

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/5/17 89/06/0112

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.05.1991

## Index

L81705 Baulärm Salzburg;  
L82000 Bauordnung;  
L82005 Bauordnung Salzburg;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;  
BauPolG Slbg 1973 §7 Abs1 Z1 lita;  
BauRallg;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §10;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs2;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §3 Abs6;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1. des Prof. Franz R und 2. der Adelgunde R in E, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Berger, Dr. W, Rechtsanwalt in S gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 18. April 1989, Zl. 1/02-29.858/3-1989, betreffend die Abweisung von Nachbareinwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde Elsbethen, vertreten durch den Bürgermeister, 2. Martin H und 3. Renate H, beide in E), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 11.800,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Die zweit- und drittmitbeteiligten Parteien (in der Folge: mitbeteiligte Parteien genannt) beantragten am 14. Februar 1987 bei der erstmitbeteiligten Gemeinde die Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Zubaues an das bestehende Wohnhaus auf der Gp. nn/8 der KG Elsbethen und am 20. Februar 1987 die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968 (BGG), zur Unterschreitung des Mindestabstandes zur östlichen Grundgrenze. Nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung erteilte der Bürgermeister mit Bescheid vom 30. März 1987 die von den mitbeteiligten Parteien beantragten Bewilligungen.

Am 22. April 1987 teilte der Bürgermeister den mitbeteiligten Parteien mit, daß "aufgrund einer Anrainervorsprache" hinsichtlich der überbauten Terrasse der genehmigte Einreichplan von 1950 mit dem (ergänze: der am 30. März 1987 erteilten Baubewilligung zugrundeliegenden) Einreichplan vom 14. Februar 1987 verglichen worden und dabei festgestellt worden sei, daß der (ergänze: in diesem Einreichplan) als Bestand gekennzeichnete Teil nicht mit dem ursprünglichen Plan übereinstimme. Aus der Aktenlage sei zu ersehen, daß das Objekt (ergänze: in dieser Form) bisher nicht kollaudiert worden sei und es seien auch keine Austauschpläne aktenkundig, woraus geschlossen werden müsse, daß das (ergänze: ursprüngliche) Objekt nicht bewilligungsgemäß errichtet worden sei. Es müsse daher um die nachträgliche Bewilligung für den als (ergänze: konsensgemäß) Bestand angenommenen Teil des Objekts angesucht werden.

Am 27. Juli 1987 beantragten die mitbeteiligten Parteien "als Eigentümer der im Jahre 1986 käuflich erworbenen Liegenschaft" die Erteilung einer Baubewilligung für die von den früheren Eigentümern durchgeführten Änderungen, so auch für den ebenerdigen Zubau an der Gebäudesüdseite, sowie verschiedene andere, im Detail angeführte Abweichungen vom ursprünglichen Einreichplan.

Hinsichtlich des im Beschwerdeverfahren allein strittigen südlichen Zubaus brachten die Beschwerdeführer (deren Wohnhaus an das Haus der mitbeteiligten Parteien gekuppelt angebaut ist) mit Eingabe an den Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde vom 12. August 1987 vor, daß dieser Zubau im Ausmaß von 4,41 x 3,10 m (im Erdgeschoß) sowie die darüberliegende Terrasse ohne Baubewilligung an der Grundgrenze zu der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Gp. nn/9 errichtet worden und die Bestimmungen des § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes nicht eingehalten worden seien. Es bestünden seitens der Beschwerdeführer verschiedene, im Detail dargelegte Einwände. Diese lassen sich dahin zusammenfassen, daß sich die Beschwerdeführer im wesentlichen deshalb gegen diesen südlichen Zubau an der gemeinsamen Grundgrenze wenden, weil sie die Auffassung vertreten, daß ein solcher Zubau innerhalb der Abstandsflächen, wie sie durch § 25 BGG normiert würden, nicht zulässig sei und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 BGG nicht vorlägen.

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde beraumte darüber für den 27. Oktober 1987 eine mündliche Verhandlung an, zu der auch die Beschwerdeführer unter Hinweis auf die möglichen Präklusionsfolgen geladen wurden.

