RFG

SCHRIFTENREIHE
RECHT & FINANZEN
FÜR GEMEINDEN

02/2017 02

Pallitsch

Die Rechtsstellung des Nachbarn in Bauverfahren

Kernfragen des Nachbarrechts im Licht der aktuellen Rechtsprechung

Österreichischer Gemeindebund
KOMMUNAL KREDIT
NÖ Gemeindeberatung
AUSTIN BFP KOMMUNAL CENTER preferred Partners
leitner leitner
MANZ

Autorenverzeichnis:

Dr. **Wolfgang Pallitsch**
Senatspräsident des Verwaltungsgerichtshofes i.R.

Dr. **Wolfgang Pallitsch** war bis Ende 2016 Senatspräsident beim Verwaltungsgerichtshof im unter anderem für Bau- und Raumordnungsfragen zuständigen Senat 6. Seit März 2017 ist er Of-Counsel in Baurechtsfragen in der Fachkanzlei SHMP Schwartz Huber-Medek Pallitsch Rechtsanwälte OG. Er ist Autor zahlreicher Publikationen zum Baurecht.

Dr. Walter Leiss
Generalsekretär Gemeindebund

Bgm. Mag. Alfred Riedl
Präsident Gemeindebund

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser!

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“, so lautet eine Stelle aus Friedrich Schillers „Wilhelm Tell“. Wir werden in diesem Band zwar nicht über Frömmigkeit sprechen und es sind auch nicht alle Nachbarn böse, fest steht aber: Nachbarschaftskonflikte gehören zu den schwierigsten und bedeutsamsten Materien des Umgangs miteinander. Gerade das Baurecht wird hier gelegentlich zum Problem, vor allem, wenn jemand sich seiner Aussicht beraubt sieht oder das Gefühl hat, dass seine Lebensqualität durch ein Bauprojekt in der Nachbarschaft beeinträchtigt wird.

Das ist nicht selten der Fall, daher haben wir dieses Thema für die vorliegende Ausgabe gewählt. Mit Dr. Wolfgang Pallitsch, dem ehemaligen Senatspräsidenten des Verwaltungsgerichtshofes, haben wir dafür einen perfekten Autor gefunden. Er war bis Ende 2016 unter anderem für Fragen der Bau- und Raumordnung zuständig und ist Autor zahlreicher höchst geschätzter Publikationen zu diesem Themenfeld.

Für die Gemeinden und Gemeindeverwaltungen sind klare Regeln in Bauverfahren sehr wichtig. Konflikte entstehen ja meist dann, wenn eine Partei sich um ihr Recht gebracht sieht. Die zuständigen Mitarbeiter/innen in den Gemeindeverwaltungen werden zu schätzen wissen, dass in diesem Band – anhand von Beispielen aus der Praxis – wichtige Grundlagen genau beschrieben und erklärt werden. Wer hat welche Rechte? Wer hat wann Parteienstellung? Welche Möglichkeiten der Einwendung gibt es, aber wann sind Einwendungen auch nicht zulässig? Und auf welche Dinge muss man als Baubehörde und Gemeinde besonders achten?

All diese Fragen versucht Pallitsch in dieser Schriftenreihe zu beantworten bzw. ihnen auf den Grund zu gehen. Wir sind sehr froh, dass wir Ihnen diese hochkarätige Schriften-

reihe zur Verfügung stellen können. Sie können diese Ausgabe – ebenso wie alle bisherigen Schriftenreihen – auch jederzeit kostenfrei auf unserer Homepage http://www.gemeindebund.at/publikation downloaden.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und freuen uns auf Ihre Rückmeldungen!

Mit besten Grüßen

Generalsekretär Gemeindebund
Dr. Walter Leiss

Präsident Gemeindebund
Bgm. Mag. Alfred Riedl

Inhaltsverzeichnis

I. Die Rechtsstellung des Nachbarn in den Bauverfahren – Grundsätzliches . 5

II. Der Nachbar als Träger subjektiv-öffentlicher Rechte 7
1. Parteistellung im Verwaltungsverfahren 8
2. Dingliche Rechte und Rechtsübergang 14

III. Das subjektiv-öffentliche Nachbarrecht im Baubewilligungsverfahren 15
1. Gesichtspunkteprinzip 15
2. Nachbarbegriff 16
   a) Eigentümer 17
   b) Miteigentümer 17
   c) Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 18
   d) Nachbarrechte - Grundstückseigentümerzustimmung 18
3. Beschränktes Mitspracherecht des Nachbarn 19
   a) (Teil-)Präklusion 20
   b) Präklusion und Berufungsrecht 21
4. Einwendungen 21
   a) Begriff 21
   b) Auslegungsbedürftigkeit von Einwendungen 23
   c) Manuduktionspflicht und Einwendungen 24
   d) Projektänderung (auch: Projektsänderung) 24
   e) Zu früh erhobene Einwendung 24
   f) Heranrückende Wohnbebauung 24
   g) Immissionsschutzeinwendung: Anforderung und Fallbeispiele 25
   h) Unzulässige Einwendung: Folge und Beispiele 27
   i) Einwendung und Eigentümerzustimmung (siehe Näheres bei Pkt III.2. lit d) 28

IV. Die Mitsprachemöglichkeiten des Nachbarn im Baubewilligungs- und Bauauftragsverfahren (ausgewählte Beispiele) 29
1. [Fehlen] gesetzliche[r] Regelung der Nachbarparteistellung 29
2. [Fehlen] gesetzliche[r] Regelung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte 29
3. Relativität der Nachbarrechte 30
4. Einzelne Nachbarrechte 31
   a) [Mangelhafte] Planunterlagen 31
   b) Verbauungsdichte, Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes 31
   c) Gebäudehöhe, Gebäudefront 32
   d) Geschoßanzahl 33

e) Ortsbild 33
f) Abstandsvorschriften, Entfernungsvorschriften 34
g) Lage des Bauvorhabens (Bauweisen), Beschaffenheit des Baugrundstückes 34
h) Brandschutz 35
i) Belichtung, Belüftung 35
j) Flächenwidmung, Immissionen, Betriebstype 36
k) Keine Nachbarrechte 43
5. Nachbar und Projektänderung 45
6. Nachbar und Devolutionsantrag 46
7. Nachbar und Bauanzeigeverfahren 46
8. Nachbar und Bauaufträge 46

Schriftenreihe RFG Recht & Finanzen für Gemeinden 49

I. DIE RECHTSSTELLUNG DES NACHBARN IN DEN BAUVERFAHREN – GRUNDSÄTZLICHES

Auf Grund der Kompetenzverteilung in der Österreichischen Bundesverfassung (B-VG) ist das **Bauwesen** – von hier nicht näher zu erörternden Ausnahmen abgesehen – **Landessache** (§ 15 Abs 1 B-VG) und daher in Landesgesetzen (Bauordnungen bzw Baugesetzen) der neun Bundesländer geregelt. Der räumliche Geltungsbereich dieser Gesetze erstreckt sich grundsätzlich (nur) auf das betreffende Bundesland (VwGH 21. 2. 1979, 2431/77).

Die in den maßgeblichen Bauordnungen bzw Baugesetzen der Bundesländer vorgesehenen **Bauverfahren** unterscheiden sich nicht nur im Gegenstand, sondern auch in den Verfahrensvorschriften. Je nach Verfahrensart wird die **Parteistellung** in den einzelnen Landesgesetzen unterschiedlich geregelt.

Trotz dieser Zersplitterung der baurechtlichen Regelungen haben sich die mit Bausachen befassten Behörden und Gerichte immer wieder mit einem die einzelnen Verfahrensarten übergreifenden Problem auseinanderzusetzen: Die **Rechtsstellung des Nachbarn (auch Anrainer) im Bauverfahren**.

Bei Beurteilung der Rechtsstellung des Nachbarn im Bauverfahren ist auf Grund der aufgezeigten, das Bauwesen betreffenden Kompetenzrechtslage zu beachten, dass der Landesgesetzgeber – unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich gebotenen Schranken – für das jeweilige Bauverfahren (Baubewilligungs-, Bauanzeige-, Bauauftragsverfahren, ua) festlegen kann wer Parteistellung hat, wer Nachbar ist und welche Rechte der Nachbar im Verfahren geltend machen kann. Insoweit für die Bauverfahren keine besonderen Verfahrensbestimmungen gelten, haben die Baubehörden grundsätzlich das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) anzuwenden.

Sämtliche Bauordnungen bzw Baugesetze der Bundesländer gewähren Nachbarn im Baubewilligungsverfahren Parteistellung; in anderen Bauverfahren ist die Parteistellung des Nachbarn nicht immer vorgesehen (zB wird dem Nachbarn im Bauauftragsverfahren nicht in allen Bundesländern Parteistellung gewährt). Der **Nachbarbegriff** ist in den einzelnen Landesgesetzen **nicht einheitlich**. Allen Bauordnungen bzw Baugesetzen ist aber gemein, dass die **Parteistellung des Nachbarn beschränkt** ist (dazu später Näheres).

Die Regelung des Nachbarbegriffes steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem **Mitspracherecht** des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren (VfGH 5. 12. 2000, G 93/00 = VfSlg 16040). Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes ist es sachlich gerechtfertigt, dem Nachbarn im Bauverfahren ein durchsetzbares Mitspracherecht nur dort einzuräumen, wo seine durch die raumordnungsrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen geschützte Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beein-

trächtigt werden könnte, d.h. dem Nachbarn ein Mitspracherecht nur hinsichtlich der Einhaltung jener raumordnungsrechtlichen und baurechtlichen Bestimmungen einzuräumen, die nicht nur dem öffentlichen, sondern auch dem besonderen Interesse der Nachbarschaft dienen. Aus dem Blickwinkel des Gleichheitssatzes hat aber der Gesetzgeber dann, wenn er den besonderen Interessenlagen der Nachbarn dienende raumordnungsrechtliche oder baurechtliche Regelungen erlässt, diese Interessenlagen auch bei der Einräumung des Mitspracherechts der Nachbarn im Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Oder anders ausgedrückt:

Beschränkt der Gesetzgeber das Mitspracherecht im Baubewilligungsverfahren auf die Möglichkeit, nur bestimmte Interessenlagen geltend zu machen, so muss ein sachlicher Grund dafür gegeben sein, dass der Nachbar nur diese bestimmten Interessenlagen im Bauverfahren rechtswirksam durchsetzen kann (VfGH 1. 10. 1999, G 73/99 = VfSlg 15581).

Die Bauordnungen bzw Baugesetze der österreichischen Bundesländer regeln durchwegs als leges speciales zu § 8 AVG die **Parteistellung in den Bauverfahren.** Wäre dies nicht der Fall, hätte nur der Bauwerber im Bauverfahren Parteistellung. Die allfällige Parteistellung der Nachbarn würde sich dann gemäß § 8 AVG aus den jeweiligen Bauordnungen bzw Baugesetzen zu erschließenden Rechtsansprüchen und rechtlichen Interessen der Nachbarn ergeben (VfGH 27. 9. 2003, G 222/01 = VfSlg 16981).

