

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

28.11.1991

Geschäftszahl

91/06/0002

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde 1. des R in S und 2. der F in S, beide vertreten durch Dr. E, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 21. November 1990, Zl. MD/00/79865/90/4 (BBK/54/90), betreffend die Abweisung von Nachbareinwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: XY-GenmbH in S, vertreten durch Dr. B, Rechtsanwalt in S), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 3.035,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 10.470,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei beantragte im April 1989 die Bauplatzerklärung und die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung einer (aus drei Wohnblöcken bestehenden) Wohnhausanlage auf Gp. 1153/2, KG O. Der "Bauteil B" (oder "das Osthaus") genannte, 50,3 m lange und 10,9 m breite Teil dieser Wohnhausanlage sollte nach dem Lageplan in seiner Längsausdehnung in einem Abstand von ca. 5,50 m (annähernd) parallel zu (u.a.) der Grundgrenze der im Eigentum der Beschwerdeführer stehenden Gp. 1153/6 verlaufen.

Vor der für 17. Juni 1989 anberaumten mündlichen Verhandlung über dieses Ansuchen, zu der sie unter Hinweis auf die Rechtsfolgen der nicht rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen im Sinne des § 42 AVG geladen worden waren, erhoben die Beschwerdeführer Einwendungen: Das Gebäude (gemeint ist der Bauteil B), der als ein einheitlicher Wohnblock anzusehen sei, weise nach den vorliegenden Plänen fünf Eingänge, "dementsprechend fünf innenliegende Stiegenhäuser" und eine Traufenhöhe von 6,60 m auf. Dieses Gebäude reiche unmittelbar an die ursprünglich projektierte Verlängerung der G-Straße (diese Straße mündet in einem Winkel von 90 Grad östlich der Liegenschaft der Beschwerdeführer auf die Bauliegenschaft der mitbeteiligten Partei) heran. Bei Errichtung des Einfamilienhauses der Beschwerdeführer sei hingegen die Einhaltung einer Baufluchtlinie von 15 m zur G-Straße vorgeschrieben worden. In der Umgebung des beabsichtigten Bauvorhabens befänden sich Einfamilienhäuser; zu diesem "Bebauungsbild" stünde das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei im Widerspruch. Abgesehen von dieser Unvereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem "Landschaftsbild", werde "durch jenen Block, der unmittelbar im Bereich unserer Grundstücksgrenze errichtet werden soll, eine unzumutbare Beeinträchtigung der Besonnungs-, Belichtungs- und Aussichtsverhältnisse" der Liegenschaft der Beschwerdeführer herbeigeführt. Die Beschwerdeführer würden daher sowohl gegen die Erteilung der Bauplatzerklärung, als auch gegen die Erteilung der Baubewilligung für die drei Wohnblöcke "nachstehende Einwendungen" erheben: Die Errichtung der drei Wohnblöcke könne nicht als offene Bebauungsart qualifiziert werden. Tatsächlich handle es sich bei dem in unmittelbarer Nähe des Grundstücks der Beschwerdeführer zu errichtenden Bauteil B um fünf Häuser, die in einen 50,3 m langen Wohnblock zusammengebaut würden, weshalb "begrifflich und nach allgemein üblicher Anschauung" keine offene Bebauung vorläge. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse und die Aussicht würden schwerstens beeinträchtigt werden und zu einer unzumutbaren Entwertung der Liegenschaft der Beschwerdeführer führen.

Am 13. Juli 1989 fand zunächst eine Verhandlung über die Bauplatzerklärung statt. Im Zuge dieser Verhandlung wurde mit mündlich verkündetem Bescheid dem Ansuchen um Bauplatzerklärung stattgegeben und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1153/2, KG O, bestehend aus zwei Bauplätzen unter mehreren Bedingungen und Auflagen sowie unter Vorschreibung von Aufschließungskosten abgeteilt.

In der am selben Tag durchgeführten mündlichen Bauverhandlung erhoben u.a. die Beschwerdeführer auch mündlich die Einwendungen der geschlossenen statt offenen Bebauung und der Beeinträchtigung der "Sonnenbestrahlung und Belichtung" des Grundstücks der Beschwerdeführer; im übrigen verwiesen sie auf die (oben wiedergegebenen) schriftlichen Einwendungen vom 11. Juli 1989.

