

# TE Vwgh Erkenntnis 2015/2/27 2012/06/0219

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2015

## Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Salzburg;

L82000 Bauordnung;

L82005 Bauordnung Salzburg;

L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;

40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;

BauPoIG Slbg 1997 §7 Abs1;

BauPoIG Slbg 1997 §7;

BauPoIG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;

BauRallg;

BauTG Slbg 1976 §62;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.a Merl und den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Lehner, über die Beschwerde des Dipl. Ing. J B in S, vertreten durch Mag. Klaudius May, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 41, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 16. Oktober 2012, Zl. 20704- 07/670/3-2012, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. H E; 2. Gemeinde H), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Mit Eingabe vom 28. Februar 2012 beantragte der Erstmitbeteiligte die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf der Liegenschaft Grundstück Nr. 3374, EZ 1773, KG H. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der von der Bauliegenschaft durch die Verkehrsfläche, Grundstück Nr. 3376, getrennten Liegenschaften

Grundstücke Nr. 3364 und 3372.

Mit Schreiben vom 9. April 2012 erhob der Beschwerdeführer Einwendungen betreffend die Nichtladung weiterer Eigentümer der Nachbargrundstücke, die er bei der mündlichen Baubewilligungsverhandlung am 11. April 2012 bekräftigte und hinsichtlich der Nichteinhaltung der Abstände und Beeinträchtigungen bei der Schneeräumung ergänzte.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 15. Mai 2012 wurde die beantragte Baubewilligung erteilt. Die Einwendungen des Beschwerdeführers wurden als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Berufung, die mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 3. Juli 2012 als unbegründet abgewiesen wurde. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, bloß "faktische Eigentümer" seien dem Bauverfahren nicht als Nachbarn beizuziehen. Darüber hinaus stehe es dem Beschwerdeführer nicht zu, allfällige, seiner Ansicht nach gegebene Parteienrechte Dritter zu einem eigenen zulässigen Berufungsvorbringen zu machen. Baugrenzlinien seien im Bebauungsplan und in der Bauplatzerklärung keine festgelegt. In den Ansichten der Einreichpläne seien Berechnungen abgebildet, die die Einhaltung der Mindestabstände dokumentierten. Die Überprüfung habe ergeben, dass mit dem Bauvorhaben sämtliche Mindestabstände eingehalten würden. Die Bedenken, dass zwischen der Straßengrundgrenze und der Mauer der Garagenzufahrt zu wenig Platz für Schneeablagerungen sei, ließen keine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten erkennen. Auch die Forderung der Vorschreibung von KFZ-Abstellplätzen und deren nachvollziehbarer Eintragung in den Plänen beträfe kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht. Außerdem sei das diesbezügliche Vorbringen präkludiert.

Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Vorstellung als unbegründet abgewiesen. Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und von Rechtsvorschriften führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, sämtliche in Frage kommenden Nachbarn seien als Parteien beigezogen worden. Die Parteienrechte der Nachbarn ergäben sich aus dem Eigentum. Ein "faktisches Eigentum" sei dem Baurecht fremd. Es möge sein, dass die Eigentümer der vom Beschwerdeführer bezeichneten Grundstücke Miteigentümer des Grundstückes Nr. 3364 gewesen seien, nunmehr schienen sie im Grundbuch aber nicht mehr auf. Außerdem gebe es kein subjektiv-öffentliches Interesse an der Ladung von Parteien, weshalb der Beschwerdeführer mit dem gesamten diesbezüglichen Vorbringen zur Parteistellung nichts gewinnen könne. Die Frage, ob ausreichend Stellplätze vorhanden seien, sei keine eines subjektiv-öffentlichen Rechtes, ebenso auch nicht die Frage der Gestaltung der Schneeräumung. In den Ansichten der Einreichpläne seien Berechnungen vorgenommen worden, die die Einhaltung der Mindestabstände zu den Bauplatzgrenzen dokumentierten. Daher gehe auch das diese Abstände betreffende Vorbringen des Beschwerdeführers ins Leere.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit kostenpflichtig aufzuheben.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

