

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/5/30 2005/06/0383

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.05.2006

## Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Salzburg;  
L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;  
L82000 Bauordnung;  
L82005 Bauordnung Salzburg;  
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;  
BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;  
BauRallg;  
BauTG Slbg 1976 §27 idF 2004/065;  
BauTG Slbg 1976 §61;  
BauTG Slbg 1976 §62;  
ROG Slbg 1998 §17 Abs1 Z1;  
ROG Slbg 1998 §17 Abs1 Z2;  
ROG Slbg 1998 §17 Abs1 Z3 litb;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fritz, über die Beschwerde des M S in O, vertreten durch Mag. Andreas Wimmer, Rechtsanwalt in 5400 Hallein, Kuffergasse 1, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 4. November 2005, Zl. 1/02-39.860/3-2005, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. Ing. A Z in O, vertreten durch Pressl Endl Heinrich Bamberger, Rechtsanwälte GmbH in 5020 Salzburg, Erzabt-Klotz-Straße 21A, und 2. Marktgemeinde O, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren der erstmitbeteiligten Partei und das Kostenersatzbegehren der zweitmitbeteiligten Partei

werden abgewiesen.

## **Begründung**

Mit Eingabe datiert vom 13. Jänner 2005 (die Eingangsstampigie des Gemeindeamtes weist allerdings das Datum 12. Jänner 2005 auf) kam der Erstmitbeteiligte (kurz: Bauwerber) um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung (im vereinfachten Verfahren gemäß § 10 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 - BauPolG) zum Umbau eines bestehenden Gebäudes und zur Errichtung von Anbauten auf einem Grundstück im Gebiet der mitbeteiligten Gemeinde ein. Dieses Grundstück grenzt mit einer Längsseite an die H-Straße, mit der anderen Längsseite an die S-Gasse und mit den beiden Schmalseiten an bebaute Grundstücke. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer eines Grundstückes auf der anderen Seite der S-Gasse, das zum Teil dem nördlichen Bereich des zu bebauenden Grundstückes gegenüberliegt.

Das zu bebauende Grundstück ist als "Kerngebiet" gewidmet; für das zu bebauende Grundstück ist weiters der Bebauungsplan Nr. 31/0502 maßgeblich, der seit dem 5. Mai 2005 wirksam ist.

Mit Erledigung des Bürgermeisters vom 5. Mai 2005 wurde die Bauverhandlung für den 18. Mai 2005 anberaumt. In dieser Erledigung, die auch dem Beschwerdeführer zugestellt wurde, wird verbal auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG idF vor der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998 verwiesen.

In der Bauverhandlung führte der beiziehogene bautechnische Sachverständige unter anderem aus, bei projektgemäßer Ausführung der Benützung der baulichen Anlage sei "die Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte begründen, sichergestellt" (darunter auch die Bestimmungen betreffend die Einhaltung der Baufluchlinie, der Abstände und betreffend die Höhe der Bauten).

Der Vertreter der Landesstraßenverwaltung brachte vor, dass bei Einhaltung näher dargelegter Bedingungen gegen die Erteilung der angestrebten baubehördlichen Bewilligung im vereinfachten Verfahren kein Einwand bestünde.

Der Beschwerdeführer erklärte, das Verhandlungsergebnis werde insofern nicht zur Kenntnis genommen, als "durch die Höhen des geplanten Wohnhauses unsere Aussicht schwer beeinträchtigt wird". Es sei auch darauf zu verweisen, dass der näher genannte frühere Bürgermeister mündlich zugesichert habe, dass das alte Gemeindehaus (Anmerkung: das ist das bestehende Gebäude) in keinem Fall gegenüber dem Bestand erhöht werde und außerdem die Garage nicht überbaut werde. Es werde auch darauf verwiesen, dass die S-Gasse nur für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und die Fahrzeuge der Anrainer genutzt werden dürfe. Er fordere für den Fall, dass der Dachboden seines Objektes ausgebaut werden sollte, auch ohne Probleme Dachgaupen errichten zu können.

