

# TE Vwgh Erkenntnis 2015/2/27 2012/06/0183

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2015

## Index

L82005 Bauordnung Salzburg;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;  
BauPolG Slbg 1997 §7 Abs1 Z1 lita;  
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Pallitsch und die Hofrätin Dr. Bayjones, den Hofrat Dr. Moritz, die Hofrätin Mag.a Merl 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 3. Mai 2012, Zl. 20704- 07/503/9-2012, betreffend Parteistellung in einem Baubewilligungsverfahren (mitbeteiligte Partei: S GmbH & Co KG 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 Beschwerdeführer 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 29. Dezember 2010 beantragte die mitbeteiligte Partei die Erteilung der Baubewilligung (und der hier nicht gegenständlichen gewerberechtigten Bewilligung) für bauliche Maßnahmen (Umbau, Zu- bzw. Aufbau und technische Einrichtungen) bei dem auf der Liegenschaft S-Straße 41 befindlichen Hotelgebäude. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der westlich der Bauliegenschaft und von dieser durch die S-Straße getrennten Liegenschaft S-Straße 40.

Bei der mündlichen Verhandlung am 7. März 2011 erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Z vom 13. Mai 2011 wurde die beantragte Baubewilligung erteilt. In der

Begründung wurde, soweit hier wesentlich, ausgeführt, da die Liegenschaft der Beschwerdeführer (Grundstück Nr. 381/482 KG Z) sich nicht innerhalb von 15 m von den Fronten des Baues befindet, erübrige sich auf Grund des § 2 Abs. 1 Z 1 des Salzburger Baupolizeigesetzes jede weitere inhaltliche Auseinandersetzung mit ihren Einwendungen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurde diese Berufung als unbegründet abgewiesen. Begründend wurde zur Nachbarparteistellung im Wesentlichen zunächst auf § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a Salzburger Baupolizeigesetz verwiesen. Nachbarn seien die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt seien als die nach § 25 Abs. 3 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes maßgeblichen Höhen der Fronten. Bei oberirdischen Bauten mit einem umbauten Raum mit über 300 m<sup>3</sup> seien jedenfalls auch alle Eigentümer der Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt seien, Parteien. Als maßgebende Höhen der Fronten gemäß § 25 Abs. 3 Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz komme die oberste Traufe bzw. das oberste Gesimse in Betracht. Die Höhen der (angehobenen), rechtlich relevanten Traufen seien in den Einreichplänen unter Angabe der absoluten Meereshöhe eingezeichnet und betrügen an der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Seite beim obersten Dachbereich zwischen 772,69 m und 773,30 m über Adria. Für das Areal mit dem verfahrensgegenständlichen Hotel bestehe ein Bebauungsplan der Grundstufe, der am 17. Mai 2010 von der Gemeindevertretung Z beschlossen worden sei. In diesem seien Höhenangaben, die das natürliche Gelände festlegten, bezeichnet. An der der Liegenschaft der Beschwerdeführer zugewandten Gebäudefront sei der Wert 758,35 m über Adria angegeben. Folglich ergebe sich als relevante oberste Traufe ein Wert von 14,95 m. Gemäß § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a Baupolizeigesetz sei somit entscheidend, ob das Grundstück der Beschwerdeführer von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt liege. Die Entfernung des Grundstücks der Beschwerdeführer zur maßgeblichen Front des Gebäudes betrage gemäß dem Lageplan der Einreichunterlagen aber nicht weniger als 18 m. Die Parteistellung sei den Beschwerdeführern daher zu Recht versagt worden.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde vor dem Verfassungsgerichtshof, der deren Behandlung mit Beschluss vom 24. September 2012, B 745/12-3, ablehnte und die Beschwerde dem Verwaltungsgerichtshof abtrat.

