

TE Lvwg Erkenntnis 2022/6/7 405-3/916/1/33-2022

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.06.2022

Entscheidungsdatum

07.06.2022

Index

L82005 Bauordnung Salzburg

40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauPolG Slbg 1997 §9

AVG §14

1. AVG § 14 heute
2. AVG § 14 gültig ab 01.01.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
3. AVG § 14 gültig von 01.03.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
4. AVG § 14 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
5. AVG § 14 gültig von 01.01.1999 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
6. AVG § 14 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch die Richterin Dr. Christine Scharfetter über die Beschwerde der AC DD, AD, LL, AF AE, AG, LL, AI AH, AG, LL, AK AJ, AG, LL, AL AJ, AG, LL, AN AM, AO, LL, AQ AP, AG, LL, AR AP, AG, LL, AS AM, AG, LL, vertreten durch Rechtsanwalt AT AU, MM, LL, gegen die Bescheide des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 12.11.2021, Zahl xxx/047 und vom 07.12.2021, Zahl xxx/053, (Beschwerdegegner und mitbeteiligte Partei: AA, NN, LL)

zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

2.

Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Mit den Bescheiden des Bürgermeisters der Stadt Salzburg (kurz: belB) vom 12.11.2021, Zahl xxx/047 und vom

07.12.2021, Zahl xxx/053 (Berichtigungsbescheid), wurde der Bewilligungswerberin (AA AB; kurz: Bw) die Baubewilligung für die Errichtung eines Neubaus (7 Wohneinheiten und 2 Büros) mit Tiefgarage und den Umbau und die Umwidmung der bestehenden Garage in einen Müll- und Fahrradraum auf den GST-NR yyy/qqq und yyy/zzz, beide inliegend in EZ rrr, beide KG sss OO, nach Maßgabe der im Spruch näher bezeichneten Bestimmungen erteilt. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer (kurz: Bf) durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter (kurz: Bfv) Beschwerde und brachten im Wesentlichen vor, dass

?

der Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" rechtswidrig sei,

?

die "alten Bebauungsbedingungen" (Bebauungsgrundlagen der Grundstufe "OO-PP ttt/ööö") aufgrund der materiellen Rechtskraftwirkung der Bauplatzklärung vom 20.01.2021 immer noch gelten würden,

?

es die Baubehörde verabsäumt habe, die Bauplatzklärung vom 20.01.2021 an den neuen Bebauungsplan (Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö") anzupassen,

?

die Bauplatzklärung vom 20.01.2021 und die bewilligte Baumaßnahme nicht im Einklang stehen und das Ansuchen von vornherein abgewiesen hätte werden müssen,

?

das Bauverfahren im "vereinfachten Verfahren" durchgeführt wurde, obwohl der umbaute Raum mehr als 4000 m³ beträgt,

?

der Berichtigungsbescheid vom 07.12.2021, Zahl xxx/053, infolge unrichtiger Anwendung des § 62 Abs 4 AVG mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet und dementsprechend aufzuheben sei, der Berichtigungsbescheid vom 07.12.2021, Zahl xxx/053, infolge unrichtiger Anwendung des Paragraph 62, Absatz 4, AVG mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit behaftet und dementsprechend aufzuheben sei,

?

die Bf durch das bewilligte Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nach den Bestimmungen des BauPOG wegen Anwendung eines gesetzwidrigen Bebauungsplans, insbesondere in ihren Rechten auf Festlegung gesetzeskonformer Bebauungsgrundlagen betreffend der Baudichte, Situierung des Baues im Bauplatz (Lage der Bauten im Bauplatz), Gebäudehöhen und Abstandsbestimmungen verletzt seien und

?

die Bf durch das bewilligte Bauvorhaben zudem

o

in ihren Nachbarrechten auf Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe und Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz, auch Abstandsbestimmungen sowie

o

durch die projektierte Tiefgarage, deren Einfahrt nahe dem Grundstück im Miteigentum der Bf projektiert ist, wegen unzumutbarer Belästigung infolge Abgasen, Lärm, welche Immissionen durch die Nutzung der Tiefgarage und der Tiefgarageneinfahrt- und ausfahrt erfolgt, verletzt seien und

o

es zu unzulässigen Beeinträchtigungen durch Abgase und Gestank durch die natürliche, thermische Entlüftung (Schachtbauwerk) der Tiefgarage nächst dem GST-NR uuu/vvv käme.

