

# TE Lvwg Erkenntnis 2016/2/3 LVwG-3/307/5-2016

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.02.2016

## Entscheidungsdatum

03.02.2016

## Index

L82005 Bauordnung Salzburg

40/01 Verwaltungsverfahren

## Norm

BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12a Abs2;

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;

AVG §42

BauPolG Slbg 1997 §10;

## Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Mag. Thomas Thaller über die Beschwerden von 1. Herrn M. N. und 2. Frau F. I., jeweils ..., beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B. ..., sowie von 3. Frau C. L., ..., vertreten durch die K. Rechtsanwältin OG, ..., jeweils gegen den Bescheid des Bau- und Raumplanungsausschusses der Gemeinde X. vom 9.7.2015, Zahl xxxxxx, (mitbeteiligte Partei: M. P.)

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

Sachverhalt und Verfahrensgang:

Mit Ansuchen an die Gemeinde X. vom 16.6.2014 beantragte Frau M. P. (im Folgenden: mitbeteiligte Partei) die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Kleinwohnhauses mit Garage im nordöstlichen Teil des Grundstückes aaa/9 KG X. (Liegenschaft Y.-Straße 8). Gleichzeitig stellte auch ihr Bruder, Herr P. K., ein (eigenes)

Ansuchen um Baubewilligung eines Kleinwohnhauses mit Garage im südlichen Bereich des Grundstückes. Nach den jeweiligen Einreichunterlagen sollen die beiden Kleinwohnhäuser über eine gemeinsame Doppelgarage verbunden werden.

Das im Miteigentum der mitbeteiligten Partei und ihres Bruders stehende Baugrundstück aaa/9 KG X. ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde X. als Bauland in der Widmungskategorie "Reines Wohngebiet" ausgewiesen und von keinem Bebauungsplan erfasst. Es wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde X. vom 1.4.1980 unter Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Ausmaß von 1200 m<sup>2</sup> zum Bauplatz erklärt. Zu den Mindest- und Höchsthöhen wurden dabei die höchste Dachtraufe mit 6,50 m, der höchste Punkt des Baues (First) mit 9,50 m, jeweils bezogen auf den gemittelten Straßensattel der Y.-Straße festgelegt. Auf dem Grundstück wurde Anfang der 1980iger Jahre die baubehördliche Bewilligung für ein Wohnobjekt erteilt, welches von den Großeltern der nunmehrigen Eigentümer errichtet wurde. Für das bestehende Wohnobjekt wurde über Antrag der nunmehrigen Eigentümer (mitbeteiligte Partei und ihr Bruder) mit Bescheid des Bürgermeisters vom 7.7.2014 die baubehördliche Abbruchbewilligung erteilt. Mit Bescheid des Bürgermeisters vom 8.10.2013 erfolgte über Antrag der mitbeteiligten Partei und ihres Bruders unter Vorlage des Einreichprojekts des Geometers Dipl.Ing S. vom 9.4.2013 die Erteilung der Bewilligung zur Abänderung der bestehenden Bauplatzklärung vom 10.4.1980 durch Erweiterung der Bauplatzfläche um 425 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Bereich des Grundstückes auf eine Bauplatzfläche im Ausmaß von insgesamt 1625 m<sup>2</sup> und Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit für diesen Gesamtbauplatz mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 1,3. Der größere Teil der Erweiterungsfläche (374 m<sup>2</sup>) des Bauplatzes war zuvor Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Grundstufe "W." vom 10.4.1997, welcher die nordöstlich des gegenständlichen Bauplatzes gelegenen Bauparzellen umfasst. Diese Fläche wurde im Rahmen einer rechtswirksamen Änderung des Bebauungsplanes "W." (Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.4.2013) aus dem Bebauungsplan herausgenommen und dem gegenständlichen Bauplatz zugeschlagen.

Das mit gegenständlichem Bauansuchen vom 16.6.2014 von der mitbeteiligten Partei beantragte zweigeschoßige Einfamilienwohnhaus hat laut Einreichplanung (technische Beschreibung) einen umbauten Raum von 1450 m<sup>3</sup> und weist zum nordwestlich gelegenen Nachbargrundstück aaa/22 eine Traufenhöhe von 5,70 m über dem Erdgeschoss (bzw. 6,37 m über dem vom Geometer in der Bauplatzänderung eingemessenen Urgelände) und zum südöstlich gelegenen Nachbargrundstück aaa/3 eine Traufenhöhe von 5,60 m über dem Erdgeschoss (bzw. 5,97 bis 6,0 m über dem vom Geometer in der Bauplatzänderung eingemessenen Urgelände) auf. Der Abstand der Fronten des von der mitbeteiligten Partei beantragten Baus zum nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück aaa/22 beträgt 4,95 m. Zum südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück aaa/3 beträgt der nächste Abstand von den Fronten des Wohnhauses 4,50 m, von der eingeschößigen Garage 7 m.

Mit Ladung vom 25.6.2014 beraumte der Bürgermeister Gemeinde X. (im Folgenden: Bürgermeister) für 10.7.2014 eine mündliche Bauverhandlung an, zu der auch die Eigentümer der das Bauvorhaben betreffenden Nachbargrundstücke unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen gemäß § 42 AVG persönlich geladen wurden.

Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters an die Gemeinde X. vom 9.7.2014 erhoben die Nachbarn M. N. (im Folgenden: Erstbeschwerdeführer) und F. I. (im Folgenden: Zweitbeschwerdeführerin) als Eigentümer des südöstlich angrenzenden Grundstücks aaa/3 schriftliche Einwendungen, worin sie ausführten, dass die Bauplatzklärung unter Festlegung einer Baumassenzahl von 1,3 durch eine rechtswidrige Abänderung des Bebauungsplans "W." erfolgt sei. Die dadurch erzielte bauliche Verdichtung entspreche nicht jener des Bebauungsgebietes von maximal 1,0, was dem ländlichen Charakter der Umgebung nicht entspreche. Es wäre daher für den gesamten Bauplatz nur eine BMZ von 0,9 oder 1,0 festzulegen gewesen.

Es gäbe keine sachliche Rechtfertigung für die Herausnahme eines Teils des Grundstückes aaa/9 aus dem Bebauungsplan "W.". Der Bebauungsplan "W." wäre daher auf die gesamte Parzelle aaa/9 auszudehnen gewesen, um die Einheitlichkeit der Bebauung zu gewährleisten sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

Die Verdichtung durch Erhöhung der Baumasse widerspreche dem dörflichen Charakter des Baugebietes. Die zu errichtenden Baukörper würden den bestehenden Grünbestand durchbrechen, die Sichtbeziehungen und die bestehenden Besonnungsverhältnisse verschlechtern und den Gebietscharakter des Planungsgebietes nachteilig verändern.

Sämtliche Baukörper der Umgebung seien in einer Flucht errichtet und führe die Errichtung zweier massiver Baukörper und das Heranbauen an die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Mit dem eingereichten Projekt würde mit den Nebenanlagen die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche nach § 56 Sbg ROG überschritten.

In der mündlichen Bauverhandlung am 10.7.2014 erhob auch die Eigentümerin des nordwestlich gelegenen Nachbargrundstückes aaa/22, Frau C. L., durch ihren Rechtsvertreter Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Nachdem es mit der mitbeteiligten Partei zu keiner privatrechtlichen Vereinbarung wie vorgeschlagen gekommen sei, schließe sie sich den schriftlichen Einwendungen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer vollinhaltlich an und erhebe diese zu eigenen Einwendungen. Ergänzend wendete sie ein, dass entgegen § 10 Abs 3 BauPolG im Bauansuchen das Vorliegen oder Nichtvorliegen der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nicht erklärt werde. Weiters wendete sie die Rechtswidrigkeit des Bauplatzklärungsbescheides vom 8.10.2013 ein, welcher bei der Festlegung der Bebauungsgrundlagen auf die Bauplatzklärung vom 10.4.1980 verweise. Die dort festgelegte bauliche Ausnutzbarkeit mit einer Geschossflächenzahl von 0,17 bei eingeschößiger und 0,25 bei zweigeschößiger Bebauung sei bereits durch die zu addierenden Angaben in den beiden den Bauplatz betreffenden Ansuchen überschritten, sodass sie hierdurch in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten beeinträchtigt sei.

Der Rechtsvertreter der Erst- und Zweitbeschwerdeführer schloss sich in der Bauverhandlung den Einwendungen der Drittbeschwerdeführerin an und brachte ergänzend vor, dass die Festlegung der Baumassenzahl von 1,3 im Bauplatzbescheid vom 8.10.2013 ohne sachliche Rechtfertigung erfolgt sei und in die subjektiven Nachbarrechte der Erst- und Zweitbeschwerdeführer eingreife. Auch liege eine Befangenheit des von der Baubehörde herangezogenen Bausachverständigen vor, da die mitbeteiligte Partei Obmannstellvertreterin des Bauausschusses der Gemeinde X. sei und deshalb von einer ständigen Zusammenarbeit sowohl mit der Verfahrensleiterin als auch mit dem beigezogenen Sachverständigen auszugehen sei. Weiters lassen Äußerungen des Sachverständigen in der Verhandlung erhebliche Zweifel an dessen Unbefangenheit aufkommen. Er beantragte die Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen aus dem Bereich der Orts- und Landschaftsplanung zum Beweis dafür, dass durch die beabsichtigte Bebauung das Orts- und Landschaftsbild erheblich gestört werde.

Der von der Baubehörde beigezogene nichtamtliche Bausachverständige erstattete in der Bauverhandlung ein bautechnisches Gutachten, worin er feststellte, dass die geplante bauliche Maßnahme der durch den Flächenwidmungsplan gegebenen Widmung nicht widerspreche, mit der Bauplatzklärung im Einklang stehe, den Bestimmungen über die Lage der Bauten mit Bauplatz nicht zuwiderlaufe und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften, insbesondere den bautechnischen und gesundheitlichen Erfordernissen und die Belange von Gestalt und Ansehen betreffend, nicht widerspreche. Weiters widersprach der bautechnische Sachverständige den Ausführungen des Rechtsvertreters der Erst- und Zweitbeschwerdeführer zu seiner Befangenheit. Er habe bis zum heutigen Tag keine Kenntnis davon, dass die mitbeteiligte Partei im Bauausschuss der Gemeinde tätig sei und sei davon erst vom Rechtsvertreter in Kenntnis gesetzt worden. Die vom Rechtsvertreter ihm zugesprochenen Äußerungen während der mündlichen Bauverhandlung seien falsch.

