

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

26.05.2008

Geschäftszahl

2008/06/0023

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Plankensteiner, über die Beschwerde der Dr. S S in S, vertreten durch Stolz & Schartner, Rechtsanwälte Gesellschaft m.b.H. in 5550 Radstadt, Schernbergstraße 19, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 20. Dezember 2007, Zl. MD/00/30951/2007/034 (BBK/8/2007), betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. H R, 2. W R,

3. Dr. B H R, 4. Mag. G R, alle in S, alle vertreten durch Pallauf Pullmann Meißnitzer & Partner, Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Petersbrunnstraße 13), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den mitbeteiligten Parteien zusammen Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Baugesuch vom 22. Februar 2005, das am 14. Oktober 2005 bei der Behörde eingebracht wurde, kamen die mitbeteiligten Parteien (kurz: Bauwerber) um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung (im vereinfachten Verfahren gemäß § 10 BauPolG) für den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines neuen Wohnhauses auf einem Grundstück im Gebiet der Landeshauptstadt Salzburg ein. Für das Grundstück besteht ein Bebauungsplan der Grundstufe (Beschluss des Gemeinderates vom 15. September 1999, kundgemacht im Amtsblatt vom 30. September 1999), der, soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, eine Bauhöhe (Höchsthöhe) von zwei Geschoßen vorsieht. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines seitlich an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes. Das vorgesehene Wohnhaus mit drei Wohneinheiten erstreckt sich mit seiner Längsachse parallel zur Grundgrenze zum Grundstück der Beschwerdeführerin und weist drei zusammenhängende Baukörper auf, wobei der mittlere Baukörper, gesehen vom Grundstück der Beschwerdeführerin, zurückversetzt ist. Davor (also zwischen dem mittleren Baukörper und dem Grundstück der Beschwerdeführerin) sollen drei Abstellplätze situiert werden (ein vierter Abstellplatz ist zuletzt zwischen dem Gebäude und der Straße geplant).

Am 13. April 2006 erfolgte eine Bauverhandlung, im Zuge derer mit mündlich verkündetem Bescheid die angestrebte Abbruchbewilligung erteilt wurde (diese Frage ist nicht beschwerdegegenständlich); im Übrigen wurde das Verfahren (zunächst) "ausgesetzt" (nach dem Inhalt der Niederschrift sichtlich im Hinblick auf die Möglichkeit, eine Einigung zwischen der Beschwerdeführerin und den Bauwerbern herbeizuführen; diese kam aber nicht zu Stande). Die Beschwerdeführerin erhob verschiedene Einwendungen gegen das Vorhaben, es kam sodann zu einer Projektänderung und zur Vorlage geänderter Pläne und in der Folge am 15. Februar 2007 zu einer neuerlichen Bauverhandlung, in welcher die Beschwerdeführerin weiterhin Einwendungen gegen das Vorhaben erhob, insbesondere hinsichtlich der Überschreitung der Geschoßflächenzahl, der Abstände, und der Situierung der Abstellplätze.

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg erteilte mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 7. März 2007 die angestrebte Baubewilligung mit einer Reihe von Vorschriften; die Einwendungen der Beschwerdeführerin wurden teils auf den Zivilrechtsweg verwiesen, teils als unzulässig zurückgewiesen und teils als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin berief. Im Zuge des Berufungsverfahrens erfolgte eine neuerliche Projektänderung (hinsichtlich der Balkone an den dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendeten Fronten). Die belangte Behörde holte hierzu ergänzende sachverständige Stellungnahmen ein und gewährte Parteiengehör; die Beschwerdeführerin bezog weiterhin mit näheren Ausführungen Stellung gegen das Vorhaben.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Berufung teilweise stattgegeben und den bekämpften erstinstanzlichen Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass sich die Baubewilligung nunmehr auf das im Berufungsverfahren modifizierte Vorhaben beziehe, im Spruch eine Rechtsgrundlage ergänzt sowie das Vorbringen der Beschwerdeführerin, soweit es sich auf die Kfz-Abstellplätze beziehe, insgesamt als unzulässig zurückgewiesen werde.