Die belB legte dem Landesverwaltungsgericht Salzburg (kurz: Verwaltungsgericht) die Beschwerde samt Verwaltungsakt am 11.01.2022 vor. Am 21.04.2022 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, die zwecks Zeugeneinvernahmen vertagt werden musste. Zwischenzeitig wurde der Verwaltungsakt zum Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" sowie der Höhenplan ON 3 (integrierender Bestandteil des Bescheides des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 21.01.2021, Zahl kkk), angefordert und der bautechnische Amtssachverständige (kurz: ASV) mit der Erstattung eines Gutachtens (Thematik Pflichtstellplätze, Gebäudehöhe, Mindestabstand) beauftragt. Am 11.05.2022 nahm der Bfv Akteneinsicht in den Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö". Befund und Gutachten des ASV (ON 28) wurde an die Verfahrensparteien übermittelt. Am 20.05.2022

wurde die Verhandlung fortgesetzt. Von den insgesamt sieben geladenen Zeugen konnten fünf Zeugen einvernommen werden. Nachdem die Verfahrensparteien keine Fragen bzgl Befund/Gutachten an den ASV hatten, wurde das Ermittlungsverfahren nach einer umfänglichen Rechtsfragenerörterung geschlossen.

Auf Grund der Aktenlage steht folgender

S a c h v e r h a l t

fest:

Die Bf sind jeweils Miteigentümer der Liegenschaft GST-NR uuu/vvv, inneliegend in EZ jjj, Katastralgemeindesss OO, Bezirksgericht Salzburg. Diese Liegenschaft grenzt unmittelbar nördlich an die Bauliegenschaft (GST-NR yyy/qqq und yyy/zzz, inneliegend in EZ rrr, Katastralgemeinde sss OO, Bezirksgericht Salzburg) an. Das Grundstück der Bf ist weniger als 15 m von den Fronten des projektierten Baus entfernt.

Die Bauliegenschaft ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg 1997, Stammfassung gemäß Gemeinderatsbeschluss 1998, kundgemacht im Amtsblatt hhh, rechtswirksam seit 1998, als "Bauland" mit der Widmung "Erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen.

Die für die Bebauung der Bauliegenschaft maßgeblichen Bebauungsgrundlagen sind im Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" (Beschluss des Gemeinderates 2021, kundgemacht im Amtsblatt iii, rechtswirksam seit 2021) festgelegt. In diesem Bebauungsplan sind ua folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt (Bezugshöhe 429,10 m üA):

- bauliche Ausnutzbarkeit: 0,9
- Baufluchtlinie: 5 m zur AG-Straße und BD-Straße
-

Bauhöhe (Höchsthöhe): Firsthöhe (FH), Gesimshöhe (GH) bzw Traufenhöhe (TH): 14 m

Der Bauplatz auf der Bauliegenschaft wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 20.01.2021, Zahl kkk, festgelegt (1.291 m²); darin wurde auch das natürliche Gelände fixiert [Lageplan ON 3 (a+b) der WT GmbH, GZ III]. Die Planunterlagen (ON 26 im Akt der belB) stimmen mit den in diesem Bescheid fixierten Höhenpunkten überein.

Beim von der Bw beantragten Bauprojekt (7 Wohneinheiten, 2 Büros, Tiefgarage, Umbau und die Umwidmung der bestehenden Garage in einen Müll- und Fahrradraum) handelt es sich um einen Bau mit einem Untergeschoß, einem Erdgeschoß, zwei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß.

Die Bf haben am 19.08.2021 folgende schriftliche Einwendungen erhoben:

?

Gebäudehöhe und die damit verbundene Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö"

?

Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des GST-NR uuu/vvv der Bf

?

Setzungsschäden am Gebäudes des GST-NR uuu/vvv.

In der Bauverhandlung am 24.08.2021 wurden seitens der anwaltlich vertretenen (Vollmachtsauflösung des damaligen Vertreters am 01.10.2021) Bf keine weiteren - über die schriftlichen Einwendungen vom 19.08.2021 hinausgehenden - Einwendungen, insbesondere keine Einwendung im Hinblick auf eine unzulässige Beeinträchtigung durch Abgase und Gestank durch die natürliche, thermische Entlüftung (Schachtbauwerk) der Tiefgarage nächst dem GST-NR uuu/vvv, erhoben.

