Bebauungsrichtlinien geboten.

Dieser Maßgabe werde durch die lapidare Begründung im Erstbescheid (bestehende geschlossene bzw. gekoppelte Bebauung) nicht entsprochen, da damit wohl lediglich die seitliche Baulinie gemeint sein könne, wie auch in § 3 der Bebauungsrichtlinien durch das Wort „beidseitig“ zum Ausdruck komme. Nach Auffassung der Beschwerdeführer könne eine Diskriminierung nur dann eintreten, wenn gleiche Sachverhalte unterschiedlich beurteilt werden würden. Im gegenständlichen Fall liege dies jedoch nicht vor, da dieser Betrachtung durch die Geltung der Bebauungsrichtlinien die geänderte Rechtslage entgegenstehe. Dieser Maßgabe werde durch die lapidare Begründung im Erstbescheid (bestehende geschlossene bzw. gekoppelte Bebauung) nicht entsprochen, da damit wohl lediglich die seitliche Baulinie gemeint sein könne, wie auch in Paragraph 3, der Bebauungsrichtlinien durch das Wort „beidseitig“ zum Ausdruck komme. Nach Auffassung der Beschwerdeführer könne eine Diskriminierung nur dann eintreten, wenn gleiche Sachverhalte unterschiedlich beurteilt werden würden. Im gegenständlichen Fall liege dies jedoch nicht vor, da dieser Betrachtung durch die Geltung der Bebauungsrichtlinien die geänderte Rechtslage entgegenstehe.

Die Beschwerdeführer beantragen der Beschwerde stattzugeben und den Abstand zur Grundgrenze mit 3 m festzulegen.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer des Grundstücks Nr. [NR3], KG ***.

Der Erstbeschwerdeführer hat in der mündlichen Verhandlung am 03.09.2019 unter anderem die Einhaltung von Abstandsvorschriften zur Grenze des Grundstücks geltend gemacht. Dieses Vorbringen ist auch der vorliegenden Beschwerde zu entnehmen.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht am 16.12.2020 wurde nach Darstellung des vom Landesverwaltungsgericht eingeholten Gutachtens der Amtssachverständigen für Bautechnik festgestellt, dass das vorliegende Projekt den bestehenden Bebauungsrichtlinien widerspricht, da weder die maximale bauliche Ausnutzung noch die festgelegte Bebauungsweise eingehalten werden.

Die Bauwerberin wurde daher aufgefordert, eine entsprechende Projektänderung vorzunehmen und dazu eine Frist bis 20.01.2021 eingeräumt.

Am 19.01.2021 legte die Bauwerberin Einreichunterlagen vor. Es handelt sich dabei um einen mit 13.01.2021 datierten „Verbesserungsplan“, erstellt von der AA GesmbH, ***, Plan Nr. *** (H2 Tiefgarage/Parkdeck) und Plan *** (H2 Tiefgarage/Parkdeck) sowie einem mit 13.01.2021 datierten „Nachweis Berechnung Bebauungsdichte“. In den Plänen wird jeweils festgehalten, dass das fertige Fußbodenniveau an die Oberkante Urgelände angepasst wurde und die umlaufende massive Brüstungswand entfernt wurde, was sich auch aus der Plandarstellung ergibt.

Mit Parteiengehör vom 22.01.2021 wurde der Antragstellerin zur Kenntnis gebracht, dass die dargestellten Änderungen zu keiner anderen Beurteilung der baulichen Ausnutzung bzw. der Festlegung der Bebauungsweise führen und daher das Projekt nach wie vor nicht bewilligungsfähig sei. Es wurde neuerlich eine Frist von vier Wochen für eine entsprechende Änderung des Projekts eingeräumt.

Am 25.02.2021 brachte die Antragstellerin einen Schriftsatz ein, in dem ausgeführt wird, dass durch unterirdische Bauwerke die Abstandsvorschriften nicht verletzt würden. Es sei evident, dass sich der Regelungszweck des Bgld. Baugesetzes, insbesondere dessen § 5 ausschließlich auf oberirdische Bauwerke beziehen würden. Dies zeige sich in § 5 Bgld. Baugesetz, z. B. in der Regelung, dass Bebauungsweisen und Abstände das Ortsbild zu berücksichtigen hätten, ferner, dass sich die Bestimmungen zur Abstandsfläche auf die einzuhaltende Außenwandhöhe beziehen und vorspringende Bauteile, wie Erker etc., geregelt würden. Alle diese Bauteile seien oberirdisch. Am 25.02.2021 brachte die Antragstellerin einen Schriftsatz ein, in dem ausgeführt wird, dass durch unterirdische Bauwerke die Abstandsvorschriften nicht verletzt würden. Es sei evident, dass sich der Regelungszweck des Bgld. Baugesetzes, insbesondere dessen Paragraph 5, ausschließlich auf oberirdische Bauwerke beziehen würden. Dies zeige sich in Paragraph 5, Bgld. Baugesetz, z. B. in der Regelung, dass Bebauungsweisen und Abstände das Ortsbild zu berücksichtigen hätten, ferner, dass sich die Bestimmungen zur Abstandsfläche auf die einzuhaltende Außenwandhöhe beziehen und vorspringende Bauteile, wie Erker etc., geregelt würden. Alle diese Bauteile seien oberirdisch.

Hervorzuheben sei auch § 5 Abs. 2 Bgld. BauG, wonach oberirdische Bauten im Grenzbereich bezüglich der Außenwandhöhe von 3 m in der Abstandsfläche geregelt würden. In diesem Zusammenhang falle auf, dass das Bgld. Baugesetz für Gebäude in der Abstandsfläche eine Regelung im Zusammenhang mit der Außenwandhöhe finde und die Zulässigkeit und Genehmigung dieser Bauten von der Außenwandhöhe abhängig mache, nicht aber von Bauvorhaben in der Abstandsfläche unterhalb der Erdoberfläche, woraus hervorgehe, dass der Regelungszweck offensichtlich nur oberirdische Bauwerke betreffe, nicht aber unterirdische. Hervorzuheben sei auch Paragraph 5, Absatz 2, Bgld. BauG, wonach oberirdische Bauten im Grenzbereich bezüglich der Außenwandhöhe von 3 m in der Abstandsfläche geregelt würden. In diesem Zusammenhang falle auf, dass das Bgld. Baugesetz für Gebäude in der Abstandsfläche eine Regelung im Zusammenhang mit der Außenwandhöhe finde und die Zulässigkeit und Genehmigung dieser Bauten von der Außenwandhöhe abhängig mache, nicht aber von Bauvorhaben in der Abstandsfläche unterhalb der Erdoberfläche, woraus hervorgehe, dass der Regelungszweck offensichtlich nur oberirdische Bauwerke betreffe, nicht aber unterirdische.

Bezüglich der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte sei im gegenständlichen Fall daher evident, dass aufgrund der unterirdischen Situierung des Bauvorhabens nicht in im Bgld. BauG normierte Rechte eingegriffen werden könne. Das unterirdische Bauvorhaben enthalte keine Aufenthaltsräume, sodass die Vorschriften über die Bebauungsdichte nicht anzuwenden seien. Das Nachbarrecht auf die Einhaltung von Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen beziehe sich nicht auf unterirdische Bauten. Die nunmehrige Bebauungsdichte betrage 1,50 %. Auch die Bebauungsrichtlinien würden sich nur auf oberirdische Bauten beziehen.

Sachverhalt:

Gegenstand des Verfahrens ist die Errichtung einer Tiefgarage und Parkdecks für 96 Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken Nr. [NR1] und [NR2], KG ***. Das Grundstück Nr. [NR2] wird zur Gänze, auch entlang der Grenze zum Grst. Nr. [NR3] bebaut. Das Grundstück [NR1] wird entlang der gesamten gemeinsamen Grenze mit dem Grundstück Nr. [NR3] bebaut. (Einreichplan vom 19.06.2019, Proj. Nr. ***, Plan Nr. *** der AA GesmbH, ***, und die auf diesen Einreichplan verweisende Baubeschreibung.)

Im Erdgeschoß sind folgende Bereiche zur Gänze oder überwiegend durch Wände umschlossen: Das Stiegenhaus (als

Teil des Gebäudes ist die mittig angeordnete Fluchtstiege zu werten), diese ist ebenfalls gänzlich mit massiven Bauteilen umschlossen (Wände, Decken).

Überdeckt ist eine Teilfläche der Rampe, sowie eine Teilfläche des Parkdecks, die überdeckte Fläche weist eine Grundfläche von 788 m² auf. Die Überdachung des Parkdecks ruht auf Stützen und Wänden, die in ihrer Gesamtheit aber keine raumschließende Umschließung ergeben. Der restliche Teil des Erdgeschosses ist nicht überdacht, die im ursprünglichen Einreichplan vorhandene Brüstung wurde entfernt.

Die Tiefgarage ist als Untergeschoss des Gebäudes zu werten und ist zur Gänze umschlossen. Das Gebäude wurde in massiver Stahlbetonbauweise geplant.

Das Baugrundstück besteht aus den Grst. Nr. [NR1] und [NR2], KG ***. Aufgrund der Situierung auf dem Baugrundstück ergibt sich, dass die vordere Grundstücksgrenze die Grenzlinie zwischen dem Grst. Nr. [NR1] und der öffentlichen Verkehrsfläche Grst. Nr. [NR4] ist. Ein Teil der Grenzlinie auf einer Länge von 13,22 m zwischen dem Grst. Nr. [NR2] und [NR3] stellt ebenfalls die vordere Grundgrenze dar.

Die hintere Grundgrenze befindet sich an der Grenzlinie zwischen dem Grst. Nr. [NR2] und [NR5] auf einer Länge von 49,63 m (Details im Teilungsplan).

Die seitliche Grundgrenze in Richtung Süd-West befindet sich an der Grenzlinie zwischen dem Grst. Nr. [NR2] und dem Grst. Nr. [NR5]. Die nordöstliche seitliche Grundgrenze befindet sich entlang der Grenzlinie zwischen dem Grst. Nr. [NR2] und den Grst. Nr. [NR6], [NR7] und [NR8].

