jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2019/7/10 405-3/491/1/28-2019

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.07.2019

Entscheidungsdatum

10.07.2019

Index

L82005 Bauordnung Salzburg
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6
BGG Slbg 1968 §25 Abs3
AVG §13

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch den Richter Mag. Thomas Thaller über die gemeinsame Beschwerde von 1. Herrn PH, ... und 2. Herrn GM, ..., beide vertreten durch die AF ,..., gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zell am See vom 12.12.2018, Zahl ..., (mitbeteiligte Partei: Hotel Y GmbH, ..., vertreten durch Rechtsanwalt AT, ...)

zu R e c h t:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der in Spruchteil I. angeführte Baubewilligungsbescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die mit dem Genehmigungsvermerk der belangten Behörde versehenen, einen wesentlichen Bescheidbestandteil bildenden Plan- und Projektsunterlagen der H. GmbH + Co KG, ..., wie folgt geändert werden:

? Der im genehmigten Einreichplanungskonvolut, datiert mit 4.7.2018, enthaltene Grundrissplan M 1:100 für das 3. Obergeschoß wird durch den im Beschwerdeverfahren vorgelegten und mit dem Genehmigungsvermerk des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg versehenen Austauschplan M 1:100 „3. Obergeschoß“ der H. GmbH + Co KG, Plan Nr. 06, vom 6.6.2019 ersetzt.

? Der im genehmigten Einreichplanungskonvolut, datiert mit 4.7.2018, enthaltene Grundrissplan M 1:100 für das Dachgeschoß wird durch den im Beschwerdeverfahren vorgelegten und mit dem Genehmigungsvermerk des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg versehenen Austauschplan M 1:100 „Dachgeschoß“ der H. GmbH + Co KG, Plan Nr. 07, vom 8.5.2019 ersetzt.

? Der im genehmigten Einreichplanungskonvolut, datiert mit 4.7.2018, enthaltene Ansichtsplan M 1:100 „Ansicht SÜDEN“ wird durch den im Beschwerdeverfahren vorgelegten und mit dem Genehmigungsvermerk des

Landesverwaltungsgerichtes Salzburg versehenen Austauschplan M 1:100 „Ansicht SÜDEN“ der H. GmbH + Co KG, Plan Nr. 16, vom 5.6.2019 ersetzt.

? Der genehmigte ergänzende Plan M 1:100 „Ansicht OSTEN“, datiert mit 28.11.2018, wird durch den im Beschwerdeverfahren vorgelegten und mit dem Genehmigungsvermerk des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg versehenen Austauschplan „Ansicht OSTEN“ M 1:100 der H. GmbH + Co KG, Plan Nr. 10, vom 8.5.2019 ersetzt.

Der Abspruch über die Nachbareinwendungen in Spruchteil II. wird dahingehend geändert, dass die Nachbareinwendungen, soweit sie sich auf

? eine unzureichenden Parkplatzplan (Stellplatzberechnung),

? das Hineinragen einzelner Parkplätze in die öffentlichen Verkehrsflächen,

? eine unzureichende Brandbekämpfungsmöglichkeit durch fehlende Feuerwehrzufahrten,

? das Nichtvorliegen eines Bauansuchens für eine Außentreppe und von Ausnahmeansuchen nach§ 25 Abs 8 BGG und auf

? fehlende Lösungen zur Oberflächenwässerentsorgung

beziehen als unzulässig zurückgewiesen, im Übrigen aber als unbegründet abgewiesen werden.

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

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Verfahrensgang:

Mit Ansuchen vom 5.7.2018 beantragte die mitbeteiligte Partei bei der Bezirkshauptmannschaft Zell am See als delegierte Baubehörde (im Folgenden: belangte Behörde) die baubehördliche Bewilligung für den Um- und Zubau (Errichtung eines Wintergartens, Renovierung und Erweiterung der bestehenden Zimmer, Ausbau 4. Obergeschoß) beim bestehenden Hotel Y auf den Grundstücken .380 und .../3 KG X (Liegenschaft AE 14).

Die belangte Behörde beraumte unter persönlicher Verständigung der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke für 27.9.2018 eine mündliche Baubewilligungsverhandlung an.