In der Folge erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 6. Juli 2005, soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, die angestrebte baubehördliche Bewilligung unter anderem mit der Auflage, dass die in der Verhandlungsschrift vom 18. Mai 2005 gestellten Bedingungen der Landesstraßenverwaltung einzuhalten und zu erfüllen seien. Von der Errichtung eines Kinderspielplatzes könne auf Grund einer näher bezeichneten Stellungnahme abgesehen werden.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung, in welcher er (zum Teil schlagwortartig) ausführte, es sei grundsätzlich gegen den Zubau (unter Hinweis auf eine behauptete seinerzeitige mündliche Zusage des früheren Bürgermeisters), gegen die Höhe eines bestimmten Gebäudezubaues und gegen den vorgesehenen Abstand zur S-Gasse, die jetzt schon dauernd verparkt sei, sodass Müllabfuhrwagen oft verkehrt einfahren müssten. Er thematisierte weiters ein behauptetes Durchgangsrecht zum Gebäude H. und die in diesem Bereich vorgesehenen Parkplätze, weil wegen dieser kein Durchgang mehr möglich wäre. Die 17 vorgeschriebenen Parkplätze sowie die Umkehrmöglichkeit würden nicht ersichtlich eingehalten. Er bezog auch dagegen Stellung, dass ein bestimmtes Bauernhaus wegen bestehenden Denkmalschutzes billig an die Gemeinde verkauft worden sei, ein Kinderspielplatz nicht auf eine Zusage des Bürgermeisters hin "fallen gelassen werden" dürfe, schließlich gegen die "schon erwähnte enorm beeinträchtigte Aussicht sowie Lichtverhältnis" bei einem Gebäude (sichtlich sein Wohnhaus).

Mit Bescheid der Gemeindevertretung vom 30. August 2005 wurde die Berufung im Wesentlichen als unbegründet abgewiesen, der erstinstanzliche Bescheid hingegen "hinsichtlich der Parkplatzsituation" gemäß einem nachgereichten Lageplan abgeändert, wobei der Durchgang von der H-Straße zur S-Gasse unwiderruflich gewährleistet sein müsse,

weiters auch dahin, dass auf die Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß § 61 BauTG verzichtet werde, dafür aber als Ersatzmaßnahme am öffentlichen Kinderspielplatz ein Holzturm im Gesamtwert von EUR 3.000,-- vom Bauwerber herzustellen sei.

Der nunmehr rechtsfreundlich vertretene Beschwerdeführer er hob dagegen Vorstellung, der mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge gegeben wurde. Begründend führte die belangte Behörde zusammenfassend aus, der Beschwerdeführer sei als Nachbar anzusehen, weil sein Grundstück von den Fronten des geplanten Baues weniger als 15 m entfernt sei.

Aus den Akten sei eine Zusicherung des früheren Bürgermeisters, das (frühere) Gemeindehaus gegenüber dem Bestand nicht zu erhöhen und die Garage nicht zu überbauen, nicht ersichtlich. Es handle sich hier um eine privatrechtliche Einwendung, weil die Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet werde, die im Privatrecht wurzle.

Zur Beeinträchtigung der "Belichtung" (im Original unter Anführungszeichen) sei festzuhalten, dass der Beschwerdeführer anlässlich der Bauverhandlung zwar den Einwand erhoben habe, die Aussicht werde durch die Höhe des Baues schwer beeinträchtigt. Er habe aber keinen Einwand hinsichtlich der Belichtung (Licht, Luft und Sonne) erhoben. Dies sei erst in der Berufung erfolgt, womit dieser Einwand präkludiert sei. Auch bestehe kein dauerndes Recht auf (uneingeschränkte) Aussicht, auch kein allgemeines subjektivöffentliches Nachbarrecht auf Wahrung des Licht- und Sonneneinfalles. Wenn der Beschwerdeführer in der Vorstellung vermeine, die Baubehörden hätten von sich aus ein Beschattungsdiagramm anfertigen lassen müssen, sei dem entgegenzuhalten, dass er dies im erstinstanzlichen Verfahren nicht begeht habe und andererseits die Baubehörde nicht von sich aus darauf einzugehen gehabt habe, weil ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliege und die darin enthaltenen Grenzlinien und Höhenbeschränkungen eingehalten würden. Dieser Einwand sei daher unbegründet.

Sei der Beschwerdeführer der Auffassung, er habe ein Recht auf Durchgang durch das Grundstück des Bauwerbers zur Liegenschaft H., so wäre dies gerichtlich durchzusetzen, falls dieses Recht bestehe und durch die gegenständlichen Baumaßnahmen eingeschränkt würde.