Die Straßenfront des Gebäudes ist die nordwestliche Gebäudefront und diese befindet sich an der Grenzlinie zwischen dem Grst. Nr. [NR2] und dem Grst. Nr. [NR9] sowie am Grst. Nr. [NR1] in Richtung öffentliche Verkehrsfläche Grst. Nr. [NR4].

Das Baugrundstück hat eine Fläche von 2.428 m² (1.600 + 828). Die verbaute Fläche beträgt laut Baubeschreibung 1.817,84 m². Die Ausnützung des Baugrundstücks beträgt daher 74,87 %. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich nicht schlüssig inwiefern eine Überschreitung der Bebauungsdichte um ca. 15 % einen begründeten Ausnahmefall darstellt.

Hinsichtlich der zulässigen Bebauungsweise ist festgelegt, dass die offene oder halboffene Bebauungsweise als zulässig festgelegt ist. Die Ausnahme für die Anwendung der geschlossenen Bebauungsweise gilt nur bei Grundstücksbreiten unter 15 m.

Das Nachbargrundstück Nr. [NR3] ist hinsichtlich der geplanten Bebauungsweise betroffen, da die Errichtung des Gebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze dieses Anrainers erfolgen soll und die Zufahrt (Erschließung der Tiefgarage – Rampe) sich an der seitlichen Grundstücksgrenze dieses Nachbarn befindet.

Beweiswürdigung:

Der Sachverhalt ergibt sich aus dem von der Behörde vorgelegten Verfahrensakt (insbesondere den im Bewilligungsverfahren vorgelegten Einreichunterlagen und den erhobenen Einwendungen der Beschwerdeführer), dem Inhalt der vom Gemeinderat von *** mit Verordnung vom 22.05.2012, Zahl: ***, erlassenen „Bebauungsrichtlinien 2020“ den eingeholten Gutachten der Amtssachverständigen für Bauwesen, dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung am 16.12.2020 und den von der Bauwerberin am 19.01.2021 vorgelegten (geänderten) Einreichunterlagen.

Rechtliche Beurteilung:

Die hier relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998 idGF., LGBl. Nr. 25/2020, lauten: Die hier relevanten Bestimmungen des Burgenländischen Baugesetzes 1997, Landesgesetzblatt Nr. 10 aus 1998, idGF., Landesgesetzblatt Nr. 25 aus 2020,, lauten:

§ 3: Paragraph 3 :

„Zulässigkeit von Bauvorhaben (Baupolizeiliche Interessen)

Bauvorhaben sind nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie

1. dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan/Teilbepauungsplan oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen,
2. den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen entsprechen,
3. nach Maßgabe des Verwendungszwecks dem Stand der Technik, insbesondere bezüglich
 - a) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit,
 - b) Brandschutz,
 - c) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz,
 - d) Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit,
 - e) Schallschutz,
 - f) Energieeinsparung und Wärmeschutz entsprechen.
4. das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen,
5. durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht erwarten lassen sowie
6. verkehrsmäßig erschlossen sind und ihre Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.“

§ 5: Paragraph 5 :

„Bebauungsweisen und Abstände

(1) Sofern Bebauungspläne/Teilbepauungspläne oder Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, hat die Baubehörde unter Berücksichtigung des Baubestandes und des Ortsbildes für ein Baugrundstück folgende Bebauungsweisen zuzulassen:

1. geschlossene Bebauung, wenn die Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen sind,
2. halboffene Bebauung, wenn die Hauptgebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzubauen sind und gegen die andere seitliche Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist,
3. offene Bebauung, wenn gegen beide seitlichen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten ist.

Für die offene Bebauungsweise ist eine Grundstücksbreite von mindestens 15 m erforderlich.

(2) Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten sofern das Baugrundstück nicht an mehr als einer Seite von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt wird. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gelände des Baugrundstückes, und mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig, sofern die maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

(3) Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.(3) Die Baubehörde kann in Ausnahmefällen unter besonderer Berücksichtigung des Anrainerschutzes, der Baugestaltung und der örtlichen Gegebenheiten abweichend von den Bestimmungen der Absatz eins und 2 die Abstände von Bauten zu den Grundstücksgrenzen durch die Festlegung von vorderen, seitlichen und hinteren Baulinien bestimmen, die auch als zwingende Baulinien festgelegt werden können. Baulinien sind die Grenzlinien, innerhalb derer Bauten errichtet werden dürfen; zwingende Baulinien sind jene Grenzlinien, an die anzubauen ist.

....“

§ 21: Paragraph 21 :

„Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind

1. der Bauwerber,
2. der Grundeigentümer bzw. die Miteigentümer, wenn der Bauwerber nicht Alleineigentümer ist,
3. die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn),
4. die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft im Sinne des § 3 des Gesetzes über die Burgenländische Landesumweltanwaltschaft, LGBl. Nr. 78/2002, in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Ein Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird.

(3) Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendung), so hat die Baubehörde einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen; kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen.

(4) Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen (öffentlichrechtliche Einwendung), hat die Baubehörde hierüber im Bescheid zu erkennen und gegebenenfalls die Baubewilligung zu versagen oder die Einwendung als unbegründet abzuweisen und die Baubewilligung zu erteilen.

(5) Andere Einwendungen sind als unzulässig zurückzuweisen.

(6) Im Bauverfahren übergangene Parteien können ihre Rechte bis spätestens zwei Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend machen.“

§ 17: Paragraph 17 :

„Bewilligungsverfahren:

(1) Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (§ 16), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen.(1) Für Bauvorhaben sowie Verwendungszweckänderungen, sofern sie nicht geringfügig sind (Paragraph 16,), ist vor Baubeginn bei der Baubehörde nach Maßgabe der folgenden Absätze um Baubewilligung anzusuchen.

(2) Der Bauwerber hat bei der Baubehörde ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen, um Baubewilligung einzubringen und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist, in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsauszug (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), BGBl. I Nr. 9/2004, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 1/2013, und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 2 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes BGBl. I Nr. 124/2006, handelt.(2) Der Bauwerber hat bei der Baubehörde ein von ihm unterfertigtes schriftliches Ansuchen, um Baubewilligung einzubringen und gleichzeitig auf den Plänen die unterfertigten Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3,), und die für die baupolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens

erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Dazu gehören jedenfalls Baupläne (Lageplan 1 : 200 oder 1 : 500; Grundrisse, Ansichten und Querschnitte 1 : 100 oder 1 : 50) und Baubeschreibung, in der der vorgesehene Verwendungszweck anzugeben ist, in jeweils dreifacher Ausfertigung, ein letztgültiger Grundbuchsatz (nicht älter als sechs Monate), ein Verzeichnis der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, ein ausgefülltes Datenblatt für das Gebäude- und Wohnungsregister im Sinne der Anlage zum Bundesgesetz über das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR-Gesetz), Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 9 aus 2004,, in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 1 aus 2013,, und ein Energieausweis. Die Baubehörde kann erforderlichenfalls weitere Unterlagen abverlangen oder einfache Zeichnungen oder Beschreibungen für ausreichend befinden. Die Zustimmung der Miteigentümer ist dann nicht erforderlich, wenn es sich um Zu- oder Umbauten innerhalb eines Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des Paragraph 2, Absatz 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. römisch eins Nr. 70, in der Fassung des Gesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 124 aus 2006,, handelt.

....“

§ 18:Paragraph 18 :

Mündliche Bauverhandlung

„(1) Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3) oder liegen sonstige Gründe die baupolizeiliche Interessen berühren vor, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (§ 21) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.“(1) Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3,) oder liegen sonstige Gründe die baupolizeiliche Interessen berühren vor, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen. Zur Bauverhandlung sind die Parteien (Paragraph 21,) sowie die zur baupolizeilichen Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Sachverständigen und Planverfasser zu laden.

(2) Das Ansuchen um Baubewilligung ist ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, dass das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen.

(3) Bedarf ein Bauvorhaben auch nach anderen Rechtsvorschriften einer Bewilligung, ist die Bauverhandlung möglichst gleichzeitig mit den anderen Verhandlungen vorzunehmen.

(4) Die Bauverhandlung hat der durch die Baubehörde bestimmte Verhandlungsleiter zu führen. Im Verlaufe der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben einer baupolizeilichen Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den darauf beruhenden Verordnungen sowie die Berücksichtigung der Rechte der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs. 1 Z 3), zu erstrecken hat.(4) Die Bauverhandlung hat der durch die Baubehörde bestimmte Verhandlungsleiter zu führen. Im Verlaufe der Bauverhandlung ist das Bauvorhaben einer baupolizeilichen Prüfung zu unterziehen, die sich insbesondere auf die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den darauf beruhenden Verordnungen sowie die Berücksichtigung der Rechte der Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3,), zu erstrecken hat.

(5) Ergeben sich im Zuge des Verfahrens Abänderungen an dem Bauvorhaben, die für sich allein einer Baubewilligung bedürfen, ist dem Bauwerber die Vorlage von abgeänderten Unterlagen aufzutragen und ein weiteres Bauverfahren durchzuführen.

(6) Über ein Ansuchen um Baubewilligung, welche eine mündliche Verhandlung bedarf, ist binnen drei Monaten mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden.

(7) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß § 3 maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen -

mit Bescheid zu erteilen.(7) Ergibt die Prüfung des Bauvorhabens, dass die gemäß Paragraph 3, maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden, hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen - mit Bescheid zu erteilen.

(8) Der Baubewilligungsbescheid ist allen Parteien zuzustellen. Dem Bauwerber sind gleichzeitig mit dem Bescheid zwei mit einem Bewilligungsvermerk ("Baubewilligung", Bezeichnung der Behörde, Aktenzahl, Ort, Datum und Unterschrift) versehene Ausfertigungen der Baupläne und Baubeschreibungen zurückzustellen, wobei eine auf der Baustelle aufzulegen ist. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist."

Die in diesem Verfahren anzuwendenden Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, LGBl. Nr. 49/2019, lauten:Die in diesem Verfahren anzuwendenden Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes 2019, Landesgesetzblatt Nr. 49 aus 2019,, lauten:

§ 50:Paragraph 50 :

„Bebauungsrichtlinien

(1) Sofern kein Bebauungsplan oder Teilbepauungsplan vorliegt, hat der Gemeinderat die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen.