Zur Begründung heißt es nach Wiedergabe des Verfahrensganges und von Rechtsvorschriften insbesondere, es sei festzuhalten, dass die Bauwerber im Zuge des Berufungsverfahrens das Vorhaben zur Beseitigung des diesbezüglichen sonst festgestellten Versagungsgrundes am 9. August 2007 insoweit geändert hätten, als die an der Nordwestseite des Objektes (Anmerkung: das ist die dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendete Seite) vorgesehenen balkonartigen Vorsprünge des Obergeschoßes entfernt worden seien, sodass an beiden Gebäudeteilen der Balkonumlauf nahezu über die gesamte Gebäudefront unterbrochen werde. Lediglich die Stütz- bzw. Trageelemente der Dachkonstruktion würden vor den Außenwänden von den Unterkanten der Dachflächen bis zur Fußbodenebene des Obergeschoßes heruntergezogen (diese wurden näher beschrieben). Durch diese Ausführung träten an dieser Gebäudeseite somit zwei Plattenelemente (der Balkone) mit einer Breite von 1,25 m, jeweils im Bereich der östlichen und der westlichen Gebäudekante, und zwei Plattenelemente mit einer Breite von 1,27 m hofseitig vor die Gebäudefront vor. Der lichte und somit freie Abstand zwischen diesen Balkonteilen betrage im Bereich der Gebäudefront 6,01 m. Auf Grund der in Bezug auf die Gesamtbreite der beiden Gebäudefronten von zweimal 6,60 m, somit gesamt 13,20 m, untergeordneten Breite dieser vorspringenden Bauteile erweckten diese Vorsprünge selbst nicht den Eindruck einer Front des Bauwerkes.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin handle es sich dabei um eine zulässige Projektänderung; die Berufungsbehörde sei sogar verpflichtet gewesen, die Bauwerber zu einer entsprechenden Modifikation des Vorhabens aufzufordern. Die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass Projektänderungen nur im Rahmen einer mündlichen Verhandlung zulässig seien, treffe nicht zu.

Die Beschwerdeführerin habe weiters vorgebracht, dass die erforderlichen Abstände auch deshalb nicht eingehalten seien, weil bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zur Berechnung des Abstandes vom tiefsten Vermessungspunkt des Geländes auszugehen sei und auch die geplanten Gaupen abstandsrelevant seien. Im Verfahren erster Instanz sei für die Ermittlung des erforderlichen Mindestabstandes der tiefste und damit für die Bauwerber ungünstigste bzw. für die Beschwerdeführerin günstigste Höhenpunkt im Bereich der nordwestlichen Bauplatzgrenze mit einer Höhenlage von 432,19 m herangezogen worden. Für die Traufe ergebe sich eine absolute Höhe von 438,24 m, wodurch sich eine tatsächliche Traufenhöhe von 6,05 m und gemäß § 25 Abs. 3 BGG ein Mindestabstand von 4,54 m errechne. Vorgesehen sei ein Abstand von 4,55 m, der somit ausreiche. Im Berufungsverfahren bestreite die Beschwerdeführerin nicht, dass sich eine tatsächliche Traufenhöhe von 6,05 m ergebe, womit ein Mindestabstand von 4,54 m einzuhalten sei. Sie sei aber offensichtlich der Auffassung, dass der Nachbarabstand nicht von dieser Dachtraufe aus zu berechnen sei, sondern von einem anderen Punkt; in Betracht kämen nur die Gaupen, dabei handle es sich aber um untergeordnete Bauteile, die bei der Abstandsberechnung nicht zu berücksichtigen seien (wurde näher ausgeführt).

Die Beschwerdeführerin bringe auch vor, dass von einem dreigeschossigen Baukörper auszugehen sei. Gemäß dem maßgeblichen Bebauungsplan seien als Höhenbegrenzung zwei oberirdische Geschoße (§ 33 Abs. 2 ROG) festgelegt. Ein Kellergeschoß sei in die Anzahl der oberirdischen Geschoße nicht einzurechnen, weil es kein oberirdisches Geschoß sei. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 33 Abs. 3 zweiter Satz ROG zähle auch das Dachgeschoß hier nicht als Geschoß, weil es sich innerhalb der für die 45 Grad zur Waagrechten geneigten gedachten Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Obergeschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche befinde; unter die Höhenbegrenzung fielen dabei gemäß § 33 Abs. 4 ROG nicht im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile. Das treffe für die vier an dieser Front geplanten Gaupen (mit einer Breite von jeweils 1,30 m, somit insgesamt 5,20 m) zu (wurde näher ausgeführt).

Zur Geschoßflächenzahl komme dem Nachbarn kein Mitspracherecht zu.

