

TE Vwgh Erkenntnis 2015/2/27 2012/06/0049

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.02.2015

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;

BauRallg;

BauTG Slbg 1976 §62;

ROG Slbg 2009 §31;

ROG Slbg 2009 §39 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.a Merl sowie den Hofrat Mag. Haunold als Richter, im Beisein der Schriftführerin MMag. Lehner, über die Beschwerde 1. des Dr. R K und 2. der Dr. I K, beide in Z, beide vertreten durch die Berger & Partner Rechtsanwälte OG in 5020 Salzburg, Sterneckstraße 55, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 22. Dezember 2011, Zl. 20704-07/502/13-2011, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: Z GmbH in Z, vertreten durch Dr. Gernot Schreckeneder, Rechtsanwalt in 5700 Zell/See, Bahnhofplatz 4/4), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die beschwerdeführenden Parteien haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 610,60 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Eingabe vom 22. Dezember 2010 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung (und der hier

nicht gegenständlichen gewerbebehördlichen Bewilligung) für den Neubau eines Hotels auf der Liegenschaft S Straße 43, Grundstück Nr. 86/2, KG E. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der von der Bauliegenschaft durch die T. Straße getrennten, im Westen der Bauliegenschaft gelegenen Liegenschaft S Straße 40, Grundstück Nr. 381/482, EZ 2345, KG Z. Bei der mündlichen Verhandlung am 7. März 2011 erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauprojekt.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Z vom 9. Mai 2011 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung erteilt. Hinsichtlich der Einwendungen der Beschwerdeführer wurde in der Begründung ausgeführt, die Liegenschaft der Beschwerdeführer sei mehr als 15 m von den Fronten des geplanten Baues entfernt, womit sich Begründungen zu den Einwendungen der Beschwerdeführer in inhaltlicher Hinsicht erübrigten, die "beantragte Parteistellung" sei als "unzulässig zurückzuweisen".

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde zunächst dargelegt, die Beschwerdeführer hätten ausgeführt, dass ihnen auf Grund der Bauhöhe des Objektes von 23,7 m und des Abstands ihrer Grundstücksgrenze von den Fronten des Baues von etwas über 21 m zu Unrecht die Parteistellung aberkannt worden sei. Darin sei ihnen Recht zu geben. Die Einwendungen der Beschwerdeführer seien von der Berufungsbehörde aufzugreifen und in der Sache zu entscheiden. Im Übrigen seien den Beschwerdeführern im gesamten Verfahren die Rechte als Parteien zuerkannt worden. Erst im erstinstanzlichen Bescheid sei festgestellt worden, dass keine Parteistellung bestehe.

Forstgesetzliche Regelungen seien im Bauverfahren nicht relevant. Beim betreffenden Grundstück handle es sich um Bauland mit der Widmung "Erweitertes Wohngebiet", für das ein Bebauungsplan der Grundstufe mit der Bezeichnung "Thumersbach - Hotel Bellevue" bestehe, auf den sich die Baubehörde zu Recht stützen könne. Beschränkungen aus forsttechnischen Belangen seien nicht enthalten. Die Einwendungen zur Standsicherheit und Baugrundbeschaffenheit beträfen kein subjektiv-öffentlichtes Nachbarrecht. Von einer Unzulässigkeit der Bauplatzerklärung auf der Grundlage des genannten Bebauungsplanes könne insgesamt keine Rede sein. Den Beschwerdeführern sei auch nicht darin zu folgen, dass sie ein subjektiv-öffentlichtes Recht auf die Einhaltung der baulichen Ausnützbarkeit hätten, da sie ein solches Recht bereits auf Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Abstandsvorschriften und Gebäudehöhen hätten. Auch ein Nachbarrecht hinsichtlich der Verkehrsanbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche bestehe nicht.

Die Beschwerdeführer hätten vorgebracht, dass gemäß § 39d Abs. 3 iVm § 62 Abs. 7a Bautechnikgesetz (BTG) eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Belästigung durch die Zu- und Abfahrten aus der projektierten Mittelgarage gegeben sei. Die erstinstanzliche Behörde habe diesbezüglich keine Ermittlungen gepflogen. Im Berufungsverfahren sei der gewerbetypische Amtssachverständige mit einer ergänzenden Begutachtung beauftragt worden. Der Amtssachverständige weise in seinem Gutachten im Ergebnis nach, dass eine Beeinträchtigung durch diese Zu- und Abfahrten, die eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Belästigung der Nachbarn erwarten ließe, nicht vorliege.