(2) Die Bebauungsrichtlinien dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen und haben überdies dem Charakter der jeweiligen Widmung zu entsprechen. Bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien ist darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn vermieden werden.

(3) Die Bebauungsrichtlinien haben zu beinhalten:

1. die Bebauungsweise,
2. die Baulinie,
3. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl),
4. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und
5. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze.

(4) Die vom Gemeinderat erlassenen Bebauungsrichtlinien sind der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Es sind die Bestimmungen des § 48 Abs. 6 bis 11 anzuwenden.(4) Die vom Gemeinderat erlassenen Bebauungsrichtlinien sind der Landesregierung zur Genehmigung vorzulegen. Es sind die Bestimmungen des Paragraph 48, Absatz 6 bis 11 anzuwenden.

(5) Für die Änderung und Aufhebung von Bebauungsrichtlinien ist § 49 anzuwenden. Bei der Erstellung, Änderung und Aufhebung der Bebauungsrichtlinien ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich."(5) Für die Änderung und Aufhebung von Bebauungsrichtlinien ist Paragraph 49, anzuwenden. Bei der Erstellung, Änderung und Aufhebung der Bebauungsrichtlinien ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich."

§ 51:Paragraph 51 :

„Wirkung des Bebauungsplanes (Teilbepauungsplanes) und der Bebauungsrichtlinien

(1) Der Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) und die Bebauungsrichtlinien haben die Wirkung, dass Baubewilligungen nach dem Bgld. BauG nur zulässig sind, wenn sie dem Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) oder den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen.

(2) Bescheide, die gegen Abs. 1 oder gegen § 35 verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigserklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung möglich."(2) Bescheide, die gegen Absatz eins, oder gegen Paragraph 35, verstoßen, leiden an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Eine Nichtigserklärung ist nur innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung möglich."

Die „Bebauungsrichtlinien 2020“ wurden mit Verordnung des Gemeinderats von *** vom 22.05.2012 erlassen:

„Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde *** vom 22.05.2012, Zahl: ***, mit der Bebauungsrichtlinien für das „Stadtgebiet“ von *** erlassen werden. Auf Grund des § 25a des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes,

LGBL. Nr. 8/1969 i. d. g. F., wird verordnet: „Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde *** vom 22.05.2012, Zahl: ***, mit der Bebauungsrichtlinien für das „Stadtgebiet“ von *** erlassen werden. Auf Grund des Paragraph 25 a, des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 8 aus 1969, i. d. g. F., wird verordnet:

§ 1 GELTUNGSBEREICH Paragraph eins, GELTUNGSBEREICH

1. Die Bebauungsrichtlinien legen für das „Stadtgebiet“ (Baugebiet), in der KG ***, die Einzelheiten der Bebauung für die als Bauland gewidmeten Flächen fest. Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes, ist in der Anlage 1 „Abgrenzung des Planungsgebietes“ ersichtlich. Die darin enthaltenen Bereiche für die Sonderbestimmungen sind in der Anlage 2 ersichtlich. Beide Anlagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung dar.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE Paragraph 2, BEBAUUNGSWEISE

1. Die maximale bauliche Ausnutzung des Bauplatzes beträgt — sofern in den jeweiligen Sonderbestimmungen nicht anders festgelegt - im

Bauland Wohngebiet: 40 %

Bauland gemischtes Baugebiet: 50 %

Bauland Geschäftsgebiet: 60 %

Bauland Dorfgebiet: 50 %.

Im Falle einer Änderung der Baulandkategorie innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten die gegenständlichen Bestimmungen automatisch für die neue Widmungskategorie. Im Falle von Sondergebieten gem. § 14 Abs. 3 Bgld. Raumplanungsgesetz beträgt die bauliche Ausnutzung max. 70 %. Im Falle einer Änderung der Baulandkategorie innerhalb des Planungsgebietes im Rahmen einer Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten die gegenständlichen Bestimmungen automatisch für die neue Widmungskategorie. Im Falle von Sondergebieten gem. Paragraph 14, Absatz 3, Bgld. Raumplanungsgesetz beträgt die bauliche Ausnutzung max. 70 %.

SONDERBESTIMMUNG ZENTRUM:

Die bauliche Ausnutzung orientiert sich am Bestand und kann in berücksichtigungswürdigen Fällen (z. B. bei bereits vorhandener, höherer Bebauungsdichte oder in öffentlichem Interesse — etwa auf Grundlage eines städtebaulichen Gesamt- oder Teilkonzeptes), überschritten werden.

Die Bebauungsweisen werden entsprechend den einzelnen Geltungsbereichen wie folgt festgelegt:

Zulässig ist die „offene“ und „halboffene“ Bebauungsweise.

Bei Wahrung des Ortsbildes ist die Koppelung bzw. Reihenhausbauung, bei Grundstücksbreiten unter 15 Breite auch die „geschlossene“ Bebauungsweise, zulässig.

Im Bereich der ***straße (B ***) wird zwischen ***gasse im Süden und *** Straße/***gasse beidseitig die „geschlossene“ Bebauungsweise festgelegt.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

§ 3 BAULINIEN Paragraph 3, BAULINIEN

Die Baulinien werden im Planungsgebiet wie folgt festgelegt

1. STRASSESEITIGE BAULINIEN:

Bei Ein- oder Zweifamilienhausbebauung oder Reihenhausbauung, beträgt der Abstand der Baulinie zur Straßenfluchtlinie 5 m.

Für den Fall, dass ein Grundstück an mehreren Straßen angrenzt, kann die Baubehörde geringere Abstände (Mindestabstand 3 m) zulassen (Eckgrundstücke).

Bei Wohn- und Geschäftsbauten, sowie Geschosswohnungsbau (ab 3 Geschossen), beträgt der Abstand der Baulinie zur Straßenfluchtlinie 7 m und vergrößert sich mit jedem weiteren Geschoss um 1 m.

Bei bestehenden Gebäuden, deren Baulinien weniger als 5 m von der Straßenfluchtlinie entfernt sind, können Umbauten vorgenommen werden. Nur im Falle eines Abrisses und Neubaus hat die Entfernung der Baulinie zur Straßenfluchtlinie mind. 5 m zu betragen.

An zwingende Baulinien ist anzubauen.

Wenn die zwingende Baulinie nicht im rechten Winkel zur seitlichen Grundstücksgrenze verläuft, entspricht es trotzdem den Bestimmungen dieser Verordnung, wenn durch das Anbauen im rechten Winkel zu einer seitlichen Grundstücksgrenze nur eine Gebäudekante in diese Linie fällt.

VORBAUTEN:

Wenn das Ortsbild und die Sicherheit von Personen und Sachen nicht beeinträchtigt werden, kann die Baubehörde das Vorspringen untergeordneter Bauteile oder Bauwerke, wie z. B. Erker, Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer, Freitreppen, Terrassen und dergleichen über die Baulinie genehmigen.

2. SEITLICHE UND HINTERE BAULINIEN:

Bei allen Bebauungsweisen ist vom Hauptgebäude gegen die seitliche und hintere Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In der seitlichen und hinteren Abstandsfläche sind Nebengebäude und andere untergeordnete Bauten bis zu einer Außenwandhöhe von 3 m, bezogen auf das verglichene Gelände, und mit einer Dachneigung von höchstens 45 ° zulässig, sofern die maßgeblichen, baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden. Bei steilem Geländeverlauf und bautechnischer Notwendigkeit sind, unter Wahrung des Ortsbildes, Ausnahmen zulässig.

Im Bereich der ***straße (B ***) wird zwischen ***gasse im Süden und *** Straße/***gasse im Norden beidseitig eine zwingende Baulinie auf dem rechtskräftigen Bestand zum Zeitpunkt der Erlassung der Verordnung festgelegt.

Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

....“

Das Verwaltungsgericht hat grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden und somit nicht nur die gegen den verwaltungsbehördlichen Bescheid eingebrachte Beschwerde, sondern auch die Angelegenheit zu erledigen, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war; bei Parteibeschwerden iSd Art. 132 Abs. 1 Z. 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten - wie etwa Nachbarn im Baubewilligungsverfahren - aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist. Das Verwaltungsgericht kann daher etwa nicht auf Grund der Beschwerde einer auf bestimmte subjektive Rechte beschränkten Partei eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheids aus öffentlichen Interessen vornehmen; zu beachten ist vom Verwaltungsgericht auch ein (Teil-)Verlust der Parteistellung (vgl. VwGH 26. Juni 2014, Ro 2014/03/0063, 27. August 2014, Ro 2014/05/0062, 21. Oktober 2014, Ro 2014/03/0076, 17. Dezember 2014, Ro 2014/03/0066, und 26. März 2015, Ra 2014/07/0077). Das Verwaltungsgericht hat grundsätzlich in der Sache selbst zu entscheiden und somit nicht nur die gegen den verwaltungsbehördlichen Bescheid eingebrachte Beschwerde, sondern auch die Angelegenheit zu erledigen, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war; bei Parteibeschwerden iSd Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten - wie etwa Nachbarn im Baubewilligungsverfahren - aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist. Das Verwaltungsgericht kann daher etwa nicht auf Grund der Beschwerde einer auf bestimmte subjektive Rechte beschränkten Partei eine Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Bescheids aus öffentlichen Interessen vornehmen; zu beachten ist vom Verwaltungsgericht auch ein (Teil-)Verlust der Parteistellung vergleiche VwGH 26. Juni 2014, Ro 2014/03/0063, 27. August 2014, Ro 2014/05/0062, 21. Oktober 2014, Ro 2014/03/0076, 17. Dezember 2014, Ro 2014/03/0066, und 26. März 2015, Ra 2014/07/0077).

Rechtswidrigkeiten, die über das konkrete Vorbringen zur Beeinträchtigung des geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Rechts hinausgehen, können in diesem Beschwerdeverfahren nicht aufgegriffen werden.

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. Das gilt auch für den Nachbarn, der im Sinne des § 42 AVG in der Fassung BGBl. I Nr. 158/1998 seine Parteistellung behalten hat (VwGH 18. März 2004, Zl. 2002/05/1004). 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. Das gilt auch für den Nachbarn, der im Sinne des Paragraph 42, AVG in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998, seine Parteistellung behalten hat (VwGH 18. März 2004, Zl. 2002/05/1004).