Die geplante Gebäudehöhe mit ihrem höchsten Punkt 442,25 m üA (ON 26) liegt unter der maximal zulässigen Höhe von 443,10 m üA (Bezugshöhe 429,10 m üA plus 14 m) und entspricht daher dem Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö". Zum Grundstück der Bf (GST-NR uuu/vvv) wird der gesetzliche Mindestabstand eingehalten.

Zur

B e w e i s w ü r d i g u n g

wird ausgeführt, dass sich die obigen Feststellungen widerspruchsfrei aus dem von der belB vorgelegten Verwaltungsakt, dem verwaltungsgerichtlichen Akt (ua Befund/Gutachten des ASV vom 17.05.2022, Zahl ccc), dem Verwaltungsakt zum Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" und dem abgeführten Beweisverfahren (Verhandlung am 21.04.2022 und 20.05.2022) ergeben.

Wie sich aus der Zeugenaussagen des vom Bfv beantragten Zeugen ergibt, war zwar die natürliche, thermische Be- und Entlüftung (Schachtbauwerke) der Tiefgarage ua nächst dem GST-NR uuu/vvv der Bf in der Bauverhandlung der belB am 24.08.2021 ein Thema (ON 31, Seite 33. Absatz ff: "Ebenfalls ein Thema der Diskussion war die Be- und Entlüftung der Tiefgarage. In weiterer Folge ist dann die Diskussion aufgekommen, bei welchen Luftströmungen die Abgase am ehesten auf das Nachbargrundstück treffen könnten; diesbezüglich ist man zu dem Ergebnis gekommen, dass dies bei Westwind weniger gefährlich sei, als bei Föhnlage."). Gegen die Erhebung von weiteren - über die schriftlichen Einwendung vom 19.08.2021 - hinausgehenden Einwendungen, insbesondere eine Einwendung im Hinblick auf eine unzulässige Beeinträchtigung durch Abgase und Gestank durch die natürliche, thermische Entlüftung (Schachtbauwerk) der Tiefgarage nächst dem GST-NR uuu/vvv spricht jedoch, dass der damalige Rechtsvertreter der Bf, der an der Verhandlung teilnahm und dem die Verhandlungsschrift vom 24.08.2021 nachweislich am 26.08.2021 zugestellt wurde, binnen zwei Wochen ab Zustellung keine Einwendungen wegen behaupteter Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit der Übertragung erhoben hat. Auf die Frage des Bwv an den Zeugen, ob er den Anrainern empfohlen habe, zur Sicherung der Parteienrechte Einwendungen im Hinblick auf die Abluftsituation der Tiefgarage zu erheben, gab der Zeuge an (ON 31, Seite 7, unten): "Ich habe keine Empfehlungen gegeben, weil ein Rechtsanwalt anwesend war." Zudem erklärte einer der in der Verhandlung am 21.04.2022 anwesenden Bf: "Ich kann gefragt, ob noch weitere Einwendungen erhoben worden sind, mitteilen, dass wir in dieser Verhandlung die Abluftsituation besprochen haben, nämlich die Situierung der Entlüftung. Diese wurde uns vom technischen Amtssachverständigen genau erläutert. Wir hatten im Rahmen dieser Erläuterungen dann die Möglichkeit, auch entsprechende Fragen zu stellen. Davon haben wir auch Gebrauch gemacht. In der Verhandlung selbst wurde uns dann Befund und Gutachten in Aussicht gestellt und sind wir davon ausgegangen, dass wir im Rahmen des Parteiengehörs dann zu diesem Gutachten Stellung nehmen können. Einwendungen haben wir aus diesem Grund in der Verhandlung nicht vorgenommen, weil wir dies im Rahmen dieser Stellungnahme machen wollten." Das erkennende Gericht kommt daher [auch der einvernommene Vertreter der belB (Verhandlungsleiter der Bauverhandlung) stellte das Erheben von Einwendungen in der Bauverhandlung am 24.08.2021 glaubhaft in Abrede; siehe dazu ON 10, Seite 4, 1. Absatz] zu dem Ergebnis, dass - bis auf die vom damaligen Rechtsanwalt schriftlich erhobenen Einwendungen vom 19.08.2021 - in der Bauverhandlung am 24.08.2021 vor der belB keine weiteren Einwendungen, insbesondere keine im Hinblick auf die Beeinträchtigung durch Abgase und Gestank durch die natürliche, thermische Entlüftung (Schachtbauwerk) der Tiefgarage nächst dem GST-NR uuu/vvv, erhoben wurden (siehe Verhandlungsschrift vom 24.08.2021, Zahl xxx/039), weil von einem bei der Bauverhandlung anwesenden Rechtsanwalt - nicht zuletzt um Präklusionsfolgen zu verhindern - zu erwarten ist, dass er schon aus anwaltlicher Vorsicht spätestens in der Verhandlung entsprechende Einwendungen erhebt [unerheblich dabei ist, ob Amtssachverständigengutachten in Aussicht gestellt wurden oder nicht; gegen diese Annahme spricht, dass insbesondere die Thematik Be- und Entlüftung der Tiefgarage von der MA 05/02 (Bau- und Feuerpolizeiamt) gemeinsam mit der MA 01/05 noch vor der Bauverhandlung am 24.08.2021 einer Überprüfung unterzogen wurde (ON 14, ON 16, ON 30 im verwaltungsbehördlichen Akt; siehe dazu die Ausführungen des Vertreters der belB in ON 10 im verwaltungsgerichtlichen Akt, Seite 4, 5. Absatz)], und für den Fall, dass derartige Einwendungen erhoben worden sind, zumindest nach Übermittlung der Verhandlungsschrift (Zustellung am 26.08.2021) Einwendungen wegen behaupteter Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit der Übertragung erhebt (was unterlassen wurde). Anhaltspunkte dafür, dass seitens der Bf Einwendungen im Hinblick auf unzumutbaren Belästigungen im Zusammenhang mit der Benutzung der Zu- und Abfahrten der Tiefgarage erhoben worden seien, sind im Beweisverfahren nicht hervorgekommen.

