

Ort, Datum:  
Salzburg, 08.07.2020

Zahl:  
405-3/616/1/6-2020

Betreff:  
AF und AB AA, AC;  
Baupolizeiliche Bewilligung für Aufstockung  
und Anbau beim bestehenden Wohnhaus  
auf Gst.Nr. ZZZ/YY, KG EE - Beschwerde

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg erkennt durch die Richterin Ing. Mag. Dr. Beatrix Lechner über die Beschwerde der Frau AH AG, FF-Straße, AC, gegen den Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde AC (belangte Behörde) vom 18.09.2019, Zahl XXX/2019,

### zu Recht:

- I. Gemäß § 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis gemäß § 25 a Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) ist die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

## Entscheidungsgründe

### 1. Verfahrensgang, Beschwerdevorbringen, mündliche Verhandlung:

#### 1.1.

Mit **Bescheid** der Gemeindevertretung der Gemeinde AC vom 18.09.2019, Zahl XXX/2019, wurde die baupolizeiliche Bewilligung für die Aufstockung und den Anbau beim Wohnhaus auf Grundstück Nr. ZZZ/YY, KG EE, erteilt und die Berufung der Nachbarin gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde AC vom 17.07.2019, Zahl

QQQ/2019, als verspätet eingebrachte Einwendungen gemäß § 42 Abs 1 AVG zurückgewiesen.

Begründend führte die belangte Behörde mit gegenständlich bekämpftem Bescheid im Wesentlichen aus, dass die Beschwerdeführerin zwar während der mündlichen Verhandlung am 15.07.2019 anwesend gewesen sei, die Verhandlung jedoch vor deren Ende verlassen habe und insbesondere keine schriftlichen Einwendungen erhoben habe.

Auch vor der Bauverhandlung habe die Nachbarin keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben.

Erst am 31.07.2019 sei von der Nachbarin ein Einspruch gegen die Baugenehmigung erhoben worden. Dieser Einspruch sei als Berufung bewertet worden und somit die erste schriftliche Einwendung gegen das Bauvorhaben gewesen.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 15.07.2019 seien die eingereichten Unterlagen durch den bautechnischen Sachverständigen Ing. GG HH überprüft worden und für rechtmäßig befunden worden.

Von Amtswegen habe die belangte Behörde zur Überprüfung der Einhaltung der Mindestabstände eine Einmessung des Rohbaus JJ-Straße durchführen lassen.

Auf Grundlage des Vermessungsplanes von DI KK LL vom 07.08.2019, GZ RRR/19, habe der bautechnische Sachverständige in der Stellungnahme vom 09.08.2019 festgestellt, dass die vorhandenen Abstände durch das neue Bauvorhaben zur westseitigen Grundgrenze um 20 cm mehr als im Lageplan der Baubewilligung betragen und somit der gesetzliche Mindestabstand eingehalten werde.

Die Ausführung des Balkons sei ebenfalls aufgrund der Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen zulässig, da nach dem Plan der Baubewilligung die Breite des vorspringenden Balkons zwar 1,55 m betrage, dieser jedoch nicht in den Mindestabstand vorspringe, weil ein Abstand von 6,47 m an der engsten Stelle vorhanden sei und der erforderliche Mindestabstand auf Höhe des nicht überdachten Balkons nur 6,02 m betrage.

Zur spruchgemäßen Entscheidung des Bescheides erwog die belangte Behörde, dass gemäß § 42 Abs 1 AVG eine Person ihre Stellung als Partei verliere, wenn diese nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebe.

Die Berufungswerberin habe als Nachbarin die Ladung per RSb zugestellt bekommen und sei auf den Verlust der Parteistellung aufmerksam gemacht worden. Bis zur Verhandlung bzw. während der mündlichen Verhandlung am 15.07.2019 habe die Nachbarin keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben eingebracht und sei deshalb spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

1.2.

Mit Schriftsatz vom 21.07.2019 brachte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde rechtzeitig eine **Beschwerde** ein.