Eine Einwendung im Rechtssinne bedarf der Geltendmachung der Verletzung eines subjektiven Rechtes, wobei dem betreffenden Vorbringen jedenfalls entnommen werden können muss, dass überhaupt die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird, und ferner, welcher Art dieses Recht ist (vgl. neben vielen anderen VwGH 16.04.1998, 98/05/0047). Eine Einwendung im Rechtssinne bedarf der Geltendmachung der Verletzung eines subjektiven Rechtes, wobei dem betreffenden Vorbringen jedenfalls entnommen werden können muss, dass überhaupt die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird, und ferner, welcher Art dieses Recht ist vergleiche neben vielen anderen VwGH 16.04.1998, 98/05/0047).

Gemäß § 21 Abs. 1 Z. 3 Bgld. Baugesetz sind unter anderem Parteien im Bauverfahren die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baus weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn). Gemäß Abs. 2 dieses Paragraphen kann ein Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird. Gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3, Bgld. Baugesetz sind unter anderem Parteien im Bauverfahren die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baus weniger als 15 m entfernt sind (Nachbarn). Gemäß Absatz 2, dieses Paragraphen kann ein Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinen Rechten verletzt wird.

Dem Bgld. BauG fehlt eine Aufzählung der Vorschriften, auf welche öffentlich-rechtliche Einwendungen der Anrainer (Nachbarn) gestützt werden können; es ist daher vorweg zu prüfen, ob es sich bei den Einwendungen der Anrainer um öffentlich-rechtliche Einwendungen iSd § 21 Abs. 4 Bgld. BauG handelt, also ob die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften behauptet wird, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers dienen; in Betracht kommen die von den Baubehörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beachtenden, im § 3 Bgld. BauG aufgezählten baupolizeilichen Interessen (vgl. VwGH vom 10.10.2014, 2012/06/0020). Dem Bgld. BauG fehlt eine Aufzählung der Vorschriften, auf welche öffentlich-rechtliche Einwendungen der Anrainer (Nachbarn) gestützt werden können; es ist daher vorweg zu prüfen, ob es sich bei den Einwendungen der Anrainer um öffentlich-rechtliche Einwendungen iSd Paragraph 21, Absatz 4, Bgld. BauG handelt, also ob die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften behauptet wird, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Anrainers dienen; in Betracht kommen die von den Baubehörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beachtenden, im Paragraph 3, Bgld. BauG aufgezählten baupolizeilichen Interessen vergleiche VwGH vom 10.10.2014, 2012/06/0020).

Der Erstbeschwerdeführer hat bereits in der mündlichen Verhandlung am 03.09.2019 Einwendungen zur Einhaltung der Abstandsvorschriften zur Grundgrenze des Grundstücks in seinem Eigentum erhoben. Er hat diese Einwendungen auch in der Berufung dem Vorlageantrag und der Beschwerde wiederholt. Er hat damit in diesem Beschwerdeverfahren Parteistellung hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsvorschriften zu seinem Grundstück.

Den Antragstellern wurde in der mündlichen Verhandlung am 16.12.2020 zur Kenntnis gebracht, dass das Bauvorhaben, das Gegenstand des Verfahrens des Gemeinderats war, nicht bewilligungsfähig ist, da es den Bebauungsrichtlinien widerspricht. Es wurde daher zur Abänderung des Antrags eine Frist bis zum 21.01.2021 gesetzt. In der Folge wurde das Projekt abgeändert. Eine Änderung iSd § 13 Abs. 8 erster Satz AVG ist zulässig, wenn dadurch weder die Sache ihrem Wesen nach geändert noch Zuständigkeit der Behörde (des Verwaltungsgerichts) berührt wird (§ 13 Abs. 8 zweiter Satz AVG). Das Landesverwaltungsgericht hat über das geänderte Bauansuchen in der Sache zu entscheiden. Den Antragstellern wurde in der mündlichen Verhandlung am 16.12.2020 zur Kenntnis gebracht, dass das

Bauvorhaben, das Gegenstand des Verfahrens des Gemeinderats war, nicht bewilligungsfähig ist, da es den Bebauungsrichtlinien widerspricht. Es wurde daher zur Abänderung des Antrags eine Frist bis zum 21.01.2021 gesetzt. In der Folge wurde das Projekt abgeändert. Eine Änderung iSd Paragraph 13, Absatz 8, erster Satz AVG ist zulässig, wenn dadurch weder die Sache ihrem Wesen nach geändert noch Zuständigkeit der Behörde (des Verwaltungsgerichts) berührt wird (Paragraph 13, Absatz 8, zweiter Satz AVG). Das Landesverwaltungsgericht hat über das geänderte Bauansuchen in der Sache zu entscheiden.

Die Zweitbeschwerdeführerin hat weder vor noch in der mündlichen Verhandlung am 03.09.2019 Einwendungen erhoben. Aus der Verhandlungsniederschrift ergibt sich, dass der in Vertretung des Erstbeschwerdeführers bei der Verhandlung anwesende Mag. RA1 nur für den Erstbeschwerdeführer Einwendungen erhoben hat. Die Zweitbeschwerdeführerin hat damit schon mit Ende der mündlichen Verhandlung am 03.09.2019 ihre Parteistellung in diesem Verfahren verloren. Daran ändert auch nichts, dass ihr die Bescheide der Baubehörden zugestellt wurden.

Die Beschwerde der Zweitbeschwerdeführerin ist mangels Parteistellung als unzulässig zurückzuweisen.

Beurteilung der Einwendung:

Die Frage, ob ein Bauvorhaben dem geltenden Teilbebauungsplan entspricht, ist eine Rechtsfrage. § 5 Abs. 1 Bgld. BauG bestimmt, dass sofern Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, die Baubehörde für ein Baugrundstück einer der in dieser Bestimmung genannten Bebauungsweisen zuzulassen hat. Da im gegenständlichen Fall Bebauungsrichtlinien bestehen, sind § 5 Abs. 1 bis 3 Bgld. BauG nicht anwendbar. Die Frage, ob ein Bauvorhaben dem geltenden Teilbebauungsplan entspricht, ist eine Rechtsfrage. Paragraph 5, Absatz eins, Bgld. BauG bestimmt, dass sofern Bebauungsrichtlinien nicht vorliegen, die Baubehörde für ein Baugrundstück einer der in dieser Bestimmung genannten Bebauungsweisen zuzulassen hat. Da im gegenständlichen Fall Bebauungsrichtlinien bestehen, sind Paragraph 5, Absatz eins bis 3 Bgld. BauG nicht anwendbar.

Gemäß § 50 Abs. 1 Bgld. Raumplanungsgesetz hat der Gemeinderat die Sofern kein Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan vorliegt, die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen. Gemäß § 50 Abs. 2 leg. cit. ist bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn vermieden werden. Gemäß Paragraph 50, Absatz eins, Bgld. Raumplanungsgesetz hat der Gemeinderat die Sofern kein Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan vorliegt, die Grundsätze der Bebauung mit Verordnung durch Bebauungsrichtlinien festzulegen. Gemäß Paragraph 50, Absatz 2, leg. cit. ist bei der Erlassung der Bebauungsrichtlinien darauf zu achten, dass Beeinträchtigungen der Nachbarinnen und Nachbarn vermieden werden.

Die Bebauungsrichtlinien haben gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung 1. die Bebauungsweise, 2. die Baulinie, 3. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl), 4. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und 5. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze zu beinhalten. Die Bebauungsrichtlinien haben gemäß Absatz 3, dieser Bestimmung 1. die Bebauungsweise, 2. die Baulinie, 3. die maximalen Gebäudehöhen (Geschoßanzahl), 4. allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und 5. die bauliche Ausnutzung der Bauplätze zu beinhalten.

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird auch die Bebauungsweise festgelegt. Aus § 41 Abs. 1 Z. 4 Bgld. Raumplanungsgesetz, in dem der Begriff „Bebauungsweise“ im Zusammenhang mit Bebauungsplänen definiert wird, ergibt sich, dass mit der Bebauungsweise die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes festgelegt wird. Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird auch die Bebauungsweise festgelegt. Aus Paragraph 41, Absatz eins, Ziffer 4, Bgld. Raumplanungsgesetz, in dem der Begriff „Bebauungsweise“ im Zusammenhang mit Bebauungsplänen definiert wird, ergibt sich, dass mit der Bebauungsweise die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes festgelegt wird.

Bauvorhaben sind gemäß § 3 Z. 1 Bgld. BauG nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen. Es ist zu prüfen, ob die Abstandsvorschriften zum Grundstück Nr. [NR3] aufgrund der geltenden Bebauungsrichtlinien eingehalten werden. Bauvorhaben sind gemäß Paragraph 3, Ziffer eins, Bgld. BauG nur auf für die Bebauung geeigneten Grundstücken zulässig, wenn sie den Bebauungsrichtlinien nicht widersprechen. Es ist zu prüfen, ob die Abstandsvorschriften zum Grundstück Nr. [NR3] aufgrund der geltenden Bebauungsrichtlinien eingehalten werden.

In § 2 der Bebauungsrichtlinie wird festgelegt, dass die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig sind. Die beiden konkret genannten Ausnahmen, eine Grundstücksbreite von unter 15 m bzw. ein Vorhaben entlang der

***straße (B ***) zwischen ***gasse und ***straße / ***gasse liegen nicht vor. In Paragraph 2, der Bebauungsrichtlinie wird festgelegt, dass die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig sind. Die beiden konkret genannten Ausnahmen, eine Grundstücksbreite von unter 15 m bzw. ein Vorhaben entlang der ***straße (B ***) zwischen ***gasse und ***straße / ***gasse liegen nicht vor.

Das Baugrundstück besteht aus den Grundstücken Nr. [NR1] und [NR2].