Nach dem vom bautechnischen Sachverständigen erstatteten Gutachten würden durch das Bauvorhaben (u.a.) die Bestimmungen des § 25 Abs. 3 des Bauabwägungsgesetzes (BAG) bezüglich der mindest erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen eingehalten. Auch die entlang der Glangfeldstraße und in Verlängerung der G-Straße festgelegten Baufluchtlinien würden nicht überbaut werden.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 9. Juli 1990 wurde die beantragte Baubewilligung unter zahlreichen Auflagen erteilt. Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden, soweit sie sich nicht auf "Bauteil B" bezogen, mangels Parteistellung zurückgewiesen. Die Einwendungen, es bestehe ein Widerspruch zur offenen Bebauung, eine Störung des örtlichen Landschaftsbildes und eine Beeinträchtigung der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse wurde mangels eines subjektiv-öffentlichen Rechts zurückgewiesen. Die Einwendungen der Beeinträchtigung der Lebensqualität und einer Wertminderung der Grundstücke der Beschwerdeführer wurden als Einwendungen privatrechtlicher Natur auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

In der Begründung dieses Bescheides wird ausgeführt, daß hinsichtlich der zum Bauplatz erklärten Grundfläche "Bauplatz 1" (dies ist der an die Liegenschaft der Beschwerdeführer angrenzende Teil des Bauvorhabens mit dem "Bauteil B") der Bebauungsplan "K-Siedlung" (Beschuß des Gemeinderates der Landeshauptstadt Salzburg vom 29. März 1989, kundgemacht im Amtsblatt Nr. 7/89, in Kraft getreten am 18. April 1989) in Geltung stehe, der als Bebauungsart offene Bebauung, als Bebauungshöhe mindestens ein, höchstens drei Geschosse, als Geschosßflächenzahl 0,65 und als Baufluchtlinienabstände zur Grundgrenze der 9,00 m breiten H-Straße 1,50 m, zur Grundgrenze der 3,50 m breiten (verlängerten) G-Straße 5,00 m jeweils gemäß Plandarstellung im Bebauungsplan ausweise. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren habe ergeben, daß das Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan im Einklang stehe. Darüberhinaus seien die gemäß § 25 Abs. 3 des Bauabwägungsgesetzes (BAG, LGBl. Nr. 69/1968 idGF) erforderlichen Mindestabstände zu den jeweiligen Bauplatzgrenzen eingehalten und es würden die Baufluchtlinien nicht überschritten. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 lit. a Baupolizeigesetz führte die Behörde weiters aus, daß subjektiv-öffentliche Rechte von Parteien nur durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet würden, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien dienen; dazu zählten insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. In diesem Zusammenhang sei auf die Bestimmungen über die Einhaltung von Mindestabständen für die höchstzulässige Gebäudehöhe hinzuweisen. Soweit sich die Einwendungen der Beschwerdeführer auf die mindestens 32 m entfernten Bauteile A und C beziehen, sei auf Grund der räumlichen Entfernung keine Parteistellung der Beschwerdeführer gegeben. In der Frage der festgelegten Bebauungsart "offene Bebauung" bestehe kein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführer, da die diesbezüglichen Vorschriften dem öffentlichen Interesse dienen. Ein Aneinanderbauen an der Bauplatzgrenze im Sinne einer (der offenen Bebauung widersprechenden) geschlossenen Bebauung liege im übrigen nicht vor. Die weiteren, mit zahlreichen Judikaturzitaten aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes versehenen, umfangreichen Ausführungen der Behörde erster Instanz lassen sich dahin zusammenfassen, daß auch hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Licht- und Sonneneinfall subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführer als Nachbarn nicht bestünden. Es bestehe auch kein Recht, daß durch die Bauführung die Sicht bzw. Aussicht der Beschwerdeführer nicht beeinträchtigt werde.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer Berufung, worin sie zunächst die Rechtsauffassung der Behörde erster Instanz bekämpften, es komme ihnen hinsichtlich der Bebauungsart kein Mitspracherecht zu und in diesem Zusammenhang auf die Vorschriften zur Erlassung eines Bebauungsplanes verwiesen, die ein Mitspracherecht der Eigentümer von Grundstücken, die an das Bebauungsgebiet angrenzten, vorsehen würden. § 10 BAG sei so auszulegen (in diesem Sinne sind die umfangreichen Berufungsausführungen der Beschwerdeführer wohl im Ergebnis zu verstehen), daß auch das Aneinanderbauen von mehreren Häusern innerhalb des Bauplatzes (wie dies beim Bauteil B des Vorhabens der mitbeteiligten Partei vorliege) als geschlossene Bebauung anzusehen sei. Bauteil B halte auch nicht den Abstand von 5 m zur Grundgrenze der G-Straße ein. Auch liege eine Verletzung der Bestimmung des § 25 Abs. 1 BAG vor, wonach die Bauten im Bauplatz und zueinander so gelegen sein sollen, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Sonnenbestrahlung erhalten. Dies gewährleiste der Nachbarabstand des § 25 Abs. 3 BAG nur unzureichend. Die "übliche Sonnenbestrahlung" werde hier vielmehr durch die Überschreitung der Baufluchtlinie zur G-Straße und durch das "Aneinanderbauen der Häuser" beeinträchtigt.