Die Einhaltung einer widmungsgemäßen Bebauung könne vom Nachbarn nur vorgebracht werden, wenn damit Emissionsmehrbelastungen gegenüber der behaupteten rechtmäßigen Widmung einhergingen. Dies sei zwischen den Widmungen "Erweitertes Wohngebiet" und "Zweitwohnungsgebiet" nicht der Fall, da in beiden Kategorien Wohn- bzw. Zweitwohnbebauung dieselben Betriebstypen zulässig seien.

Die Reallastvereinbarung vom 21. Mai 2010 mit der Stadtgemeinde Z habe dingliche Wirkung auch für die Mitbeteiligte. In dieser Vereinbarung sei unter anderem der Umfang der Baulichkeiten mit 24 Apartments zu je 4 Betten für das verfahrensgegenständliche Projekt festgelegt worden. Bestimmt worden sei weiters, dass die Bauten ausschließlich hotelmäßig zu bewirtschaften und keineswegs als Zweitwohnungen zu verwenden seien. Für die verfahrensgegenständliche Hotelanlage sei nach dieser Vereinbarung ein Verwaltungs- und Betreibervertrag mit der S KG abzuschließen. Bei Zuwiderhandeln gegen die Reallastvereinbarung sei eine hohe Konventionalstrafe vereinbart worden. Auch die gegenüber der S KG im Bescheid vom 27. Juni 2010 (Abänderung der Bauplatzerklärung) enthaltene Auflage, die eine Zweitwohnungsnutzung auf dem Bauplatz für unzulässig erkläre, entfalte dingliche Wirkung und sei für die mitbeteiligte Partei verbindlich. Es sei damit ausreichend nachgewiesen, dass eine Zweitwohnsitznutzung in der Phase der Erteilung der Baubewilligung mit allen möglichen Mitteln hintangehalten werde. Auf Grund der Reallastvereinbarung und des Kaufvertrages, in dem vorgesehen sei, dass entsprechend der Reallastvereinbarung ein Verwaltungs- und Betreibervertrag mit der S KG abzuschließen sei, sowie auf Grund der bau-

und gewerberechtlichen Konsense samt den einen Bestandteil des Bescheides bildenden Projektunterlagen und Baubeschreibungen sei davon auszugehen, dass es sich beim verfahrensgegenständlichen Aparthotel um einen widmungsgemäßen Hotelbetrieb und nicht um ein Apartmenthaus iSd § 39 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) handle, das einer Kennzeichnungspflicht im Flächenwidmungsplan unterliegen würde, da Nebenleistungen, die Verpflegung der Gäste, Empfang, Hauswirtschaft und Reservierung über gemeinsame Anlagen erfolgen sollten. Da somit von einem Hotelbetrieb auszugehen sei, seien auch die Bedenken der Umgehung der Ausnahmen vom Verbot der touristischen Nutzung gemäß § 31 Abs. 5 Z 1 ROG hinfällig.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 7. März 2012, B 156/12-3, ablehnte und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abtrat.

Vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzten die Beschwerdeführer die Beschwerde auftragsgemäß und beantragen die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer führen aus, die belangte Behörde begründe den Bescheid im Wesentlichen damit, dass den Beschwerdeführern keine Parteistellung zukomme. Dies sei unrichtig (wird näher ausgeführt). In Bezug auf die Widmungskonformität bediene sich die belangte Behörde einer inhaltsleeren Begründung und übersehe, dass die Reallastvereinbarung durch das Bauvorhaben verletzt werde und daher nicht zur Rechtfertigung von dessen Genehmigung herangezogen werden könne. Nach einem Blick in den Managementvertrag und den Kaufvertragsentwurf sei evident, dass es sich nicht um ein Hotel handeln könne. Eine Nutzung als Hotel wäre gemäß der Abgrenzungsbeurteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 13. Dezember 2011, wonach das Verhältnis der Bettenanzahl zur Fläche für sonstige Leistungen ausschlaggebend sei, nur bei einer Anzahl von 2 m² für sonstige Leistungsbereiche je Gästebett zuzüglich 30 m² Empfangsraum möglich. Insgesamt würde die Qualifikation als Hotel eine Fläche von 418 m² erfordern. Diese Fläche könne, wie die Einreichunterlagen zeigten, nicht erreicht werden. Es sei nicht nachvollziehbar, wie von einem bewilligungsfähigen Hotelbetrieb ausgegangen werden könne, insbesondere nachdem die Anzahl der Verabreichungsplätze im Gewerbeverfahren zweiter Instanz auf 110 Stück angepasst worden sei. Der Neubau sei im Erdgeschoss mit einer Raumhöhe von 2,7 m und im 1. bis 7. Obergeschoss mit einer Raumhöhe von 2,5 m geplant. Diese Ausmaße widersprächen den gemäß der Allgemeinen Arbeitnehmerschutzverordnung für einen Hotelbetrieb erforderlichen. Ein Hotelbetrieb könne somit in der geplanten und genehmigten Weise niemals verwirklicht werden. Eine Anpassung der Raumhöhen an die tatsächlichen Anforderungen eines Hotels würde den Bau eines Hochhauses auslösen. Hier könnten dann die Abstandsregelungen nicht mehr eingehalten werden. Die genaue Erhebung der Fläche und der Abgleich mit den Erfordernissen hätte zur Versagung der Baubewilligung als Hotel geführt, ein anderer Bau (insbesondere mit Eigentumswohnungen zur Zweitwohnsitznutzung) sei in diesem "Erweiterten Wohngebiet" nicht bewilligungsfähig. Das Projekt werde auch beworben, nämlich als "Ferienwohnsitz mit der Möglichkeit der unbeschränkten Privatnutzung". Auch im Hinblick auf die Konventionalstrafe von EUR 10.000,-- im Vergleich zur Höchststrafe für widmungswidrige Nutzung nach dem ROG von EUR 25.000,-- sei die Reallastvereinbarung nicht geeignet, das Gesetz "zu ersetzen". Die Behörde begründe die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens mit dem Vorliegen eines privatrechtlichen Vertrages, ohne die aus der Aktenlage evidenten Widersprüchlichkeiten zu prüfen. Der angefochtene Bescheid leide insofern an Ergänzungsbedürftigkeit, als im Beweisverfahren die für einen Hotelbetrieb erforderliche Quadratmeterzahl sowie die Raumhöhen unter Beurteilung als Gesamtprojekt von Alt- und Neubau zusammen nicht erhoben worden seien. Die Unterinstanzen hätten die Planung nicht ausreichend begutachtet und auf Gesetzeskonformität überprüft. Die Planung stehe offensichtlich im Widerspruch zu den raumordnungsrechtlichen Vorschriften sowie jenen des Arbeitnehmerschutzes. Unterblieben sei auch die Erhebung der Traufenhöhen, was eine ordnungsgemäße Parteistellung der Beschwerdeführer vereitelt habe. In der Bescheidbegründung sei nicht nachvollziehbar, ob das Bauvorhaben letztlich mit den raumordnungsrechtlichen Vorschriften vereinbar sei. Auf Grund der eindeutigen Nichtrealisierbarkeit des Projektes und dessen Rechtswidrigkeit wäre die Baubewilligung zu versagen gewesen. Das Projekt könne seiner Auslegung nach nicht als Hotel betrieben werden und sei für einen solchen Betrieb auch nicht vorgesehen. Die Folge

wäre der Abverkauf der Apartments an ortsfremde Investoren. Es würde ein Projekt entstehen, das nicht gesetzeskonform genutzt werden könnte und rechtswidrig in seiner Gesamtheit als Zweitwohnsitzbau diente.

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

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

1. die bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung oder der jeweiligen Kennzeichnung widerspricht, sofern es sich nicht um eine im Einzelfall zulässige Verwendung (§§ 40 Abs 4, 46 und 47 ROG 2009) handelt;

2. die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht;

2a. für die Grundfläche trotz Erfordernis keine Bauplatzerklärung besteht, es sei denn, die Bauplatzerklärung wird als Teil der Baubewilligung erteilt;

3. die bauliche Maßnahme den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft;

4. die bauliche Maßnahme den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen sowie den gesundheitlichen Anforderungen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffenden, widerspricht;

5. die bauliche Maßnahme den von den Parteien gemäß § 7 Abs 1 Z 2 wahrzunehmenden Interessen erheblich widerspricht;

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;

7. der Eigentümer eines von einem allfälligen Abbruchauftrag gemäß Abs 2 dritter und vierter Satz betroffenen Baues oder Bauteiles dem Abbruch widerspricht.

Liegen solche Gründe nicht vor, hat die Baubehörde die Bewilligung zu erteilen.

..."

§ 39 des Salzburger Bautechnikgesetzes (BTG), LGBI. Nr. 75/1976 idF LGBI. Nr. 107/2003, lautet auszugsweise:

"§ 39

...

(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.

..."

§ 39d BTG idF LGBI. Nr. 107/2003 lautet auszugsweise:

"§ 39d

...

(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."

§ 62 BTG idF LGBI. 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."