Die vordere Grundgrenze liegt an der ***gasse (Grst. Nr. [NR4]). Das Baugrundstück ist im Bereich des Grst. Nr. [NR1] nicht mit einem Gebäude bebaut. Dieser nicht überdachte Bereich der Zufahrtsrampe ist gemäß § 2 Abs. 2 Bgld. Baugesetz nicht als Teil des Hauptgebäudes, sondern als ein nicht überdachtes oder überwiegend umschlossenes Bauwerk zu werten. Die vordere Grundgrenze liegt an der ***gasse (Grst. Nr. [NR4]). Das Baugrundstück ist im Bereich des Grst. Nr. [NR1] nicht mit einem Gebäude bebaut. Dieser nicht überdachte Bereich der Zufahrtsrampe ist gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Bgld. Baugesetz nicht als Teil des Hauptgebäudes, sondern als ein nicht überdachtes oder überwiegend umschlossenes Bauwerk zu werten.

Im Bgld. Baurecht werden der in § 2 der Bebauungsrichtlinien verwendeten Begriffe „offene“, „halboffene“ und „geschlossene“ Bebauungsweise in § 5 Abs. 1 Z. 1 - 3 definiert. Der Ordnungsgeber hat diese Begriffe in seiner Verordnung nicht definiert, sondern auf die in der Rechtsordnung bestehenden Definitionen zurückgegriffen. Auch im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 wird der Begriff Bebauungsweise nicht definiert, sondern als (im mit dem Raumplanungsrecht inhaltlich eng verzahnten Baurecht) bestehend vorausgesetzt. Wenn daher im Teilbebauungsplan festgelegt wird, dass die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig sind und für einen (hier nicht anzuwendenden) Sonderfall die offene Bebauungsweise zugelassen wird, so wird damit auf die Definitionen in § 5 Abs. 1 Bgld. BauG Bezug genommen. Ein Bauvorhaben, bei dem das Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wird, widerspricht damit den vorliegenden Bebauungsrichtlinien. Im Bgld. Baurecht werden der in Paragraph 2, der Bebauungsrichtlinien verwendeten Begriffe „offene“, „halboffene“ und „geschlossene“ Bebauungsweise in Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins, - 3 definiert. Der Ordnungsgeber hat diese Begriffe in seiner Verordnung nicht definiert, sondern auf die in der Rechtsordnung bestehenden Definitionen zurückgegriffen. Auch im Bgld. Raumplanungsgesetz 2019 wird der Begriff Bebauungsweise nicht definiert, sondern als (im mit dem Raumplanungsrecht inhaltlich eng verzahnten Baurecht) bestehend vorausgesetzt. Wenn daher im Teilbebauungsplan festgelegt wird, dass die offene und die halboffene Bebauungsweise zulässig sind und für einen (hier nicht anzuwendenden) Sonderfall die offene Bebauungsweise zugelassen wird, so wird damit auf die Definitionen in Paragraph 5, Absatz eins, Bgld. BauG Bezug genommen. Ein Bauvorhaben, bei dem das Hauptgebäude in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wird, widerspricht damit den vorliegenden Bebauungsrichtlinien.

Gemäß § 2 Abs. 2 Bgld. BauG sind Gebäude überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Aus dem Wortlaut des § 2 Abs. 2 Bgld. BauG ergibt sich keine Einschränkung auf hochbauliche Anlagen. Die Funktion als Hauptgebäude ergibt sich aus einem Umkehrschluss aus der Definition von Nebengebäuden in § 2 Abs. 9 Bgld. BauG, wonach ein Nebengebäude seiner Art, Größe und seines Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist. Die vorliegende KFZ-Parkanlage nimmt einen Großteil des Baugrundstücks ein, die Parknutzung ist der Zweck dieser Anlage, ein weiteres Hauptgebäude auf dem Baugrundstück, dem diese Anlage untergeordnet wäre, ist nicht vorstellbar. Das Hauptgebäude besteht aus dem Untergeschoß und dem teilweise überdachten Parkdeck. Das Untergeschoß ist ein Hauptgebäude, das in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Nr. [NR2] angebaut ist. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Bgld. BauG sind Gebäude überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können. Aus dem Wortlaut des Paragraph 2, Absatz 2, Bgld. BauG ergibt sich keine Einschränkung auf hochbauliche Anlagen. Die Funktion als Hauptgebäude ergibt sich aus einem Umkehrschluss aus der Definition von Nebengebäuden in Paragraph 2, Absatz 9, Bgld. BauG, wonach ein Nebengebäude seiner Art, Größe und seines Verwendungszweckes einem anderen auf demselben Baugrundstück befindlichen Gebäude untergeordnet ist. Die vorliegende KFZ-Parkanlage nimmt einen Großteil des Baugrundstücks ein, die Parknutzung ist der Zweck dieser Anlage, ein weiteres Hauptgebäude auf dem Baugrundstück, dem diese Anlage untergeordnet wäre, ist nicht vorstellbar. Das Hauptgebäude besteht aus dem Untergeschoß und dem teilweise überdachten Parkdeck. Das Untergeschoß ist ein Hauptgebäude, das in geschlossener Straßenfront beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Nr. [NR2] angebaut ist.

Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass das Baugrundstück entgegen den Bebauungsrichtlinien geschlossen bebaut ist.

Zu klären bleibt die Frage, ob der Nachbar als Eigentümer des Grst. Nr. [NR3] dadurch in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird. Das Bgld. BauG enthält weder eine taxative noch eine beispielhafte Aufzählung jener Vorschriften, auf die öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn gestützt werden können. Es ist daher jeweils zu prüfen, ob es sich bei den Einwendungen der Anrainer um solche im Sinne des § 21 Abs. 4 leg. cit. handelt (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2000/05/0063, Slg. 15637/A, oder aus jüngerer Zeit das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2010, Zl. 2010/06/0074, mwN.). Zu klären bleibt die Frage, ob der Nachbar als Eigentümer des Grst. Nr. [NR3] dadurch in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird. Das Bgld. BauG enthält weder eine taxative noch eine beispielhafte Aufzählung jener Vorschriften, auf die öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn gestützt werden können. Es ist daher jeweils zu prüfen, ob es sich bei den Einwendungen der Anrainer um solche im Sinne des Paragraph 21, Absatz 4, leg. cit. handelt (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 2000/05/0063, Slg. 15637/A, oder aus jüngerer Zeit das hg. Erkenntnis vom 23. Juni 2010, Zl. 2010/06/0074, mwN.).

Die Bestimmung über die Abstände von Grundstücksgrenzen dient auch dem Interesse der Nachbarschaft (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 2000, 2000/05/0009). Auf die Abstandsvorschriften können sich aber Nachbarn nur insoweit berufen, als es sich um den Abstand zu ihrem Grundstück bzw. die Baulinie der ihrem Grundstück zugewandten Seite des zu bebauenden Grundstückes handelt (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 9. Juni 1994, Zl. 91/06/0040, und vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0012, zu den insoweit vergleichbaren Regelungen der Stmk. BauO 1968 und der NÖ BauO 1976); (VwGH 28.02.2017, Ro 2014/06/0004). Die Bestimmung über die Abstände von Grundstücksgrenzen dient auch dem Interesse der Nachbarschaft vergleiche das hg. Erkenntnis vom 26. April 2000, 2000/05/0009). Auf die Abstandsvorschriften können sich aber Nachbarn nur insoweit berufen, als es sich um den Abstand zu ihrem Grundstück bzw. die Baulinie der ihrem Grundstück zugewandten Seite des zu bebauenden Grundstückes handelt vergleiche die hg. Erkenntnisse vom 9. Juni 1994, Zl. 91/06/0040, und vom 23. Jänner 1996, Zl. 95/05/0012, zu den insoweit vergleichbaren Regelungen der Stmk. BauO 1968 und der NÖ BauO 1976); (VwGH 28.02.2017, Ro 2014/06/0004).

Der VwGH hat zur Einwendung von Nachbarn, dass sie „mit dem Anbau der Garage an die Grundgrenze nicht einverstanden“ seien und „verlangen, dass mit der Garage 3 m von ihrer Grenze weggerückt“ werde, ausgeführt, dass diesem Vorbringen deutlich entnommen werden kann, dass sich die Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben in dem ihnen gemäß § 5 Bgld. BauG eingeräumten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Abstände von Nachbargrenzen oder Nachbargebäuden als verletzt erachten (VwGH 30.01.2007, 2004/05/0189; vgl. VwGH 31. August 1999, Zl. 99/05/0095). Der VwGH hat zur Einwendung von Nachbarn, dass sie „mit dem Anbau der Garage an die Grundgrenze nicht einverstanden“ seien und „verlangen, dass mit der Garage 3 m von ihrer Grenze weggerückt“ werde, ausgeführt, dass diesem Vorbringen deutlich entnommen werden kann, dass sich die Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben in dem ihnen gemäß Paragraph 5, Bgld. BauG eingeräumten subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Abstände von Nachbargrenzen oder Nachbargebäuden als verletzt erachten (VwGH 30.01.2007, 2004/05/0189; vergleiche VwGH 31. August 1999, Zl. 99/05/0095).

Zuletzt hat sich der VwGH in seiner Entscheidung vom 21.01.2020, Ra 2017/06/0114, mit der Einhaltung der Bauungsweise als Nachbarrecht im Bgld. BauG auseinandergesetzt und festgehalten, dass der Nachbar ein Recht auf Einhaltung der halboffenen Bauweise in Bezug auf das Anbauen eines Nachbargebäudes an die seitliche (gemeinsame) Grundgrenze (vgl. VwGH 23.09.2010, 2010/06/0132) hat. In diesem Erkenntnis ist der VwGH auf die tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht eingegangen, sondern hat ohne weitere Prüfung die Verletzung der Nachbarn in ihren Rechten bejaht. Zuletzt hat sich der VwGH in seiner Entscheidung vom 21.01.2020, Ra 2017/06/0114, mit der Einhaltung der Bauungsweise als Nachbarrecht im Bgld. BauG auseinandergesetzt und festgehalten, dass der Nachbar ein Recht auf Einhaltung der halboffenen Bauweise in Bezug auf das Anbauen eines Nachbargebäudes an die seitliche (gemeinsame) Grundgrenze vergleiche VwGH 23.09.2010, 2010/06/0132) hat. In diesem Erkenntnis ist der VwGH auf die tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht eingegangen, sondern hat ohne weitere Prüfung die Verletzung der Nachbarn in ihren Rechten bejaht.