Die erstinstanzliche Baubehörde holte in weiterer Folge noch eine gutachterliche Stellungnahme der Ortsplanerin vom 15.9.2014 über die raumordnungsfachliche Beurteilung zu den Bauverfahren der mitbeteiligten Partei und ihres Bruders betreffend Abänderung des Bebauungsplans "W." und der örtlichen Verhältnisse auf Grundstück aaa/9 ein und gewährte dazu den Beschwerdeführern Parteiengehör.

Mit Bescheid vom 13.1.2015 erteilte der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz der mitbeteiligten Partei im vereinfachten Verfahren die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Hauskanalanschluss, Ein- und Ausfahrt in Straßen mit öffentlichem Verkehr auf Grundstück Nr. aaa/9 KG X. (EZ ...) nach Maßgabe der näher angeführten Einreichpläne unter Einhaltung von näher bezeichneten Auflagen. Die Einwendungen der beschwerdeführenden Nachbarn wurden als unzulässig zurückgewiesen. Der Entscheidungsvorschlag für die erstinstanzliche Erledigung wurde von der von der Gemeinde X. zur Rechtsberatung beigezogenen Rechtsanwaltskanzlei Berger und Partner erstellt. Der erstinstanzliche Baubewilligungsbescheid des Bürgermeisters wurde vom Vizebürgermeister in Vertretung des krankheitsbedingt ausgefallenen Bürgermeisters unterfertigt.

Gegen diesen Bescheid erhoben sowohl die Erst- und Zweitbeschwerdeführer als auch die Drittbeschwerdeführerin jeweils durch ihre Rechtsvertreter eine fristgerechte Berufung.

Mit Bescheid vom 9.7.2015 gab der Bau- und Raumplanungsausschuss der Gemeinde X. (im Folgenden: belangte Behörde), als Baubehörde 2. Instanz, aufgrund des Sitzungsbeschlusses vom 8.7.2015, den Berufungen der Beschwerdeführer, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der vom 13.1.2015, keine Folge und wies die Berufungen - soweit sie sich inhaltlich darauf stützen, dass

- die Abänderung des Bebauungsplans der Grundstufe W. vom 11.4.2013 ohne sachliche Begründung erfolgt sei,
- für das zu bebauende Grundstück kein, bzw. kein das Bauvorhaben deckender Bebauungsplan vorhanden sei,
- der Bescheid keine Begründung enthalte, dass das Bauvorhaben der haushälterischen und nachhaltigen Nutzung von Grund und Boden entspreche, die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern nicht dem sparsamen Umgang mit Bauland entspreche und die Änderung des Bebauungsplans der Grundstufe W. daher rechtswidrig erfolgt sei, das bewilligte Bauvorhaben sich architektonisch nicht in das Ortsbild bzw. die Umgebung einfüge und das Straßenbild der Y.-Straße durch den bewilligten Bau gestört werde,
- die Berücksichtigung der Kubatur des Altbestandes für die Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit rechtswidrig sei,
- die Bewilligung der Bauführung nicht dem Bauplatzerklärungsbescheid vom 8.10.2013 entspreche, da dieser auf den Bescheid vom 10.4.1980 verweise und die darin vorgegebene bauliche Ausnutzbarkeit von 0,17 bzw. 0,25 nicht eingehalten würde,
- durch das Bauvorhaben eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke gegeben wäre,

als unzulässig zurück, hinsichtlich der übrigen Anfechtungsgründe als unbegründet ab. Die belangte Behörde hat den - ebenfalls von der Rechtsberatung der Gemeinde erstellten - Entscheidungsvorschlag für den Berufungsbescheid in ihrer Sitzung am 8.7.2015 diskutiert und einstimmig beschlossen. Der Berufungsbescheid wurde vom Obmann des Bau- und Raumplanungsausschusses unterfertigt.

Im Zeitpunkt der Antragstellung des gegenständlichen Bauansuchens war die mitbeteiligte Partei Mitglied (Obmann-Stellvertreterin) des Bau- und Raumplanungsausschusses der Gemeinde X.. Sie ist aus dieser Funktion aber noch vor Erlassung des erstinstanzlichen Baubescheides ausgeschieden. Der Bau- und Raumplanungsausschuss bzw. dessen Mitglieder waren im erstinstanzlichen Bauverfahren mit dem gegenständlichen Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei weder in beratender Funktion noch sonst befasst.

Sämtliche Beschwerdeführer brachten durch ihre Rechtsvertreter gegen den Berufungsbescheid der belangten Behörde vom 9.7.2015 fristgerechte Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) ein.