II. DER NACHBAR ALS TRÄGER SUBJEKTIV-ÖFFENTLICHER RECHTE

Die (Bau-)Behörden haben in den von ihnen durchzuführenden Verfahren, auch wenn sie nur auf Antrag eingeleitet werden dürfen (zB Baubewilligungsverfahren), **von Amts wegen** vorzugehen (sog **Offizialmaxime**) und den entscheidungsrelevanten Sachverhalt festzustellen. Der **Bürgermeister** als Baubehörde erster Instanz wird in der Rechtsprechung als **„Garant für die Einhaltung der Baunormen"** bezeichnet, der bei Nichterfüllung seiner Amtspflichten **auch strafrechtlich belangt** werden kann (vgl bspw OGH 23. 4. 1996, 14 Os 27/66, ua). Die Baubehörde hat somit bei ihren Entscheidungen sämtliche durch die baurechtlichen Vorschriften vorgegebenen baupolizeilichen Interessen von Amts wegen zu berücksichtigen, diese also unabhängig davon zu prüfen, ob Nachbarn hiervon berührt sind, am Bauverfahren teilgenommen und Einwendungen erhoben haben.

Damit stellt sich die Frage, welchen Sinn und Zweck hat die Parteistellung eines Nachbarn im Bauverfahren. Dies ist an Hand eines kurzen historischen Rückblicks näher zu beleuchten:

Der **absolutistische Polizeistaat** war von der Vorstellung beherrscht, dass eine gesetzliche Bindung der Verwaltung (der „Polizey") nicht notwendig und geradezu nachteilig ist. Die Vorstellung subjektiv-öffentlicher Rechte war diesem Staatsverständnis fremd; es gab keine Möglichkeit der Anrufung der Gerichte in „Polizeisachen".

Allmählich setzte sich die Einsicht durch, dass auch die **Verwaltung** eine Rechtsfunktion ist; dies führte zur Forderung nach einer rechtlichen Regelung der Beziehungen zwischen Bürger und Verwaltung. Der Einzelne ist nicht bloßes Objekt staatlichen Wohlwollens. Auch im Bereich der hoheitlichen Verwaltung soll der Einzelne dem Staat als Rechtssubjekt gegenübertreten. Neben der Forderung nach einer **Bindung der hoheitlichen Verwaltung an das Gesetz** bedeutet dies insb, dass **der Einzelne Träger subjektiv-öffentlicher Rechte** ist und ihm zur Durchsetzung seiner rechtlich geschützten Interessen eine entsprechende Rechtsmacht eingeräumt werden soll. Im Ergebnis sollte ein **dem Justizrecht möglichst angenähertes Verwaltungsrecht** geschaffen werden, in dem die **subjektiv-öffentlichen Rechte ähnlich wie die Privatrechte** letztlich vor Gerichten durchsetzbar sein sollten.

Die Forderung nach rechtlicher Bindung der Verwaltungstätigkeit führte zunächst zur eingehenderen Regelung des materiellen Verwaltungsrechts. Die Grundsätze eines rechtsstaatlichen Verwaltungsverfahrens wurden mit Einführung des Verwaltungsgerichtshofes im Jahre 1876 zunächst in richterlicher Rechtsfindung entwickelt, an die sich die Verwaltungsbehörden halten mussten, wenn sie nicht wollten, dass ihre „Verfügungen und Entscheidungen" aufgehoben werden. Diese durch richterliche Rechtsprechung

entwickelten Verfahrensgrundsätze führten zur Kodifizierung des Verwaltungsverfahrensrechtes 1925 (EGVG, AVG, VStG; VVG).

Der **Nachbar** soll demnach berechtigt sein, bei der Feststellung und Gestaltung seiner Rechtssphäre in Konkretisierung der Gesetze und Verordnungen mitzuwirken. Insoweit **leistet** er auch der **Baubehörde Hilfestellung** bei der Ermittlung des wirklichen, entscheidungsrelevanten Sachverhaltes.

1. Parteistellung im Verwaltungsverfahren

(Grundlegende, für die Bauverfahren maßgebliche Verfahrensbestimmungen des AVG)

Kernstück des ganzen Verwaltungsverfahrensrechts sind die Bestimmungen des **§ 8 AVG** über die Stellung der **Parteien im Verwaltungsverfahren**:

Die Bauordnungen bzw Baugesetze bestimmen zwar (meist), wer Parteistellung in einem bestimmten Bauverfahren hat. Es kommt jedoch auch vor, dass der Gesetzgeber die Parteistellung in einem Verfahren nicht konkret festlegt oder in einer Art und Weise normiert, die eine Auslegung erfordert. So umschreibt beispielsweise die Kärntner Bauordnung 1996 den Nachbarbegriff im § 23 Abs 2 lit a wie folgt „Anrainer sind: die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke“.

In solchen Fällen ist zur Klärung der Frage, wer im Verfahren Parteistellung genießt auf die Regelungen des AVG, insb dessen § 8, zurückzugreifen. Es sollen daher grundlegende Fragen der Parteistellung im Verwaltungsverfahren erörtert werden.

Partei ist danach, wer an der Sache vermöge eines Rechtsanspruches oder eines rechtlichen Interesses beteiligt ist.

Sache ist die in dem betreffenden Falle den Gegenstand des Verfahrens bildende Verwaltungsangelegenheit. Regelmäßig ist diese – von verfahrensrechtlichen Bescheiden (zB Abweisung eines Antrages auf Wiederaufnahme des Verfahrens) abgesehen – eine Angelegenheit des materiellen Rechtes (zB Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses).

Als **Partei iSd § 8 AVG** ist jedenfalls derjenige anzusehen, dessen Rechtssphäre durch die zu treffende Maßnahme **unmittelbar berührt** (gestaltet) wird, wobei Parteistellung auch derjenige genießt, dem das materielle Recht keine „Berechtigungen“, sondern bloß „Verpflichtungen“ auferlegt. **Maßgebend** für die Parteistellung ist, dass die Sachentscheidung **in die Rechtssphäre des Betreffenden bestimmend eingreift** und weiters, dass darin eine unmittelbare, **nicht bloß abgeleitete mittelbare Wirkung** zum Ausdruck kommt (VwGH 30. 1. 1979, 1585/77 = VwSlg 9751 A/1979; 23. 9. 2014, 2013/01/0161).

Die Frage, wer in einem konkreten Verwaltungsverfahren die Rechtsstellung einer Partei besitzt, kann aber nicht an Hand des AVG allein gelöst werden, sondern muss vielmehr

auf Grund der im **jeweiligen Fall anzuwendenden Verwaltungsvorschrift** (zB Bauordnung bzw Baugesetz) beantwortet werden. Der Rechtsanspruch oder das rechtliche Interesse iSd § 8 AVG kann sohin nur aus der Wirksamkeit erschlossen werden, den die den Einzelfall regelnde materiellrechtliche Norm auf den interessierten Personenkreis entfaltet, **es sei denn, dass der Gesetzgeber die Parteistellung autoritativ bestimmt** und damit die Prüfung des Falles auf die Grundsätze des § 8 AVG für das Verwaltungsverfahren entbehrlich gemacht hat (VwGH 28. 5. 1991, 87/04/0053).

Die Parteistellung in einer Verwaltungsangelegenheit bestimmt sich demnach nach dem normativen Gehalt der in der Rechtssache anzuwendenden Vorschriften. Hierfür kommen in der Hauptsache **Normen des materiellen Verwaltungsrechtes**, aber **auch Vorschriften des Verwaltungsverfahrensrechtes** in Betracht. **Maßgebend ist, dass die Sachentscheidung in die Rechtssphäre des Betreffenden bestimmend eingreift und weiters, dass darin eine unmittelbare, nicht bloß abgeleitete und mittelbare Wirkung zum Ausdruck kommt** (VwGH 17. 1. 1990, 89/03/0319; 10. 10. 2006, 2004/03/0100).

Für die Beurteilung der Frage der Parteistellung ist also maßgebend, dass die Sachentscheidung in die Rechtssphäre des Betreffenden bestimmend eingreift und darin eine unmittelbare, nicht bloß abgeleitete und mittelbare Wirkung zum Ausdruck kommt. Der Umstand, dass das in Anspruch genommene rechtliche Interesse seinen Ursprung in Verhältnissen des Privatrechts und nicht im öffentlichen Recht hat, schließt an sich die Parteistellung im Verwaltungsverfahren nicht aus, weil **auch im Privatrecht begründete Interessen** rechtliche Interessen und daher bei Anwendung des § 8 AVG in Betracht zu ziehen sind.

Demnach bedarf es einer Klärung der Frage, wann ein „Rechtsanspruch“ oder ein „rechtliches Interesse“ vorliegt:

Rechtsanspruch ist der Anspruch auf eine bestimmte behördliche Tätigkeit (im Wesentlichen also eine ausdrückliche gesetzliche Anordnung).

Rechtliches Interesse ist das Interesse einer Person, das von der Rechtsordnung als schutzwürdig anerkannt und dessen Wahrung daher der Behörde zur Pflicht gemacht wird. Entscheidend ist, ob der zu erlassende Bescheid unmittelbare Auswirkungen auf die Rechtsstellung einer Person haben kann.

Ob jemand einen Rechtsanspruch oder ein rechtliches Interesse hat, ist durch **Auslegung der Rechtsvorschriften** zu klären. Ist für die Festlegung behördlicher Pflichten das Interesse individualisierbarer Personen ausschlaggebend, streitet im Rechtsstaat die **Vermutung** dafür, dass diesen Personen eine Berechtigung eingeräumt wird und sie daher Parteistellung haben, wenn dieses Interesse betroffen ist (sog **Schutznormtheorie**).

ZB: Für den Fall des Streites, ob Baumaßnahmen gesetzt wurden, die bereits als Ausnutzung der Baubewilligung anzusehen sind, hat der Verwaltungsgerichtshof ein rechtliches Interesse des Bauwerbers zur **Erlassung eines Feststellungsbescheides** bejaht (VwGH 23. 11. 2009, 2008/05/0259 = VwSlg 17797 A/2009, ua).

II. Der Nachbar als Träger subjektiv-öffentlicher Rechte

Das Vorliegen nur eines **faktischen oder wirtschaftlichen Interesses** gewährt keine Parteistellung nach § 8 AVG.

ZB: zur Feststellung der Öffentlichkeit einer Straße stellt der **Gemeingebrauch** kein subjektives-öffentliches Recht dar, daher hat niemand einen Rechtsanspruch auf die Feststellung der Öffentlichkeit einer Straße (VwGH 12. 11. 2012, 2011/06/0145); die Geltendmachung der Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen **Benützung des eigenen Grundstückes durch einen Nachbarn** ist eine wirtschaftliche und somit privatrechtliche Einwendung (VwGH 30. 1. 2007, 2004/05/0189).