Bei der Grenze zwischen den Grst. Nr. [NR2] und [NR3] handelt es sich um keine seitliche Grundgrenze. Allerdings wird mit der Zulässigkeit des Anbaus des Bauvorhabens an die Grundgrenze zwischen den Grst. Nr. [NR2] und [NR5] (dem

seitlichen Nachbargrundstück), auch der Anbau des Bauvorhabens an die Grenze zwischen den Grst. Nr. [NR2] und [NR3] ermöglicht. Aus der Einhaltung eines Abstands von drei Metern zur seitlichen Grundgrenze ergibt sich zwingend, dass auch entlang der Grenze zum Grst. Nr. [NR3] dieser Abstand einzuhalten ist. Diese Grenze verläuft im Ergebnis entlang der seitlichen Abstandsfläche, an deren äußerstem Punkt. Es erscheint daher nicht sachgerecht, diesen Nachbarn anders zu behandeln. Es handelt sich im vorliegenden Fall für die Nachbarn nicht weniger um die Baulinie der ihrem Grundstück zugewandten Seite des zu bebauenden Grundstückes.

Wie dargestellt, ergibt sich aus den nunmehr vorliegenden Einreichunterlagen, dass das Obergeschoss der Tiefgarage einen Abstand von drei Metern zur Grundgrenze des Grst. Nr. [NR3] einhält. Das Untergeschoss der Anlage reicht nach wie vor bis zur Grenze des Grundstücks Nr. [NR3].

Abschließend ist zu klären, ob Nachbarn nach dem Bgld. BauG durch eine nicht hochbauliche Anlage in ihren Rechten verletzt werden können.

Aus den Bestimmungen des Bgld. Baurechts und des Bgld. Raumplanungsrechts ergibt sich, wie dargestellt, keine Unterscheidung zwischen Hoch- und Tiefbauten bei der Beurteilung der zulässigen Bebauungsweise und damit der anzuwendenden Abstandsbestimmungen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit dem Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Gebäudehöhe aufgrund des festgelegten Bebauungsweise Folgendes festgehalten: Wenn keine Bebauungspläne oder Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien vorliegen, ist bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 5 Abs. 1 Bgld. BauG 1997 das Ortsbild und auch der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs. 3 Bgld. BauG 1997 ist bei der Beurteilung einer Abweichung von der festgesetzten Bebauungsweise jedenfalls auch der Anrainerschutz zu beachten. Einem Nachbarn kommt daher im Sinne des § 21 Abs. 2 und 4 Bgld. BauG 1997 ein subjektives, öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe insoweit zu, dass sich dieses Bauvorhaben in das Ortsbild, soweit es die Gebäudehöhe betrifft, derart einfügt, dass ihr Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 2006, Zl. 2005/05/0259, und vom 27. April 1999, Zl. 98/05/0246); (VwGH 30.06.2015, 2012/06/0097). Der Verwaltungsgerichtshof hat im Zusammenhang mit dem Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Gebäudehöhe aufgrund des festgelegten Bebauungsweise Folgendes festgehalten: Wenn keine Bebauungspläne oder Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien vorliegen, ist bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe gemäß Paragraph 5, Absatz eins, Bgld. BauG 1997 das Ortsbild und auch der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen. Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, Bgld. BauG 1997 ist bei der Beurteilung einer Abweichung von der festgesetzten Bebauungsweise jedenfalls auch der Anrainerschutz zu beachten. Einem Nachbarn kommt daher im Sinne des Paragraph 21, Absatz 2 und 4 Bgld. BauG 1997 ein subjektives, öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe insoweit zu, dass sich dieses Bauvorhaben in das Ortsbild, soweit es die Gebäudehöhe betrifft, derart einfügt, dass ihr Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird (Hinweis auf die hg. Erkenntnisse vom 31. Jänner 2006, Zl. 2005/05/0259, und vom 27. April 1999, Zl. 98/05/0246); (VwGH 30.06.2015, 2012/06/0097).

In diesen Entscheidungen wird zunächst darauf abgestellt, ob Bebauungsrichtlinien erlassen wurden. Im vorliegenden Verfahren wurden in § 4 der Bebauungsrichtlinien Bestimmungen zur zulässigen Gebäudehöhe erlassen. In § 50 Abs. 3 Bgld. RPG 2019 wird (ebenso wie im Bgld. RPG 1970) zwischen der Festlegung der Bebauungsweise (Z. 1) und der Festlegung der Gebäudehöhe (Z. 3) unterschieden. In diesen Entscheidungen wird zunächst darauf abgestellt, ob Bebauungsrichtlinien erlassen wurden. Im vorliegenden Verfahren wurden in Paragraph 4, der Bebauungsrichtlinien Bestimmungen zur zulässigen Gebäudehöhe erlassen. In Paragraph 50, Absatz 3, Bgld. RPG 2019 wird (ebenso wie im Bgld. RPG 1970) zwischen der Festlegung der Bebauungsweise (Ziffer eins,) und der Festlegung der Gebäudehöhe (Ziffer 3,) unterschieden.

Soweit für das Landesverwaltungsgericht ersichtlich, besteht keine einschlägige Judikatur zur Frage, ob sich aus der Verletzung eines in einem (Teil-)bebauungsplan oder in Bebauungsrichtlinien festgelegten Abstands zur Grundgrenze durch ein unterirdisches Gebäude ein Nachbarrecht gemäß § 21 Abs. 1 Z. 3 Bgld. BauG ergibt. Soweit für das Landesverwaltungsgericht ersichtlich, besteht keine einschlägige Judikatur zur Frage, ob sich aus der Verletzung eines in einem (Teil-)bebauungsplan oder in Bebauungsrichtlinien festgelegten Abstands zur Grundgrenze durch ein unterirdisches Gebäude ein Nachbarrecht gemäß Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 3, Bgld. BauG ergibt.

In Pallitsch/Pallitsch: Bgld. Baurecht², (2006) wird in RZ 140 zu § 21 Bgld. BauG ohne weitere Einschränkung ausgeführt, dass dem Nachbarn ein Recht auf Einhaltung der Vorschriften über die Bebauungsweise zusteht. In RZ 114 zu

§ 21 Bgld. BauG wird unter mit Verweis auf VwSlg 7930/A festgehalten, dass Abstandsvorschriften nur mit Erfolg bekämpft werden können, als es sich um Hochbauten handelt. Auf die unterschiedliche Rechtslage wird nicht eingegangen. In der von Pallitsch, Pallitsch, Kleewein verfassten 3. Auflage (2017) wird auf unterirdische Bauten nicht mehr Bezug genommen (vgl. RZ. 23 bis 28 – Judikatur zu § 21 Bgld. BauG). In Pallitsch/Pallitsch: Bgld. Baurecht², (2006) wird in RZ 140 zu Paragraph 21, Bgld. BauG ohne weitere Einschränkung ausgeführt, dass dem Nachbarn ein Recht auf Einhaltung der Vorschriften über die Bebauungsweise zusteht. In RZ 114 zu Paragraph 21, Bgld. BauG wird unter mit Verweis auf VwSlg 7930/A festgehalten, dass Abstandsvorschriften nur mit Erfolg bekämpft werden können, als es sich um Hochbauten handelt. Auf die unterschiedliche Rechtslage wird nicht eingegangen. In der von Pallitsch, Pallitsch, Kleewein verfassten 3. Auflage (2017) wird auf unterirdische Bauten nicht mehr Bezug genommen vergleiche RZ. 23 bis 28 – Judikatur zu Paragraph 21, Bgld. BauG).

Aus der VwGH-Judikatur zu Bauordnungen anderer Bundesländer ergibt sich, dass Nachbarn durch das bewilligte Vorhaben in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden, weil dies nur im Fall von Hochbauten in Frage kommt (z. B.: VwGH 15. Juni 1976, Zl. 229/76, 26. April 1994, 93/05/0298 und 09.11.1999, 99/05/0026 zur Wiener Bauordnung). Gemäß § 84 Abs. 3 der Bauordnung für Wien dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. In dieser Bestimmung wird ausdrücklich auf unterirdische Gebäude, die in die Abstandsflächen vorragen, Bezug genommen. Nach dem klaren Wortlaut des § 134a Abs. 1 lit. a Wr. BauO kann durch unterirdische Bauführungen auch eine Verletzung von in dieser Bestimmung genannten Nachbarrechten nicht eintreten (VwGH 20. Jänner 2015, 2012/05/0058 und 0071). In § 134 a. Abs. 1 lit. a der Wr. Bauordnung wird als subjektiv-öffentliche Nachbarrecht „Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche“ angeführt. Aus der VwGH-Judikatur zu Bauordnungen anderer Bundesländer ergibt sich, dass Nachbarn durch das bewilligte Vorhaben in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden, weil dies nur im Fall von Hochbauten in Frage kommt (z. B.: VwGH 15. Juni 1976, Zl. 229/76, 26. April 1994, 93/05/0298 und 09.11.1999, 99/05/0026 zur Wiener Bauordnung). Gemäß Paragraph 84, Absatz 3, der Bauordnung für Wien dürfen über Baufluchtlinien, in die Abstandsflächen und in die Vorgärten unterirdische Gebäude und Gebäudeteile vorragen, doch darf die allenfalls festgesetzte gärtnerische Ausgestaltung der Grundflächen nicht behindert werden. In dieser Bestimmung wird ausdrücklich auf unterirdische Gebäude, die in die Abstandsflächen vorragen, Bezug genommen. Nach dem klaren Wortlaut des Paragraph 134 a, Absatz eins, Litera a, Wr. BauO kann durch unterirdische Bauführungen auch eine Verletzung von in dieser Bestimmung genannten Nachbarrechten nicht eintreten (VwGH 20. Jänner 2015, 2012/05/0058 und 0071). In Paragraph 134, a. Absatz eins, Litera a, der Wr. Bauordnung wird als subjektiv-öffentliche Nachbarrecht „Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche“ angeführt.

Diese ausdrückliche Klarstellung lässt den Schluss zu, dass ohne diese Bestimmung auch unterirdische Bauten ein Nachbarrecht begründen würden, da die Bestimmung ansonsten überflüssig wäre.