Es seien insgesamt 4 Pkw-Abstellplätze geplant. Drei davon würden im "Innenhof" des Objektes und einer an der Südwestseite des Gebäudes situiert. Die drei Abstellplätze hätten zusammen eine Fläche von 34,5 m², der vierte eine solche von 12,4 m² (die Abmessungen entsprächen den Vorgaben der Garagen-Verordnung). Es handle sich demnach bei den vier Abstellplätzen um Kleinabstellplätze, weil Mittelabstellplätze gemäß § 39a Abs. 8 lit. b BauTG erst bei einer Fläche über 100 m² gegeben seien. Die Beschwerdeführerin vertrete dazu aber die Auffassung, dass deshalb keine Kleinabstellplätze vorlägen, weil der Aus- und Einparkbereich sowie der Zufahrtsbereich bei der Flächenberechnung mit einzubeziehen seien. Dem sei zu entgegnen, dass gemäß § 39a Abs. 5 BauTG Nebenanlagen eines Abstellplatzes oder einer Garage Anlagen und Räume seien, die dem Betrieb des Abstellplatzes bzw. der Garage dienten, wie beispielsweise Zu- und Abfahrten, Wendeplätze, Abstellräume oder Toiletten. In § 39a Abs. 8 BauTG sei aber normiert, dass für die Flächenberechnung der Abstellplätze und Garagen die lichte Grundfläche einschließlich der brandgefährdeten Nebenräume maßgebend sei. In der

Regierungsvorlage zur Novelle LGBI. Nr. 107/2003 (mit der diese Bestimmungen eingeführt worden seien) werde diesbezüglich ausgeführt, dass die Flächenmaße die Flächen für Zu- und Abfahrten zu- bzw. von den Stellplätzen nicht einschlossen. Im Hinblick darauf seien diese Flächen zu Recht nicht einbezogen worden.

Da auf dem Bauplatz weder Mittel- noch Großabstellplätze errichtet würden, bestünden hinsichtlich der geplanten Abstellplätze weder hinsichtlich der im § 39b BauTG normierten Zahl der mindestens zu schaffenden Stellplätze sowie der in § 39d BauTG geregelten Situierung der Abstellplätze, der Ein- und Ausfahrten sowie der Zu- und Abfahrten subjektiv-öffentliche Nachbarrechte. Das gesamte diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin sei daher als unzulässig zurückzuweisen.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und, ebenso wie die mitbeteiligten Bauwerber, in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Z. 6 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBI. Nr. 40 (BauPolG - das Gesetz in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBI. Nr. 65/2004), ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektivöffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baulichen 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. Soweit jedoch Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, LGBI. Nr. 75/1976 (BauTG), in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht des Nachbarn auf die im § 62 BauTG taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechte beschränkt (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis 31. Jänner 2008, Zl. 2007/06/0203, mwN).

§ 25 Abs. 3 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBI. Nr. 69/1968 (das Gesetz in der im Beschwerdefall maßgeblichen Fassung LGBI. Nr. 65/2004) lautet auszugsweise:

"(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. (...) 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 hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen)."

Im Beschwerdefall ist weiters insbesondere das Salzburger Bautechnikgesetz, LGBI. Nr. 75/1976 (BauTG), in der Fassung LGBI. Nr. 96/2004 anzuwenden.

§ 8 Abs. 1 BauTG lautet auszugsweise:

"(1) Folgende Bauteile dürfen über die Baulinie oder Baufluchtlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten:

- a) ...
- b) Balkone, Erker u. dgl. höchstens 1,50 m, 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;
- c) ...

Ein Vortreten solcher Bauteile in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes ist jedoch nur insoweit zulässig, als ein Mindestabstand von 3 m gewahrt erscheint."

Die §§ 39a - 39d BauTG betreffen "Kraftfahrzeug-Abstellplätze, Garagen" und lauten auszugsweise:

"Begriffsbestimmungen

§ 39a

(1) Abstellplätze sind unbebaute, weder dem ruhenden noch dem fließenden öffentlichen Verkehr dienende Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind.

(2) Abstellplätze mit Schutzdächern bis zu einer überdachten Fläche von 250 m² und höchstens einer Seitenwand gelten als überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze.

(3) Garagen sind nicht unter Abs 2 fallende Bauten, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt sind.

...

(4) Brandgefährdete Räume sind Garagen und die Nebenräume, in denen brennbare Gase oder Dämpfe auftreten können

(5) Nebenanlagen eines Abstellplatzes oder einer Garage sind Anlagen und Räume, die dem Betrieb des Abstellplatzes bzw. der Garage dienen (Zu- und Abfahrten, Wendeplätze, Abstellräume, Toiletten udgl.).