Mit Schriftsatz ihrer Rechtsvertretung vom 26.9.2018 erhoben ua die nunmehrigen Beschwerdeführer als Eigentümer der Nachbargrundstücke .../1 (Erstbeschwerdeführer) und .../4 (Zweitbeschwerdeführer) Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Zusammengefasst brachten sie vor:

? Die zu Grundstück .../1 festgelegte Baufluchtlinie gelte für sie nicht, da es sich dabei nicht um eine Verkehrsfläche handle. Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan müssen sie sich nicht zurechnen lassen. Die Abstandsberechnung zur Straßenachse sei unrichtig, diese hätte zur Grundstücksgrenze vorgenommen werden müssen.

? Das Urgelände sei in der Einreichplanung unrichtig dargestellt, tatsächlich sei es weit tiefer gelegen.

? Der Parkplatzplan und die Stellplatzberechnung seien unzureichend. Einzelne Parkplätze können tatsächlich nicht genützt werden und verfüge die mitbeteiligte Partei über zu wenig Parkplätze. Näher angeführte Parkplätze würden zudem in die öffentliche Verkehrsfläche ragen und werde dadurch der Erstbeschwerdeführer als Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstückes in seinen subjektiv öffentlichen Nachbarrechten beeinträchtigt.

? Die Brandbekämpfungsmöglichkeit sei beim Objekt der mitbeteiligten Partei aufgrund der von ihnen auf ihren Nachbargrundstücken nicht gewährten Feuerwehrzufahrt unzureichend und werde dadurch auch in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte eingegriffen.

? Für die Mauer der neu geplanten Außentreppe vom Untergeschoß auf das Erdgeschoß unmittelbar an der nördlichen Grenze des Grundstücks .../1 liege kein Bauansuchen vor.

? Durch die näher angeführten geplanten baulichen Erweiterungen werde der gesetzliche Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken unterschritten. Die Balkone an der West- und an der Ostseite seien frontbildend und seien daher die jeweiligen Außenkanten der Balkone der Abstandsberechnung zugrunde zu legen.

? Der Technik-Liftraum übersteige die Firsthöhe und befinde sich rechnerisch im gesetzlichen Mindestabstand zum Grundstück .../1.

? Ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 25 Abs 8 BGG liege nicht vor.

? Es werde eine nachteilige Veränderung der Oberflächenentwässerung befürchtet.

Zudem werde einer Benutzung der benachbarten Grundstücke für die Aufstellung und das Überschwenken des Krans die Zustimmung nicht erteilt.

Die Einwendungen der Nachbarn wurden in der mündlichen Bauverhandlung am 27.9.2018 erörtert und beraumte die belangte Behörde für 29.11.2018 die Fortsetzung der Baubewilligungsverhandlung an.

Mit Schriftsatz ihrer Rechtsvertretung vom 19.11.2018 hielten die Beschwerdeführer ihre schriftlichen Einwendungen vom 26.9.2018 vollinhaltlich aufrecht. Ergänzend dazu führten sie näher aus, dass die im Flächenwidmungsplan auf Grundstück .../1 ausgewiesene Verkehrsfläche faktisch keine Verkehrsfläche darstelle, sondern grüne Wiese sei. Da ihnen im Verfahren zur Ausweisung im Flächenwidmungsplan keine Parteistellung zukomme, sei trotz Ausweisung als Verkehrsfläche nicht von einer Verkehrsfläche auszugehen und sei als Berechnungsgrundlage für die Abstandsbemessung nicht die imaginäre Straßenachse, sondern die Grundstücksgrenze heranzuziehen. Es gelte daher für den Abstand der Bauten nicht die Baufluchtlinie, sondern die Grundstücksgrenze. In den Einreichplänen sei das Urgelände zum angrenzenden Grundstück des Zweitbeschwerdeführers unrichtig dargestellt und die darauf aufbauende Höhenberechnung bzw. Abstandsberechnung unrichtig. Das historische Urgelände des Grundstücks .../3 sei weit tiefer gelegen als in der Einreichplanung dargestellt. Das Niveau des Urgeländes sei aus den von ihnen vorgelegten Lichtbildern ersichtlich und lasse sich durch eine fotogrammmetrische Auswertung eindeutig feststellen.

Die zur Verhandlung am 29.11.2018 erschienenen Beschwerdeführer verließen diese vor Abfassung der Verhandlungsschrift. Die von der Behörde beigezogenen bautechnischen und gewerbetechnischen Amtssachverständigen erstatteten jeweils Befund und Gutachten. Der Rechtsvertreter der mitbeteiligten Partei nahm zum Einwendungsvorbringen der Beschwerdeführer Stellung und legte ergänzende Unterlagen zum Urgelände vor. Er beantragte, den Einwendungen der Nachbarn keine Folge zu geben.