Bei **Prüfung der Parteistellung** kommt es nicht darauf an, ob eine Person das geltend gemachte Recht tatsächlich hat, sondern ob sie durch den Bescheid **möglicherweise in ihren Rechten verletzt** wird (Unterschied: **Prozesslegitimation/Sachlegitimation**).

ZB: Räumt das Gesetz dem Nachbarn ein Recht auf Einhaltung eines Mindestabstandes des Bauwerkes von seinem Grundstück ein, ist er Partei des Verfahrens unabhängig davon, ob dieser Mindestabstand tatsächlich eingehalten wird. Da dieses Recht aber nur dem Nachbarn zusteht, können andere Personen in diesem Recht nicht verletzt werden, und haben daher insofern keine Parteistellung.

Ist die **Parteistellung** einer Person im Verfahren **strittig**, ist darüber durch **Feststellungsbescheid** zu entscheiden (VwGH 26. 5. 1993, 92/03/0208).

In Verwaltungsverfahren können mehrere Personen als Parteien auftreten **(Mehrparteienverfahren).**

§ 43 Abs 2 AVG trifft für das Mehrparteienverfahren folgende an den Verhandlungsleiter gerichtete Anordnung: „Stehen einander zwei oder mehrere Parteien mit einander widersprechenden Ansprüchen gegenüber, so hat der Verhandlungsleiter auf das Zustandekommen eines Ausgleichs dieser Ansprüche mit den öffentlichen und den von anderen Beteiligten geltend gemachten Interessen hinzuwirken."

Parteien des Verwaltungsverfahrens (zB Baubewilligungsverfahrens) können sein:

a) **Hauptpartei** ist jene Partei, die durch ihren verfahrensleitenden Antrag eine Berechtigung gelten macht, oder die gegenüber der Behörde eine Verpflichtung begründen oder durchsetzen oder eine Berechtigung beseitigen will (ZB: Bauwerber; Verpflichteter im Bauauftragsverfahren).

b) **Mitbeteiligte Parteien:**
(in Mehrparteienverfahren; ZB: Baubewilligungsverfahren).

ds Personen, deren rechtlich geschützte Interessen durch die Verwirklichung des Projektes der Hauptpartei berührt sind **(Nebenparteien),** wie die **Nachbarn im Baurecht** oder im Gewerberecht.

Diese Parteien können ihre dem Projekt entgegenstehenden Interessen durch **Einwendungen** (§ 42 AVG) geltend machen, sie haben **Abwehrrechte gegen ein Vorhaben.**

Nur auf diese Parteien beziehen sich die **Präklusionsfolgen** nach **§ 42 AVG** bzw die besonderen Präklusionsvorschriften in den Bauordnungen (Baugesetzen).

c) **Übergangene Parteien:**
Die Parteistellung einer Person geht nicht deshalb verloren, weil die Behörde eine Partei zu Unrecht nicht beizieht. Näheres hierzu siehe weiter unten.

Als weitere Parteien des Verwaltungsverfahrens kommen im Wesentlichen in Betracht:

d) **Gegenpartei:**
Personen, deren rechtlich geschützte Interessen denen der antragstellenden Hauptpartei kontradiktorisch entgegenstehen,

zB Enteignungsgegner gegenüber dem Enteignungswerber, Entschädigungswerber bei Jagdschäden.

e) **Verfahrensgemeinschaft:**
zB Erteilung einer Apothekenkonzession, Zuteilung von Mobiltelefonfrequenzen

f) **Legalparteien:**
Amtspartei, Organpartei, Formalpartei
zB Umweltanwalt

Näheres zur übergangenen Partei:

Wird ein Nachbar übergangen, dh er wurde, obwohl ihm Parteistellung zukommt, nicht dem Verfahren beigezogen, kann der Inhaber der Baubewilligung auch lange Zeit nach deren Erteilung mit Rechtsmitteln des Übergangenen konfrontiert werden. Diesem Problem begegnen einige Bauordnungen (Baugesetze) mit Befristungen. Das Bgld BauG ordnet beispielsweise im § 21 Abs 6 an: „Im Bauverfahren übergangene Parteien können ihre Rechte bis spätestens zwei Wochen nach Baubeginn bei der Baubehörde geltend machen.“ Eine ähnliche Regelung enthält auch § 6 Abs 7 NÖ BO 2014. Soweit die einzelnen Bauordnungen oder Baugesetze keine besonderen Regelungen enthalten, sieht das AVG folgende Regelung vor:

Gemäß **§ 42 Abs 3 AVG** verlieren die Nachbarn ihre Parteistellung mangels rechtzeitiger Einwendungen und zwar auch dann, wenn sie übergangen wurden. Ist das Verfahren aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen, kann der übergangene Nachbar im Wege der **Quasi-Wiedereinsetzung** (§ 42 Abs 3 AVG) aber jederzeit, wenn auch nur befristet bis zur Rechtskraft des Bescheides, in das Verfahren wieder eintreten.

Wurde **bereits ein Bescheid erlassen**, kann der übergangene Nachbar jederzeit die **Feststellung der Parteistellung** beantragen – fehlende Rechtskraft vorausgesetzt –, die **Zustellung des Bescheides beantragen** und sodann **anfechten.** Der Antrag auf Zustellung des Bescheides schließt den Antrag auf Feststellung der Parteistellung in sich (VwGH 9. 11. 2006, 2005/05/0123).

Er kann aber auch **sofort** – auch ohne Zustellung des Bescheides – den den übrigen Parteien gegenüber bereits erlassenen **Bescheid bekämpfen.**

Wurde bereits von der **Berufungsbehörde** der **Bescheid erlassen**, hat der Übergangene, da die Berufungsentscheidung den Bescheid der Behörde erster Instanz ersetzt, sofort gegen den Berufungsbescheid (mit Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht) vorzugehen (VwGH 3. 9. 1999, 99/05/0043; 15. 11. 2001, 2000/07/0100).

Folge des Verlustes der Parteistellung des Übergangenen:

Das **Recht auf Akteneinsicht** gemäß § 17 AVG kommt den Parteien eines anhängigen oder abgeschlossenen Verfahrens – unter den sonstigen Beschränkungen – unabhängig davon zu, zu welchem Zweck sie die Akteneinsicht begehrt haben. Die Partei ist daher auch nicht verpflichtet zu begründen, zu welchem Zweck sie Akteneinsicht benötigt (VwGH 29. 4. 2014, 2013/04/0157, mit Verweis auf VwGH 22. 10. 2013, 2012/10/0002 VS). Das von § 17 AVG eingeräumte subjektive Recht auf Einsicht in die Akten eines Verwaltungsverfahrens **steht jedoch nur den Parteien des Verwaltungsverfahrens, in dessen Akten Einsicht genommen werden soll, zu**. Einer Person, die die Parteistellung verloren hat, steht das Recht der Akteneinsicht (im Hinblick auf die „Quasi-Wiedereinsetzung“ in § 42 Abs 3 AVG) zwischen dem Ende der Verhandlung und der nachträglichen Einwendung längstens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung der Sache zu (VwGH 15. 9. 2005, 2004/07/0135, mwN; VwGH 17. 9. 2014, Ra 2014/04/0025).

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts zu der Rechtslage vor dem 1. Jänner 2014, dass eine übergangene Partei gegen einen Bescheid berufen konnte, auch wenn er ihr nicht förmlich zugestellt wurde. Dabei stellte der VwGH in seiner Judikatur stets darauf ab, dass sich die **übergangene Partei** in der **Berufung** nicht nur darauf beschränken durfte, das Unterbleiben der Ladung zu rügen, sondern **auch konkrete Einwendungen erheben** musste (VwGH 26. 6. 2013, 2010/05/0210; 26. 6. 1997, 95/06/0144, jeweils mwN). Der VwGH sieht sich nicht veranlasst, auf Grund der Einführung der zweistufigen Verwaltungsgerichtsbarkeit mit 1. Jänner 2014 von dieser Rechtsprechung abzugehen.

Im Verwaltungsverfahren (auch im Berufungsverfahren) und im Verfahren vor den Verwaltungsgerichten gibt es **kein Neuerungsverbot;** dh es kann bis zur Erlassung des Verfahrens neues Vorbringen erstattet werden. Von der Frage des Neuerungsverbotes ist jedoch jene des Verlustes der Parteistellung (Präklusion) gemäß § 42 Abs 1 AVG zu unterscheiden (VwGH 14. 4. 2016, Ra 2014/06/0017).

Parteienrechte:

Einer Partei eines Bauverfahrens kommen im Wesentlichen folgende umfassende Parteienrechte zu:

- Recht, sich vertreten zu lassen (§ 10 AVG),
- Recht auf Manuduktion (§ 13 a AVG),
- Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG),
- Recht auf Parteiengehör (§§ 37, 43 Abs 2-4, § 45 Abs 3 und § 65 AVG),

- Recht auf Verständigung von der mündlichen Verhandlung (§§ 41 f AVG),
- Recht auf Stellung eines Vertagungsantrags (§§ 41 und 43 AVG),
- Recht auf Ablehnung von nicht amtlichen Dolmetschern und Sachverständigen (§§ 39 a und 53 AVG),
- Recht auf Erhebung von Einwendungen (§ 42 AVG),
- Recht auf Stellungnahme zum Ergebnis der Beweisaufnahme (§ 45 Abs 3 AVG),
- Recht auf Begründung der behördlichen Entscheidung (§ 60 AVG),
- Recht auf Zustellung und Verkündung des Bescheides (§ 62 Abs 1 - 3 AVG),
- Recht auf Erhebung der Berufung (§ 63 AVG),
- Recht auf Beachtung der entschiedenen Sache (§ 68 AVG),
- Recht auf Wiederaufnahme des Verfahrens (§§ 69 und 70 AVG),
- Recht auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (§§ 71 und 72 AVG),
- Recht auf Geltendmachung der Entscheidungspflicht (§ 73 AVG),

Recht auf Erhebung einer Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht (Art 130 B-VG), an den VfGH (Art 144 B-VG) und VwGH (Art 133 B-VG).

Bei aufhebenden Entscheidungen ist das Recht auf Beachtung der Rechtsanschauung des Landesverwaltungsgerichtes, des VfGH und des VwGH zu erwähnen **(Bindungswirkung).**

Alle diese **Verfahrensrechte** reichen freilich nicht weiter als die dahinterstehenden materiellen Rechte; ist ein materielles Recht – etwa auf Einhaltung eines bestimmten Abstandes – nicht verletzt, bringt eine Verfahrensrüge, die sich darauf bezieht, keinen Erfolg.