Die Erst und Zweitbeschwerdeführer monierten in ihrer gemeinsamen Beschwerde vom 10.8.2015 zunächst die Unzuständigkeit der belangten Behörde als Baubehörde zweiter Instanz, wobei sie vorbrachten, dass die Ermächtigung zur Beschlussfassung im Sinne des § 33 Salzburger Gemeindeordnung nicht die Berechtigung zur Erlassung eines Bescheides beinhaltet. Dadurch seien sie in ihrem verfassungsmäßig gewährleisteten Recht auf den gesetzlichen Richter verletzt. Weiters brachten sie vor, dass die mitbeteiligte Partei Gemeinderatsabgeordnete sei und Obmann-Stellvertreterin des Bauausschusses zu einem Zeitpunkt gewesen sei, als das gegenständliche Bauprojekt aufbereitet worden sei. Daraus habe sich eine Befangenheit der handelnden Personen manifestiert. Es wurde eine Befangenheit der Bauamtsleiterin, des Bürgermeisters, des im erstinstanzlichen Verfahren von der Baubehörde beigezogenen nichtamtlichen Bausachverständigen und der beigezogenen Ortsplanerin behauptet. Der Bürgermeister und die beigezogenen nichtamtlichen Sachverständigen (Bausachverständiger und Ortsplanerin) wurden von ihnen abgelehnt. Moniert wurde weiters, dass eine detaillierte Begründung zum Vorliegen der Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bauverfahren im Sinne des § 10 BauPolG fehle und keine Akteneinsicht in die im Gutachten der Ortsplanerin angeführte rechtliche Beurteilung der Berger Rechtsanwälte gewährt worden sei. Im Verfahren zur Abänderung des Bebauungsplanes seien verschiedene Planungsgesichtspunkte und Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) nicht beachtet worden und sei keine sachliche Rechtfertigung gegeben gewesen, Teile von Grundstücken aus dem gültigen Bebauungsplan herauszulösen. Die Erhöhung der Baumasse und die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan sonst vorgegebenen Bebauungsgrundlagen widersprächen dem dörflichen Charakter des Baugebietes.

Die Baukörper würden den bestehenden Grünbestand durchbrechen und die bestehende Sicht Beziehung und die bestehenden Besonnungsverhältnisse verschlechtern. Die Erhöhung der Bebauungsdichte und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf einem Bauplatz laufe der charakteristischen Bebauung des Ortsteiles zuwider. Die beabsichtigte Bebauung führe zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die eingereichten Bauobjekte würden in Bezug auf die Bebaubarkeit nicht der Bauplatzerklärung entsprechen, die Verdichtung durch die Erhöhung der Baumasse widerspräche dem dörflichen Charakter des Baugebietes. Die Erst- und Zweitbeschwerdeführer beantragten nach Durchführung einer mündlichen Beschwerdeverhandlung die Abänderung des angefochtenen Bescheides, dass der Antrag auf Baubewilligung für die Errichtung des gegenständlichen Einfamilienwohnhauses für nichtig erklärt bzw. zurück- bzw. abgewiesen werde, in eventu der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit an die Baubehörde zweiter Instanz bzw. erster Instanz zurückverwiesen werde.

Die Drittbeschwerdeführerin monierte in ihrer Beschwerde ebenfalls die Unzuständigkeit der bescheiderlassende Behörde. Weiters brachte auch sie vor, dass der Bescheid hinsichtlich der Voraussetzung der Erlassung der Bewilligung im vereinfachten Verfahren mangelhaft und unvollständig und schon aus diesem Grunde aufzuheben sei. Es wurde ebenfalls die Befangenheit des ehemaligen Bürgermeisters, der Bauamtsleiterin und des Bauausschusses der Gemeinde X. behauptet, wodurch das Verfahren mangelhaft geblieben sei. Die ergänzenden Feststellungen der belangten Behörde zum gemittelten Straßensattel wurden als unrichtig bestritten. Diese seien von immanenter Wichtigkeit, da sich sämtliche Mindest- und Höchsthöhen auf den gemittelten Straßensattel beziehen. Dieser sei aus den eingereichten Unterlagen nicht ableitbar. Durch die von ihr als willkürlich bzw. falsch behauptete Festlegung der gemittelten Sattelhöhe der Straße sei das subjektiv-öffentliche Recht auf Einhaltung der Mindestabstände, auf Nachvollziehbarkeit der Einreichunterlagen bzw. der Informationsanspruch der Drittbeschwerdeführerin verletzt und liege ein Mangel der Einreichunterlagen und damit die Rechtswidrigkeit des Bescheides vor. Weiters monierte die Drittbeschwerdeführerin eine Verletzung ihres subjektiven öffentlichen Nachbarrechts dadurch, dass die Abstände zwischen den zwei Bauvorhaben auf dem Bauplatz nicht eingehalten worden seien. Auch vertrete sie die Ansicht, dass unabhängig vom Bestehen subjektiv-öffentlicher Rechte von der Behörde einzufordern sei, offenkundige Baurechtswidrigkeiten von Amts wegen aufzugreifen. Die Kubatur des Altbestandes könne nur dann Berücksichtigung finden, wenn dieser Altbestand bestehen bleibe. Im gegenständlichen Fall sei gemeinsam mit der Baubewilligung auch um die Bewilligung des Totalabriss des Altbestandes ausgesucht worden. Durch den Abriss gebe es keine erworbenen Rechte und kein rechtliches Vertrauen darauf. Die Berücksichtigung des Altbestandes stelle keine sachliche Rechtfertigung für die Herauslösung des Teilgrundstückes aus dem Bebauungsplan dar. Dies verstoße gegen das allgemeine Sachlichkeitsgebot und den Gleichheitsgrundsatz. Sie beantragte die Nichtigerklärung des angefochtenen Bescheides bzw. die Abänderung, dass der Antrag auf Baubewilligung zurück- bzw. abgewiesen werde, in eventu dass der Bescheid aufgehoben und an die Baubehörde erste Instanz zurückverwiesen werde. Weiters beantragte sie ebenfalls die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht.