Mit Bescheid vom 12.12.2018, Zl. ..., erteilte die belangte Behörde in Spruchteil I. der mitbeteiligten Partei nach Maßgabe näher angeführter Einreichunterlagen der H. GmbH + Co KG, und unter Vorschreibung von näher angeführten Auflagen die baurechtliche Bewilligung für die Änderung der Betriebsanlage durch Um-und Zubaumaßnahmen (Erweiterung des Speisesaals, Renovierung und Erweiterung der bestehenden Zimmer, Ausbau des 4. OG) beim bestehenden Hotel Y. am Standort X, AE 14, Bauparzelle .380 und Grundstück .../3 KG X. In Spruchteil II. wies sie die Einwendungen der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Sie führte dazu in der Bescheidbegründung näher aus, dass die Teilfläche des Grundstücks .../1 im gültigen Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche dargestellt sei. Die Festlegung der Baufluchtlinie sei anhand der in § 55 Abs 4 ROG normierten Tunlichkeitsregel erfolgt und werden die festgelegten Bebauungsgrundlagen sowie die Mindestabstände zu den Bauplatzgrenzen eingehalten.

Gegen diesen Bescheid brachten die Beschwerdeführer mit Schriftsatz ihrer Rechtsvertretung vom 11.1.2019 eine fristgerechte Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) ein. Sie verwiesen darin im Wesentlichen auf ihr bisheriges Vorbringen, wonach die festgelegte Baufluchtlinie für sie nicht gelte und die Abstandsberechnung zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes .../1 hätte erfolgen müssen. Die belangte Behörde habe zu Ihren Ausführungen zur unrichtigen Darstellung des Urgeländes keine nachvollziehbare Begründung abgegeben, tatsächlich liege das Urgelände weit tiefer als in der Einreichplanung dargestellt. Auch sei die Feststellung unrichtig, dass sich die gesetzlich erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund befinden und würden einzelne Parkplätze in die öffentliche Verkehrsfläche ragen. Mit dem übrigen Einwendungsvorbringen habe sich die belangte Behörde nicht auseinandergesetzt. Sie beantragten nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den angefochtenen Bescheid im Sinne einer Abweisung des Baubewilligungsbegehrens abzuändern bzw. allenfalls aufzuheben und an die belangte Behörde zur Ergänzung des Ermittlungsverfahrens und neuerlichen Bescheiderlassung zurückzuverweisen.

Das Verwaltungsgericht übermittelte die Beschwerde dem Rechtsvertreter der mitbeteiligten Partei, welcher dazu mit Schriftsatz vom 13.3.2019 eine schriftliche Stellungnahme abgab, der er eine durch einen Geometer erfolgte Urgeländeerhebung beigelegte. Er beantragte der Beschwerde nicht stattzugeben.

Das Verwaltungsgericht holte zur vorgelegten Urgeländeerhebung und zur Einhaltung der Nachbarabstände zu den Grundstücken der Beschwerdeführer eine schriftliche gutachterliche Stellungnahme eines hochbautechnischen Amtssachverständigen des Amtes der Salzburger Landesregierung ein, welche auch den Verfahrensparteien übermittelt wurde.

Am 21.5.2019 legte die mitbeteiligte Partei dem Verwaltungsgericht vier Austauschpläne vor.

Am 5.6.2019 führte das Verwaltungsgericht unter Beiziehung des hochbautechnischen Amtssachverständigen eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung durch. Die mitbeteiligte Partei erklärte im Hinblick auf die hochbautechnische Stellungnahme, die am 21.5.2019 vorgelegten Austauschpläne zurückzuziehen und stattdessen unter Modifizierung ihres Bewilligungsantrages gemäß § 13 Abs 8 AVG neue Austauschpläne vorlegen zu wollen. Das Verwaltungsgericht gewährte der mitbeteiligten Partei eine Frist zur Vorlage der angekündigten neuen Austauschpläne, wogegen sich der Vertreter der Beschwerdeführer aussprach.