Im Wesentlichen wurde damit vorgebracht, dass aus Sicht der Beschwerdeführerin bei der Bauverhandlung keine Antworten auf die offenen Fragen gegeben worden seien und mit Hilfe eines namhaften Bauunternehmens nachfolgende Punkte festgestellt worden seien:

- *Teile des Lageplans waren geschwärzt*
- *Lageplan ohne genaue Höhen- und Abstandsangaben*
- *Eckpunktkoordinaten im Teilungsplan und im eingereichten Lageplan nicht übereinstimmend*
- *Traufenhöhe im Lageplan mit 11,095 m angegeben, laut Bebauungsplan 10,5 m*
- *Balkonverbreiterung Richtung Westen um 1,55 m (im Lageplan 1,10 m eingezeichnet)*
- *Im Süden springt der Balkon laut Plan 2,12 m vor.*

Im Einreichplan seien unterschiedliche Firsthöhen (laut Plan 10,30 m und 10,81 m über Fußbodenoberkante) und neun Säulen seien unterschiedlich positioniert worden. Eine Säule sei bereits geändert worden, da diese nicht plangemäß errichtet worden sei. Am 31.07.2019 sei fristgerecht Einspruch gegen den Baubewilligungsbescheid erhoben worden.

Fakt sei, dass erst nach Rücksprache mit dem Bürgermeister und dem Sachverständigen nach der offiziellen Verhandlung, jedoch vor Niederschrift, die Beschwerdeführerin den Verhandlungsort verlassen habe.

Die Einreichunterlagen seien erst bei der mündlichen Verhandlung am 15.07.2019 durch den bautechnischen Sachverständigen überprüft worden.

Es werde die Frage gestellt, ob denn § 25 a Abs 2 BGG im gegenständlichen Fall anzuwenden sei.

Auf Begehren der Beschwerdeführerin sei der Bauherr von der Gemeinde erneut beauftragt worden den Bau einmessen zu lassen. Im Plan des Zivilgeometers LL vom 07.08.2019 sei ersichtlich, dass zum Zeitpunkt der Geometeraufnahme die Dämmung und der Dachaufbau noch gefehlt haben.

Dies sei deshalb keine genaue Abstandssituation, weil dies erwiesenermaßen nur eine Rohbaumessung sei und im Lageplan eine Traufenhöhe von 11,095 m angegeben worden sei und im Bebauungsplan nur 10,5 m erlaubt seien.

Begründend wurde mit der Beschwerde weiters ausgeführt, dass der Lageplan ohne Höhenangaben und korrekte Abstandssituation eingereicht worden sei.

Zudem hätten vor bzw. während der Bauverhandlung keine schriftlichen Einwendungen gemacht werden können, da erst am Tag der Bauverhandlung der Teilungsplan hinterlegt worden sei.

Dass erst am 31.07.2019 erstmals Einwendungen gegen das Bauvorhaben eingebracht worden seien, stimme so nicht. Wie bereits erwähnt, sei vor der Bauverhandlung um Hinterlegung des Höhenplanes ersucht worden und bei der Bauverhandlung vor Ort darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Baufluchtlinie zur Straße hin überschritten werde.

Zusammengefasst werde nochmals vorgebracht, dass im Lageplan der Mindestabstand zur Grundgrenze im Westen mit zwei verschiedenen Traufenhöhen berechnet worden sei ( $\frac{3}{4}$  von 10,48 m und  $\frac{3}{4}$  von 11,095 m).

Die gesetzliche Bestimmung des § 25 a Vortreten von Bauteilen im Süden werde nicht eingehalten und deshalb sei die Abstandssituation Richtung Westen zu klären.

Es werde beantragt festzustellen, wie die Plandarstellung der Balkonbreite 1,50 m im Lageplan zu beurteilen sei und ob es sich dabei nicht um eine Front des Hauses handle und der Nebensatz des Baubauungsgrundlagengesetzes § 25a Vortreten von Bauteilen Abs 2 nicht doch zum Tragen komme.

Es werde daher beantragt, den Bescheid der Gemeindevertretung der Gemeinde AC aufzuheben und die Angelegenheit zur baurechtskonformen Umsetzung des Bauvorhabens an die Behörde zurückzuverweisen.

### 1.3.

Mit Schreiben vom 21.07.2019 wurde der gesamte gegenständliche Akt dem Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt. Die belangte Behörde verwies auf die Ausführungen im bekämpften Bescheid.