Die belangte Behörde legte die Beschwerden mit den Verfahrensakten dem Verwaltungsgericht am 17.11.2015 unter gleichzeitiger Abgabe einer Stellungnahme zu den Beschwerdevorbringen vor.

Das Verwaltungsgericht übermittelte den Beschwerdeführern die Stellungnahme der belangten Behörde und beraumte für 13.1.2016 eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung an.

Die belangte Behörde übermittelte am 23.12.2015 eine Berichtigung ihrer ergänzenden Stellungnahme und eine Ausfertigung des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.4.2014 samt Kundmachung zur Festlegung der Ausschusskompetenzen und Übertragung der Kompetenzen an den Bau- und Raumplanungsausschuss mit Aushangsvermerk.

In der Beschwerdeverhandlung am 13.1.2016 wurden die Verfahrensakten (Bauplatzverfahren, Baubewilligungsverfahren) und die ergänzend vorgelegten Unterlagen verlesen. Die mitbeteiligte Partei wurde zu ihrer Funktion in der Gemeinde befragt. Weiters wurde auch die mit dem Rechtsvertreter der belangten Behörde erschienene Bauamtsleiterin der Gemeinde zum Verfahrensgang der gegenständlichen Bauverfahren befragt. Die Bauamtsleiterin gab auch an, dass sie im Berufungsverfahren im Hinblick auf das Berufungsvorbringen der Drittbeschwerdeführerin als Bautechnikerin ergänzende Feststellungen zu den Höhen getroffen habe, die in der Berufungsentscheidung festgehalten worden seien. Das Beweisverfahren wurde geschlossen. Die Rechtsvertreter der Beschwerdeführer und der belangten Behörde, sowie die mitbeteiligte Partei gaben Schlussäußerungen ab.

Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Die Feststellungen zum Sachverhalt und Verfahrensgang stützen sich auf den Inhalt der vorliegenden Verfahrensakten und das Ergebnis der durchgeführten Beschwerdeverhandlung. Das Verwaltungsgericht hat keine Gründe die Angaben der mitbeteiligten Partei in der Beschwerdeverhandlung zu ihrer Stellung in der Gemeindepolitik und ihrer Tätigkeit als ehemaliges Mitglied des Kollegialorgans der belangten Behörde in Zweifel zu ziehen. Weiters bestehen für das Verwaltungsgericht auch keine Gründe, die Angaben der Bauamtsleiterin der Gemeinde X. über die Abwicklung der gegenständlichen Bauverfahren sowie über ihre ergänzenden Feststellungen zur Höhe der Bauten in Zweifel zu ziehen. Für das Verwaltungsgericht ergaben sich keine Hinweise, dass die mitbeteiligte Partei oder Organe der belangten Behörde auf das erstinstanzliche Bauverfahren Einfluss genommen hätten.

Zur Zuständigkeit der belangten Behörde:

In den Beschwerden wurde jeweils zunächst die Zuständigkeit der belangten Behörde zur Erlassung der gegenständlichen Berufungsentscheidung bestritten und vorgebracht, dass im Gemeindeinstanzenzug die Gemeindevertretung für die Erlassung der Berufungsentscheidung zuständig gewesen wäre.

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht die Zuständigkeit der belangten Behörde für die Erlassung des angefochtenen Bescheids von Amts wegen zu prüfen.

Der angefochtene Bescheid wurde nach dem Spruchwortlaut vom "Bau- und Raumplanungsausschuss der Gemeinde X., als Baubehörde 2. Instanz" erlassen und vom namentlich angeführten Obmann des Bau- und Raumplanungsausschusses mit der Fertigungsklausel "Für die Gemeindevertretung X." unterschrieben.

Die näheren Bestimmungen zu Ausschüssen der Gemeindevertretung werden in § 33 der Salzburger Gemeindeordnung 1994 (GdO 1994) getroffen. Gemäß § 33 Abs 2 leg cit können solche Ausschüsse auch, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit und Einfachheit des Verfahrens und der Kostenersparnis gelegen ist, von der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung an Stelle und im Namen der Gemeindevertretung in einem bestimmten Rahmen ermächtigt werden (wobei jedoch die Gemeindevertretung in jeder Lage des Verfahrens die Beschlussfassung wieder an sich ziehen kann).