- (6) Stellplatz ist die Standfläche eines einzelnen Kraftfahrzeuges auf dem Abstellplatz oder in der Garage.
- (7) Zu- und Abfahrten sind die Wege zwischen der Straße mit öffentlichem Verkehr und dem Stellplatz.
- (8) Abstellplätze und Garagen sind bei einer Fläche

a) bis 100 m²:

Kleinabstellplätze bzw. Kleingaragen,

b) über 100 m² bis 1.000 m²:

Mittelabstellplätze bzw. Mittelgaragen,

c) über 1.000 m²: Großabstellplätze bzw. Großgaragen.

Maßgebend ist die (lichte) Grundfläche einschließlich der brandgefährdeten Nebenräume."

"Verpflichtung zur Herstellung von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen oder Garagen

§ 39b

(1) Bei der Errichtung von Bauten, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sowie von Tribünenanlagen sind vom Bauwerber geeignete Stellplätze im Freien oder in Garagen in ausreichender Zahl und Größe und mit den erforderlichen Zu- und Abfahrten herzustellen. Zahl und Größe der Stellplätze richten sich nach Art und Zahl der im Hinblick auf den Verwendungszweck der Anlagen zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher. ...

(2) Die Zahl der mindestens zu schaffenden Stellplätze ist für Bauten der nachstehenden Art unter Heranziehung der folgenden Schlüsselzahlen festzulegen:

a) bei Wohnbauten 1,2 Stellplätze je Wohnung, aufgerundet auf die nächste ganze Zahl;

b) ..."

"Situierung der Garagen und Abstellplätze; Ein- und Ausfahrten; Zu- und Abfahrten

§ 39d

(1) Abstellplätze und Garagen sollen möglichst nahe an den Straßen mit öffentlichem Verkehr gelegen sein.

(2) Die Ein- und Ausfahrten zu bzw. von Abstellplätzen oder Garagen von bzw. in Straßen mit öffentlichem Verkehr sind so anzuordnen und zu gestalten, dass durch ihre Benutzung die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf der Straße mit öffentlichem Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Das Gleiche gilt für die Zu- und Abfahrten zu bzw. von den Stellplätzen mit der Ergänzung, dass durch deren Benutzung die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auch auf den Zu- und Abfahrten selbst nicht beeinträchtigt werden darf.

(3) Bei Mittel- und Großabstellplätzen und -garagen darf die Benutzung der Zu- und Abfahrten keine Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen, die das örtlich zumutbare Maß übersteigen. Bei Großabstellplätzen und -garagen sind die Zu- und Abfahrten an verschiedenen Seiten anzuordnen, wenn dies wegen der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs oder zur Vermeidung von das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn erforderlich ist."

Gemäß § 62 Z. 7a BauTG kommt den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht hinsichtlich der Bestimmung des § 39d Abs. 3 BauTG betreffend der das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn zu.

Im Beschwerdefall ist auch das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998, LGBI. Nr. 44 (kurz: ROG), in der Fassung der Novelle LGBI. Nr. 65/2004 und der Druckfehlerberichtigung LGBI. Nr. 96/2004 anzuwenden.

§ 32 ROG lautet auszugsweise:

"Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

§ 32

(1) Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen kann durch die Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl festgelegt werden. ...

(2) ...

(3) ...

(4) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes.

a) Zur Geschoßfläche zählen die Flächen der einzelnen oberirdischen Geschoße. Für die Flächenberechnung findet Abs. 2 Anwendung.

b) Nicht zur Geschoßfläche zählen:

1. das unterste Geschoß, das weiter als nach Abs. 5 bestimmt hinausragt, wenn dies durch die höchstbekannte Hochwasserkote seit 1900 oder die Kote eines 100-jährlichen, amtsbekannten oder nachgewiesenen Hochwassers bedingt ist und das Geschoß nicht zu Aufenthaltszwecken verwendet wird;

2. ...

(5) Als oberirdisch gilt ein Geschoß, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragt.

(6) ..."

§ 33 ROG lautet auszugsweise:

"Bauhöhe

§ 33

(1) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe und wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen zusätzlich auch als Mindesthöhe festgelegt werden.

(2) Die Bauhöhe hat sich bei Festlegung in Metern auf den höchsten Punkt des Baues und das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe, gemessen von der Meereshöhe oder vom natürlichen Gelände, zu beziehen. Die Bauhöhe kann auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§ 32 Abs 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Das unterste Geschoß ist unter den Voraussetzungen gemäß § 32 Abs 4 lit b Z 1 nicht zu zählen.