Bei dieser Verhandlung, die schließlich einvernehmlich auf den 2. November 1987 erstreckt wurde, erstattete der bautechnische Sachverständige ein Gutachten, in dem er zu Punkt 3 des Verhandlungsgegenstandes (Errichtung des südlichen Zubaus) folgendes ausführte:

"Wie schon in der Einleitung erwähnt, wurde vor ca. 20 Jahren die Wohnküche mit einem ca. 12,00 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsbau zur Erreichung eines Wohnraumes versehen. Dieser Anbau wurde in Massivbauweise nicht unterkellert hergestellt und mit einer Massivdecke überdacht. Im Obergeschoß befindet sich in diesem Ausmaß des Anbaus eine Dachterrasse mit einem Zugang und einem Fenster, welches neu eingebaut worden ist und gegen welches vom bautechnischen Standpunkt kein Einwand besteht. Nach äußerem Anschein sind Wände und Decken soweit tragsicher hergestellt worden. Gegen die beabsichtigte Wohnraumnutzung und nachträgliche Genehmigung des Anbaus und Benützung der Dachterrasse besteht vom bautechnischen Standpunkt kein Einwand bei Einhaltung der bautechnischen Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, der Ö-Baunormen, der ÖVE-Vorschriften und der Baustoffzulassung."

Die Beschwerdeführer erstatteten eine Äußerung zum Verhandlungsergebnis durch Übergabe dreier schriftlicher Stellungnahmen, die - dem Inhalt des Verhandlungsprotokolles zufolge - verlesen und der Verhandlungsschrift angeschlossen wurden. Darin wurde hinsichtlich des südlichen Zubaus entlang der gemeinsamen Grundgrenze der Einwand erhoben, daß die Baubewilligung nur aufgrund des § 25 Abs. 8 BGG erteilt werden könne, weil sich der Zubau in der Abstandsfläche befindet.

Mit Bescheid vom 11. Jänner 1988 wurde den mitbeteiligten Parteien "gemäß §§ 2, 8, 9 und 22 Abs. 1 lit. a des Baupolizeigesetzes in Verbindung mit den Bestimmungen der Garagenordnung" die Baubewilligung (unter anderem) für die Errichtung des südlichen Zubaus erteilt. Die von den Beschwerdeführern erhobenen Einwendungen wurden teils als unbegründet ab-, teils als unzulässig zurückgewiesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer, soweit darin die nachträgliche Baubewilligung für den

südlichen Zubau erteilt wurde, Berufung. Die umfangreichen Berufungsausführungen lassen sich dahin verstehen, daß die Beschwerdeführer (unter Hinweis auf die seinerzeitigen Parzellierungsbescheide vom 27. September 1950 und vom 4. März 1952) die Auffassung vertreten, hinsichtlich der Gp. nn/8 und nn/9 der KG Elsbethen sei mit dem "Bebauungsplan" vom 28. Oktober 1951 nicht gekuppelte Bauweise schlechthin, sondern nur eine "spezifische Regelung" durch seitliches Zusammenbauen der Häuser an der gemeinsamen Grund- und Bauplatzgrenze getroffen worden, die über das vorhandene Objekt hinaus keine Geltung besäße, weshalb der südliche Anbau der mitbeteiligten Parteien nur bei Einhaltung der Abstandsvorschriften zulässig sei.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung der mitbeteiligten Gemeinde vom 22. September 1988 wurde der Berufung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben. In der Begründung des Berufungsbescheides führte die Behörde aus, daß die Bescheide der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 27. September 1950 und vom 4. März 1952 (auf welche sich die Beschwerdeführer bezogen hätten) Bauplatzerklärungen zum Inhalt hätten, jedoch keinen Bebauungsplan darstellten. Diese Bewilligungen würden gemäß § 27 Abs. 3 BGG als Bauplatzerklärung im Sinne des Bebauungsgrundlagengesetzes gelten. Ein Bebauungsplan im Sinne des Berufungsvorbringens der Beschwerdeführer läge nicht vor, weil dieser zu seiner Rechtsgültigkeit der Verlautbarung bedürfe. § 10 lit. b BGG definiere Bauten, die zu zweit an einer seitlichen Grenze zusammengebaut würden, als gekuppelte Bauten. § 25 Abs. 4 BGG normiere, daß die in § 10 lit. a angeführten Gebäudegruppen sowie gekuppelt errichtete Bauten als ein Bau zu behandeln seien, woraus abzuleiten sei, daß sich die im § 25 BGG geforderten Mindestabstände nicht auf die gemeinsame Grundgrenze, an der der gekuppelte Bau errichtet worden sei, sondern auf die jeweils gegenüberliegende Grundgrenze zu beziehen hätten.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, in der sie im wesentlichen ihr bisheriges Vorbringen wiederholten. Die Vorstellung der Beschwerdeführer wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 18. April 1989 als unbegründet abgewiesen.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend machende Beschwerde.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist strittig, ob der (unbestrittenmaßen ohne Baubewilligung errichtete) südliche Anbau mit Dachterrasse am Wohnhaus der mitbeteiligten Parteien an der gemeinsamen Grundgrenze zu den Beschwerdeführern zulässig ist. Die belangte Behörde und sämtliche mitbeteiligten Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens vertreten die Auffassung, daß zufolge der für die Bauliegenschaft geltenden "gekuppelten Bauweise" die Abstandsbestimmungen des § 25 Abs. 3 des Bebauungsgrundlagengesetzes nicht zur Anwendung kämen; die Beschwerdeführer sind hingegen der Meinung, daß zwar das ursprünglich bewilligte Bauvorhaben in Form der gekuppelten Bauweise bewilligt worden sei, jedoch für jeden weiteren Zubau der Abstandsbestimmungen des § 25 Abs. 3 BGG einzuhalten seien.