Den Beweisantrag auf Einvernahme des damaligen Rechtsvertreters hat die Bfv letztlich in der Verhandlung am 20.05.2022 zurückgezogen, weil sie dessen Einvernahme für nicht mehr für notwendig erachtete (ON 31, Seite 16, 1. Absatz). Die übrigen Zeugen hatten zum Beweisthema (Einwendungen der Bf in der Bauverhandlung vor der belB am 24.08.2021) keine Wahrnehmungen, waren sie doch ausschließlich auf ihr Fachgebiet fokussiert.

Dass die Planunterlagen ON 26 (im Akt der belB) mit dem im Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 20.01.2021, Zahl kkk, fixierten Gelände gemäß Höhenplan ON 3 (a+b) übereinstimmen, ergibt sich ebenso wie der Umstand, dass das verfahrensgegenständliche Projekt die zulässige Gebäudehöhe lt Bebauungsplan

der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" bzw den Mindestabstand zum GST-NR uuu/vvv einhält, aus dem Gutachten des ASV (ON 28 im verwaltungsgerichtlichen Akt), welches an Hand der erwähnten Dokumente schlüssig und nachvollziehbar ist und keiner Gutachtenserörterung mehr bedurfte.

Im Übrigen stellen die im Beschwerdefall strittigen Fragen (Thematik Bebauungsplan/Bauplatzerklärung/Berichtigungsbescheid) vorwiegend Rechtsfragen dar; infolgedessen waren ua weitere Feststellungen nicht zu treffen.

Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt ergibt sich nachstehende

r e c h t l i c h e B e u r t e i l u n g:

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens ist die Nachbarbeschwerde der Bf gegen die von der belB der Bw erteilten baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung eines Neubaus (7 Wohneinheiten und 2 Büros) mit Tiefgarage und den Umbau und die Umwidmung der bestehenden Garage in einen Müll- und Fahrradraum auf der Bauliegenschaft in Ab- bzw Zurückweisung der Einwendungen der Bf.