(3) Dächer und sonstige, höchstens eingeschossige Aufbauten unbeschadet ihrer Konstruktion und Gestaltung dürfen unter Beachtung des zulässigen höchsten Punktes des Baues eine von der zulässigen höchsten Lage des obersten Gesimses oder der obersten Dachtraufe ausgehende, 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche nicht überragen. Dies gilt nicht für den der Dachform entsprechenden Giebelbereich. Bei einer Höhenfestsetzung durch die Anzahl der Geschoße ist für die 45 Grad zur Waagrechten geneigte gedachte Umrissfläche von einem 1,60 m über der Deckenoberkante des letzten Geschoßes liegenden Schnittpunkt der Außenwand mit der gedachten Umrissfläche auszugehen.

(4) Unter die Höhenbegrenzung fallen nicht:

1. im Gesamtbild des Baues untergeordnete Bauteile (Rauchfänge, einzelne Dachausbauten udgl);
2. Sonderbauten (Kirchtürme, Funk- und Fernsehtürme, Industrieschornsteine udgl); ...

(5) ..."

Die Beschwerdeführerin bestreitet die Zulässigkeit der im Berufungsverfahren vorgenommenen Projektmodifikation. § 9 Abs. 6 BauPolG, wonach Änderungen, die sich im Zuge einer Verhandlung ergeben, in den Projektunterlagen vorgenommen werden können, bedeutet nicht, dass Projektmodifikationen nur (ausschließlich) in einer Bauverhandlung vorgenommen werden könnten. Eine solche Einschränkung ist auch sonst den Salzburger baurechtlichen Bestimmungen nicht zu entnehmen.

Vielmehr gilt generell, dass Projektmodifikationen zulässig sind, wobei aber durch eine Antragsänderung die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit der Behörde nicht berührt werden darf (§ 13 Abs. 8 AVG). Auch im Zuge des Berufungsverfahrens sind Modifikationen des Projektes zulässig, jedenfalls solche, die - nach Art und Ausmaß geringfügig - dem Zweck dienen, das Projekt (zur Gänze) dem Gesetz anzupassen. Einschränkungen des ursprünglichen Bauvorhabens sind zulässig; aber es sind auch Änderungen des ursprünglichen Bauvorhabens im Berufungsverfahren zulässig, die insgesamt betrachtet kein Ausmaß erreichen, dass das Bauvorhaben als ein anderes zu beurteilen wäre bzw. das Wesen (den Charakter) des Bauvorhabens nicht ändern. Eine Erweiterung des Bauvorhabens gerichtet auf eine Vergrößerung der Bausubstanz ist im Berufungsverfahren - grundsätzlich - unzulässig. Unter Umständen kann aber auch eine Projektmodifikation im Berufungsverfahren, die erfolgt, um das Vorhaben genehmigungsfähig zu machen, zulässig sein, obwohl dadurch die Bausubstanz geringfügig erweitert wird. Nicht zuletzt kommt es daher auch auf die Umstände des Einzelfalles an (siehe dazu aus jüngerer Zeit das hg. Erkenntnis vom 27. November 2007, Zl. 2006/06/0337, mwN.).

Vor diesem Hintergrund können die im Berufungsverfahren vorgenommenen Projektmodifikationen (betreffend die "Balkone") nicht als unzulässig qualifiziert werden. Betrachtet man nun die modifizierten Planunterlagen, ist der Auffassung der belangten Behörde beizutreten, dass diese Balkone (samt den vorgesehenen Absturzsicherungen) jedenfalls nunmehr nicht den Eindruck einer "Frontbildung" im Sinne des § 8 Abs. 1 lit. b BauTG erwecken (vgl. dazu auch das hg. Erkenntnis vom 31. Jänner 2008, Zl. 2007/06/0203). Ob nun durch die Änderung der architektonische Eindruck, den das Gebäude vermittelt, wesentlich geändert wurde oder nicht, ist hier nicht entscheidend, maßgeblich ist vielmehr in diesem Zusammenhang, dass von einer "Frontbildung" im zuvor umschriebenen Sinn nicht die Rede sein kann.