Beteiligter des Verfahrens:

Wer keinerlei materiell- oder formalrechtlichen Anspruch, sondern **nur** ein **tatsächliches Interesse** hat, ist Beteiligter, aber nicht Partei. Beteiligter ist der weitere Begriff, der auch die Partei in sich schließt, sodass jede Partei auch Beteiligter ist. Für die Frage, ob einem Beteiligten in einem Bauverfahren Parteistellung und damit auch die Möglichkeit der prozessualen Durchsetzbarkeit seiner materiellen Rechte zukommt, ist – wie oben dargestellt – entscheidend, ob ihm durch die Materiengesetzgebung (hier: Bauvorschriften) subjektive Rechte eingeräumt werden.

Dem **Beteiligten** (ohne Parteistellung) steht lediglich das Recht zu, **an mündlichen Verhandlungen teilzunehmen** (§ 40 Abs 1 AVG) und bei der **Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts** mitzuwirken (§ 43 Abs 2 AVG).

2. Dingliche Rechte und Rechtsübergang

In Bauverfahren treten immer wieder folgende Probleme auf:

Im Verfahren kann es zu einem **Wechsel der Parteistellung** kommen, wenn dies im Gesetz vorgesehen ist, und zwar im Falle der Universalsukzession (im Rahmen des Gesellschaftsrechtes automatisch; im Erbwege) und bei dinglichen Rechten.

Dingliche Rechte sind Berechtigungen oder Verpflichtungen, die mit dem Recht an einer bestimmten Sache verbunden sind, ohne dass es auf persönliche Eigenschaften des Berechtigten ankommt. Mit dem Übergang des Rechts an der Sache (zB Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke) gehen auch die damit verbundenen Berechtigungen und Verpflichtungen auf den neuen Rechtsinhaber über. Während des anhängigen Verfahrens kommt es zum Wechsel der Parteistellung.

Bei **antragsbedürftigen Verwaltungsverfahren** (zB Baubewilligungsverfahren) hat der Rechtsnachfolger eine Erklärung abzugeben, anstelle des ursprünglichen Antragstellers in das Verfahren einzutreten (VwGH 23. 1. 2007, 2003/06/0039). Unterbleibt eine Eintrittserklärung ist das Verfahren mit dem ursprünglichen Antragsteller weiterzuführen. Dieser hat im Baubewilligungsverfahren aber die Zustimmung des neuen Eigentümers des Baugrundstückes nachzuweisen. Siehe hiezu Näheres bei Pkt III.2.lit.d und Pkt III.4.lit.i.

Rechtsnachfolge im Nachbarrecht:

Ein **Rechtsnachfolger** tritt in die von seinem Rechtsvorgänger geschaffene Stellung ein und muss daher die Unterlassung von Einwendungen und Rechtsmitteln durch seinen Rechtsvorgänger sowie eine diesem gegenüber **eingetretene Präklusion bzw den Verlust der Parteistellung gegen sich gelten lassen** (VwGH 27. 5. 2004, 2003/07/0119; VwGH 17. 9. 2014, Ra 2014/04/0025).

III. DAS SUBJEKTIV-ÖFFENTLICHE NACHBARRECHT IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Unter **Nachbarrecht** versteht man die Gesamtheit der Vorschriften, durch die das Eigentum im Interesse der Nachbarschaft Beschränkungen unterworfen wird, wenn die geschützte Person einen Rechtsanspruch auf deren Einhaltung besitzt. Ist der Anspruch vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen, handelt es sich um ein **privates Nachbarrecht,** muss es vor den Verwaltungsbehörden oder Verwaltungsgerichten geltend gemacht werden, liegt ein **öffentliches Nachbarrecht** vor.

Nachbarrechte finden sich schon im römischen Recht (zB 12 Tafelgesetz: bei jedem Haus ist ein bestimmter Seitenabstand von jeder Verbauung freizuhalten).

In Österreich wurde mit dem Hofdekret vom 5. März 1787, JGS. Nr. 641, dem Nachbarn die Möglichkeit eingeräumt, an einem baubehördlichen Genehmigungsverfahren teilzunehmen und gegen ein Bauvorhaben Einwendungen vorzubringen. Ursprünglich waren darunter nur privatrechtliche Einwendungen zu verstehen, die im Rahmen eines Vergleichsversuches erledigt werden sollten.

1. Gesichtspunkteprinzip

Das sich in der Folge entwickelte **öffentliche Nachbarrecht** gibt es nicht nur im Baurecht, sondern auch in anderen Bereichen des Verwaltungsrechtes wie zB im Gewerberecht, Wasserrecht, Eisenbahnrecht, Luftfahrtrecht, Bergrecht und öffentlichem Wegerecht. **Hierbei gilt der Grundsatz,** dass jedes subjektive öffentliche Nachbarrecht nur vor derjenigen Behörde geltend gemacht werden kann, die zur Handhabung der jeweiligen Vorschrift berufen ist, aus welchem dieses Nachbarrecht erfließt **(Gesichtspunkteprinzip).**

Der Verfassungsgerichtshof hat in seiner Rechtsprechung hierzu festgehalten, dass die Zuordnung einer Materie zu einem Kompetenzbestand es nicht ausschließt, bestimmte Sachgebiete nach verschiedenen Gesichtspunkten zu regeln. Keine verfassungsrechtliche Bestimmung verwehrt dem Landesgesetzgeber die eigenständige baurechtliche Regelung auch in Ansehung solcher Bauwerke, die bestimmungsgemäß ausschließlich gewerblichen Betriebsanlagen dienen, und er ist insb nicht verpflichtet, vorzusehen, dass in einem solchen Fall eine Baubewilligung erst nach Vorliegen einer gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung erteilt werden darf (VfSlg 8. 3. 1978, B 437/75, = VfSlg 8269/1975; VwGH 17. 9. 1996, 96/05/0163).

Nach der bundesverfassungsgesetzlichen Kompetenzverteilung sind zwar **konkurrierende Kompetenzen ausgeschlossen.** Das bedeutet aber nicht, dass bestimmte Sachgebiete nicht unter verschiedenen Gesichtspunkten und demnach auch von verschiedenen Gesetzgebungsautoritäten geregelt werden könnten (VwGH 29. 6. 1998, 98/10/0160).

2. Nachbarbegriff

Dem **Nachbarn** ist ein **Mitspracherecht** eingeräumt, das – neben der **amtswegigen Verpflichtung der Baubehörde** – die Beachtung der gesetzlichen baurechtlichen Vorschriften gewährleistet.

Ein **Grundstück** ist dem **Baugrundstück benachbart,** wenn es zu der zur Verbauung vorgesehenen Grundfläche in einem solchen räumlichen Naheverhältnis steht, dass durch den Bestand oder die konsensgemäße Benützung des geplanten Bauwerkes mit Einwirkungen auf dieses Grundstück zu rechnen ist, und zwar Einwirkungen, gegen die die Bestimmungen der Bauordnung Schutz gewähren.

Für die Qualifikation eines Grundstückes als benachbart ist nicht erforderlich, dass Einwirkungen (Rückwirkungen) tatsächlich auftreten. Es genügt vielmehr, dass mit solchen gerechnet werden muss. Ob diese Voraussetzung gegeben ist, bestimmt sich nach der Art der Bauführung. Dies muss allenfalls mit **Sachverständigenbeweis** geklärt werden.

Ist der **Begriff des Nachbarn** nicht im Gesetz definiert, ist Nachbar jeder Eigentümer (jeder Miteigentümer) eines Grundstückes, welches sich zu dem zu bebauenden Grundstück in einem solchen Naheverhältnis befindet, dass er durch das zu bewilligende Vorhaben in seinen Rechten beeinflusst (beeinträchtigt, berührt) sein kann (VwGH 24. 4. 1997, 96/06/0092; vgl insb VwGH 23. 6. 1987, 83/05/0146 = VwSlg 12492 A/1987, betr das Kraftwerk Dürnrohr in Niederösterreich).

Zu beachten ist, dass dieser Rechtssatz für die Annahme einer Parteistellung des Nachbarn im Bauverfahren nur insoweit Geltung beanspruchen kann, als nicht die einzelnen Bauordnungen bzw Baugesetze besondere Regelungen zur Parteistellung des Nachbarn enthalten.

Abgestellt wird daher beim Begriff des Nachbarn auf den **Begriff des Eigentümers** eines Grundstückes. Sofern die einzelnen baurechtlichen Bestimmungen nicht Näheres dazu bestimmen, ist auf die bürgerlich rechtlichen Bestimmungen zurückzugreifen. Wer **Eigentümer eines Grundstückes** ist, hat die Baubehörde als **Vorfrage** (§ 38 AVG) zu prüfen (VwGH 24. 6. 2014, 2012/05/0166, uva).

Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in den baurechtlichen Vorschriften ist bei Verwendung des Begriffes **„Grundstück“** davon auszugehen, dass an den grundbuchsrechtlichen Begriff angeknüpft wurde. Grundstücke sind demnach durch Grenzpunkte festgelegte Flächen, anhand deren der Grenzverlauf ermittelt werden kann (VwGH 16. 5. 2013, 2011/06/0116). Mit der Grundbuchsmappe werden Grenzen von Grundstücken nicht beurkundet. Die Grundbuchsmappe macht über die Grenze und Größe von Grundstücken keinen Beweis, wenn sie auch im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu berücksichtigendes Beweismittel ist. Erst durch die Eintragung von Grundstücken in den **Grenzkataster** wird die „Papiergrenze“ verbindlich (VwGH 20. 5. 2009, 2006/07/0104). Dem gegenüber ergibt sich aus dem Grenzkataster, sofern ein Grundstück in diesem enthalten ist, der verbindliche Nachweis für die darin enthaltenen Grundstücksgrenzen (vgl § 8 Z 1 VermG 1968; VwGH 27. 2. 2013, 2010/05/0034).

a) Eigentümer

Grundsätzlich verschafft nur das **Eigentum am Grundstück** die Rechtsstellung einer Partei des Baubewilligungsverfahrens. Allein das Recht auf Benutzung eines Grundstückes wie dies dem **Bestandnehmer** (Mieter, Pächter) zusteht, verschafft nicht die Rechtsstellung eines Nachbarn.

Vereinzelt wird auch dem Eigentümer eines **Superädifikates** (zB § 23 Abs 1 lit d Kärntner Bauordnung 1996) oder Personen, denen ein **Baurecht** an einem Grundstück zusteht (zB § 31 Abs 1 Oberösterreichische Bauordnung 1994) Nachbarparteistellung im Baubewilligungsverfahren gewährt. Nach § 435 ABGB handelt es sich bei einem Superädifikat um ein rechtlich selbständiges Bauwerk, das auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt wurde, dass es nicht ständig darauf bleiben soll. Baurecht iSd Baurechtsgesetzes wiederum ist das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstückes ein Bauwerk zu haben.

b) Miteigentümer

Der **Miteigentümer** eines Nachbargrundstückes kann nur seine eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen, zur Wahrung fremder Rechte ist grundsätzlich niemand legitimiert (VwGH 18. 10. 2012, 2012/06/0171). Es besteht auch kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht, dass auch andere Personen als Nachbarn dem Verfahren beigezogen werden, und zwar auch dann nicht, wenn es sich um Miteigentümer an derselben Nachbarliegenschaft handeln sollte (VwGH 27. 2. 2015, 2012/06/0219; 24. 9. 1992, 92/06/0175, zur Beschwerdeberechtigung an den VwGH). **Miteigentümer ein und derselben Liegenschaft üben ihre Nachbarschaftsrechte mangels anderslautender gesetzlicher Vorschriften voneinander unabhängig aus.** Der einzelne Miteigentümer ist aber berechtigt, seine nachbarschaftlichen Einwendungen auf die gesamte Liegenschaft zu beziehen (VwGH 1. 7. 1975, 1575/74 = VwSlg 8871 A/1975).