Zum Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö":

Das erkennende Gericht hat den Verwaltungsakt zum Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" beigeschafft; Bedenken ob der Gesetzwidrigkeit des im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" sind beim erkennenden Gericht entgegen den Ausführungen des Bfv nicht entstanden [siehe dazu auch zur Höhenthematik: VwGH 24.04.2014, 2011/06/0135 (§ 57 Abs 2 letzter Satz ROG 2009 idF LGBl Nr 30/2009: Geschoss bis zu einer maximalen Höhe von 6,99 m ist nur als ein Geschoss zu zählen); siehe dazu auch die gesetzlichen Vorgängerbestimmungen (§§ 32 und 33 ROG 1998/ ua 7,49 m); ua § 57 ROG 2009 idF LGBl 30/2009 ("Kniestockregelung")]. Die verfahrensgegenständlich projektierte Höhe wäre (siehe ON 26, Schnitt A, B, C, D und E) selbst im Anwendungsbereich des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP ttt/ööö" (Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.1998, kundgemacht im Amtsblatt Nr 21a/1998 vom 20.11.1998) zulässig gewesen (§ 86 Abs 6 ROG 2009). Das erkennende Gericht hat den Verwaltungsakt zum Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" beigeschafft; Bedenken ob der Gesetzwidrigkeit des im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" sind beim erkennenden Gericht entgegen den Ausführungen des Bfv nicht entstanden [siehe dazu auch zur Höhenthematik: VwGH 24.04.2014, 2011/06/0135 (Paragraph 57, Absatz 2, letzter Satz ROG 2009 in der Fassung LGBl Nr 30/2009: Geschoss bis zu einer maximalen Höhe von 6,99 m ist nur als ein Geschoss zu zählen); siehe dazu auch die gesetzlichen Vorgängerbestimmungen (Paragraphen 32 und 33 ROG 1998/ ua 7,49 m); ua Paragraph 57, ROG 2009 in der Fassung Landesgesetzblatt 30 aus 2009, ("Kniestockregelung")]. Die verfahrensgegenständlich projektierte Höhe wäre (siehe ON 26, Schnitt A, B, C, D und E) selbst im Anwendungsbereich des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP ttt/ööö" (Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.1998, kundgemacht im Amtsblatt Nr 21a/1998 vom 20.11.1998) zulässig gewesen (Paragraph 86, Absatz 6, ROG 2009).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für das verfahrensgegenständliche Projekt daher die Festlegungen des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" maßgeblich sind.

Zum Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 20.01.2021, Zahl kkk:

Die Festlegung der Eignung einer Grundfläche zur Bebauung erfolgt in der Bauplatzerklärung. Zweck der Bauplatzerklärung im BGG ist es nicht, die im Bebauungsplan bereits normierten Bebauungsgrundlagen im Einzelfall, nämlich für einen bestimmten Bauplatz zur Geltung zu bringen. Es können daher nur "nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen" in die Bauplatzerklärung aufgenommen werden (VfSlg 12.391/1990, 13.644/1993). Von Festlegungen zu unterscheiden sind aber - siehe "Hinweis" im Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 20.01.2021, Zahl kkk, auf Seite 2, vorletzter Absatz - bloße Hinweise auf die Festlegungen im Bebauungsplan. Da sie lediglich der Information dienen, sind sie grundsätzlich zulässig (VfSlg 12.391/1990). Entgegen dem Vorbringen der Bfv sind daher für das verfahrensgegenständliche Projekt die Festlegungen des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" maßgeblich; im Übrigen musste die rechtskräftige Bauplatzerklärung vom 20.01.2021 gemäß § 64 Abs 3 ROG 2009 auch weder angepasst oder aufgehoben werden, weil diese bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt wurde. Die Festlegung der Eignung einer Grundfläche zur Bebauung erfolgt in der Bauplatzerklärung. Zweck der Bauplatzerklärung im BGG ist es nicht, die im Bebauungsplan bereits normierten Bebauungsgrundlagen im Einzelfall, nämlich für einen bestimmten Bauplatz zur Geltung zu

bringen. Es können daher nur "nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen" in die Bauplatzerklärung aufgenommen werden (VfSlg 12.391 aus 1990,, 13.644 aus 1993,). Von Festlegungen zu unterscheiden sind aber - siehe "Hinweis" im Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 20.01.2021, Zahl kkk, auf Seite 2, vorletzter Absatz - bloße Hinweise auf die Festlegungen im Bebauungsplan. Da sie lediglich der Information dienen, sind sie grundsätzlich zulässig (VfSlg 12.391 aus 1990,). Entgegen dem Vorbringen der Bfv sind daher für das verfahrensgegenständliche Projekt die Festlegungen des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" maßgeblich; im Übrigen musste die rechtskräftige Bauplatzerklärung vom 20.01.2021 gemäß Paragraph 64, Absatz 3, ROG 2009 auch weder angepasst oder aufgehoben werden, weil diese bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits berücksichtigt wurde.