Nach erfolgter Projektmodifizierung durch die mitbeteiligte Partei mit Vorlage von neuen Austauschplänen am 12.6.2019 wurde die mündliche Beschwerdeverhandlung am 3.7.2019 fortgesetzt und das Ermittlungsverfahren nach Abgabe der hochbautechnischen Stellungnahme geschlossen. Der Vertreter der Beschwerdeführer sprach sich gegen die Berücksichtigung der neuen Austauschpläne aus.

Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Sachverhalt:

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstücks .../3, Baufläche .380, KG X (Bauplatz) und Betreiberin des darauf errichteten gastgewerblichen Beherbergungsbetriebs "Hotel Y". Der Erstbeschwerdeführer ist Eigentümer des westlich und südlich an den Bauplatz unmittelbar angrenzenden Grundstückes .../1, der Zweitbeschwerdeführer ist Eigentümer des östlich an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes .../4. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde X sind das Bauplatzgrundstück .../3 und das östliche gelegene Nachbargrundstück .../4 des Zweitbeschwerdeführers als erweitertes Wohngebiet ausgewiesen. Der südlich des Bauplatzes verlaufende Teil des Nachbargrundstückes .../1 des Erstbeschwerdeführers ist als Verkehrsfläche, der westlich gelegene Teil als Betriebsgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Der auf Grundstück .../3, Baufläche .380, errichtete Gastgewerbebetrieb der mitbeteiligten Partei wurde ursprünglich als Fremdenpension im Jahr 1957 baubehördlich bewilligt. Im Laufe der Jahre wurden mehrmals Erweiterungen des Gastgewerbebetriebes baubehördlich bewilligt. Das verfahrensgegenständliche Baubewilligungsansuchen der mitbeteiligten Partei beinhaltet im Wesentlichen Um- und Zubaumaßnahmen und eine Aufstockung des Betriebsgebäudes mit einem zusätzlichen Geschoß.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 20.8.2018 wurde der mitbeteiligten Partei für das Grundstück .../3, Baufläche .380, die Änderung der Bauplatzerklärung rechtskräftig erteilt. Darin wurde ua auch eine Baufluchtlinie zur südlich gelegenen Verkehrsfläche auf Grundstück .../1 mit der südlichen Hausfront des bestehenden Gebäudes festgelegt. In der Bauplatzerklärung ist das im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) bestehende gewachsene Gelände (Urgelände) dargestellt. Dieses Urgelände wird auch in der vorliegenden Einreichplanung dargestellt und liegt der Abstandsberechnung der verfahrensgegenständlichen Baumaßnahmen zu den Bauplatzgrenzen zugrunde.

Durch die beantragten Um- und Zubauten werden die zu den Bauplatzgrenzen zum westlichen Nachbargrundstück .../1 des Erstbeschwerdeführers und zum östlichen Nachbargrundstück .../4 des Zweitbeschwerdeführers maßgeblichen gesetzlichen Mindestnachbarabstände eingehalten.

Die seit 1965 bestehende Südfassade des Hotels Y., welche um ein Geschoß aufgestockt werden soll, weist zur südlichen Bauplatzgrenze zum Nachbargrundstück .../1 einen Abstand von 3 bis 3,7 m auf. Die in der Bauplatzerklärung im Verlauf der südlichen Hausfront zur Verkehrsfläche auf Grundstück .../1 festgelegte Baufluchtlinie wird bereits durch die jeweils über fast die gesamte Gebäudebreite ragenden bestehenden südseitigen Balkone im 1. und 2. Obergeschoß überragt. Diese Balkone sind ebenfalls bereits seit 1965 baubehördlich bewilligter Bestand. Die mit dem gegenständlichen Baubewilligungsansuchen von der mitbeteiligten Partei vorgelegte Einreichplanung vom 4.7.2018 beinhaltete im 3. Obergeschoß der Südfassade die Errichtung eines zusätzlichen Balkons, verbunden mit einer Änderung in der äußeren Gestaltung der bestehenden Balkone im 1. und 2. Obergeschoß, insbesondere durch zusätzliche Schaffung von frontbildenden vertikalen Holzverkleidungen vom 1. bis

zum 3. Obergeschoß. Mit der von der mitbeteiligten Partei im Beschwerdeverfahren erfolgten Modifizierung des Bauansuchens durch die am 12.6.2019 vorgelegte Austauschplanung wurde das ursprüngliche Einreichprojekt vom 4.7.2018 im Bereich der südlichen Fassade deutlich reduziert. Im modifizierten Projekt entfallen der ursprünglich im 3. Obergeschoß vorgesehene Balkon und die erkerartigen Verbindungselemente. Zudem werden die bestehenden Balkone im 1. und 2. Obergeschoß verkleinert. Durch die nunmehrige Austauschplanung vom Juni 2019 tritt im Erscheinungsbild der südseitigen Balkone (frontbildenden Wirkung) zum Nachbargrundstück des Erstbeschwerdeführers im Vergleich zum baubehördlich bewilligten Bestand keine Änderung ein.