Hinzuweisen ist im gegebenen Zusammenhang, dass die **Einbringung eines Bauansuchens nicht** zur **ordentlichen Verwaltung** eines Grundstückes gehört (VwGH 23. 7. 2015, 2013/05/0037). Dies ist bei Beurteilung des Vorliegens der in den Bauordnungen bzw Baugesetzen geforderten Zustimmung eines Grundeigentümers (Miteigentümers) zum Ansuchen um Erteilung einer Baubewilligung zu berücksichtigen. Dh ein **Verwalter** darf ohne Zustimmung der Grundeigentümer kein Bauansuchen einbringen.

c) Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002

Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft (§§ 18 ff WEG 2002) ist ausdrücklich auf **Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung beschränkt.** Über die Verwaltungsrechte hinaus sind der Eigentümergemeinschaft keine Eigentümerrechte zugeordnet. Die Durchsetzung petitorischer Rechtschutzansprüche - wie etwa ein Entfernungs- und Unterlassungsbegehren, das auf das Eigentumsrecht der Mitglieder der Wohnungseigentumsgemeinschaft gestützt ist - ist keine Angelegenheit der Liegenschaftsverwal-

tung. Diese Ansprüche können nur die einzelnen Wohnungseigentümer erheben. Ebenso gehören nicht zur Verwaltung der Liegenschaft die Abwehr von Besitzstörungen oder überhaupt von Eingriffen Dritter. Nach dieser Rechtslage kommt die **Geltendmachung gewerbebehördlicher Nachbarrechte** gemäß § 75 Abs 2 erster Satz, zweiter Satzteil GewO 1994 **nicht der Eigentümergemeinschaft,** sondern den einzelnen Wohnungseigentümern zu (VwGH 18. 5. 2005, 2005/04/0065). Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist weiterhin als juristische Person mit **Teilrechtsfähigkeit,** nämlich mit Rechtsfähigkeit nur auf dem Gebiet der Verwaltung der Liegenschaft, konzipiert (VwGH 20. 12. 2005, 2005/05/0330; 22. 10. 2008, 2008/06/0065). Die Eigentümergemeinschaft übt gemäß § 2 Abs 5 und § 18 WEG (2002) Eigentümerfunktionen aus, ist allerdings nicht Eigentümerin der Liegenschaft. Sie ist daher **nicht antragslegitimiert** (vgl zur Stellung der Eigentümergemeinschaft beispielsweise VwGH 26. 5. 2008, 2006/06/0281, mwN; 25. 4. 2006, 2004/06/0143, mwN; 18. 5. 2005, 2005/04/0065, mwN; 22. 10. 2008, 2008/06/0071).

Auch für die Bauverfahren gilt nach dieser Rechtsprechung, dass die Eigentümergemeinschaft nach dem WEG 2002 keine Nachbarrechte geltend machen kann.

d) Nachbarrechte - Grundstückseigentümerzustimmung

Hervorzuheben ist im gegebenen Zusammenhang Folgendes (siehe auch Pkt III.4. lit i):

Zu **unterscheiden** ist die Rechtsstellung des Nachbarn und die in den Bauordnungen bzw Baugesetzen geforderte Zustimmung des Eigentümers bzw der Miteigentümer des Baugrundstückes.

Nachbar ist – wie oben zum Nachbarbegriff ausgeführt – grundsätzlich immer ein (Mit-)Eigentümer eines vom Baugrundstück verschiedenen Grundstückes. Ihm kommt die Rechtsstellung eines Nachbarn mit beschränktem Mitspracherecht zu (siehe Pkt 3).

Der (Mit-)**Eigentümer** des Baugrundstückes, der **nicht** gleichzeitig **Bauwerber** ist, hat hingegen grundsätzlich ein **Zustimmungsrecht;** insoweit ist er auch Partei des Baubewilligungsverfahrens. Die Zustimmung zum eingereichten Bauvorhaben ist als Beleg dem Bauansuchen beizulegen. Die **Parteistellung** des (Mit-)Eigentümers des Baugrundstücks ist auf die Teilnahme am Baubewilligungsverfahren bezüglich der Frage **beschränkt,** ob die erforderliche, dem Baubewilligungsantrag als Beleg anzuschließende Zustimmung durch ihn vorliegt oder nicht. Darüber hinaus könnte dem Grundeigentümer die Parteistellung auch hinsichtlich einer sein Eigentum unmittelbar betreffenden Auflage zukommen (VwGH 27. 8. 1996, 96/05/0064; 29. 1. 2008, 2007/05/0222). Liegt die Zustimmung nicht vor, ist von einem verbesserungsfähigen Mangel auszugehen (§ 13 Abs 3 AVG). Die Verbesserung kann auch noch im Berufungsverfahren erfolgen (VwGH 1. 4. 2008, 2007/06/0281 = VwSlg 17427 A/2008). Bei Beurteilung der Frage, ob die Zustimmung des Eigentümers des Baugrundstückes vorliegt, ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung der Behörde, nicht der Einbringung des Antrages maßgebend. Die Zustimmung der Eigentümer muss auch im Zeitpunkt der Entscheidung der Berufungsbehörde vorliegen. Sie kann daher auch noch im Zuge des Berufungsverfah-

rens widerrufen werden. Aus welchen Gründen der Eigentümer seine Zustimmung verweigert bzw ob er zur Verweigerung oder zum Widerruf einer allenfalls bereits erteilten Zustimmung berechtigt ist, stellt keine im Verwaltungsverfahren zu lösende Frage dar, vielmehr ist diesbezüglich eine Gerichtsentscheidung zu erwirken (VwGH 27. 4. 1989, 88/05/0272; 28. 11. 1989, 89/05/0193). Da das Verwaltungsgericht grundsätzlich immer in der Sache zu entscheiden hat, wird diese Rechtsprechung auch für das Verfahren vor den Verwaltungsgerichten zu gelten haben.

3. Beschränktes Mitspracherecht des Nachbarn

Der **Nachbar** hat ein **beschränktes Mitspracherecht** im Baubewilligungsverfahren. Im Rahmen dieses Mitspracherechtes kommen dem Nachbarn die durch die verfahrensrechtlichen Bestimmungen **gewährleisteten Verfahrensrechte** zu (so oben Pkt II.1. Parteienrechte).

Das **Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren** ist in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat, also nicht präkludiert ist (vgl das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, 3112/79, VwSlg 10317 A/1980). Das gilt auch für den Nachbarn, der iS des § 42 AVG idF BGBl I Nr 158/1998 die Parteistellung behalten hat (VwGH 1. 4. 2008, 2007/06/0303, uva).

Die Parteirechte stehen dem Nachbarn demnach nur insoweit zu, als dies zur Verteidigung seiner materiellen Nachbarrechte erforderlich ist. Es kann daher einem Vorbringen des Nachbarn, in dem **lediglich die Verletzung eines prozessualen Rechtes behauptet** wird, ohne das dazugehörige materielle Recht zu benennen oder wenigstens anzudeuten, kein Erfolg beschieden sein. Ebenso wenig kann der Nachbar das Verfahren betreffende Anträge stellen, die die **Verletzung eines subjektiven Rechtes eines anderen Nachbarn** oder die **Verletzung von lediglich dem öffentlichen Interesse dienender Vorschriften** zum Gegenstand haben.

Die **subjektiven-öffentlichen Rechte** sind in den Bauordnungen bzw Baugesetzen entweder abschließend **(taxativ)** (zB § 6 Abs 2 NÖ BO 2014: VwGH 23. 11. 2016, Ra 2016/05/0023; § 134 a Abs 1 Wr BauO: VwGH 24. 6. 2014, 2011/05/0181) oder beispielhaft **(demonstrativ)** aufgezählt (zB § 23 Abs 3 zweiter Satz Kärntner Bauordnung 1996: VwGH 22. 12. 2015, 2013/06/0147; § 31 Abs 4 Oö BauO 1994: VwGH 17. 12. 1996, 96/05/0167; § 3 Bgld BauG).

Allen Bauordnungen bzw Baugesetzen – unabhängig davon, ob sie die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte taxativ oder demonstrativ aufzählen – enthalten jedoch sinngemäß eine Regelung, die in § 23 Abs 3 Kärntner Bauordnung 1996 wie folgt umschrieben ist:

„Anrainer [Nachbarn] . . . sind berechtigt, gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend zu erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der [. . .] Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer [Nachbarn) dienen."

Das heißt, welche Einwendungen eines Nachbarn, dem nach den jeweiligen Bauordnungen bzw Baugesetzen Parteistellung zukommt, als öffentlich-rechtliche Einwendungen im Sinne dieser Gesetze zu qualifizieren sind, ist an Hand der den Baubehörden zur Prüfung aufgetragenen (baupolizeilichen) öffentlichen Interessen zu beurteilen. Von den Baubehörden ist im Bauverfahren zunächst zu klären, ob und bejahendenfalls welche baupolizeiliche Interessen durch die von ihnen anzuwendenden Vorschriften der Bauordnung bzw des Baugesetzes oder der sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) berührt werden; in der Folge sind diese anzuwendenden Vorschriften darauf hin zu überprüfen, ob sie nicht nur dem festgestellten öffentlichen (baupolizeilichen) Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen.

Gegenstand öffentlich-rechtlicher Einwendungen können demnach nur jene im Gesetz (Bauordnung bzw Baugesetz) aufgezählten, von der Baubehörde zu beachtenden Vorschriften sein, die auch dem öffentlichen Interesse dienen. Das sind die von den Baubehörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beachtenden, im Gesetz aufgezählten bzw (erschließbar) normierten baupolizeilichen Interessen (VwGH 3. 7. 2001, 2000/05/0063).

Erhebt der Parteistellung genießende Nachbar keine Einwendungen, kommt es zum **Verlust der Parteistellung (Präklusion).**

In der Folge werden nur die Präklusionsregelungen des AVG beleuchtet. Die Sonderregelungen der länderweise unterschiedlichen Präklusionsvorschriften sind zu beachten.

a) (Teil-)Präklusion

Die Anordnung des § 42 Abs 1 AVG in der Fassung BGBl I Nr 5/2008, wonach bei ordnungsgemäßer Kundmachung eine Person ihre Stellung als Partei verliert, **soweit** sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt, bedeutet (auch), dass eine Partei, die demgemäß rechtzeitig Einwendungen erhoben hat, nicht darüber hinaus nach der Verhandlung rechtens (im Sinne dieser Bestimmung) weitere, neue Einwendungen nachtragen kann, weil sie insoweit ihre Parteistellung verloren hat (VwGH 23. 11. 2009, 2008/05/0111).