Berichtungsbescheid vom 07.12.2021, Zahl xxx/053:

Die Prüfbefugnis des Verwaltungsgerichts im Fall des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, so bei Nachbarn im Baubewilligungsverfahren, ist auf jene Fragen beschränkt, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren diesbezüglich Einwendungen erhoben wurden (VwGH 23.05.2018, Ra 2016/05/0094).

Da ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht der Bf im Hinblick auf die Anwendung des Verfahrens (normales oder vereinfachtes Verfahren) nicht zusteht (LVwG Salzburg 03.02.2016, LVwG-3/307/5-2016; Giese, Salzburger Baurecht², RZ 22 zu § 10 BauPolG), scheidet eine Prüfpflicht iSd Punktes IV. der Beschwerde aus. Die Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn begründen, ist im Übrigen in beiden Verfahrensarten gewährleistet; zudem reichen Verfahrensrechte nicht weiter als die dahinterstehenden materiellen Rechte. Da ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht der Bf im Hinblick auf die Anwendung des Verfahrens (normales oder vereinfachtes Verfahren) nicht zusteht (LVwG Salzburg 03.02.2016, LVwG-3/307/5-2016; Giese, Salzburger Baurecht², RZ 22 zu Paragraph 10, BauPolG), scheidet eine Prüfpflicht iSd Punktes römisch vier. der Beschwerde aus. Die Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn begründen, ist im Übrigen in beiden Verfahrensarten gewährleistet; zudem reichen Verfahrensrechte nicht weiter als die dahinterstehenden materiellen Rechte.

Sofern - wie im vorliegenden Fall - die Bf in der Beschwerde vorbringen, bestimmte - nicht protokollierte - Einwendungen erhoben zu haben, ist in Ermangelung der vollen Beweiskraft der Niederschrift ein ergänzendes Ermittlungsverfahren über deren Vollständigkeit durchzuführen (VwGH 25.09.2008, 2007/07/0047); zu diesem Zweck wurden insgesamt fünf Zeugen, ein Bf und der Vertreter der belB einvernommen. Wie sich aus den Feststellungen ergibt, haben die Bf in der Bauverhandlung vor der belB am 24.08.2021 keine weiteren - über die schriftlichen Einwendungen am 19.08.2021 hinausgehenden - Einwendungen erhoben, insbesondere keine im Hinblick auf die unzulässige Beeinträchtigung durch Abgase und Gestank durch die natürliche, thermische Entlüftung (Schachtbauwerk) der Tiefgarage nächst dem GST-NR uuu/vvv.

Zu prüfen sind daher nur die vom damaligen Rechtsvertreter am 19.08.2021 schriftlichen Einwendungen:

?

Gebäudehöhe und die damit verbundene Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö"

?

Die Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des GST-NR uuu/vvv der Bf

?

Setzungsschäden am Gebäude des GST-NR uuu/vvv.

Das GST-NR uuu/vvv, inne liegend in EZ jjj, Katastralgemeinde sss OO, Bezirksgericht Salzburg liegt unbestritten im 15-m-Abstand zu den Fronten des Bauvorhabens, womit die Bf jeweils als Partei (Nachbar) im Sinn des § 7 Abs 1 Z 1 lit a BauPolG anzusehen sind. Das GST-NR uuu/vvv, inne liegend in EZ jjj, Katastralgemeinde sss OO, Bezirksgericht Salzburg liegt unbestritten im 15-m-Abstand zu den Fronten des Bauvorhabens, womit die Bf jeweils als Partei (Nachbar) im Sinn des Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, BauPolG anzusehen sind.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitsprache-recht 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 rechtzeitige Erhebung entsprechender

Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. VwGH 05.11.2019, Ra 2019/06/0238 mwN). Nach der ständigen 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 rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vergleiche VwGH 05.11.2019, Ra 2019/06/0238 mwN).