Nach den maßgeblichen Planunterlagen trifft auch die Beurteilung der belangten Behörde zu, dass die vier Gaupen an den dem Grundstück der Beschwerdeführerin zugewendeten Gebäudefronten auf Grund ihrer Dimension (absolut und im Verhältnis zur gesamten Seite des Gebäudes) als untergeordnete Bauteile zu qualifizieren sind, die ebenfalls nicht abstandsrelevant sind. Nach § 25 Abs. 3 BGG ist die maßgebliche Höhe "an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen", womit es bei rechtmäßiger Vorgangsweise ausgeschlossen ist, wie von der Beschwerdeführerin gewünscht, den tiefsten Punkt des Bauplatzes überhaupt (wo auch immer er sein mag) zugrunde zu legen. Dass, ausgehend vom gewachsenen Gelände, der erforderliche

Mindestabstand vom Grundstück der Beschwerdeführerin gegeben ist (wie dies die belangte Behörde dargelegt hat), wird nicht bestritten.

Im Bebauungsplan ist die zulässige Bebauungshöhe durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt (§ 33 Abs. 2 ROG). Aus § 33 Abs. 3 zweiter Satz ROG ist abzuleiten, dass ein Dachgeschoß, das sich innerhalb der in dieser Bestimmung näher beschriebenen Umrissfläche hält, nicht auf die Anzahl der oberirdischen Geschoße, die für die Bauhöhe maßgeblich ist, anzurechnen ist. Ob das Gebäude optisch besonders hoch wirkt oder nicht, ist unerheblich, maßgeblich sind vielmehr die Kriterien des § 33 Abs. 2 und 3 ROG. Die belangte Behörde hat schlüssig dargelegt, dass das Kellergeschoß kein oberirdisches Geschoß im Sinne des § 33 Abs. 2 ROG ist und das Dachgeschoß die Vorgaben des § 33 Abs. 3 zweiter Satz ROG (Umrissfläche) einhält, was die Beschwerdeführerin auch nicht bestreitet. Damit weist das Haus nur zwei im Sinne des Abs. 2 leg. cit. anrechenbare oberirdische Geschoße auf und entspricht damit den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Zur Frage, ob das Vorhaben die höchstzulässige Geschoßflächenzahl überschreitet oder nicht, kam der Beschwerdeführerin im Beschwerdefall kein Mitspracherecht zu (siehe dazu beispielsweise aus jüngerer Zeit das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2007, 2007/06/0112, mwN).

Projektgemäß sind vier Abstellplätze vorgesehen, das ist die Anzahl der nach § 39b Abs. 2 lit. a BauTG vorgesehenen Pflichtstellplätze.

Bei Abstellplätzen kommt der Beschwerdeführerin ein Mitspracherecht als Nachbarin gemäß § 62 Z 7a BauTG zu, nämlich hinsichtlich der Bestimmung des § 39 Abs. 3 leg. cit. betreffend die das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen der Nachbarn. Die letztere Bestimmung gilt aber nur für Mittel- und Großabstellplätze (bzw. solche Garagen). Strittig ist weiterhin, ob es sich hier um Kleinabstellplätze oder um Mittelabstellplätze handelt, wobei diesbezüglich entscheidend ist, ob die Fläche der Zu- und Abfahrten bzw. Rangierflächen zu den jeweiligen Stellplätzen in das gemäß § 39a Abs. 8 BauTG maßgebliche Flächenausmaß einzubeziehen ist oder nicht.

Die Zu- und Abfahrten und Wendeplätze, Abstellräume und Toiletten und dergleichen zählen gemäß § 39a Abs. 5 BauTG zu den Nebenanlagen eines Abstellplatzes. Aus dem letzten Satz Abs. 8 leg. cit., wonach für das relevante Flächenmaß die lichte Grundfläche einschließlich der brandgefährdeten Nebenräume maßgebend ist, ergibt sich, dass nicht sämtliche Nebenanlagen eines Abstellplatzes maßgeblich sein können, weil (nur) auf die brandgefährdeten Nebenräume verwiesen wird (siehe Abs. 4 leg. cit.). Es war daher im Beschwerdefall zutreffend, die Fläche der Zu- und Abfahrten zu diesen Stellplätzen (samt den Manövrierflächen) nicht in das Flächenmaß gemäß § 39a Abs. 8 BauTG einzubeziehen (es erschiene auch systemwidrig, Abstellflächen für vier Pkw als "Mittelabstellplatz" zu qualifizieren). Die belangte Behörde hat daher ein diesbezügliches Mitspracherecht der Beschwerdeführerin zu Recht verneint.

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

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 26. Mai 2008