Die Parteistellung des Nachbarn bleibt also nur im Umfang der rechtzeitig erhobenen Einwendungen erhalten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten:

Für den Eintritt der Rechtsfolgen gemäß § 42 Abs 1 AVG (Präklusion) ist der dem Gesetz entsprechende Hinweis auf diese Rechtsfolgen gemäß § 41 Abs 2 AVG in der

Kundmachung bzw Verständigung über die Verhandlung von essentieller Bedeutung (VwGH 3. 4. 2003, 2002/05/0937). Nach § 42 Abs 1 AVG in der Fassung BGBl I Nr 5/2008 verliert eine Partei ihre Parteistellung, **„soweit“** sie nicht in der näher angeführten Weise rechtzeitig Einwendungen erhebt. Hat demgegenüber die erstinstanzliche Behörde den Verlust der Parteistellung dem Sinne nach mit dem Wort **„wenn“** anstelle des Wortes **„soweit“** umschrieben, bleibt die Parteistellung zur Gänze erhalten, auch wenn nur eine Einwendung im Rechtssinn (zB Verstoß gegen die gesetzlich angeordnete Gebäudehöhe) erhoben wurde. Dies auf Grund folgender Erwägungen: Nach der nunmehr geltenden und im Beschwerdefall heranzuziehenden Regelung des § 42 Abs 1 AVG mit **„soweit“** bleibt die Parteistellung nur im Umfang der rechtzeitig erhobenen Einwendungen erhalten, während der Rechtsfolgenhinweis gemäß § 42 Abs 1 AVG idF BGBl I Nr 10/2004 **(„wenn“) bewirkt, dass die Parteistellung insgesamt erhalten bleibt,** wenn nur ein Nachbarrecht rechtzeitig geltend gemacht wurde (VwGH 31. 1. 2008, 2007/06/0203; 7. 12. 2011, 2010/06/0257).

b) Präklusion und Berufungsrecht

Nach § 134 Abs 3 dritter Satz Wr BauO (beachte den hier aber nicht weiter zu beachtenden Unterschied zu § 42 Abs 1 AVG) erlangt ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren Nachbar- und damit Parteistellung nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen rechtserheblichen Einwendungen und kann daher nur insoweit in seinen Rechten verletzt sein. Folge: Der Nachbar kann somit nur im Rahmen der von ihm erhobenen Einwendungen Parteistellung erlangen und auch nur insoweit Parteirechte beanspruchen. **Ein über die erlangte Parteistellung hinausgehendes Berufungsvorbringen ist daher unzulässig.** Eine solche unzulässige Berufung hat zur Folge, dass der Berufungsbehörde eine meritorische Entscheidung über die Berufung versagt ist (vgl *Ph. Pallitsch,* Die Präklusion im Verwaltungsverfahren [2001], Seite 82, m.w.N.; VwGH 17. 6. 2003, 2003/05/0009; 13. 12. 2012, 2011/05/0136).

Gleiches gilt für Nachbarn, die nur im Rahmen ihrer zulässig erhobenen Einwendungen Parteistellung behalten haben.

4. Einwendungen

a) Begriff

Der Nachbar behält seine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren nur, wenn er **(taugliche) Einwendungen im Rechtssinn** erhoben hat.

Eine Einwendung in diesem Sinne liegt nur dann vor, wenn aus dem Vorbringen des Nachbarn zu erkennen ist, **in welchem vom Gesetz geschützten Recht er sich durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet.** Er muss zwar das Recht, in dem er sich verletzt erachtet, **nicht ausdrücklich bezeichnen** und auch **nicht angeben, auf welche Gesetzesstelle sich seine Einwendung stützt,** und er muss seine Einwendung **auch nicht begründen,** jedoch muss aus seinem Vorbringen **erkennbar sein, welche**

Rechtsverletzung behauptet wird (VwGH 13. 4. 2010, 2008/05/0141, mwH; 12. 11. 2002, 2000/05/0154; 27. 8. 2014, Ro 2014/05/0037).

Eine **Einwendung iSd § 42 Abs 1 AVG** liegt nur dann vor, wenn das Vorbringen wenigstens die Behauptung der Verletzung eines subjektiv öffentlichen Rechts durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben erkennen lässt (VwGH 24. 5. 2016, Ra 2016/05/0035), was bedeutet, dass aus dem Vorbringen des Nachbarn zu erkennen sein muss, in welchem vom Gesetz geschützten Recht (zB zu geringer Abstand des zur Bewilligung eingereichten Gebäudes) er sich durch die beabsichtigte Bauführung als verletzt erachtet. Wird keine solche Einwendung erhoben, **verliert der Nachbar seine Parteistellung** im Baubewilligungsverfahren **(Präklusion)** (VwGH 13. 12. 2016, Ra 2016/05/0107).

Der Nachbar ist **nicht** verpflichtet, die **gesetzliche Bestimmung anzuführen,** deren Verletzung behauptet wird. Seinem Vorbringen muss aber jedenfalls entnommen werden können, dass überhaupt eine Verletzung eines subjektiven Rechtes behauptet wird und ferner welcher Art dieses Recht ist, insb ob es sich um ein subjektives öffentliches Recht oder um ein privates Recht handelt.

Die Einwendung des Nachbarn muss sich **auf ein öffentliches Recht beziehen**, das dem Einwender gemäß materiellrechtlicher Vorschriften **auch tatsächlich zusteht,** dh aus welchem er seine Parteistellung ableitet (VwGH 17. 4. 2012, 2009/05/0054).

Es gibt **Einwendungen**, die **sowohl** die Verletzung eines subjektiven öffentlichen **als auch** eines Privatrechtes zum Gegenstand haben. Maßgeblich ist, worauf sich der Nachbar bei Erhebung seiner Einwendung stützt. Eine dem öffentlichen als auch dem Privatrecht zuzuordnende Einwendung ist beispielsweise die Einwendung, dass der geplante Bau bzw dessen konsensgemäße Benützung unzulässige **Immissionen** hervorrufen würde. In einem solchen Fall muss die Einwendung, soweit sie als privatrechtliche anzusehen ist, auf den Rechtsweg verwiesen werden, während über dieselbe Einwendung, soweit sie als öffentlich-rechtliche zu qualifizieren ist, die Baubehörde zu entscheiden hat. Das gleiche gilt bei der Einwendung der Unzulässigkeit der **Bauführung an der Grundgrenze** wegen des Bestandes von Öffnungen gegen das Nachbargrundstück. Zum einen wird ein privatrechtliches Fensterrecht geltend gemacht, zum anderen wird behauptet, dass durch die Bauführung an der Grundgrenze in das aus der Bauordnung erfließende Recht auf Bezug von Licht und Luft vom Nachbargrundstück eingegriffen wird. Auch die Einwendung, die Errichtung des Bauwerkes an der vorgesehenen Stelle verletze das Recht auf ungehinderte **Zufahrt,** kann als Verletzung einer Servitut als auch die Verletzung des Frontrechtes beurteilt werden.

Für die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Nachbarn durch die rechtzeitige Erhebung rechtserheblicher Einwendungen Parteistellung im Baubewilligungsverfahren erlangt haben, ist von der im **Zeitpunkt der Bauverhandlung geltenden Rechtslage** auszugehen (VwGH 26. 4. 2000, 99/05/0239; 24. 6. 2014, 2011/05/0098).

Gemäß § 42 AVG ist das Recht einer Partei zur **Erhebung von Einwendungen** in einem Verwaltungsverfahren **grundsätzlich mit dem Schluss der mündlichen Bauverhandlung befristet.** (Siehe die bemerkenswerte Abweichung in § 21 Abs 1 NÖ BauO idF LGBl Nr 50/2017: Seit dieser Novelle entfällt die mündliche Bauverhandlung in nach der NÖ BO 2014 abzuführenden Baubewilligungsverfahren.) Bei entsprechender Kundmachung oder Ladung einer Partei sind Einwendungen **„spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung“** zu erheben. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass von der Behörde nach der mündlichen Verhandlung allenfalls weitere Sachverhaltserhebungen durchgeführt werden und dazu das Parteiengehör eingeräumt oder das Verfahren ausgesetzt wird.

Die Rechtsfolge der Präklusion nach § 42 AVG bezieht sich grundsätzlich nur auf jenes **Vorhaben,** welches **Gegenstand** der **Kundmachung** bzw der **Verständigung von der Bauverhandlung** war. Eine nach der Verhandlung vorgenommene **Projektänderung** ermöglicht neue Einwendungen aber nicht in den Bereichen, in denen das bisherige Projekt überhaupt nicht geändert worden ist. Bei einer Einschränkung des Vorhabens oder bei Projektänderungen ausschließlich im Interesse des Nachbarn oder bei solchen Änderungen des Gegenstandes, bei welchen eine Berührung subjektivöffentlicher Rechte des Nachbarn von vornherein ausgeschlossen ist bzw eine Verbesserung der Nachbarstellung offenkundig eintritt, ist eine bereits früher eingetretene Präklusion weiter als gegeben anzunehmen (VwGH 28. 3. 2000, 99/05/0098, mwN; 29. 9. 2016, 2013/05/0193).

Bringt der Nachbar nicht vor, dass iSd § 14 Abs 3 AVG von ihm Einwendungen gegen die **Niederschrift** erhoben worden wären, liefert die Niederschrift über die Bauverhandlung betreffend deren Verlauf und Gegenstand gemäß § 15 AVG **vollen Beweis** (VwGH 20. 10. 2009, 2008/05/0118). Der (bloße) Hinweis, er habe anlässlich der Bauverhandlung (weitere) Bedenken ausdrücklich angemeldet, ist nicht geeignet, den Gegenbeweis der Unrichtigkeit der Niederschrift iSd § 15 letzter Satz AVG zu erbringen (VwGH 17. 4. 2012, 2009/05/0054).

b) Auslegungsbedürftigkeit von Einwendungen

Die Behörde ist verpflichtet, das Vorbringen des Nachbarn auf seinen rechtlichen Gehalt zu untersuchen und entsprechend auszulegen.