In der Beschwerde wird im Wesentlichen ausgeführt, die Einwände des Beschwerdeführers hätten sich nicht auf ehemalige, sondern aktuelle, außerbücherliche Miteigentümer des Grundstückes Nr. 3364 bezogen. Sie seien dem Verhandlungsleiter als Vertreter der erstinstanzlichen Behörde bekannt gewesen, seien aber trotzdem nicht zur Verhandlung geladen worden. Außerdem bestehe ein subjektiv-öffentliches Interesse des Beschwerdeführers an der Ladung dieser Parteien, da es sich bei ihnen um Miteigentümer der Liegenschaft Nr. 3364 handle, an der der Beschwerdeführer ebenfalls Miteigentum habe. Dies sei gerade in Bezug auf die Verwaltung der gemeinsamen Liegenschaft von Bedeutung. Hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände gehe die Behörde nicht auf die Argumentation des Beschwerdeführers ein. Die Baufluchtlinien seien in den Einreichplänen nicht erkennbar. Die belangte Behörde habe sich nicht mit dem Vorbringen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt, dass der 3 m-Mindestabstand bei der Freitreppe im Erdgeschoß gemäß § 8 des Salzburger Bautechnikgesetzes um 78 cm unterschritten werde. Nach Ansicht des Beschwerdeführers seien seine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte auch dadurch verletzt, dass durch die Lage der geplanten Stützmauer verstärkt Schneeräumungen auf seinen Grundstücken

durchgeführt werden müssten und daher die Gefahr von Sachbeschädigungen im Rahmen der Schneeräumung auf seinen Grundstücken bestünde. Außerdem seien erhöhte Aufwendungen des Beschwerdeführers für die Schneeräumung wahrscheinlich. Schließlich sei die Behörde nicht auf das Vorbringen eingegangen, dass die geplante Stützmauer unterhalb des Straßenniveaus liege, daher fast unsichtbar sei und folglich eine massive Gefährdung unter anderem auch für den Beschwerdeführer als Verkehrsteilnehmer bzw. Fußgänger bedeute.

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

§ 7 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 idF

Nr. 90/2008, lautet auszugsweise:

"Parteien

§ 7

(1) Parteien im Bewilligungsverfahren sind der Bewilligungswerber und außerdem

1. als Nachbarn

a) bei den im § 2 Abs. 1 Z 1 angeführten baulichen Maßnahmen die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind, als die nach § 25 Abs. 3 BGG maßgebenden Höhen der Fronten betragen. Bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum von über 300 m<sup>3</sup> haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15m entfernt sind, Parteistellung. Bei unterirdischen Bauten oder solchen Teilen von Bauten haben die Eigentümer jener Grundstücke Parteistellung, die von den Außenwänden weniger als zwei Meter entfernt sind;

..."

§ 9 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40 idF

Nr. 31/2009, lautet auszugsweise:

"Entscheidungen über das Bewilligungsansuchen § 9

(1) Die Bewilligung ist zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn

...

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;

..."

§ 62 des Salzburger Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976 idF

Nr. 107/2003, lautet:

"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 des Salzburger Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976 idF Nr. 2/1991, lautet:

"Vortreten von Bauteilen

§ 8

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

a) Sockel, Zierglieder, Schaufenster, Schaukästen, Vorlegestufen u. dgl. höchstens 20 cm;

b) Balkone, Erker u. dgl. höchstens 1,50 m, dies jedoch nur in einer solchen Anzahl und in einem solchen Ausmaß, daß sie nicht selbst den Eindruck einer Front des Baues erwecken, in Verkehrsflächen überdies nur dann, wenn diese mehr als 12 m breit sind;

c)

Vordächer (Dachvorsprünge), Hauptgesimse höchstens 1,50 m;

d)

Schutzdächer für die Umgebung des Baues (Eingang, Zugang entlang der Außenwände) höchstens 1,50 m, wenn es jedoch ein besonderer Schutzzweck erfordert, bis zu 3 m;

e)

Werbezeichen bis zu 3 m;

f)

Freitreppen und Rampen zu Eingängen im Erdgeschoß innerhalb der Grenzen des Bauplatzes höchstens 1,8 m;

Ein Vortreten solcher Bauteile in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes ist jedoch nur insoweit zulässig, als ein Mindestabstand von 3 m gewahrt erscheint.

(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 hierfür 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 ersessen."

§ 25 Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz, LGBl. Nr. 69/1968

idF Nr. 31/2009 (BGG), lautet auszugsweise:

"III. Lage der Bauten im Bauplatz

§ 25

...

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

..."

Zunächst ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nur seine eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen kann, zur Wahrung fremder Rechte ist grundsätzlich niemand legitimiert (vgl. dazu die bei Giese, Salzburger Baurecht, S. 895 unter Z. 11 zitierte hg. Rechtsprechung sowie z.B. das hg. Erkenntnis vom 18. Oktober 2012, Zl. 2012/06/0171). Im Übrigen besteht kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, dass auch andere Personen als Nachbarn dem Verfahren beigezogen werden, und zwar auch dann nicht, wenn es sich um Miteigentümer an derselben Nachbarliegenschaft handeln sollte. Das auf die Notwendigkeit der Beiziehung weiterer Personen als Nachbarn gerichtete Vorbringen des Beschwerdeführers geht daher ins Leere.