Die belangte Behörde legte im Beschwerdeverfahren den entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung X. vom 16.4.2014 über die Bestellung von Ausschüssen gem. § 33 Abs 1 und § 34 Abs 7 GdO 1994 und die Festlegung der Ausschussskompetenzen vor.

Punkt 2. des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.4.2014 lautet:

"2.) Bau- und Raumplanungsausschuss

1) Kompetenz zur Beratung folgender Aufgabenbereiche:

- Beratung in Flächenwidmungsplanangelegenheiten
- Angelegenheiten der Raumordnung
- Beratung über Entwicklungsprogramme
- Erstellung von Bebauungsplänen

2) Kompetenz zur Beschlussfassung an Stelle und im Namen der Gemeindevertretung

bzw. der Gemeindevorstellung, einschließlich des Vergaberechts im Rahmen des Budgets, jedoch bis zu einer Höchstgrenze von € 150.000,00 (netto) im Einzelfall:

- Agenden der Baubehörde 2. Instanz - diesbezüglich hat die Gemeindevertretung bis zum 30.Juni 2014 einen Beschluss zu fassen, ob diese Agenden weiterhin im eigenen Wirkungsbereich verbleiben sollen oder an das Land ab 1.1.2015 abgetreten werden.
- Gemeindeeigene Bauvorhaben sowie die Vergabe der erforderlichen Arbeiten und Lieferungen."

Die Kundmachung des Beschlusses erfolgte durch Anschlag an der Amtstafel vom 25.4.2014 bis 23.5.2014.

Zweifel am rechtswirksamen Zustandekommen des Beschlusses und der Kundmachung sind für das Verwaltungsgericht nicht hervorgekommen und wurden auch nicht vorgebracht.

Aus Punkt 2. 2) des Beschlusses ergibt sich für das Verwaltungsgericht eindeutig auch die Übertragung der Zuständigkeit für die Erlassung des gegenständlichen Berufungsbescheides an die belangte Behörde. Die von den Beschwerdeführern vertretene Rechtsansicht, wonach § 33 GdO 1994 die delegierte Instanz nur zur Beschlussfassung, aber nicht zur Erlassung des Berufungsbescheides ermächtigt, wird vom Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die höchstgerichtliche Judikatur zur gleich gelagerten Delegation an die Gemeindevorsteherung gemäß § 34 Abs 7 GdO 1994 nicht geteilt (vgl. VwGH 22.2.2012, 2011/06/0187). In diesem Zusammenhang können die Erst- und Zweitbeschwerdeführer auch mit dem Vorbringen, dass der angefochtene Bescheid vom Obmann des Bau- und Raumplanungsausschusses mit der Fertigungsklausel "Für die Gemeindevertretung X." gezeichnet wurde, für Ihren Standpunkt nichts gewinnen, da im Beschwerdefall klar ist, welche Behörde den Berufungsbescheid erlassen hat, nämlich der Bau und Raumplanungsausschuss (vgl. ebenfalls VwGH 22.2.2012, 2011/06/0187).

Der Unzuständigkeitseinwand der Beschwerdeführer geht somit ins Leere.

Zum inhaltlichen Vorbringen der Beschwerdeführer ist festzuhalten:

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind Nachbarbeschwerden gegen eine im Gemeindevorsteherzug der mitbeteiligten Partei erteilten baubehördlichen Bewilligung.

Allen österreichischen Bauordnungen ist gemeinsam, dass die Rechtsstellung des Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren beschränkt ist. Der Nachbar hat nur dort ein durchsetzbares Mitspracherecht, wo seine durch baurechtliche Vorschriften geschützte Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte. Auch nach den baurechtlichen Vorschriften des Bundeslandes Salzburg 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 (VwGH 7.8.2013, 2012/06/0142 mwN).

Im Fall der Anberaumung einer mündlichen Bauverhandlung durch die erstinstanzliche Baubehörde mit persönlicher Verständigung der als Parteien in Betracht kommenden Nachbarn gemäß § 41 Abs 1 AVG – im vorliegenden Sachverhalt wurden die Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG als Nachbarn jeweils persönlich geladen - hat dies gemäß § 42 Abs 1 AVG zur Folge, dass diese Personen ihre Stellung als Parteien verlieren, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen, die ihre subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte berühren, erheben.

Aus dem beschränkten Mitspracherecht des Nachbarn folgt, dass die Prüfungsbefugnis der Berufungsbehörde im Baubewilligungsverfahren bei der Berufung eines Nachbarn auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieser ein Mitspracherecht besitzt. Die Berufungsbehörde ist dabei nicht berechtigt, aus Anlass der Berufung eines Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen (vgl. zB VwGH 31.1.2012, 2012/05/0104, und 26.4.2002, 2000/06/0205). Da die Sachentscheidung des Verwaltungsgerichts an die Stelle des angefochtenen Bescheides tritt (vgl. VwGH 4.8.2015, Ra 2015/06/0039) besteht diese eingeschränkte Prüfungsbefugnis auf rechtzeitig geltend gemachte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte auch für das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren und bringt mit sich, dass das Verwaltungsgericht infolge einer Beschwerde des Nachbarn keine Aspekte aufgreifen darf, zu denen der Nachbar kein Mitspracherecht (mehr) hat. Das Verwaltungsgericht ist daher in solchen Fällen nicht berechtigt, den bekämpften Bescheid deshalb aufzuheben (oder abzuändern), weil er seiner Ansicht nach bestimmten, ausschließlich von der Behörde wahrzunehmenden (im öffentlichen Interesse liegenden) Vorschriften widerspricht (vgl. VwGH vom 18.3.2013, 2010/05/0063).