### 1.4.

Am 02.06.2020 fand eine **öffentliche mündliche Verhandlung** vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg statt. Die geladenen Verfahrensparteien nahmen daran teil.

Im Wesentlichen wurde unter Hinweis auf die schriftlichen Ausführungen wiederholend vorgebracht.

Grundlegend werde festgehalten, dass sich die Vergleichsebene mit +/- 0,00 auf 882,69 müA (Meter über Adria) befinde.

Sämtliche im Beschwerdeschriftstück vorgebrachten Punkte wurden im Rahmen der Verhandlung mit der Beschwerdeführerin besprochen und erläutert.

Dass der Lageplan geschwärzt gewesen sei, stellte sich nach Vorlage einer Kopie durch die Beschwerdeführerin als unrichtig heraus, die Dachfläche wurde lediglich grau hinterlegt.

Die monierte falsch errichtete Säule sei bereits richtiggestellt worden; auch in der Beschwerdevorlage erläuterte die Beschwerdeführerin (nachfolgend kurz: die Bf), dass dies bereits erfolgt sei.

Der Balkon, welcher in Richtung Westen plangemäß errichtet worden sei und eine Tiefe von 1,55 m aufweise, befinde sich - wie bereits vom bautechnischen Sachverständigen mehrfach ausgeführt - in einem Abstand zur Nachbarliegenschaft, sodass dieser nicht in den Mindestabstand hineinragt und § 25a Z 2 BGG nicht anzuwenden sei.

Zu den monierten Abständen zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin wurde detailliert besprochen, nachgerechnet und verglichen. Die Vermessung des Zivilgeometers DI KK LL ergab, dass an der knappesten Stelle zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin das Urgelände eine Höhe von 882,45 müA aufweise. Aus einer Vermessung des Jahres 1993 ergab sich dieser Vergleichspunkt des Urgeländes mit einer Höhe von 880,70 m müA und wurde vom ermittelten Punkt der Traufe mit einer Höhe von 891,08 müA die 880,70 müA abgezogen und ergab sich damit eine Traufenhöhe von 10,38 m. Bei der Berechnung mit dem

derzeitigen Urgelände an dieser Stelle mit einer Höhe von 882,45 müA und abgezogen von 891,08 müA ergab sich eine sichtbare Traufenhöhe von 8,63 m.

**2. Folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt wurde festgestellt:**

Die Beschwerdeführerin ist eingetragene Eigentümerin der westlich gelegenen Nachbarliegenschaft zur verfahrensgegenständlichen Liegenschaft GSt Nr. ZZZ/YY, KG EE, Adresse JJ-Straße, welche im Eigentum der Bewilligungswerber AB und AF AA steht.

Zur Verhandlung vor Ort am 15.07.2019 wurde die Beschwerdeführerin als Nachbarin nachweislich geladen und auf die Präklusionsfolgen hingewiesen.

Die monierte Schwärzung des Lageplans war lediglich eine Planfärbelung.

Die maßgeblichen Höhenangaben waren den Einreichunterlagen zu entnehmen.

Die angegebene Traufenhöhe mit 11,095 m hat für den Abstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin keine Relevanz.

Die monierte Balkonverbreiterung Richtung Süden verletzt keine subjektiv öffentlichen Rechte der westlich gelegenen Liegenschaft.

Der Balkon nach Westen mit 1,55 m Tiefe ragt nicht in den Mindestabstand.

Die Beschwerdeführerin hat vor der Verhandlung keine schriftlichen Einwendungen bei der belangten Behörde eingebracht. Die Bauverhandlung am 15.07.2019 hat die Beschwerdeführerin unbestritten vor Niederschrift verlassen. Subjektiv-öffentliche Rechte hat die Beschwerdeführerin mit dem Ersuchen um Hinterlegung des Höhenplanes und dem Abstand zur nördlich gelegenen Verkehrsfläche nicht erhoben.

**3. Der festgestellte Sachverhalt basiert auf nachstehender Beweiswürdigung:**

Die Sachverhaltsfeststellungen konnten auf Basis des von der belangten Behörde vollständig vorgelegten Aktes sowie des Aktes des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg und aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Salzburg getroffen werden.

Die monierte Schwärzung des Lageplans stellte sich in der Verhandlung als zulässige Planfärbelung heraus.