Einwendungen, insb von **rechtskundig nicht vertretenen Parteien,** sind nicht selten auslegungsbedürftig und daher nicht nur nach ihrem Wortlaut, sondern **auch nach ihrem Sinn** zu beurteilen. Das kann mitunter schwierig sein, wobei aber die Einwendung jedenfalls erkennen lassen muss, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Vorhaben wendet, ein bestimmtes Recht hingegen muss nicht genannt werden. Letztlich kommt es auf die **Umstände des Einzelfalles** an (VwGH 28. 3. 2006, 2005/06/0295, mwN; VwGH 11. 3. 2016, 2013/06/0154).

c) Manuduktionspflicht und Einwendungen

Die Manuduktionspflicht der Behörde geht nicht so weit, dass eine Partei zur **inhaltlichen Ausgestaltung von Einwendungen** angeleitet werden müsste (VwGH 14. 5. 2014, Ro 2014/06/0011). Angesichts des unbestritten gebliebenen Hinweises auf die Rechtsfolgen unterlassener Einwendungen in der Kundmachung zur mündlichen Verhandlung besteht in Ansehung der Erhebung von Einwendungen keine weitere Manuduktionspflicht der Behörde. Diese hat Parteien auch nicht anzuleiten, dass sie bestimmte Beweisanträge zu stellen, Beweismittel vorzubringen oder Sachverständigengutachten auf gleicher fachlicher Ebene entgegenzutreten hätten (VwGH 29. 1. 2016, Ra 2015/06/0124).

d) Projektänderung (auch: Projektsänderung)

Dem Nachbarn steht im Rahmen einer Projektänderung während eines Baubewilligungsverfahrens, sofern dadurch Nachbarrechte berührt werden, zwar neuerlich die Möglichkeit offen, diese Änderungen betreffend Einwendungen zu erheben. Hingegen ermöglicht eine Projektänderung neue Einwendungen nicht in Bereichen, in denen das bisherige Projekt überhaupt nicht geändert wurde (VwGH 20. 7. 2004, 2003/05/0215, mwN; 23. 6. 2015, 2012/05/0197). Siehe auch oben bei lit a.

e) Zu früh erhobene Einwendung

Allenfalls **vor Einbringung des Bauansuchens erhobene Einwendungen** können sich nicht auf das später eingereichte Bauvorhaben beziehen und gelten demnach auch nicht im gegenständlichen Verfahren als erhoben. Vielmehr bedarf es neuerlicher Einwendungen oder zumindest eines ausreichend klaren Vorbringens, dass jene Einwendungen aufrechterhalten werden (VwGH 9. 9. 2008, 2008/06/0089; 23. 9. 2010, 2008/06/0102; 13. 12. 2011, 2011/05/0136).

Frühestens können Einwendungen ab der Kundmachung der Augenscheinsverhandlung erhoben werden. Parteienerklärungen, die, aus welchem Grund auch immer, **vor der Abgrenzung des Verhandlungsgegenstandes in Form der Kundmachung** abgegeben werden, kommt die rechtliche Eigenschaft als Einwendung nicht zu (VwGH 14. 11. 1989, 89/04/0047; 25. 1. 1994, 93/04/0154).

f) Heranrückende Wohnbebauung

Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (siehe zB VfGH 15. 12. 1999, VfSlg 15691/1999) ist der Inhaber einer gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage, in dessen unmittelbarer Nähe ein Wohnhaus errichtet werden soll, vor einer heranrückenden Wohnbebauung im Baubewilligungsverfahren zu schützen, weil er beispielsweise mit Auflagen der Gewerbebehörde zum Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen rechnen muss. Zu Geltendmachung dieses Einwandes ist – auch wenn dies im Gesetz nicht vorgesehen ist - Parteistellung im Baubewilligungsverfahren zu gewähren.

Das Vorbringen eines Betriebsinhabers, mit dem er sich gegen eine heranrückende Wohnbebauung im Hinblick auf die von seinem Betrieb ausgehenden Emissionen wendet, kann nur dann eine Einwendung im Rechtssinne darstellen, wenn dem Vorbringen entnommen werden kann, in welchem (hier: durch § 6 NÖ BauO 1996) geschützten subjektiv öffentlichen Recht er sich als Nachbar verletzt erachtet (VwGH 15. 12. 2009, 2008/05/0143, mwN). Der Betriebsinhaber muss, um eine taugliche Einwendung im Sinne dieser Gesetzesbestimmung zu erheben, vorbringen, **welche zulässigen Emissionen von seinem Gewerbebetrieb ausgehen und durch die heranrückende Verbauung unzulässig werden könnten** (VwGH 27. 8. 2014, 2012/05/0027; 13. 12. 2016, Ra 2016/05/0107).

Beachte, dass die einzelnen baurechtlichen Vorschriften besondere Regelungen zur Heranrückenden Wohnbebauung enthalten. Die Besonderheiten dieser Normen sind bei Anwendung dieser Judikatur zu berücksichtigen.

g) Immissionsschutzeinwendung: Anforderung und Fallbeispiele

Eine Einwendung im Rechtssinne liegt nur vor, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiven Rechtes durch das den Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bildende Vorhaben zum Inhalt hat. Erforderlich ist, dass wenigstens erkennbar ist, aus welchen Gründen sich der Nachbar gegen das Vorhaben wendet, also welche Rechtsverletzung behauptet wird. Diesen allgemeinen Rechtssatz hat der Verwaltungsgerichtshof für Einwendungen, die sich auf zu erwartende Immissionen durch den Betrieb einer Anlage beziehen, wie folgt konkretisiert: Das heißt im gegebenen Zusammenhang (betr. behaupteter unzulässiger Immissionen), **aus dem Vorbringen muss sich ergeben, welcher Art die befürchtete Immissionsbelastung - zB Lärm, Geruch, Staub oder welche sonstige Einwirkung - ist** (VwGH 21. 12. 2010, 2009/05/0089 mwN; 19. 5. 2015, 2013/05/0190).

Das **Vorbringen** eines Nachbarn in der Bauverhandlung, die Zufahrt zur Tiefgarage solle verlegt werden, da die derzeit geplante **Einfahrt schon jetzt ein verkehrstechnisch neuralgischer Punkt sei,** das ganze Zufahrtsareal ständig verparkt werden würde, somit das **Verkehrsproblem** mit der Zufahrt Tiefgarage nicht gelöst sei, ist nicht als Einwendung bezüglich Schutz vor Immissionen zu deuten (VwGH 11. 3. 2016, 2013/06/0154).

Als keine Einwendung betreffend unzulässige Immissionen wurde vom Verwaltungsgerichtshof auch das im folgenden Rechtssatz enthaltene Vorbringen gewertet: § 3 Abs 1 des Slbg CampingplatzG 1966 räumt ein Nachbarrecht darauf ein, dass die Nachbarschaft nicht in einem **unzumutbaren Ausmaß beeinträchtigt** wird. Die **„Beantragung" der Einhaltung der gemeindeinternen Rasenmäherzeiten, der Nachtruhezeiten und der Bestimmungen der alten Campingplatzgenehmigung,** wie zB die Einhaltung der Mindestabstände, bringt in keiner Weise zum Ausdruck, dass sich die Nachbarn durch das konkrete Projekt in ihren Nachbarrechten verletzt erachten (VwGH 16. 7. 1996, 95/04/0241, wonach an die Behörde gerichtete „Erinnerungen" keine für die Erlangung der Parteistellung essenzielle Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen

Rechten darstellen). Die Ausführungen der Nachbarn bei der mündlichen Verhandlung stellen vielmehr allgemein gehaltene Aufzählungen dar, die verschiedene Beeinträchtigungsmöglichkeiten, die sich aus dem Vorhaben ergeben könnten, zum Gegenstand haben. Damit verbunden ist der „Antrag", dass auf die Einhaltung der genannten Bestimmungen geachtet werde. Ein derartiges Vorbringen genügt aber den Anforderungen an eine „Einwendung" iSd § 42 AVG nicht (VwGH 28. 3. 1996, 95/06/0150, mwN; VwGH 22. 12. 2015, Ro 2014/06/0076).

Nach § 23 Abs 3 lit i Krnt BauO 1996 können Einwendungen der Nachbarn auch auf Bestimmungen über den Immissionsschutz der Anrainer gestützt werden. Die Anforderungen des „Schallschutzes" in § 26 leg. cit. ist daher als eine Anforderung anzusehen, die nicht nur das zu errichtende Bauwerk und seine (künftigen) Bewohner bzw. die Benützer des Baugrundstückes betrifft, sondern muss auch als eine die Anrainer schützende Anforderung gesehen werden, auch wenn die Flächenwidmung (hier: Bauland-Dorfgebiet) den Nachbarn keinen Anspruch darauf einräumt, dass ein bestimmter Schallpegel nicht überschritten werde. Dem Nachbarn kommt daher ein Mitspracherecht hinsichtlich der bei Benützung des gegenständlichen Bauvorhabens der Bauwerberin zu erwartenden Lärmimmissionen zu (VwGH 23. 11. 2011, 2008/05/0111; 24. 1. 2013, 2011/06/0070).

Die in § 48 NÖ BauO 1996 getroffenen Immissionsschutzregelungen räumen einem Nachbarn gemäß § 6 Abs 2 Z 2 NÖ BauO 1996 das subjektiv-öffentliche Recht ein, dass von einem Bauwerk oder dessen Benützung keine Emissionen ausgehen, die das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährden oder Menschen durch **Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung örtlich unzumutbar belästigen.** Ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht kommt iSd § 48 Abs 1 Z 2 NÖ BauO 1996 aber nur im Hinblick auf jene **Immissionen** in Frage, die in dieser Bestimmung **taxativ aufgezählt** sind. Nur diese Belästigungen hat die Baubehörde zu prüfen; hinsichtlich anderer Immissionen kommt entweder ein anderes Verwaltungsverfahren oder der Zivilrechtsweg in Betracht (VwGH 19. 1. 2010, 2009/05/0020). Der Einwand des Nachbarn, durch die geänderte Dachform werde der Lichteinfall auf seine Photovoltaikanlage beeinträchtigt, stellt keine im Baubewilligungsverfahren zu beachtende Einwendung iSd § 48 Abs 1 Z 1 NÖ BauO 1996 dar, weil diese behauptete Immission **(Beschattung)** in § 48 Abs 1 Z 2 NÖ BauO 1996 nicht genannt ist (VwGH 25. 9. 2012, 2010/05/0158).

Gewährt das Gesetz einem Nachbarn einen Immissionsschutz, der unabhängig von der Flächenwidmung gegeben ist und kann solchen Belästigungen oder auch Gefährdungen nicht durch die **Festsetzung eines größeren Abstandes** begegnet werden, kann dies durchaus zur Versagung der Baubewilligung führen (VwGH 24. 8. 2011, 2011/06/0122; 28. 3. 2006, 2005/06/0295; 10. 4. 2012, 2011/06/0204 zum Stmk BauG 1995).

Nach § 23 Abs 3 lit h Krnt BauO 1996 können Einwendungen der Anrainer auch auf Bestimmungen über den **Schutz der Gesundheit** der Anrainer gestützt werden. Auf Grund dieser ausdrücklichen Anordnung kann die Anforderung der „Gesundheit" im § 26 Krnt BauO 1996 wohl nicht nur die Gesundheit der Benützer des Baugrundstückes betreffen, sondern muss auch als eine die Anrainer schützende Anforderung angesehen werden.