Ebenfalls keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte bestehen in Bezug auf allenfalls erforderliche Schneeräumungen sowie Sachbeschädigungen im Zuge dieser Räumungen, auch nicht in Bezug auf mit den Schneeräumungen verbundene Aufwendungen, ebenso nicht betreffend Gefährdungen von Verkehrsteilnehmern bzw. Fußgängern auf Verkehrsflächen. Auch das diesbezügliche Vorbringen führt die Beschwerde daher nicht zum Erfolg.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Abstandsbestimmungen nicht eingehalten seien. Die Behörden des Verwaltungsverfahrens sind dem mit dem Argument entgegengetreten, dass sich die Einhaltung der Abstandsbestimmungen aus den Bauplänen ergebe.

Da die Bauliegenschaft an der der Liegenschaft des Beschwerdeführers gegenüberliegenden Front an eine Verkehrsfläche angrenzt, sind im Beschwerdefall gemäß § 25 Abs. 3 erster Satz BGG die Baufluchtlinie oder die Baulinie für die einzuhaltenden Abstände maßgeblich, nicht hingegen die weiteren Bestimmungen des § 25 Abs. 3 BGG (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. April 2002, Zl. 2000/06/0160). Dem Beschwerdeführer kommt (auch als gegenüberliegendem Nachbarn) im vorliegenden Baubewilligungsverfahren unstrittig Parteistellung zu (vgl. in diesem Zusammenhang auch das hg. Erkenntnis vom 22. November 2001, Zl. 2000/06/0065; dies unterscheidet ihn vom Eigentümer der Verkehrsfläche, vgl. das zitierte hg. Erkenntnis vom 26. April 2002, mwN).

Ausgehend davon hat die belangte Behörde das Mitspracherecht des Beschwerdeführers hinsichtlich des Abstandes nicht in Frage gestellt, was schon deshalb zutreffend ist, weil § 9 Abs. 1 Z. 6 Baupolizeigesetz ausdrücklich die Regelungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz als solche nennt, die Nachbarrechte beinhalten (ohne Begründung aM Giese, aaO, S. 665 Z 17).

Nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang aber die Auffassung der belangten Behörde, dass sich aus den Einreichunterlagen die Einhaltung der Mindestabstände ergibt. Zum einen ist der im Akt befindlichen Niederschrift über die Bauplatzerklärung vom 11. April 2012 zu entnehmen, dass die Baufluchtlinien bzw. Baulinien zur Straßengrenze einen Abstand laut Bebauungsplan von 3 m aufweisen. Dies deckt sich auch mit der Darstellung im Höhenplan vom 21. September 2011, auf den sich der Bauplatzbewilligungsbescheid vom 24. April 2012 bezieht und in dem eine Baufluchtlinie im Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche eingezeichnet ist. Demgegenüber ist im mit der Baubewilligung genehmigten Grundrissplan des Erdgeschoßes zwar ein Abstand einer Freitreppe von 3 m kotiert, jedoch ohne zu berücksichtigen, dass dieser Abstand angesichts des nicht geradlinigen Verlaufes der Verkehrsfläche offensichtlich nicht auf die gesamte Länge der Treppe eingehalten wird. Die belangte Behörde hat auch nicht näher

begründet, weshalb die Einhaltung dieses Abstandes nicht auf der gesamten Länge der Treppe erforderlich sein sollte. Die belangte Behörde (und ebenso die Berufungsbehörde) verweist vielmehr auf die Ansichten in den Einreichunterlagen. Dieser Verweis ist schon deshalb nicht zielführend, weil aus diesen Ansichten die Straßengrenze nicht nachvollziehbar entnommen werden kann.

Der angefochtene Bescheid war daher gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Der Ausspruch über den Aufwändersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit § 79 Abs. 11 VwGG und § 3 der Verordnung BGBl. II Nr. 518/2013 idF Nr. 8/2014 in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 27. Februar 2015

#### **Schlagworte**

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

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

ECLI:AT:VWGH:2015:2012060219.X00

#### **Im RIS seit**

01.04.2015

#### **Zuletzt aktualisiert am**

25.02.2019

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

© 2024 JUSLINE

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

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