Die genauen Höhenangaben waren dem Schnitt B-B der verfahrensgegenständlichen Einreichunterlagen zu entnehmen. Die Vergleichsebene mit +/- 0,00 entsprach plangemäß der Höhe 882,69 müA (Meter über Adria).

Im Schnitt B-B war das Urgelände auf der westlichen Seite des Bewilligungsobjektes mit -2,00 m zur Vergleichsebene und die maßgebliche Traufenhöhe mit +8,435 m eingetragen. Die maßgebliche Traufenhöhe ergab sich daher mit +10,435 m über Urgelände an der maßgeblichen Seite zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin.

Dem Lageplan M=1:250 des DI LL vom 07.08.2019 war die Einmessung der maßgeblichen Rohbau-Traufenhöhe mit 890,97 müA zu entnehmen. Die gemessene Traufenhöhe 890,97 müA abzüglich Urgelände mit 880,69 müA ergibt eine absolute maßgebliche Traufenhöhe von 10,28 m.

Der Geometer bestätigte mit Schreiben vom 26.05.2020, dass der vorgelegte Lageplan aufgrund einer persönlichen Kontrolle vor Ort am 25.05.2020 erstellt wurde.

Die Feststellungen des bautechnischen Sachverständigen haben sich daher als richtig erwiesen. Eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes kam nicht hervor.

Die monierte Traufenhöhe mit 11,095 m hat für den Abstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin keine Relevanz.

Die monierte Balkonverbreiterung Richtung Süden verletzt keine subjektiv öffentlichen Rechte der westlich gelegenen Liegenschaft.

Der Balkon nach Westen mit 1,55 m Tiefe ragt entsprechend der Einreichunterlagen, den Feststellungen des bautechnischen Sachverständigen und der Rohbauvermessung zweifelsfrei nicht in den Mindestabstand.

Die Beschwerdeführerin gab selbst an, dass sie vor Niederschrift die Verhandlung verlassen hat. Vor Verhandlung um Hinterlegung des Höhenplanes ersucht hat und dass die Baufluchtlinie zur Straße überschritten wird.

#### **4. Maßgebliche Rechtslage und rechtliche Erwägungen:**

Die verfahrensgegenständlich maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (kurz BGG), LGBl.Nr. 69/1968 idgF, lauten:

§ 25 a BGG Vortreten von Bauteilen:

Abs 1: Folgende Bauteile dürfen über die Baulinie, Baufluchtlinie sowie in den Mindestabstand von den Grenzen des Bauplatzes vortreten:

1. Sockel, Zierglieder, Schaufenster, Schaukästen, Vorlegestufen udgl höchstens 20 cm;
2. Balkone, Erker udgl 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;

[...]

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

[...]

Die zitierte Gesetzesbestimmung gilt lediglich, wenn die genannten Bauteile in den Mindestabstand hineinragen. Im ggst Fall ragt der westseitige Balkon zweifelsfrei nicht in den Mindestabstand zur Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Die Bestimmung des § 25a Abs 1 Z 2 BGG kam daher richtigerweise nicht zur Anwendung.

Der Balkon Richtung Süden konnte mangels subjektiv-öffentlichem Recht der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht werden. Ebenso wurden die monierten Säulen de facto richtiggestellt und war darüber nicht mehr abzusprechen.

Die monierten Traufenhöhen wurden mehrfach überprüft und wiesen letztlich – wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren vom bautechnischen Sachverständigen festgestellt – keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte der Beschwerdeführerin auf.

Wie beweiswürdigend ausgeführt, wurde daher durch die Aufstockung und den Anbau an den Bestandsbau auf der Liegenschaft AA kein subjektiv-öffentliches Recht der Beschwerdeführerin verletzt und war die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung daher als unbegründet abzuweisen.

#### Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Das Verwaltungsgericht hatte - bezogen auf den Einzelfall - zu beurteilen, ob der angefochtene Bescheid materiell- und verfahrensrechtlich rechtmäßig war. Mit seiner Entscheidung weicht das Landesverwaltungsgericht Salzburg weder von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes; vgl die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Gerichtshofes. Weiters ist die zu den maßgebenden materiell- und verfahrensrechtlichen Bestimmungen vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, soweit relevant, auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen und liegen keine sonstigen Hinweise für eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.