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. a des Salzburger Baupolizeigesetzes, LGBl. Nr. 117/1973 (zuletzt geändert durch die Novelle LGBl. Nr. 75/1988), bedarf (u.a.) die Errichtung von Zubauten einer Bewilligung der Baubehörde.

Gemäß § 9 Abs. 1 lit. b und c des Baupolizeigesetzes ist die Baubewilligung zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme mit einem Bebauungsplan oder der Bauplatzerklärung nicht im Einklang steht (lit. b) oder den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz zuwiderläuft (lit. c).

Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn Parteien des Baubewilligungsverfahrens im Sinne des § 7 Abs. 1 Z. 1 lit. a des Baupolizeigesetzes und berechtigt, eine Verletzung der Bestimmungen über den an der gemeinsamen Grundgrenze einzuhaltenden Abstand geltend zu machen (vgl. dazu die bei HAUER, Der Nachbar im Baurecht2, 154 f, wiedergegebene ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes).

Die Lage der Bauten im Bauplatz ist im § 25 des Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968, in der Fassung LGBl. Nr. 79/1985, geregelt. Die dort in den Abs. 3 ff normierten Abstandsvorschriften gelten gemäß § 25 Abs. 2 BGG insoweit nicht, als durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind.

Gemäß § 3 Abs. 4 lit. e BGG kann ein Bebauungsplan (u.a.) die Bebauungsarten festlegen. Darüberhinaus kann der Bebauungsplan Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz gemäß § 3 Abs. 6 BGG vorsehen, wenn dies

unter Bedachtnahme auf eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden zweckmäßig erscheint; gemäß § 3 Abs. 7 BGG darf der Bebauungsplan für Gebiete, für die eine einheitliche Bebauung vorgesehen ist, darüberhinaus weitere Bebauungsgrundlagen über die Bebauung und Aufschließung festlegen. Gemäß § 10 lit. a und b BGG werden nach der Art der Anordnung der Bauten zu den Grenzen der Grundflächen die Bebauungsarten geschlossene Bebauung und offene Bebauung unterschieden, wobei der Fall, daß die Bauten "zu weit (gekuppelt) an einer seitlichen Grenze aneinander zu bauen sind" der offenen Bebauung (§ 10 lit. b BGG) zugerechnet wird.