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. Hierzu gehören neben den in § 9 Abs 1 Z 6 BauPolG demonstrativ aufgezählten Bestimmungen über die Höhe und Lage der Bauten im Bauplatz (§ 25 BGG) insbesondere auch einzelne dem Nachbarschutz dienende Bestimmungen des BauTG (s. § 62 BauTG), des ROG 2009,

einzelne Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (wenn ein Immissionsschutz in der Widmungsregelung vorgesehen ist), sowie einzelne auch dem Nachbartschutz dienende Festlegungen im Bebauungsplan bzw in der Bauplatzklärung (siehe dazu näher Giese, Salzburger Baurecht, Seiten 324 ff mit Judikaturnachweisen).

Die in ihrer schriftlichen Eingabe an die Baubehörde vom 9.7.2014 (Erst- und Zweitbeschwerdeführer) und in der mündlichen Bauverhandlung am 10.7.2014 vorgebrachten Einwendungen der Beschwerdeführer richteten sich ausdrücklich auch gegen die Bauplatzklärung.

Da im Verfahren zur selbstständigen Bauplatzklärung den Nachbarn keine Parteistellung zukommt (§ 12a Abs 2 BGG), ist den Beschwerdeführern zunächst beizupflichten, dass die diesbezüglich ergangenen Bauplatzbescheide ihnen gegenüber keine Rechtswirkungen entfalten. Sie waren daher im Baubewilligungsverfahren berechtigt, ihnen zustehende subjektiv-öffentlich rechtliche Einwendungen zu erheben, welche den Gegenstand des Bauplatzklärungsverfahrens betreffen, wozu auch die Abstandsvorschriften nach § 25 Abs 3 BGG zählen (vgl. VwGH 7.8.2013, 2012/06/0142 mwN).

Die Beschwerdeführer verkennen allerdings, dass Einwendungen hinsichtlich der "Lage der Bauten im Bauplatz" nicht in jedweder Hinsicht von den Nachbarn geltend gemacht werden können, dienen doch nur jene Festlegungen (auch) den Interessen des jeweiligen Nachbarn, welche die Verhältnisse an der Grundgrenze zu diesem Nachbarn betreffen. Nur in diesem örtlichen Zusammenhang sind nachbarliche Einwendungen hinsichtlich der Einhaltung des Abstandes zur Grundgrenze, aber auch hinsichtlich der festgelegten Bebauungsart zulässig (VwGH 30.4.1992, 92/06/0011). Das Einwendungsvorbringen zur Situierung der Baukörper innerhalb des gemeinsamen Bauplatzes und der Nichteinhaltung der Abstände der Baukörper untereinander, betrifft somit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer.

In Bezug auf die ebenfalls von ihnen bekämpften Regelungen in der Bauplatzklärung betreffend die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundflächen (Einwendung einer rechtswidrig festgesetzten Baumassenzahl, Nichteinhaltung der festgelegten Geschoßflächenzahl) hat der Nachbar nur dann ein Mitspracherecht, wenn die Gebäudehöhe und der Abstand nicht festgelegt sind, sodass etwa über die Geschoßflächendichteregelung die Einhaltung von Grenzabständen und einer höchstzulässigen Gebäudehöhe sichergestellt wird (vgl. VwGH 27.1.2009, 2008/06/0187).

Letzteres trifft im vorliegenden Sachverhalt aber nicht zu, da bereits die Bauplatzklärung vom 10.4.1980 nach wie vor gültige Regelungen über die zulässigen Gebäudehöhen enthält, welche bereits nach den Ausführungen des im erstinstanzlichen Bauverfahren beigezogenen Bausachverständigen und den ergänzenden Ausführungen der Bauamtsleiterin (einer ausgebildeten Bautechnikerin) durch das vorliegende Projekt eingehalten werden, was entgegen den Ausführungen der Drittbeschwerdeführerin anhand der vorliegenden Einreichpläne auch nachvollziehbar ist. Im Übrigen wurde die Nichteinhaltung der gesetzlichen Mindestnachbarabstände zu ihren jeweiligen Grundstücken durch das gegenständliche Bauvorhaben von den (rechtsanwaltlich vertretenen) Beschwerdeführern weder in ihren schriftlichen Einwendungsvorbringen 9.7.2014 noch in der mündlichen Bauverhandlung am 10.7.2014 eingewendet. Die Drittbeschwerdeführerin erstattete ein entsprechendes Einwendungsvorbringen erstmals in ihrer Berufung gegen den erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheid. Unbeschadet davon, dass das gegenständliche Bauvorhaben nach den Sachverhaltsfeststellungen die gesetzlichen Nachbarabstände zum Grundstück der Drittbeschwerdeführerin nicht unterschreitet und somit ihr diesbezüglich bestehendes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht nicht verletzt, ist im Hinblick auf dieses Einwendungsvorbringen gemäß § 42 Abs 1 AVG Präklusion eingetreten.