Mit Bescheid vom 21. November 1990 hat die belangte Behörde der Berufung der Beschwerdeführer keine Folge gegeben.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende, Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend machende Beschwerde.

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

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 9 Abs. 1 lit. g des Baupolizeigesetzes (BauPolG), Salzburger LGBl. Nr. 117/1973 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 75/1988, ist die (Bau-)Bewilligung zu versagen, wenn die bauliche Maßnahme vom Standpunkt des öffentlichen Interesses unzulässig erscheint. Dies ist der Fall, wenn (lit. g) durch die bauliche Maßnahme ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien. Hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz.

§ 10 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG), Salzburger LGBl. Nr. 69/1968 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 87/1982, lautet:

"Bebauungsarten

§ 10

Nach Art der Anordnung der Bauten zu den Grenzen der Grundflächen werden folgende Bebauungsarten (§ 3 Abs. 4 lit. e) unterschieden:

a) geschlossene Bebauung, wenn die Bauten nach Maßgabe der Baufluchtlinie oder der Baulinie zu Gruppen zusammengefaßt zu errichten und - mit Ausnahme der Enden der Gruppe - an beiden seitlichen Grenzen aneinander zu bauen sind;

b) offene Bebauung, wenn die Bauten nach Maßgabe der Baufluchtlinie oder der Baulinie einzeln freistehend zu errichten oder zu zweit (gekuppelt) an einer seitlichen Grenze aneinander zu bauen sind."

§ 25 Abs. 1 bis 3 BGG lautet:

"III. Lage der Bauten im Bauplatz

§ 25

(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Sonnenbestrahlung erhalten und daß die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume soweit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Die Bauten müssen 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 sinngemäß nach § 11 Abs. 5 und 6 zu berechnen. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen, u.dgl.), so vermindert sich dieser Abstand um die halbe Breite dieser Flächen; er darf jedoch keinesfalls weniger als 4 m betragen. Für den Abstand der gegen die Verkehrsfläche liegenden Grundgrenze gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie."

Die Beschwerdeführer wiederholen in ihrer Beschwerde den auch schon auf Verwaltungsebene eingenommenen Standpunkt, das Bauvorhaben stehe hinsichtlich "Bauteil B" mit der im Bebauungsplan unbestrittenmaßen enthaltenen Anordnung "offene Bebauung" im Widerspruch.

Zunächst trifft es grundsätzlich zu, daß den Nachbarn auch auf die Einhaltung der - wie hier - in einem Bebauungsplan festgelegten Bebauungsart (offen oder geschlossen) im Sinne des § 10 BGG ein Mitspracherecht zukommen kann, da es sich bei diesen Festlegungen um solche betreffend die "Lage der Bauten im Bauplatz" handelt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1991, Zl. 89/06/0112) und § 9 Abs. 1 lit. g letzter Halbsatz BauPolG den Nachbarn in dieser Hinsicht ausdrücklich Mitspracherechte einräumt. Dies bedeutet jedoch nicht, daß Einwendungen hinsichtlich "Lage der Bauten im Bauplatz" in jedweder Hinsicht von den Nachbarn geltend gemacht werden könnten, 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. Eine Verletzung solcher (gesetzlicher oder auf einem Bebauungsplan beruhender) Vorschriften machen die Beschwerdeführer indes nicht geltend:

sie vertreten vielmehr (sinngemäß) die Auffassung, daß unter "offener Bauweise" (nur) eine einfamilienhausartige Bebauung zu verstehen sei. Diese (nach den Beschwerdeausführungen im Ergebnis aus § 10 BGG gewonnene) Rechtsauffassung steht jedoch mit dem Wortlaut der genannten Gesetzesbestimmung im Widerspruch: danach wird unter "offen" eine Bebauung verstanden, bei der die Bauten nach Maßgabe der Baufluchtlinie oder der Baulinie einzeln freistehend zu errichten oder zu zweit (gekuppelt) an einer seitlichen Grenze aneinander zu bauen sind. Auf die GRÖSSE der Bauten wird im § 10 BGG mit keinem Wort Bezug

genommen, sodaß die Rechtsauffassung der Beschwerdeführer schon im Ansatz verfehlt ist und augenscheinlich auf einer Verwechslung der Begriffe "offene Bauweise" mit "aufgelockerter Bauweise" beruht.