Hinsichtlich der behaupteten verkehrstechnischen Auswirkungen des Neubaues auf die S-Gasse sei auf den "Parteienkatalog" zu verweisen. Der Nachbar habe kein subjektiv-öffentliches Recht, verkehrstechnische Prüfungen zu verlangen.

Zum Einwand, dass die Parkplätze an der Hausmauer zur Liegenschaft H. fehl am Platze wären und dadurch kein Durchgang möglich sei und außerdem die Zahl der erforderlichen Parkplätze nicht gegeben sei, sei auf das zuvor Gesagte zu verweisen, wonach dem Beschwerdeführer diesbezüglich kein Mitspracherecht zukomme. Wenn darüber hinaus bemängelt werde, dass im Berufungsverfahren ein geänderter Lageplan vorgelegt und auch bewilligt worden sei, sei dem zu entgegnen, dass diese Änderungen, die das Wesen des Projektes nicht berührt hätten, im Berufungsverfahren zulässig gewesen seien. Die Einwände, es hätte eine neuerliche Verhandlung durchgeführt werden müssen und es sei auch nicht den Forderungen der Landesstraßenverwaltung Rechnung getragen worden, seien unbegründet, weil auch hier dem Beschwerdeführer kein Mitspracherecht zukomme.

Dem Beschwerdeführer sei beizupflichten, dass gemäß § 27 BauTG für Bauten mit mehr als 5 Wohnungen im Freien ein Kinderspielplatz für Kleinkinder einzurichten sei. Die Baubehörde wiederum habe von der Ausnahmemöglichkeit gemäß § 61 leg. cit. Gebrauch gemacht (wurde näher ausgeführt). Diesbezüglich komme dem Beschwerdeführer aber ebenfalls kein Mitspracherecht zu.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt, und, ebenso wie die mitbeteiligte Parteien, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender

Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.). Das gilt weiterhin auch für den Nachbarn, der i.S. des § 42 AVG idF seit der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998, die Parteistellung behalten hat.

Im Beschwerdefall sind insbesondere das Salzburger Baupolizeigesetz 1997, LGBI. Nr. 39 (BauPolG), in der Fassung LGBI. Nr. 65/2004, und das Salzburger Bautechnikgesetz, LGBI. Nr. 75/1976 (BauTG), ebenfalls in der Fassung LGBI. Nr. 65/2004, anzuwenden.

§ 10 BauPolG regelt das "vereinfachte Verfahren". Abs. 6 dieses Paragraphen lautet:

"(6) Im vereinfachten Verfahren hat sich die bautechnische Prüfung durch die Baubehörde nur auf folgende Punkte zu beziehen:

1.

die Gestaltung der Bauten und sonstigen baulichen Anlagen;

2.

die Erfüllung der Erfordernisse der ausreichenden Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und der einwandfreien Abwasserbeseitigung;

3. die Einhaltung der Bestimmungen, die subjektiv-öffentliche Rechte begründen;

4. die Voraussetzungen für die Gewährung einer angesuchten Ausnahme.

Die Baubehörde ist befugt, von ihr ohne nähere Prüfung festgestellte, offensichtliche Abweichungen von bautechnischen Vorschriften in das Verfahren einzubeziehen. Die danach erfolgte Einbeziehung bautechnischer Vorschriften in die bautechnische Beurteilung ist in die Baubewilligung aufzunehmen."

Nach § 9 Abs. 1 BauPolG ist die Baubewilligung ua. dann zu versagen, wenn (Z.6)

"durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz;"

Die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nach dem BauTG sind hingegen in seinem § 62 taxativ aufgezählt:

"Subjektiv-öffentliche Rechte

§ 62

Folgende Bestimmungen dieses Gesetzes stellen im Baubewilligungsverfahren für Nachbarn subjektiv-öffentliche Rechte dar:

1. § 8 Abs. 1 hinsichtlich des Vortretens von Bauteilen in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes;
2. § 8 Abs. 3 hinsichtlich des Vorliegens der Zustimmung der Straßenverwaltung bzw. der Gemeinde;
3. § 11 Abs. 2 hinsichtlich des Vorliegens der Zustimmung des Grundeigentümers;
4. § 15 Abs. 1 hinsichtlich der Einhaltung der Mindestentfernung von 1 m;
5. § 25 Abs. 5 hinsichtlich der Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände von der Bauplatzgrenze sowie hinsichtlich einer allfälligen Unterschreitung derselben;
6. § 34 Abs. 4 sowie § 53 Abs. 1 hinsichtlich der Einhaltung des Mindestabstandes von 2 m sowie hinsichtlich einer allfälligen Unterschreitung desselben;
7. § 39 Abs. 2 hinsichtlich der das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn;
- 7a. § 39d Abs. 3 hinsichtlich der das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn;
8. § 51 hinsichtlich einer Unterschreitung des Abstandes von 8 m;

9. § 52 Abs. 7 hinsichtlich einer Unterschreitung des Abstandes von 3 m;

10. § 56 Abs. 1 und 3, ausgenommen hinsichtlich der Interessen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes;

11. § 57 hinsichtlich der erheblich nachteiligen Wirkungen für benachbarte Grundstücke;

12. § 59, soweit in den in Betracht kommenden Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte verankert sind;

13. § 60, ausgenommen hinsichtlich der Interessen des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes;

14. § 61, soweit es sich um Ausnahmen von Vorschriften handelt, die subjektiv-öffentliche Rechte berühren."

§ 8, § 39 Abs. 2 und § 39d BauTG lauten (§ 8 auszugsweise):

"Vortreten von Bauteilen

§ 8

(1) Folgende Bauteile dürfen über die Baulinie oder Baufluchtlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten: ...

(2) Bauteile über Durchgängen und Durchfahrten sind nur nach Maßgabe von Bebauungsplänen zulässig.

(3) Wird durch Bauteile gemäß Abs. 1 und 2 der Raum über oder in einer öffentlichen Verkehrsfläche erfasst, ist unbeschadet der hiefür auf Grund straßenpolizeilicher Vorschriften gegebenen Bewilligungspflicht und sonstigen Beschränkungen ein Vortreten der Bauteile nur zulässig, wenn die Straßenverwaltung dem ausdrücklich zugestimmt hat. Besteht für eine als Verkehrsfläche gewidmete Grundfläche noch keine Straßenverwaltung, so ist an deren Stelle die privatrechtliche Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Durch das Vortreten von Bauteilen in öffentliche, landesgesetzlich geregelte Verkehrsflächen wird das Grundeigentum an Teilen der öffentlichen Verkehrsfläche nicht ersetzen."

"Abgrenzung der Sondervorschriften

§ 39

(1) ...

(2) Für Bauten und sonstige bauliche Anlagen oder Teile von solchen, die nach Größe, Lage oder Verwendungszweck erhöhten Anforderungen nach Festigkeit, Brandschutz, Sicherheit und Hygiene entsprechen müssen oder die Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen, welche das örtlich zumutbare Maß übersteigen, können zur Abwehr dieser Gefahren oder Belästigungen weitergehende Auflagen erteilt werden; diese können sich insbesondere auf besondere Konstruktionen der Wände und Decken und die Errichtung von Brandwänden sowie auf die Größe und Ausstattung der Stiegen, Gänge, Ausgänge, Türen und Fenster, die Beschaffenheit von Fußboden- und Stufenbelägen und die Art und Anzahl von Brandschutzeinrichtungen beziehen."

"Situierung der Garagen und Abstellplätze;

Ein- und Ausfahrten; Zu- und Abfahrten

§ 39d

(1) Abstellplätze und Garagen sollen möglichst nahe an den Straßen mit öffentlichem Verkehr gelegen sein.

(2) Die Ein- und Ausfahrten zu bzw von Abstellplätzen oder Garagen von bzw in Straßen mit öffentlichem Verkehr sind so anzuordnen und zu gestalten, dass durch ihre Benutzung die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der Straße mit öffentlichem Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Das Gleiche gilt für die Zu- und Abfahrten zu bzw von den Stellplätzen mit der Ergänzung, dass durch deren Benutzung die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auch auf den Zu- und Abfahrten selbst nicht beeinträchtigt werden darf.

(3) Bei Mittel- und Großabstellplätzen und -garagen darf die Benutzung der Zu- und Abfahrten keine Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen, die das örtlich zumutbare Maß übersteigen. Bei Großabstellplätzen und -garagen sind die Zu- und Abfahrten an verschiedenen Seiten anzuordnen, wenn dies wegen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit

des Verkehrs oder zur Vermeidung von das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn erforderlich ist."