Den folgenden Erwägungen ist zunächst vorauszuschicken, daß der Verwaltungsgerichtshof die Wendung "Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz" im § 25 Abs. 2 BGG dahin versteht, daß damit sowohl die Festlegung der (konkreten) Lage der Bauten im Bauplatz im engeren Sinne (im Sinne des § 3 Abs. 6 BGG) gemeint ist, als auch die Festlegung einer Bebauungsart im Sinne des § 10 BGG. Zwar scheint § 3 BGG (der den zulässigen Inhalt eines Bebauungsplanes regelt) im Abs. 3 lit. e und Abs. 6 zwischen BebauungsART einerseits und Lage der Bauten im Bauplatz andererseits zu unterscheiden; aus der einleitenden Wendung des § 10 über die Bebauungsarten ("Nach Art der Anordnung der Bauten zu den Grenzen der Grundflächen werden folgende Bebauungsarten ... unterschieden") und aus der Überschrift des die Abstandsflächen regelnden § 25 ("III. Lage der Bauten im Bauplatz") ergibt sich, daß der Gesetzgeber unter Vorschriften betreffend die Lage der Bauten im Bauplatz alle jene versteht, welche der Disposition über die Situierung des Baukörpers innerhalb des Bauplatzes Grenzen setzen, unabhängig davon, ob dies durch Vorschreibung einer bestimmten Bauweise, durch die Festlegung von Mindestabständen zur Grundgrenze oder auf andere Weise erfolgt.

Die Festlegung einer gekuppelten Bauweise im Sinne des § 10 BGG zöge daher gemäß § 25 Abs. 2 BGG die Nichtanwendbarkeit der Vorschrift des § 25 Abs. 3 BGG über den Seitenabstand zur Grundgrenze nach sich. Dagegen spricht auch nicht die Sonderbestimmung des § 25 Abs. 4 BGG, insbesondere deren zweiter Satz: In den Fällen des § 25 Abs. 2 in Verbindung mit 10 lit. b BGG wird nämlich nur die Lage des Baukörpers zu den Grenzen des Bauplatzes geregelt, nicht aber die - davon zu trennende - Frage der Lage MEHRERER BAUKÖRPER auf einem Bauplatz zueinander. Aus § 25 Abs. 4 BGG läßt sich daher für die hier zu entscheidende Rechtsfrage nichts gewinnen.

Gemäß § 3 Abs. 4 lit. e in Verbindung mit § 10 und § 25 Abs. 2 BGG ist es Sache des Bebauungsplanes, eine Bebauungsart, die zur Nichtanwendung des § 25 Abs. 3 BGG führen würde, festzulegen. Das Vorliegen eines im zeitlichen Geltungsbereich des Bebauungsgrundlagengesetzes erlassenen Bebauungsplanes im Sinne der §§ 1 ff BGG wird von keiner Seite behauptet. Gemäß § 27 Abs. 2 BGG gelten (frühere) Hauptbaupläne, Regulierungs(Erweiterungs)pläne, Bebauungspläne, Aufbaupläne, Ortssatzungen und Baupolizeiverordnungen im Sinne der (damals) geltenden baurechtlichen Vorschriften als Bebauungspläne im Sinne des Bebauungsgrundlagengesetzes, soweit sie im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes in Wirksamkeit standen. Nach dem zweiten Satz dieser Gesetzesstelle bleiben ihr Inhalt und die daraus erfließenden Rechtswirkungen auch dann aufrecht, wenn sie nicht im Einklang mit den Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes stehen.

Bezogen auf den Zeitpunkt der Errichtung des "Doppelhauses" der mitbeteiligten Parteien und der Beschwerdeführer käme insbesondere das Vorliegen eines Regulierungsplanes im Sinne der §§ 25 oder 33 oder eines Hauptbauplanes im Sinne des § 32 der damals noch in Kraft gestandenen Landbauordnung, LGBI. Nr. 15/1879 (in Verbindung mit Art. III der Verordnung betreffend Festsetzung von allgemeinen Bauerleichterungen für das Gebiet des Landes Salzburg mit Ausnahme der Landeshauptstadt, LGBI. Nr. 101/1919) in Betracht. Die Existenz derartiger Pläne für das beschwerdegegenständliche Grundstück ist im Verwaltungsverfahren nicht hervorgekommen und wird auch von den Beschwerdeführern (im Gegensatz zu ihrem Berufungsvorbringen auf Gemeindeebene) nicht mehr behauptet. Der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 4. März 1952 zugrundeliegende, bei den Verwaltungsakten befindliche "Abtretungs- und Bebauungsplan" vom 28. Oktober 1951 ist jedenfalls kein Plan, der einem Bebauungsplan im Sinne der zitierten Rechtsvorschriften gleichzuhalten wäre; dazu wäre nämlich im Sinne der Generalklausel des § 30 der damals in Kraft gestandenen Gemeindeordnung, LGBI. Nr. 7/1864 (wieder in Kraft gesetzt mit LGBI. Nr. 12/1947), eine Beschußfassung durch den Gemeinderat ("Gemeindeausschuß") erforderlich gewesen.