Eine Verletzung des Abstandes zur Grundgrenze der Beschwerdeführer im Sinne des § 25 Abs. 3 BGG wurde von den Beschwerdeführern nicht behauptet, sodaß hinsichtlich der "Lage der Bauten im Bauplatz" eine Verletzung von Rechten der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid nicht vorliegt.

Über die durch Gesetz oder Verordnung (Bebauungsplan) erfolgten Festlegungen der Lage der Bauten im Bauplatz hinaus (die u.a. auch der ausreichenden Besonnung und Belichtung der angrenzenden Grundparzellen dienen) kommt den Beschwerdeführern unter dem Gesichtspunkt der hier maßgebenden Vorschriften des Salzburger Baurechts aber auch kein subjektiv-öffentliches Recht auf Beibehaltung unveränderter Sonneneinstrahlung bzw. unveränderter Lichtverhältnisse (oder, wie in der Beschwerde ausgeführt wird, auf deren "geringstmögliche Beeinträchtigung") zu (vgl. dazu die bei HAUER, Der Nachbar im Baurecht², Seite 171 wiedergegebene ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes). Ob den Beschwerdeführern solche Rechte auf privatrechtlicher (gesetzlicher oder vertraglicher) Ebene zustehen, ist von der Baubehörde hingegen nicht zu prüfen; die Geltendmachung solcher Ansprüche im Zivilrechtsweg ist den Beschwerdeführern ungeachtet der in der Erteilung einer Baubewilligung gelegenen (nur) öffentlich-rechtlichen Erlaubnis unbenommen. Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiterreichen als ihr materieller Anspruch, konnten die Beschwerdeführer aber auch nicht dadurch in ihren Rechten verletzt werden, daß die Behörde ein Gutachten zur "Sonnenbestrahlung und Belichtung" ihres Grundstücks nicht eingeholt hat.

Schließlich verhilft der Beschwerde aber auch das - im Prinzip berechnete - Vorbringen nicht zum Erfolg, die Beschwerdeführer seien hinsichtlich der Einwendung, das Bauvorhaben halte die Baufluchtlinie zur G-Straße nicht ein, NICHT präkludiert, (wie die belangte Behörde meint): die Beschwerdeführer haben in ihren schriftlichen Einwendungen vom 11. Juli 1989 vorgebracht, daß "Bauteil B" unmittelbar an die ursprünglich projektierte (Verlängerung der) G-Straße heranreiche, während den Beschwerdeführern bei Errichtung ihres Einfamilienhauses die Einhaltung einer Baufluchtlinie von 15 m vorgeschrieben worden sei. Dies ist - entgegen der Auffassung der belangten Behörde - als rechtzeitig erhobene Einwendung der Überschreitung der (wenn auch von den Beschwerdeführern zunächst an anderer Stelle vermuteten) Baufluchtlinie zur G-Straße anzusehen. Damit wurde jedoch - unabhängig davon, ob die Annahme des angefochtenen Bescheides zutrifft, daß diese Baufluchtlinie ohnehin eingehalten worden sei - kein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführer geltend gemacht: Die G-Straße verläuft in einem annähernd rechten Winkel zur Längsausdehnung des "Bauteils B" und stößt auf der Höhe der gemeinsamen Grundgrenze mit der Grundparzelle der Beschwerdeführer an den Bauplatz der mitbeteiligten Partei in einem Winkel von etwa 90 Grad. Die dazugehörige Baufluchtlinie, als jener Linie, die durch oberirdische Bauten gegen eine Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf (§ 9 Abs. 1 BGG) verläuft parallel zur Straße. Die Nichteinhaltung dieser Baufluchtlinie gegenüber der Verkehrsfläche würde daher nicht die Interessen der Beschwerdeführer (als auf derselben Straßenseite angrenzende Nachbarn) berühren, sondern (allenfalls) jene der Eigentümer von dem Bauvorhaben GEGENÜBERLIEGENDEN Grundparzellen (vgl. das zur Steiermärkischen Bauordnung ergangene Erkenntnis vom 5. September 1966, Slg. Nr. 6977/A, S. 493 der Amtlichen Sammlung). Den Beschwerdeführern kommt daher kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, daß das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei die genannte Baufluchtlinie nicht überschreitet.

Daraus ergibt sich, daß die Beschwerdeführer im Rahmen der geltend gemachten Beschwerdepunkte durch den angefochtenen Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt worden sind; die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991. Die Gegenschrift der mitbeteiligten Partei ist nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung mit Ablauf des 5. März 1991, (nämlich am 22. März 1991) beim Verwaltungsgerichtshof eingelangt. Da der verzeichnete Schriftsatzaufwand von S 10.110,- hinter dem Pauschalsatz der Verordnung zurückbleibt, konnte nur dieser zugesprochen werden.