§ 27 BauTG trifft nähere Anordnungen hinsichtlich der Einrichtung von Kinderspielplätzen; § 61 leg. cit gibt die Möglichkeit der Gewährung von Ausnahmen (von Erfordernissen bzw. Verpflichtungen auf Grund dieses Gesetzes)

Vorweg ist darauf zu verweisen, dass die belangte Behörde zu Unrecht angenommen hat, Einwände des Beschwerdeführers seien präkludiert. Der Verwaltungsgerichtshof hat schon mehrfach darauf verwiesen, dass Präklusion dann nicht eintreten kann, wenn in der Verständigung (Kundmachung) über die Anberaumung der Bauverhandlung nicht auf die in § 42 AVG idF seit der Novelle BGBI. I Nr. 158/1998 vorgesehenen Rechtsfolgen verwiesen wird. Der Hinweis in der Verständigung (Kundmachung) über die Anberaumung der Bauverhandlung im Beschwerdefall erfüllt diese Voraussetzungen nicht, weil die darin enthaltene Belehrung dem § 42 AVG in der Fassung vor dieser Novelle entspricht, somit rechtswidrig war (siehe dazu beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 22. Mai 2001, ZI. 2000/05/0271, und vom 23. Mai 2001, ZI. 2000/06/0056).

Geht man im Sinne des Vorbringens des Beschwerdeführers davon aus, dass er Einwendungen gegen die Höhe des geplanten Gebäudes erhoben hatte, ist für ihn daraus aber nichts zu gewinnen: der der Bauverhandlung beigezogene Sachverständige hat sich nämlich auch mit der Frage befasst, ob die zulässige Höhe eingehalten ist, und hat dies bejaht. Dass dies unzutreffend sein sollte, zeigt der Beschwerdeführer aber nicht auf.

Auch wenn der frühere Bürgermeister dem Beschwerdeführer "im Amt" zugesichert haben sollte, dass das bestehende Gebäude nicht erhöht und auch die Garage nicht überbaut werden solle, kann dies nicht, wie der Beschwerdeführer nun vermeint, dahin gedeutet werden, er habe "die Gemeinde durch diese Erklärung in seiner Eigenschaft als Baubehörde gleichsam wie durch mündliche Erlassung eines entsprechenden Feststellungsbescheides, binden bzw. verpflichten" wollen. Für die Annahme einer solchen Rechtsfolge fehlt jegliche Grundlage, davon ganz abgesehen, dass der Beschwerdeführer die nach § 62 Abs. 2 AVG erforderliche Beurkundung gar nicht behauptet.

Der Beschwerdeführer meint, der Abstand zur S-Gasse sei zu gering, sodass die Erreichbarkeit des Baugrundstückes nicht gegeben sei (und damit auch nicht dessen Eignung als Bauplatz); überdies sei dieser Einwand implizit auch als Behauptung zu verstehen, dass die Mindestabstände unterschritten würden. Auch diesen Einwänden kommt keine Berechtigung zu. Zunächst ist darauf zu verweisen, dass durch das Vorhaben die S-Gasse nicht verschmälert wird und das Grundstück auch an der H-Straße liegt, wo sich auch der Vorplatz zu dem Gebäudekomplex befindet, daher vor allem von dort aus aufgeschlossen wird (dies unabhängig von der Frage, inwieweit dem Beschwerdeführer diesbezüglich ein Mitspracherecht zukommt). Die im Verwaltungsverfahren bejahte Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorgaben des Bebauungsplanes, somit auch, was die Lage der Bauten im Bauplatz anlangt, wird vom Beschwerdeführer nicht in Zweifel gezogen. Auf diese Übereinstimmung kommt es aber im Beschwerdefall entscheidend an (diese Festlegungen gehen den allgemeinen Bestimmungen über Mindestabstände vor - siehe § 25 Abs. 2 des Bebauungsgrundlagengesetzes).

Zutreffend hat die belangte Behörde darauf verwiesen, dass die Behauptung einer Durchgangsservitut eine privatrechtliche Einwendung ist, auf die im Bauverfahren nicht Bedacht zu nehmen war. Es bleibt dem Beschwerdeführer unbenommen, sein behauptetes Recht im ordentlichen Rechtsweg durchzusetzen.