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum Verfahrensgang und Sachverhalt stützen sich auf die vorliegende unbedenkliche Aktenlage und das Ergebnis der durchgeführten Beschwerdeverhandlung der, Einsicht in das Grundbuch und den rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde X und insbesondere auf die schlüssigen Ausführungen des beigezogenen hochbautechnischen Amtssachverständigen, denen fachlich nicht entgegengetreten wurde. Die mitbeteiligte Partei hat im Verfahren eine durch einen befugten Geometer vorgenommene detaillierte „Urgeländeerhebung“ vorgelegt. In dieser „Urgeländeerhebung“ wurden beginnend mit der Erstbebauung im Jahr 1957 bis in die 2000er Jahre chronologisch die Bauetappen mit den jeweils verbundenen Geländeeingriffen angeführt und darin das ab 1.1.1969 maßgebende Urgelände dargestellt. Der beigezogene bautechnische Amtssachverständige hat die vorgelegte „Urgeländeerhebung“ überprüft und ihre Plausibilität bestätigt. Das Verwaltungsgericht hat keine Gründe den Verlauf des im vorliegenden Einreichprojekt dargestellten gewachsenen Geländes (Urgeländes) in Zweifel zu ziehen. Die Beschwerdeführer haben ihre Behauptungen zum „unrichtig“ dargestellten Urgelände dagegen nicht auf fachlich gleicher Ebene untermauert. Die unter Bezugnahme auf das maßgebliche Urgelände (gewachsene Gelände) im gegenständlichen Einreichprojekt und in der im Beschwerdeverfahren (mit Berücksichtigung der frontbildenden Wirkung der ostseitigen Balkone) vorgelegten Projektsergänzung dargestellten Abstandsberechnungen zu den Nachbargrundstücken der Beschwerdeführer wurden ebenfalls vom beigezogenen hochbautechnischen Amtssachverständigen überprüft. Die Beschwerdeführer sind dem nicht entgegengetreten.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen

Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid auf Grund der

Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der

Anfechtung (§ 9 Abs 3) zu überprüfen.

Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind Nachbarbeschwerden gegen eine 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 des Verwaltungsgerichts im Baubewilligungsverfahren bei der Beschwerde eines Nachbarn auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieser ein Mitspracherecht besitzt. Das Verwaltungsgericht ist dabei nicht berechtigt, aus Anlass der Beschwerde eines

Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen (vgl. VwGH 4.8.2015, Ra 2015/06/0039, mwN) Diese eingeschränkte Prüfungsbefugnis auf rechtzeitig geltend gemachte subjektiv-öffentliche Nachbarrechte 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. Hiezu 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 1976), des ROG 2009, einzelne Festlegungen des Flächenwidmungsplanes (wenn ein Immissionsschutz in der Widmungsregelung vorgesehen ist), sowie einzelne auch dem Nachbarschutz dienende Festlegungen im Bebauungsplan bzw in der Bauplatzerklärung (siehe dazu näher Giese, Salzburger Baurecht², § 9 BauPolG, Rz 34f mit Judikaturnachweisen).

Die Beschwerdeführer brachten in ihren gemäß § 42 Abs 1 AVG am Tag vor der Bauverhandlung schriftlich bei der belangten Behörde eingebrachten und somit rechtzeitig erhobenen Einwendungen im Wesentlichen vor, dass die Nachbarabstände zu ihren Grundstücken aufgrund eines falsch dargestellten „Urgeländes“ unrichtig berechnet und sie dadurch in ihrem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf Einhaltung der gesetzlichen Mindestnachbarabstände verletzt worden seien.

Gemäß § 25 Abs 3 2. Satz BGG 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. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen.