Im Hinblick auf die rechtzeitig vorgebrachten Einwendungen der Beschwerdeführer (gerügter fehlender Bebauungsplan, Festlegung der Baumassenzahl in der Bauplatzklärung, Störung des Orts- und Landschaftsbildes, Beeinträchtigung des Lichteinfalls) bestehen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (zB VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054 mwN; 18.5.2010, 2008/06/0226; siehe auch die bei Giese, Salzburger Baurecht, 328 f näher angeführte Judikatur), sodass dieses Vorbringen nach der angeführten Rechtslage vom Verwaltungsgericht nicht näher zu prüfen ist.

Ein subjektiv öffentliches Nachbarrecht kommt den Beschwerdeführern auch im Hinblick auf die Anwendung des Verfahrens (normales oder vereinfachtes Verfahren) nicht zu. Die Verfahrensvoraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens (wie z.B. betreffend das Bauvolumen, Verwendungszweck) gemäß § 10 BauPolG sind von der Baubehörde von Amts wegen zu prüfen. Die von den Beschwerdeführern monierte fehlende

Erklärung gemäß § 10 Abs 3 BauPolG dient nur der Klarstellung, ob der Bewilligungswerber ein gewöhnliches oder ein vereinfachtes Baubewilligungsverfahren erwartet, wobei die Baubehörde daran nicht gebunden ist. Ein subjektiv öffentliches Nachbarrecht ist daraus nicht abzuleiten (s. dazu Giese, Salzburger Baurecht, 365f). In Anbetracht des gegenständlich beantragten Bauvolumens (umbauter Raum) und des Verwendungszwecks als Wohnbau kann das Verwaltungsgericht im Übrigen der Baubehörde bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht entgegen treten.

Auch die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Verletzungen von Verfahrensvorschriften werden nicht gesehen:

Zu den behaupteten Befangenheiten:

Unbeschadet davon, dass die Parteien und Beteiligten eines Verwaltungsverfahrens kein subjektives Recht haben, Verwaltungsorgane wegen Befangenheit abzulehnen (VwGH 3.6.1997, 95/06/0227), kann nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes alleine aus dem Umstand, dass die mitbeteiligte Partei Mitglied des Gemeinderates X. ist und im Zeitpunkt der Antragstellung auch Mitglied des Kollegialorgans der belangten Behörde war, eine konkrete Befangenheit einzelner Organwalter der befassten Baubehörden bzw. der im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren beigezogenen Sachverständigen nicht abgeleitet werden. Von den Beschwerdeführern wurden diesbezüglich nur allgemeine Mutmaßungen geäußert. Im Ermittlungsverfahren sind konkrete Anhaltspunkte für eine Befangenheit einzelner an den Verfahren beteiligter Organwalter und Sachverständiger nicht hervorgekommen.

Zur behaupteten Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht:

Die von den Beschwerdeführern monierte Verletzung des Rechts auf Akteneinsicht durch die erstinstanzliche Baubehörde wird vom Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die höchstgerichtliche Judikatur (vgl. VfGH 3.12.2013, B 1012/03; VwGH 7.7.2005, 2004/07/0070) nicht gesehen. Die Baubehörde durfte demnach die rechtliche Stellungnahme ihrer externen Rechtsberatung bzw. den von dieser erstellten Entscheidungsentwurf zulässigerweise von der Akteneinsicht ausnehmen.

Es liegen daher auch die geltend gemachten Verletzungen von Verfahrensvorschriften nicht vor.

Im Ergebnis ist somit bereits der erstinstanzlichen Baubehörde, welche die Einwendungen der Beschwerdeführer als unzulässig zurückgewiesen hat, nicht entgegen zu treten. Das Verwaltungsgericht kann daher auch in der mit dem angefochtenen Bescheid erfolgten Zurück- bzw. Abweisung der Berufungen der Beschwerdeführer keine Rechtswidrigkeit erkennen. Die vorliegenden Nachbarbeschwerden waren daher als unbegründet abzuweisen.

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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### **Schlagworte**

subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, Prüfungsumfang im Berufungsverfahren und vor dem Verwaltungsgericht, Präklusion, öffentliches Interesse, Mindestabstände, Bauplatzklärungsverfahren, vereinfachtes Verfahren, Baubewilligungsverfahren

### **Anmerkung**

VfGH-Beschwerde; VfGH vom 22.9.2016, Zahl E 500/2016-10, Ablehnung; ao Revision erhoben; VwGH vom 24.10.2017, Ra 2016/06/0051-10, Zurückweisung

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

ECLI:AT:LVWGS:2016:LVwG.3.307.5.2016

**Zuletzt aktualisiert am**

23.09.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

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