Zur Gebäudehöhe:

Der Nachbar im Bauverfahren kann - wie im vorliegenden Fall (Punkt V. der Beschwerde) - Einwendungen im Hinblick auf die Nichteinhaltung der festgelegten Gebäudehöhe erheben (VwGH 22.01.1998, 97/06/0261, VwGH 16.10.2014, 2013/06/0017). Ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl/Grundflächenzahl kommt dem Bf jedoch nicht zu (VwGH 17.12.2009, 2008/06/0080; VwGH 27.01.2009, 2008/06/0187; VwGH 18.12.2007, 2007/06/0112; VwGH 23.01.2007, 2005/06/0244; VwGH 14.09.1995, 95/06/0107). Der Nachbar im Bauverfahren kann - wie im vorliegenden Fall (Punkt römisch fünf. der Beschwerde) - Einwendungen im Hinblick auf die Nichteinhaltung der festgelegten Gebäudehöhe erheben (VwGH 22.01.1998, 97/06/0261, VwGH 16.10.2014, 2013/06/0017). Ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der maximal zulässigen Geschoßflächenzahl/Grundflächenzahl kommt dem Bf jedoch nicht zu (VwGH 17.12.2009, 2008/06/0080; VwGH 27.01.2009, 2008/06/0187; VwGH 18.12.2007, 2007/06/0112; VwGH 23.01.2007, 2005/06/0244; VwGH 14.09.1995, 95/06/0107).

Das verfahrensgegenständliche Grundstück liegt im Planungsgebiet des Bebauungsplans der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö". Als Bezugshöhe wurde festgelegt: 429,10 m üA. Ausgehend von diesem Höhepunkt wurden nachfolgend Höchsthöhen festgesetzt:

maximale Firsthöhe: 429,10 m + 14,00 m = 443,10 m üA

maximale Gesimshöhe: 429,10 m + 14,00 m = 443,10 m üA

maximale Traufenhöhe: 429,10 m + 14,00 m = 443,10 m üA

In den Schnitten des Einreichprojektes (ON 26) ist die Höhenentwicklung des geplanten Projektes dargestellt. Das gegenständliche Projekt überschreitet die zulässige Gebäudehöhe nicht, weil der maßgebend höchste Punkt 442,25 m üA des Projektes unter der maximal zulässigen Höhe von 443,10 m üA laut Bebauungsplan der Grundstufe "OO-PP-üüü/ööö" liegt. Dieses Ergebnis ergibt sich schlüssig und nachvollziehbar aus ON 26 im verwaltungsbehördlichen Akt und ON 28 (Befund/Gutachten des ASV vom 17.05.2022, Zahl ccc) und wurde auch von den Bf letztlich nicht mehr bestritten.

Obwohl die Bf die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes nicht eingewendet haben, findet sich auch diese Einwendung in der Beschwerde (Punkt V.); wie sich aus dem Befund/Gutachten des ASV vom 17.05.2022 (ON 28) ergibt, wird der gesetzliche Mindestabstand zu GST-NR uuu/vvv der Bf nicht unterschritten. Obwohl die Bf die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes nicht eingewendet haben, findet sich auch diese Einwendung in der Beschwerde (Punkt römisch fünf.); wie sich aus dem Befund/Gutachten des ASV vom 17.05.2022 (ON 28) ergibt, wird der gesetzliche Mindestabstand zu GST-NR uuu/vvv der Bf nicht unterschritten.

Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des GST-NR uuu/vvv der Bf

Für Licht hat grundsätzlich jeder Eigentümer durch Freilassung von genügend Raum auf dem eigenen Grundstück zu sorgen. Von diesem Grundsatz besteht nur dort eine Ausnahme, wo die Baugesetze den Bezug von Licht von dem Nachbargrundstück - oder der öffentlichen Verkehrsfläche - ausdrücklich sichergestellt haben. Diese Voraussetzung ist bei den Abstandsvorschriften und den Vorschriften über die Gebäudehöhe und den Bestimmungen über das Frontrecht gegeben. Ein allgemeines subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles ist gesetzlich nicht vorgesehen (VwGH 06.07.1981, Slg 10.513/A). Werden all jene Bestimmungen eingehalten, die einen Einfluss auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse haben können, wie die Bestimmungen über die Bauweise, die Lage des Bauvorhabens, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Abstände und die Gebäudehöhe, so kann der Nachbar nicht gesondert fordern, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse seiner Objekte so bleiben wie bisher (VwGH 30.05.2000, 2000/05/0040). Entspricht das Bauvorhaben diesen Bestimmungen - wie im vorliegenden Fall (siehe oben) - wird kein Nachbarrecht, das die Belichtung und Belüftung betrifft, verletzt (VwGH 29.09.2016, 2013/05/0193).