Die Entscheidungen zu § 134 Abs. 3 Wr. BauO vor Inkrafttreten des § 134a Wr. BauO vom 13.03.1967, 2146/65, VwSlg. 7101 A/1967, vom 17.05.1983, 1234/80, vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009 und vom 05.02.1991, 90/05/0157, nehmen hinsichtlich unterirdischer Bauten auf in „einem Bebauungsplan angeordneten gärtnerisch auszugestaltenden Flächen“ (§ 84 Abs. 3 Wr. BO) Bezug. Die Entscheidungen zu Paragraph 134, Absatz 3, Wr. BauO vor Inkrafttreten des Paragraph 134 a, Wr. BauO vom 13.03.1967, 2146/65, VwSlg. 7101 A/1967, vom 17.05.1983, 1234/80, vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009 und vom 05.02.1991, 90/05/0157, nehmen hinsichtlich unterirdischer Bauten auf in „einem Bebauungsplan angeordneten gärtnerisch auszugestaltenden Flächen“ (Paragraph 84, Absatz 3, Wr. BO) Bezug.

Gemäß § 6 Abs. 2 Z. 4 OÖ BauTG idF. LGBl. 103/1998 können die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) mit zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (wie mit Keller- oder Schutzräumen oder Tiefgaragen) bis zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze unterschritten werden. Zu dieser Rechtslage hat der VwGH in seiner Entscheidung vom 16.12.2008, 2006/05/0292, ausgeführt: Der Gesetzgeber hat zwar die Zulässigkeit unterirdischer Bauführungen ausdrücklich nur im Zusammenhang mit Abstandsbestimmungen genannt (§ 6 Abs. 2 Z. 4 OÖ BauTG); ausgehend davon, dass Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze unter dem Gesichtspunkt der Nachbarrechte der Wahrung des Interesses der Nachbarn an einem Höchstausmaß an Lichteinfall und Luftzugang dienen (Hinweis auf den Nachweis bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, 305), kann sich auf die hier gegebene Beschränkung im Bebauungsplan der

Nachbar nur dann berufen, wenn die Bauführung oberirdisch erfolgt (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009, ergangen zur Wr. BauO; (VwGH)). Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, OÖ BauTG in der Fassung Landesgesetzblatt 103 aus 1998, können die Mindestabstände zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) mit zur Gänze unter dem künftigen Gelände gelegenen Gebäuden oder Gebäudeteilen (wie mit Keller- oder Schutzräumen oder Tiefgaragen) bis zur Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze unterschritten werden. Zu dieser Rechtslage hat der VwGH in seiner Entscheidung vom 16.12.2008, 2006/05/0292, ausgeführt: Der Gesetzgeber hat zwar die Zulässigkeit unterirdischer Bauführungen ausdrücklich nur im Zusammenhang mit Abstandsbestimmungen genannt (Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, OÖ BauTG); ausgehend davon, dass Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze unter dem Gesichtspunkt der Nachbarrechte der Wahrung des Interesses der Nachbarn an einem Höchstausmaß an Lichteinfall und Luftzugang dienen (Hinweis auf den Nachweis bei Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, 305), kann sich auf die hier gegebene Beschränkung im Bebauungsplan der Nachbar nur dann berufen, wenn die Bauführung oberirdisch erfolgt (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 17. Juni 1986, Zl. 84/05/0009, ergangen zur Wr. BauO; (VwGH)).

In Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, wird auf Seite 305 auf die Rechtslage in Wien, Salzburg und der Steiermark eingegangen. Die Bezugnahme auf „Lichteinfall und Luftzugang“ im ersten Absatz dieser Seite nimmt auf den zitierten § 134a Wr. Bauordnung Bezug, wo - wie dargestellt - Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche ausdrücklich von den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten ausgenommen sind. Eine ausdrückliche Ausnahme ist dem Bgld. Baurecht nicht zu entnehmen. Den Ausführungen bei Hauer ist zu entnehmen, dass der Zweck der Vorschrift „in erster Linie“ –also nicht ausschließlich- in der Wahrung des Interesses des Nachbarn an einem Höchstausmaß an Lichteinfall und Luftzugang gelegen sei. Zur Frage, ob die Ausnutzung des Bauplatzes ein Nachbarrecht darstellt, wird in Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, auf S. 303 grundsätzlich ausgeführt, dass die Bgld. BO 1997 diese Frage offen lässt. In Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, wird auf Seite 305 auf die Rechtslage in Wien, Salzburg und der Steiermark eingegangen. Die Bezugnahme auf „Lichteinfall und Luftzugang“ im ersten Absatz dieser Seite nimmt auf den zitierten Paragraph 134 a, Wr. Bauordnung Bezug, wo - wie dargestellt - Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche ausdrücklich von den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten ausgenommen sind. Eine ausdrückliche Ausnahme ist dem Bgld. Baurecht nicht zu entnehmen. Den Ausführungen bei Hauer ist zu entnehmen, dass der Zweck der Vorschrift „in erster Linie“ –also nicht ausschließlich- in der Wahrung des Interesses des Nachbarn an einem Höchstausmaß an Lichteinfall und Luftzugang gelegen sei. Zur Frage, ob die Ausnutzung des Bauplatzes ein Nachbarrecht darstellt, wird in Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, auf S. 303 grundsätzlich ausgeführt, dass die Bgld. BO 1997 diese Frage offen lässt.

Gemäß § 6 Abs. 3 lit. e Tiroler Bauordnung 2001 dürfen bauliche Anlagen oder Bauteile unterirdischer baulicher Anlagen, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Rauchfang-, Abgasfang- oder Abluftfangmündungen aufweisen in die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m ragen. § 6 Abs. 3 lit. e Tiroler BauO 1998 nimmt ausdrücklich auf unterirdische Bauten Bezug. Nach VwGH 15.09.1983, 82/06/0192, zur Tiroler Bauordnung begründen Vorschriften über unterirdische Anlagen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (Hinweis E 21.11.1966, 2211/65, VwSlg 7030 A/1966; ergangen zur Innsbrucker BauO). § 6 Abs. 3 lit. e Tir. BauO 2001 ist angesichts der damit verfolgten Zielsetzung des Nachbarschutzes dahingehend zu verstehen, dass im Mindestabstandsbereich unterirdische bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, wenn diese Öffnungen aufweisen, aus denen Immissionen austreten (wie Rauch, Abgase und Abluft). Schall- und Lärmimmissionen sind diesen auf Grund der ähnlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke gleichzuhalten (VwGH 28.02.2008, 2004/06/0028). Gemäß Paragraph 6, Absatz 3, Litera e, Tiroler Bauordnung 2001 dürfen bauliche Anlagen oder Bauteile unterirdischer baulicher Anlagen, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Rauchfang-, Abgasfang- oder Abluftfangmündungen aufweisen in die Mindestabstandsflächen von 3 bzw. 4 m ragen. Paragraph 6, Absatz 3, Litera e, Tiroler BauO 1998 nimmt ausdrücklich auf unterirdische Bauten Bezug. Nach VwGH 15.09.1983, 82/06/0192, zur Tiroler Bauordnung begründen Vorschriften über unterirdische Anlagen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (Hinweis E 21.11.1966, 2211/65, VwSlg 7030 A/1966; ergangen zur Innsbrucker BauO). Paragraph 6, Absatz 3, Litera e, Tir. BauO 2001 ist angesichts der damit verfolgten Zielsetzung des Nachbarschutzes dahingehend zu verstehen, dass im Mindestabstandsbereich unterirdische bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, wenn diese Öffnungen aufweisen, aus denen Immissionen austreten (wie Rauch, Abgase und Abluft). Schall- und Lärmimmissionen sind diesen auf Grund der ähnlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke gleichzuhalten (VwGH 28.02.2008, 2004/06/0028).

Gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 lit. a Salzburger Baupolizeigesetz 1997 haben bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten, die Eigentümer jener Grundstücke Parteistellung, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind. Die Ausübung eines Mitspracherechtes im Bauverfahren setzt begrifflich zunächst eine entsprechende Parteistellung voraus, die für den Nachbarn gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 lit. a Slbg BauPolG an gewisse Entfernungen des benachbarten Grundstückes zum projektgegenständlichen Bau geknüpft ist, so beispielsweise bei bestimmten oberirdischen Bauten auf 15 m, oder aber bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten - diese kommen ja für eine Veränderung der Grundwasserströme in Betracht - eine Entfernung von weniger als 2 m zu den Außenwänden (eine Parteistellung der Nachbarn ist hier zweifellos gegeben) (VwGH 21.02.2007, 2006/06/0043). Gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, Salzburger Baupolizeigesetz 1997 haben bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten, die Eigentümer jener Grundstücke Parteistellung, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind. Die Ausübung eines Mitspracherechtes im Bauverfahren setzt begrifflich zunächst eine entsprechende Parteistellung voraus, die für den Nachbarn gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, Slbg BauPolG an gewisse Entfernungen des benachbarten Grundstückes zum projektgegenständlichen Bau geknüpft ist, so beispielsweise bei bestimmten oberirdischen Bauten auf 15 m, oder aber bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten - diese kommen ja für eine Veränderung der Grundwasserströme in Betracht - eine Entfernung von weniger als 2 m zu den Außenwänden (eine Parteistellung der Nachbarn ist hier zweifellos gegeben) (VwGH 21.02.2007, 2006/06/0043).