Da im vorliegenden Sachverhalt ein Bebauungsplan, der den Geländeverlauf verbindlich festlegt, nicht erlassen wurde, gilt das natürliche Gelände im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BGG (1.1.1969) als „gewachsenes“ Gelände bzw. maßgebliches „Urgelände“ (VwGH 24.3.2011, 2009/06/0150, mwN). Nach den Sachverhaltsfeststellungen wurde das durch einen befugten Geometer erhobene maßgebliche „Urgelände“ zum 1.1.1969 der im vorliegenden Einreichprojekt enthaltenen Nachbarabstandsberechnung gemäß § 25 Abs 3 2. Satz BGG zugrunde gelegt und sind nach dem Ergebnis des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die Mindestnachbarabstände zu den östlichen und westlichen Bauplatzgrenzen eingehalten, sodass die behauptete Verletzung ihrer diesbezüglichen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht vorliegt.

Auch mit der eingewendeten Überschreitung der Firsthöhe durch den geplanten Lifttechnikraum, zeigen die Beschwerdeführer keine Verletzung ihrer diesbezüglichen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte auf. Der entsprechende Dachaufbau mit einer projektsgemäßen Breite von weniger als 3 m ist, worauf bereits der bautechnische Amtssachverständige im erstinstanzlichen Verfahren unwidersprochen hinwies, im Vergleich zur gesamten Dachbreite von 31 m als untergeordneter Bauteil gemäß § 57 Abs 4 Z 1 Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) von der in der Bauplatzerklärung festgelegten Höhenbegrenzung (Firsthöhe) ausgenommen.

Zur südlichen Bauplatzgrenze mit dem Nachbargrundstück des Erstbeschwerdeführers weist die (bereits seit 1965 bestehende) Fassade einen Abstand von 3 bis 3,7 m auf. Entgegen der Rechtsansicht der Beschwerdeführer ist zur südlichen Bauplatzgrenze aber nicht der gemäß § 25 Abs 3 2. Satz BGG zu ermittelnde Mindestnachbarabstand, sondern die gemäß § 25 Abs 3 1. Satz BGG mit der Hausfront festgelegte Baufluchtlinie zur Verkehrsfläche auf Grundstück .../1 maßgebend. Dem Einwendungsvorbringen des Erstbeschwerdeführers, wonach es sich gegenständlich in der Natur um keine Verkehrsfläche handle und daher die in der Bauplatzerklärung zur im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche festgelegte Baufluchtlinie für ihn nicht gelte, ist entgegenzuhalten, dass dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht auf Festlegung bzw. Nichtfestlegung einer Baufluchtlinie nicht zukommt (Giese, Salzburger Baurecht², § 9 BauPolG, Rz 35 mwN). Er hat aber ein Recht darauf, dass die seinem Grundstück gegenüberliegende Baufluchtlinie eingehalten wird (zuletzt VwGH 30.1.2019, Ra 2017/06/0002, mwN).

§ 55 Abs 1 ROG 2009 definiert die Baufluchtlinie als jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Eine Ausnahme ergibt sich aus dem restriktiv anzuwendenden § 25a Abs 1 Z 2 BGG, wonach Balkone, Erker u. dgl. höchstens 1,50 m über die Baufluchtlinie vortreten dürfen, 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.

Nach den Sachverhaltsfeststellungen wies der im Einreichprojekt vom 4.7.2018 und noch in den am 21.5.2019 vorgelegten ersten Austauschplänen an der südseitigen Gebäudefront vorgesehene zusätzliche Balkon im 3. Obergeschoß in Zusammenhalt mit den bestehenden Balkonen im 1. und 2. Obergeschoß und den über die drei Geschoße vorgesehen erkerartigen Verbindungselementen eine frontbildende Wirkung auf, sodass die Ausnahmeregel des § 25a Abs 1 Z 2 BGG hier nicht zur Anwendung gelangt. Die ursprüngliche Planung würde somit einen Versagungsgrund für die beantragte Baubewilligung gemäß § 9 Abs 1 Z 3 BauPolG (Zuwiderlaufen gegen die Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz) und – da nach der angeführten Judikatur die Einhaltung der Baufluchtlinie ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht ist – in Hinblick auf den betroffenen Erstbeschwerdeführer auch einen Versagungsgrund gemäß § 9 Abs 1 Z 6 BauPolG (Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte) bilden, der im vorliegenden Nachbarbeschwerdeverfahren vom Verwaltungsgericht aufzugreifen wäre.