Liegt somit ein (allenfalls gemäß § 27 Abs. 2 BGG übergeleiteter) Bebauungsplan nicht vor, so sind Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz im Sinne des § 25 Abs. 2 BGG für das beschwerdegegenständliche Grundstück nicht vorgesehen: Entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsauffassung sind solche Bestimmungen auch nicht im Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 4. März 1952 festgelegt worden. Die darin im

Spruchpunkt A)b) dem damaligen Grundeigentümer gemäß §§ 26 ff. der Landbauordnung erteilte Abteilungsbewilligung enthielt im Punkt 7 als Auflage zwar die Verpflichtung, die bisher angewandte Bauform sowie die im Plan vorgezeichneten Firstrichtungen einzuhalten, jedoch keinen Ausspruch über die Bauweise. Es kann daher die Frage auf sich beruhen, ob und mit welchen Rechtswirkungen ein solcher Ausspruch gemäß § 27 Abs. 3 BGG in den zeitlichen Geltungsbereich des Bebauungsgrundlagengesetzes übergeleitet worden sein könnte. Die in Auflage Punkt 1 des Bescheides vom 4. März 1952 angeordnete Verpflichtung zur Einhaltung des "Abteilungs- und Bebauungsplanes vom 28.10.1951" bezieht sich nur auf die Festlegung der Bauplatzgrenzen sowie die Situierung und die Ausmaße der vorgesehenen Aufschließungsstraße Äselbst wenn man aber darin überdies eine Bindung an die in diesem Plan auch enthaltene Darstellung der Umrisse der geplanten Baukörper annähme, wäre damit für die Rechtsauffassung der belangten Behörde nichts gewonnen: diesfalls läge nämlich eine nicht nur die Kupplung, sondern darüber hinaus auch den konkreten Grundriß des Baukörpers festlegende Bestimmung etwa im Sinne des § 3 Abs. 7 lit. b BGG (Lage des Baues im Bauplatz im engeren Sinne) mit der Konsequenz vor, daß ein über diese Festlegung hinausgehender Zubau (gleichgültig, auf welcher Seite des Baukörpers er errichtet würde) keinesfalls bewilligungsfähig wäre. Ein Bescheid im Sinne des § 27 Abs. 3 BGG könnte im übrigen das im § 25 Abs. 2 BGG normierte Erfordernis der Regelung durch einen Bebauungsplan nicht ersetzen.

Da auch § 25 Abs. 4 BGG - wie die belangte Behörde zutreffend erkannt hat - zur Lösung der im Beschwerdefall maßgebenden Rechtsfrage nichts beizutragen vermag, hat es - da besondere Bebauungsgrundlagen im Sinne des § 25 Abs. 2 BGG nicht vorliegen - bei der Anwendung des § 25 Abs. 3 BGG über den Seitenabstand zu verbleiben. Dies hat zur Folge, daß bei Bauwerken, die aufgrund der erteilten Baubewilligung konsensgemäß gekuppelt errichtet worden sind, ein nachträglicher Zubau im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. a des Baupolizeigesetzes entlang der Grundgrenze (wie im Beschwerdefall) nur zulässig ist, wenn dabei entweder die Abstandsvorschriften des § 25 Abs. 3 BGG eingehalten werden, ein Bauwerk im Sinne des § 25 Abs. 7 BGG vorliegt oder eine Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 BGG erteilt wurde.

Da die belangte Behörde (gleich den Behörden auf Gemeindeebene) diese Rechtslage verkannt hat, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufzuheben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

### **Schlagworte**

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

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

ECLI:AT:VWGH:1991:1989060112.X00

### **Im RIS seit**

03.05.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

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