In der vor dem Verwaltungsgerichtshof auftragsgemäß ergänzten Beschwerde beantragten die Beschwerdeführer 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, ebenso wie die mitbeteiligte Partei, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer legen im Wesentlichen dar, sofern die Höhe der maßgeblichen Fronten über 15 m betrage und die Entfernung der Grundgrenze der Nachbarn diese Höhe der Fronten nicht übersteige, sei die Parteistellung jedenfalls auch dann gegeben, wenn die Entfernung der Front des Baues vom Grundstück der Nachbarn mehr als 15 m betrage. Maßgeblich für die Parteistellung der Beschwerdeführer sei daher nicht die 15 m-Grenze, sondern die Höhe der Fronten des Bauwerkes. Diese Höhe betrage bei der Westfront des konsensgegenständlichen Baues 23,70 m, die Entfernung der Liegenschaft der Beschwerdeführer dagegen lediglich 21,12 m. Die belangte Behörde habe ihre Höhenangabe von 14,95 m aus der Einreichplanung abgeleitet und nicht hinsichtlich der Richtigkeit im Bezug auf die tatsächlichen Verhältnisse und den gewachsenen Boden überprüft. Eine diesbezügliche Prüfung hätte aber unbedingt erfolgen müssen. Des Weiteren legen die Beschwerdeführer dar, dass die raumordnungsrechtlichen Vorschriften durch das Bauprojekt nicht eingehalten würden. In Bezug auf die Gebäudehöhe hätte die belangte Behörde den Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt. Verfahrensmängel lägen auch betreffend die Nichteinhaltung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben vor. Das Projekt sei im Übrigen nicht realisierbar. Der Vollzug des Bescheides würde zum Bau eines Gesamtprojektes führen, das nicht als Hotel betrieben werden könne (Anmerkung: Zur Errichtung eines Neubaus auf der Liegenschaft S-Straße 43 vgl. das hg. Erkenntnis vom heutigen Tag, Zl. 2012/06/0049).

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

Bestimmungen des VwGG weiter anzuwenden sind.

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

idF Nr. 90/2008, lautet auszugsweise:

"Parteien

§ 7

(1) Parteien im Bewilligungsverfahren sind der Bewilligungswerber und außerdem

1. als Nachbarn

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

..."

§ 25 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968 idF Nr. 31/2009, lautet auszugsweise:

"§ 25

...

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

..."

Die Beschwerdeführer bestreiten die von der belangten Behörde (nachvollziehbar) aus den Einreichunterlagen und dem Bebauungsplan entnommenen Maßangaben nicht. Wie sie selbst ausführen, kommt angesichts einer maßgeblichen Entfernung ihres Grundstückes von 21,12 m die 15 m-Grenze des § 7 Abs. 1 Z 1 lit. a Baupolizeigesetz 1997 nicht zum Tragen. Entscheidend ist daher auf Grund des ersten Satzes der genannten Bestimmung die nach § 25 Abs. 3 Bebauungsgrundlagengesetz maßgebende Höhe der Front. Diesbezüglich machen die Beschwerdeführer geltend, dass die belangte Behörde weitere Ermittlungen hätte anstellen müssen und von einer unrichtigen Annahme ausgegangen sei.

Es trifft zwar zu, dass unter "gewachsenem Gelände" im Sinne des § 25 Abs. 3 Bebauungsgrundlagengesetz grundsätzlich das natürliche Geländeniveau vor der Bauführung zu verstehen ist, wofür das Gelände im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (1. Jänner 1969) ausschlaggebend ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. Oktober 2014, Zl. 2013/06/0017, mwN). Dies gilt aber dann nicht, wenn ein Bebauungsplan Abweichendes anordnet. Im Beschwerdefall ist daher das im Bebauungsplan durch die Höhenpunkte ausgewiesene Gelände als "Urgelände" für die Beurteilung maßgeblich und nicht ein allenfalls früherer Geländeverlauf (vgl. das hg. Erkenntnis vom 24. März 2011, Zl. 2009/06/0150). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer war es daher zutreffend, wenn die belangte Behörde bei ihren Berechnungen von dem im Bebauungsplan ausgewiesenen, vorhandenen Gelände ausgegangen ist. Weiterer Ermittlungen der belangten Behörde bedurfte es daher auch nicht.

Die Ansicht der belangten Behörde, dass den Beschwerdeführern im gegenständlichen Bauverfahren keine Parteistellung zukommt, erweist sich somit als zutreffend. Damit erübrigt es sich auch, auf das weitere Vorbringen der Beschwerde in der Sache, dass nämlich das Bauvorhaben wegen Widerspruchs zu den raumordnungsrechtlichen

Bestimmungen unzulässig sei, einzugehen.

Die Beschwerde war somit gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

Wien, am 27. Februar 2015

**Schlagworte**

Baurecht Nachbar

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2015:2012060183.X00

**Im RIS seit**

07.04.2015

**Zuletzt aktualisiert am**

22.04.2015

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

© 2025 JUSLINE

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

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