Nach der Rechtsprechung des VwGH (zB VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062) ist die Baubehörde und im Beschwerdeverfahren auch das Verwaltungsgericht verpflichtet, dem Bauwerber bei Widerspruch seines Bauvorhabens zu baurechtlichen Bestimmungen nahezulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Das Projekt darf dabei nur so verändert werden, dass es nicht als ein anderes Projekt zu beurteilen wäre. Modifikationen des Projekts sind allerdings nur so weit möglich, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheids dargestellt hat, ausgewechselt wird. Solange dies nicht der Fall ist, sind Projektmodifikationen auch vor dem Verwaltungsgericht zulässig. Das Verwaltungsgericht hat also die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (bei Parteibeschwerden iSd Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten - wie regelmäßig Nachbarn im Baubewilligungsverfahren - aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist; dies folgt schon daraus, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes nicht weiter gehen kann als die der Berufungsbehörde im jeweiligen Verfahren).

Nach dem mit Änderungsantrag der mitbeteiligten Partei vom 11.6.2019 im Beschwerdeverfahren gemäß§ 13 Abs 8 AVG modifizierten Einreichprojekt, fallen der an der südlichen Hausfront zusätzlich vorgesehene Balkon im 3. Obergeschoss und die über die Balkone vertikal vorgesehenen erkerartigen Verbindungselemente nunmehr weg. Dies ist jedenfalls eine zulässige Änderung des Projektes (Verringerung), die das Wesen des ursprünglichen Bauansuchens nicht verändert. Bei den verbleibenden die Baufluchtlinie überragenden südseitigen Balkonen im 1. und im 2. Obergeschoss handelt es sich um den bereits 1965 baubehördlich bewilligten Bestand, der nur saniert, in der Balkonbrüstung neugestaltet und zudem auch in der Länge verkürzt, somit zum bewilligten Bestand verkleinert wird. Dadurch liegt eine vom Verwaltungsgericht aufzugreifende Beeinträchtigung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte des dort angrenzenden Nachbarn (des Erstbeschwerdeführers) im Vergleich zum bewilligten Bestand nicht mehr vor.

Das Vorbringen der Beschwerdeführer in der Beschwerdeverhandlung, wonach die gegenständliche Projektsänderung der mitbeteiligten Partei unzulässig sei und zurückzuweisen wäre, geht in Anbetracht der zitierten höchstgerichtlichen Judikatur ins Leere.

Im Ergebnis ist daher die Beschwerde im Hinblick auf das zulässige Einwendungsvorbringen betreffend die Nichteinhaltung der gesetzlichen Nachbarabstandsvorschriften als unbegründet abzuweisen und ist der angefochtene Baubewilligungsbescheid nach Maßgabe der Austauschplanung der mitbeteiligten Partei vom Juni 2019 zu bestätigen.

Zu den weiteren Einwendungen der Beschwerdeführer, mit denen unzureichende Kfz-Stellplätze (vgl VwGH 28.2.2018, Fe 2016/06/0001), mangelnde Brandbekämpfungsmöglichkeiten durch fehlende Feuerwehrzufahrten (vgl VwGH 24.10.2017, Ro 2014/06/ 0067) und fehlende Lösungen für die Oberflächenentwässerung (vgl VwGH 28.10.1999, 98/06/0158) vorgebracht werden, bestehen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Nachbarn kommen zudem keine subjektiv-öffentliche Rechte zu, dass ein Bauwerber ein bestimmtes Bauansuchen oder Ausnahmeansuchen bei der Baubehörde einbringt. Diese Einwendungen sind daher als unzulässig zurückzuweisen.

Unzulässigkeit der Revision:

Die Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung weicht nicht von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab (siehe die oben angeführte VwGH-Judikatur zum „Urgelände", zu § 13 Abs 8 AVG und zu den subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten). Die Entscheidung stützt sich zudem auf eine schlüssige Beweiswürdigung und eine eindeutige Rechtslage (vgl Ro 2014/07/0053, Ra 2016/06/0137 mwN).

Schlagworte

Baurecht, Mindestabstand, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, Projektmodifizierung im Beschwerdeverfahren, Beweiswürdigung zur Urgeländeerhebung

Anmerkung

ao Revision; VwGH vom 17.12.2019, Ra 2019/06/0159 und 0160-4, Zurückweisung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2019:405.3.491.1.28.2019

Zuletzt aktualisiert am

16.01.2020

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at