Setzungsschäden am Gebäudes des GST-NR uuu/vvv:

Die Eignung der Baugrube ist nicht Sache des Bewilligungsverfahrens, sondern der Bauausführung (VwGH 06.11.1990, 90/05/0105). Da die Bauausführung nach der ständigen Rsp des VwGH (vgl 22.12.2015, Ra 2015/06/0123 mwN) nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist, begründen die Vorschriften über die Ausführung von Bauten keinerlei subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (vgl Giese, Salzburger Baurecht2, Rz 1 zu § 13 BauPolG). Schließlich ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem nur der in den Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Baubewilligungswerbers entscheidend ist (vgl VwGH 01.08.2017, Ro 2014/06/0003). Die Bauausführung selbst und damit einhergehende Bedenken des Bf sind nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens. Die belB hat das (in Beschwerde gezogene) Einwendungsvorbringen bereits rechtsrichtig beurteilt und mangels Vorliegen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten als unzulässig zurückgewiesen. Die Eignung der Baugrube ist nicht Sache des Bewilligungsverfahrens, sondern der Bauausführung (VwGH 06.11.1990, 90/05/0105). Da die Bauausführung nach der ständigen Rsp des VwGH (vergleiche 22.12.2015, Ra 2015/06/0123 mwN) nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist, begründen die Vorschriften über die Ausführung von Bauten keinerlei subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (vergleiche Giese, Salzburger Baurecht2, Rz 1 zu Paragraph 13, BauPolG). Schließlich ist das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem nur der in den Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Baubewilligungswerbers entscheidend ist (vergleiche VwGH 01.08.2017, Ro 2014/06/0003). Die Bauausführung selbst und damit einhergehende Bedenken des Bf sind nicht Gegenstand des Bewilligungsverfahrens. Die belB hat das (in Beschwerde gezogene) Einwendungsvorbringen bereits rechtsrichtig beurteilt und mangels Vorliegen von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten als unzulässig zurückgewiesen.

Von der Einvernahme des Zeugen BF konnte Abstand genommen werden, weil sich bereits nach der Einvernahme des von den Bf beantragten Zeugen nicht unter Beweis stellen ließ, dass in der Verhandlung am 24.08.2021 vor der belB Einwendungen erhoben worden sind, die über jene Einwendung vom 19.08.2021 hinausgehen, und die vom Zeugen BF verfasste eidesstattliche Erklärung diesen Umstand bestätigt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht hatte - bezogen auf den Einzelfall - zu beurteilen, ob der angefochtene Bescheid materiell- und verfahrensrechtlich rechtmäßig war. Mit seiner Entscheidung weicht das Landesverwaltungsgericht Salzburg weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; vgl die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Gerichtshofes. Weiters ist die zu den maßgebenden materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, soweit relevant, auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und liegen keine sonstigen Hinweise für eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht hatte - bezogen auf den Einzelfall - zu beurteilen, ob der angefochtene Bescheid materiell- und verfahrensrechtlich rechtmäßig war. Mit seiner Entscheidung weicht das Landesverwaltungsgericht Salzburg weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; vergleiche die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Gerichtshofes. Weiters ist die zu den maßgebenden materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, soweit relevant, auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und liegen keine sonstigen Hinweise für eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Baurecht, keine Bedenken gegen Bebauungsplan, Prüfpflicht, Nachbarbeschwerde, Niederschrift Bauverhandlung, § 14 AVG, Einwendungen, Gebäudehöhe, Besonnung, Setzungsschäden, Berichtigungsbescheid

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LWVGSA:2022:405.3.916.1.33.2022

Zuletzt aktualisiert am

10.08.2022

Quelle: Landesverwaltungsgericht Salzburg LVwg Salzburg, <https://www.salzburg.gv.at/lvwg>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at