Der Beschwerdeführer bringt weiters vor, entgegen der Annahme der belangten Behörde werde "durch die Änderung der Parkplatzsituation" (gemeint ist die Projektänderung im Berufungsverfahren durch Vorlage eines neuen Planes) sehr wohl das Wesen des Projektes berührt, weil durch diese Änderung eine wesentliche Verschlechterung der verkehrstechnischen Anbindung des Bauprojektes bewirkt werde. Diese Verschlechterung sei im Hinblick auf § 62 Z 2 BauTG auch in nachbarrechtlicher Hinsicht relevant. Es wäre die verkehrstechnische Verträglichkeit des Projektes zu prüfen gewesen. Dies umso mehr als "durch das veränderte Parkplatzkonzept" auch die Erreichbarkeit seiner Liegenschaft "dramatisch verschlechtert" worden sei. Dem ist zu entgegnen, dass der Hinweis auf § 62 Z 2 BauTG fehl geht, weil es hier nicht um die im § 8 Abs. 3 iVm § 8 Abs. 1 und 2 BauTG genannten Bauteile geht. Im gegebenen Zusammenhang kommt dem Beschwerdeführer ein Mitspracherecht nur gemäß § 62 Z 7a iVm § 39d Abs. 3 BauTG "hinsichtlich der das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn" zu. Derartiges zeigt er aber nicht auf. Hinsichtlich einer allfälligen erschwerten Erreichbarkeit seiner Liegenschaft kommt ihm kein Nachbarrecht zu (wobei nochmals darauf zu verweisen ist, dass das Baugrundstück auch an die H-Straße grenzt). Ebenso wenig kommt ihm ein Mitspracherecht dahin zu, ob den Forderungen des Vertreters der

Landesstraßenverwaltung durch den Baubewilligungsbescheid Rechnung getragen wurde oder nicht (es handelt sich dabei um die Wahrnehmung öffentlicher Interessen), auch nicht hinsichtlich der Schaffung von Kinderspielplätzen (§ 27 BauTG) oder der Gewährung einer Ausnahme hievon, weil dies im taxativen Katalog des § 62 BauTG nicht vorgesehen ist.

In der Beschwerde (nicht aber auch in der Vorstellung) bringt der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang (Kinderspielplätze) auch vor, die Änderung des Verwendungszweckes des bestehenden Gebäudes (ehemaliges Gemeindeamt) in ein Mehrfamilienwohnhaus würde in "lärm- und verkehrstechnischer Hinsicht einen das örtliche Maß übersteigenden Grad der Belästigung" im Sinne des § 39 Abs. 2 iVm § 62 Z 7 BauTG bewirken. Dem ist zu entgegnen, dass ein Mehrfamilienwohnhaus im Kerngebiet gemäß § 17 Abs. 1 Z 3 lit. b ROG (iVm Z 1 und 2 dieses Paragraphen) jedenfalls zulässig ist und sachverhaltsmäßig keinerlei Anhaltspunkte für solche das örtliche zumutbare Maß übersteigende Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 39 Abs. 2 BauTG vorgetragen wurden, sodass der Berücksichtigung dieses Vorbringens auch das sich aus § 41 VwGG ergebende Neuerungsverbot entgegensteht.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003. Das Kostenmehrbegehren der erstmitbeteiligten Partei war abzuweisen (angesprochen wird Mehrwertsteuer), weil der pauschalierte Schriftsatzaufwand bereits die Umsatzsteuer enthält (siehe dazu die in Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit3, auf Seite 697 wiedergegebene hg. Judikatur). Das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Gemeinde (gerichtet auf Ersatz der "Kosten des VwGH-Verfahrens") war abzuweisen, weil der mitbeteiligten

Gemeinde Schriftsatzaufwand (nur der käme hier in Betracht) mangels tatsächlicher Vertretung durch einen Rechtsanwalt nicht gebührt (siehe § 49 Abs. 1 VwGG, was sinngemäß auch für die mitbeteiligte Partei zu gelten hat).

Wien, am 30. Mai 2006

#### **Schlagworte**

Baubewilligung BauRallg6 Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2006:2005060383.X00

#### **Im RIS seit**

27.06.2006

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

© 2026 JUSLINE

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

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