Aus der dargestellten Judikatur ergibt sich, dass ausdrücklich auf unterirdische Bauten Bezug nehmende Bestimmungen keine Nachbarrechte begründen. Das Burgenländische Baugesetz unterscheidet, wie dargestellt, nicht zwischen ober- und unterirdischen Bauten. Aus § 50 Bgld. RPG ergibt sich, dass Bebauungsrichtlinien sowohl Bestimmungen über Abstände, als auch über die Gebäudehöhe zu enthalten haben. Die Festlegung der Abstände dient daher nicht nur der Regelung der Gebäudehöhe, da ansonsten die ausdrückliche Nennung der Gebäudehöhe als Regelungsgegenstand überflüssig wäre. Nach ständiger Judikatur dienen Bestimmungen über die Gebäudehöhe auch der Sicherstellung des Rechts der Nachbarn auf Belichtung und Belüftung. In der zitierten Judikatur zu den Bauordnungen anderer Bundesländer wird auch darauf Bezug genommen, dass bei unterirdischen Gebäuden keine Nachbarrechte bestehen, weil diese das Recht auf Belichtung und Belüftung nicht verletzen können. Andererseits nimmt die zitierte Bestimmung der Tiroler Bauordnung auf Immissionsschutz Bezug. Abstandsbestimmungen in Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien können daher auch dem Schutz anderer subjektiv-öffentlicher Rechte dienen. Aus der dargestellten Judikatur ergibt sich, dass ausdrücklich auf unterirdische Bauten Bezug nehmende Bestimmungen keine Nachbarrechte begründen. Das Burgenländische Baugesetz unterscheidet, wie dargestellt, nicht zwischen ober- und unterirdischen Bauten. Aus Paragraph 50, Bgld. RPG ergibt sich, dass Bebauungsrichtlinien sowohl Bestimmungen über Abstände, als auch über die Gebäudehöhe zu enthalten haben. Die Festlegung der Abstände dient daher nicht nur der Regelung der Gebäudehöhe, da ansonsten die ausdrückliche Nennung der Gebäudehöhe als Regelungsgegenstand überflüssig wäre. Nach ständiger Judikatur dienen Bestimmungen über die Gebäudehöhe auch der Sicherstellung des Rechts der Nachbarn auf Belichtung und Belüftung. In der zitierten Judikatur zu den Bauordnungen anderer Bundesländer wird auch darauf Bezug genommen, dass bei unterirdischen Gebäuden keine Nachbarrechte bestehen, weil diese das Recht auf Belichtung und Belüftung nicht verletzen können. Andererseits nimmt die zitierte Bestimmung der Tiroler Bauordnung auf Immissionsschutz Bezug. Abstandsbestimmungen in Bebauungsplänen bzw. Bebauungsrichtlinien können daher auch dem Schutz anderer subjektiv-öffentlicher Rechte dienen.

Sofern grundsätzlich ein subjektiv-öffentliches Recht, wie Immissionsschutz, Standsicherheit oder Brandschutz, durch eine Abstandsvorschrift sichergestellt wird, hat der Nachbar auch ein Recht auf Einhaltung dieses Abstands. Weder dem Bgld. BauG noch den Bebauungsrichtlinien ist zu entnehmen, dass der mit Abstandsvorschriften verbundene Schutzzweck auf bestimmte in § 3 Bgld. BauG genannte baupolizeiliche Interessen eingeschränkt wäre. Weder für die Einschränkung auf oberirdische Bauten, noch für die Beschränkung der Geltendmachung auf Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung gibt es in den anzuwendenden Gesetzesbestimmungen Anhaltspunkte. Es ist daher davon auszugehen, dass Abstandsvorschriften bzw. die Festlegung der Bauungsweise auch dem Immissions- und Brandschutz dienen. Sofern grundsätzlich ein subjektiv-öffentliches Recht, wie Immissionsschutz, Standsicherheit oder Brandschutz, durch eine Abstandsvorschrift sichergestellt wird, hat der Nachbar auch ein Recht auf Einhaltung dieses Abstands. Weder dem Bgld. BauG noch den Bebauungsrichtlinien ist zu entnehmen, dass der mit Abstandsvorschriften verbundene Schutzzweck auf bestimmte in Paragraph 3, Bgld. BauG genannte baupolizeiliche Interessen

eingeschränkt wäre. Weder für die Einschränkung auf oberirdische Bauten, noch für die Beschränkung der Geltendmachung auf Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung gibt es in den anzuwendenden Gesetzesbestimmungen Anhaltspunkte. Es ist daher davon auszugehen, dass Abstandsvorschriften bzw. die Festlegung der Bebauungsweise auch dem Immissions- und Brandschutz dienen.

Anders sind Sachverhalte zu beurteilen, wo eine Bestimmung lediglich der dem Schutz öffentlicher Interessen dient, wie der Schutz des Ortsbilds nach § 3 Z. 5 Bgld. BauG vgl. z. B. VwGH 11. Mai 2010, Zl. 2007/05/0159, mwH). Anders sind Sachverhalte zu beurteilen, wo eine Bestimmung lediglich der dem Schutz öffentlicher Interessen dient, wie der Schutz des Ortsbilds nach Paragraph 3, Ziffer 5, Bgld. BauG vergleiche z. B. VwGH 11. Mai 2010, Zl. 2007/05/0159, mwH).

Bauliche Ausnutzung des Bauplatzes:

Aufgrund der geltenden Bebauungsrichtlinien (§ 2 Bebauungsweise) ergibt sich, dass für die Flächenwidmung, Bauland Geschäftsgebiet eine bauliche Ausnutzung von maximal 60 % zulässig ist, wobei in begründeten Fällen aufgrund des vorhandenen Bestandes und eines begründeten öffentlichen Interesses die bauliche Ausnutzung auch aufgrund der Sonderbestimmung Zentrum überschritten werden kann. Aufgrund der geltenden Bebauungsrichtlinien (Paragraph 2, Bebauungsweise) ergibt sich, dass für die Flächenwidmung, Bauland Geschäftsgebiet eine bauliche Ausnutzung von maximal 60 % zulässig ist, wobei in begründeten Fällen aufgrund des vorhandenen Bestandes und eines begründeten öffentlichen Interesses die bauliche Ausnutzung auch aufgrund der Sonderbestimmung Zentrum überschritten werden kann.

Die abgeänderten Einreichunterlagen enthalten eine neue Berechnung bezüglich Bebauungsdichte. Dabei wurden lediglich die Bruttogrundfläche des Stiegenhauses, die Bruttogrundfläche von zwei überdachten Stellplätzen, sowie die teilweise überdachte Rampe, wobei hierbei der nicht überdachte Teil bis zur Grundgrenze auch mitberücksichtigt wurde. Augenscheinlich bezog man sich hierbei auf Flächen, die überwiegend von Wänden umschlossen sind. Die vorgelegte Berechnung ist hinsichtlich der Ermittlung der Flächen korrekt.

Gemäß § 2 Abs. 12 Bgld. BauG gilt als verbaute Fläche die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z. B.: Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.). Gemäß Paragraph 2, Absatz 12, Bgld. BauG gilt als verbaute Fläche die senkrechte Projektion des Bauwerkes einschließlich aller raumbildenden oder raumergänzenden Vorbauten, wobei als raumbildend oder raumergänzend jene Bauteile gelten, die wenigstens zwei Wände oder eine Überdachung aufweisen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z. B.: Balkone, Dachvorsprünge, Schutzdächer und dgl.).

Alle Flächen, die von mindestens Wänden begrenzt oder überdacht sind, müssen als verbaute Flächen angesehen werden. Das sind die senkrechte Projektionsfläche der gesamten Rampe zur Tiefgarage und die gesamte Tiefgarage, jeweils gemessen an den Außenkanten der Wände. Die verbaute Fläche dient als Bezugsfläche zur Baugrundstücksfläche, um die Bebauungsdichte zu berechnen.

Die Ausnützung des Baugrundstücks beträgt, legt man diese Bestimmung zugrunde, wie sich aus der nachvollziehbaren Berechnung der Amtssachverständigen für Bautechnik ergibt, jedoch 74,87 %. Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich nicht schlüssig, inwiefern eine Überschreitung der Bebauungsdichte um ca. 15 % einen begründeten Ausnahmefall darstellt.

Auch hier ist die Judikatur zu anderen Bauordnungen nicht einschlägig. Aus der Entscheidung des VwGH vom 15.02.2011, 2009/05/0343, ergibt sich: „Maßgebend im Sinne des Nachbarrechtes auf Einhaltung der Bestimmungen über die „Ausnutzbarkeit des Bauplatzes“ (§ 31 Abs. 4 OÖ BauO 1994) ist die bebaute Fläche, die dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt. Nach der Definition des § 2 Z. 9 OÖ BauTG 1994 handelt es sich dabei um jenen Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird. Da es somit um eine Fläche geht, die das Baugrundstück „bedeckt“, und da es um Geschoßflächen geht, hat ein unterirdisches Geschoß dann und insoweit außer Betracht zu bleiben, als sein Fußboden unterhalb des Geländes liegt. Eine derartige Einschränkung dahingehend, dass ein „Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird“ vorliegt, ist dem Bgld. BauG nicht zu entnehmen. Auch hier ist die Judikatur zu anderen Bauordnungen nicht einschlägig. Aus der Entscheidung des VwGH vom 15.02.2011, 2009/05/0343, ergibt sich: „Maßgebend im Sinne

des Nachbarrechtes auf Einhaltung der Bestimmungen über die „Ausnutzbarkeit des Bauplatzes“ (Paragraph 31, Absatz 4, OÖ BauO 1994) ist die bebaute Fläche, die dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt. Nach der Definition des Paragraph 2, Ziffer 9, OÖ BauTG 1994 handelt es sich dabei um jenen Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird. Da es somit um eine Fläche geht, die das Baugrundstück „bedeckt“, und da es um Geschoßflächen geht, hat ein unterirdisches Geschoß dann und insoweit außer Betracht zu bleiben, als sein Fußboden unterhalb des Geländes liegt. Eine derartige Einschränkung dahingehend, dass ein „Grundstücksteil, der von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird“ vorliegt, ist dem Bgld. BauG nicht zu entnehmen.

Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist zulässig, weil - wie dargestellt - im gegenständlichen Verfahren eine Rechtsfrage zu lösen war, für die eine Rechtsprechung zum Bgld. Baugesetz fehlt.

Mag. L e i t n e r

Schlagworte

Bau- und Raumordnungsrecht; Baubewilligung; Nachbarrechte; Einwendungen; Bebauungsrichtlinien; Bebauungsweise; Immissionsschutz; Brandschutz; Tiefgarage; unterirdische Bauten; Abstandsvorschriften; bauliche Ausnutzung; Bebauungsdichte;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGBU:2021:E.GB5.09.2020.010.015

Zuletzt aktualisiert am

08.07.2021

Quelle: Landesverwaltungsgericht Burgenland LVwg Burgenland, <http://verwaltungsgericht.bgld.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at