§ 31 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 (ROG), LGBI. Nr. 30 idF LGBI. Nr. 53/2011, lautet auszugsweise:

"Zweitwohnungen

§ 31

(1) Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

(2) Eine Verwendung als Zweitwohnung liegt vor, wenn Wohnungen oder Wohnräume dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitzwecken dienen und diese Nutzung nicht im Rahmen des Tourismus (gewerbliche Beherbergung, Privatzimmervermietung usgl) erfolgt. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus.

...

(5) Eine touristische Nutzung von Wohnungen ist außerhalb von ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten in Bauten mit mehr als fünf Wohnungen nicht zulässig. Dieses Verbot gilt nicht:

1.

in Betrieben zur gewerblichen Beherbergung;

2.

in Apartmenthäusern, die als solche vor dem 1. Jänner 1973 oder später auf Grund einer unter Anwendung des Art III Abs. 2 der Raumordnungsgesetz-Novelle 1972, LGBI Nr 126, baubehördlich bewilligt worden sind;

3. für Wohnungen, die bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs. 1) rechtmäßig touristisch genutzt worden sind.

..."

§ 39 ROG lautet auszugsweise:

"Kennzeichnung von Stadt- und Ortskernbereichen, von

Flächen für

Einzelhandelsnutzungen in Betriebs- oder Gewerbegebieten und von

Flächen für Feriendorfer oder Apartmenthäuser

§ 39

..."

(2) In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 bis 5 können Flächen für Feriendorfer oder Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung gekennzeichnet werden. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs. 1 Z 5 zu erwarten sind.

..."

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass ihnen die belangte Behörde zu Unrecht die Parteistellung verweigert habe, geht dieses Vorbringen schon deshalb ins Leere, weil die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid gerade von einer solchen Parteistellung ausgegangen ist und die Einwendungen der Beschwerdeführer in der Sache geprüft hat.

Subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn begründen jene Bestimmungen der bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften, die nicht ausschließlich dem Schutz des öffentlichen Interesses, sondern auch dem Schutz der besonderen, gesetzlich anerkannten Interessen der Nachbarn dienen (vgl. Giese, Salzburger Baurecht, S. 324, Z 29). Festlegungen des Flächenwidmungsplanes gehören nur dann dazu, wenn sie auch dem Nachbarschutz dienen. Davon ist jedenfalls auszugehen, wenn in der Widmungsregelung ein Immissionsschutz vorgesehen ist (vgl. Giese, aaO, S. 325 Z 29).

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführer zwar die raumordnungsrechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens vorbringen, sie machen jedoch nicht geltend, dass sie in ihrem Immissionsschutz beeinträchtigt wären. Dass Derartiges angesichts der vorgebrachten Widmungswidrigkeit der Fall sein könnte, ist auch nicht ersichtlich.

Soweit die Errichtung von Bauten hinsichtlich anderer, nicht Nachbarschutz bezogener Kriterien geregelt ist, kommt den Nachbarn aber kein subjektiv-öffentliches Recht auf Wahrung der Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan zu (vgl. Giese, aaO, S. 326, Z 30).

Die (einschränkenden) Regelungen über die Zulässigkeit von Bauten für Zweitwohnungen bzw. Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung enthalten keine Bestimmungen, die (auch) dem besonderen Schutz der Nachbarn dienen. Sie vermitteln daher keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte, die von den Beschwerdeführern erfolgreich gemacht werden könnten. Das Vorbringen, dass statt eines Hotels ein Apartmenthaus für Zweitwohnungen errichtet werde, geht daher ins Leere.

Bemerkt wird in diesem Zusammenhang noch, dass ein Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren

ist, bei dem ausschließlich das beantragte Projekt zu beurteilen ist (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 2006, ZI. 2002/06/0125, mwN). Es kommt hingegen im Baubewilligungsverfahren nicht darauf an, ob das Bauvorhaben eventuell nicht verwirklicht werden kann oder ob die Absicht zu vermuten ist, dass das Projekt anders errichtet oder verwendet werden soll als eingereicht. Im Falle einer nicht bewilligten Ausführung oder Verwendung des Projektes wäre gegebenenfalls mit baupolizeilichen Aufträgen und Strafen vorzugehen. Im Baubewilligungsverfahren kann, angesichts der alleinigen Maßgeblichkeit der Einreichunterlagen, eine eventuell illegale Ausführung oder zukünftige Verwendung jedoch keine Rolle spielen.

Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

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

Wien, am 27. Februar 2015

Schlagworte

Baubewilligung BauRallg6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen BauRallg5/1/6Nachbarrecht 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:2015:2012060049.X00

Im RIS seit

07.04.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.04.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at