Dem Nachbarn muss daher ein Recht darauf zugebilligt werden, eine mögliche Gesundheitsgefährdung geltend zu machen, auch wenn die Widmung keinen Immissionsschutz vorsieht (VwGH 16. 3. 2012, 2009/05/0163).

Siehe zur Mitsprachemöglichkeit des Nachbarn in Bezug auf zu erwartende Immissionsbelastung und die Betriebstypenjudikatur Pkt IV. Z 4 lit j.

h) Unzulässige Einwendung: Folge und Beispiele

Zum **Verlust der Parteistellung** kommt es, **wenn nur unzulässige Einwendungen** erhoben werden, worunter vor allem solche Einwendungen zu verstehen sind, mit welchen Rechte geltend gemacht werden, für welche der Partei im Gesetz kein Nachbarrecht zuerkannt worden ist (VwGH 3. 7. 2001, 2000/05/0063, mit Hinweis auf die Erläuterungen zur AVG-Novelle 1998; 27. 8. 2014, 2012/05/0027).

Die Erklärung eines Nachbarn, sich das Erheben von **Einwendungen vorzubehalten**, stellt eine **bloße Ankündigung** dar und ist keine Einwendung (VwGH 20. 4. 2004, 2003/06/0114, mwN). Eine **bedingte Prozesserklärung** ist unzulässig (unwirksam) (VwGH 3. 5. 2011, 2009/05/0154, 6. 7. 2010, 2008/05/0115, uam.). Es liegt keine Einwendung (im Rechtssinn) vor (VwGH 18. 10. 2012, 2012/06/0102).

So wie das Vorbringen keinen Einwand zu erheben, ist das Vorbringen, dann keine Einwendung zu erheben, **wenn den Bestimmungen der Bauordnung Rechnung getragen wird,** keine Einwendung im Rechtssinn. Es wird damit beispielsweise nicht konkret eine Verletzung von Abstandsvorschriften behauptet (VwGH 15. 3. 2012, 2011/06/0207).

Nachbarn können durch das Fehlen einer **Bauplatzbewilligung** in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt sein. Sie haben aber im Baubewilligungsverfahren das Recht, in all jenen materiellrechtlichen Belangen Einwendungen zu erheben, die in einem (im Gesetz vorgesehenen) Bauplatzbewilligungsverfahren von Relevanz waren und nunmehr ihre Nachbarrechte betreffen (VwGH 15. 2. 2011, 2009/05/0217, mwN; 24. 2. 2015, 2013/05/0054).

Einwendungen betreffend **Hochwassergefahr** haben nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes keine im Bauverfahren zu berücksichtigenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte zum Gegenstand (VwGH 9. 11. 2004, 2002/05/1032; 22. 12. 2015, 2013/06/0147).

Der Einwand, das **Haus** sei im Verhältnis zu umliegenden Häusern **zu groß dimensioniert,** stellt keine taugliche Einwendung im Rechtssinn dar. Bezüglich der **Bauweise** und **Bauhöhe** kann vielmehr nur geltend gemacht werden, dass das Vorhaben zu den entsprechenden verordneten Festlegungen im Widerspruch steht (hier: § 25 Abs 3 Tir BauO 2001; VwGH 29. 4. 2015, 2013/06/0023).

Die Einwendung des Nachbarn, es werde aufgrund der verminderten Licht- und Sonneneinflüsse zu einer starken **Wertminderung** seiner Wohnung kommen, stellt kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht (hier: iSd § 25 Tir BauO 2001) dar (VwGH 26. 6. 2014, 2011/06/0040).

Eine **„Generaleinwendung",** mit der „alle möglichen nachbarrechtlichen Einwendungen" abgedeckt werden, ist (hier: in der Tir BauO 2001) keine Einwendung im Rechtssinne (VwGH 14. 5. 2014, 2012/06/0232).

i) Einwendung und Eigentümerzustimmung (siehe Näheres bei Pkt III.2. lit d)

Einwendung, der geplante Bau käme zum Teil oder zur Gänze auf Nachbargrund zu liegen:

Hierbei handelt es sich **nicht um eine (privatrechtliche) Nachbareinwendung**. Grundsätzlich verlangen alle Bauordnungen, dass der Bauwerber das Eigentum am Baugrund oder die **Zustimmung des Eigentümers** nachweist. Ein solcher Nachweis ist Prozessvoraussetzung für die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens. Ob das Eigentum am Baugrund oder die Zustimmung des Eigentümers nachgewiesen wurde, hat die Behörde als **Vorfrage iSd § 38 AVG** zu beurteilen (VwGH 14. 4. 2016, Ra 2015/06/0038). Wer Eigentümer eines Grundstückes ist, richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Zivilrechtes unter Bedachtnahme auf den in **§ 431 ABGB** verankerten **Eintragungsgrundsatz** (VwGH 6. 3. 2001, 2000/05/0078), von dem zwar Ausnahmen bestehen (VwGH 10. 12. 1998, 97/07/0148), deren Vorliegen jedoch von der Behörde im Rahmen der Prüfung nach § 38 AVG ebenfalls festzustellen ist (VwGH 21. 5. 2007, 2006/05/0165). Dem liegt der Gedanke zu Grunde, Verfahren, die zu Baubewilligungen führen, welche mangels Eigentümerzustimmung aus Gründen des Privatrechts nicht realisiert werden könnten, grundsätzlich zu vermeiden (VwGH 19. 9. 2006, 2004/05/0105). **Eine Baubewilligung greift aber nicht in das Eigentumsrecht des Grundeigentümers ein,** weshalb eine Zustimmungsverpflichtung des Grundeigentümers unter dem Gesichtspunkt des verfassungsrechtlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nicht geboten ist (vgl hiezu das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 6. März 1997, B 3509/96, VfSlg 14783/1997). Selbst ein völliger Verzicht auf die gesetzlich geforderte Zustimmung des Grundeigentümers im Baubewilligungsverfahren wäre daher zulässig. VwGH 16. 12. 2008, 2008/05/0006; 27. 8. 2013, 2013/06/0061).

IV. Die Mitsprachemöglichkeiten des Nachbarn im Baubewilligungs- und Bauauftragsverfahren (ausgewählte Beispiele)

1. [Fehlen] gesetzliche[r] Regelung der Nachbarparteistellung

Wer Nachbar im Baubewilligungsverfahren ist, wird in den einzelnen Bauordnungen (meist einengend) auf unterschiedliche Weise geregelt.

Eng zB § 21 Abs 1 Z 3 Bgld BauG: „Eigentümer jener Grundstücke, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind".

Weit zB § 4 Z 44 Stmk BauG: „Eigentümer oder Inhaber eines Baurechts (Bauberechtigter) der an den Bauplatz angrenzenden Grundflächen sowie jener Grundflächen, die vom vorgesehenen Bauplatz in einem solchen räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können."

Wird die Nachbarparteistellung im Baugesetz (in der Bauordnung) nicht weiter eingeschränkt und davon abhängig gemacht, dass Nachbarn durch das Bauvorhaben in ihren subjektiven öffentlichen Rechten berührt werden, dh nach der Rechtsprechung des VwGH „verletzt werden können" kann der Kreis der dem Baubewilligungsverfahren beizuziehenden Nachbarn bei einer besonders gefährlichen Anlage groß sein (zB VwGH 14. 2. 1978, VwSlg 9485 A/1978 zum Kernkraftwerk Zwentendorf; 3. 5. 1983, 82/05/0162).

Verwaltungsökonomische Erwägungen führten daher zur Beschränkung der Nachbarparteistellung in den Baugesetzen.

2. [Fehlen] gesetzliche[r] Regelung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte erwachsen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nur **aus baurechtlichen Vorschriften**, d.s. im Wesentlichen die Bauordnungen (Baugesetze) und die baurechtlichen Nebengesetze. Baurechtliche Normen sind in diesem Zusammenhang demnach nur gesetzliche Bestimmungen und Verordnungsbestimmungen auf welche verwiesen wird (im Wesentlichen Flächenwidmungs- und Be-

bauungspläne, Bauverordnungen, für verbindlich erklärte bautechnische Vorschriften wie OIB-Richtlinien).

Aus **Vorschreibungen in Bescheiden** erwachsen **grundsätzlich keine Nachbarrechte**.

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte werden in den Bauordnungen (zB in § 21 Bgld BauG) als jene Vorschriften in den Bauordnungen (Baugesetzen) oder in den bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien umschrieben), **„die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen".**

Die einzelnen Baugesetze (Bauordnungen) zählen oft **taxativ** die subjektiven öffentlichen Nachbarrechte auf (zB § 6 Abs 2 NÖ BauO; § 134 a Wr BauO).

Der **Verfassungsgerichtshof** hält in diesem Zusammenhang zum Umfang der Parteienrechte fest:

Es besteht, abgesehen von Einzelfällen wie Art 119 a Abs 9 B-VG (. . .) **keine Verfassungsnorm, die Parteienrechte in einem Verfahren überhaupt oder in einem bestimmten Umfang garantiert.** Den **Umfang der Parteienrechte in einem Verwaltungsverfahren bestimmt der einfache Gesetzgeber.** Die **Nichteinräumung von Nachbarrechten** im Baubewilligungsverfahren ist aber verfassungskonform nicht unbegrenzt möglich (VfSlg 15.581/1999).

Werden die einzelnen gesetzlichen Bestimmungen nicht angeführt, deren Nichtbeachtung als Verletzung eines Rechtes des Nachbarn anzusehen ist, sondern nur der **Charakter dieser Bestimmung umschrieben** (siehe § 21 Bgld BauG), ist es Sache der Behörden bzw Gerichte die Frage zu beantworten, welche Bestimmungen auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen, aus welchen ein subjektiv öffentliches Nachbarrecht abgeleitet werden kann.

Auch dort wo der Gesetzgeber die Nachbarrechte aufzählt, aber hinzufügt, dass aus ihnen nur insofern **Nachbarrechte erwachsen, als sie dem Schutze des Nachbarn dienen,** sind die rechtsanwendenden Organe gezwungen jede Bestimmung daraufhin zu untersuchen, ob sie die Eigenschaft einer nachbarrechtlichen Vorschrift besitzen. Siehe § 134 a Abs 1 Wr BauO („sofern sie ihrem Schutz dienen").

3. Relativität der Nachbarrechte

Grundsätzlich gilt: Jeder Nachbar kann nur die Verletzung seiner Nachbarrechte, nicht aber auch die Verletzung von Nachbarrechten anderer Grundstückseigentümer geltend machen. Dies folgt aus der Natur des öffentlichen Nachbarrechtes, das nur die Abwehr von Eingriffen in die eigene Rechtssphäre bezweckt.

Das subjektiv-öffentliche Recht auf Einhaltung der **Gebäudehöhe** ist insoweit relativiert, als der Nachbar nur die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe an der ihm

zugewandten Front erfolgreich geltend machen kann (VwGH 28. 4. 2006, 2004/05/0257, uva).

Der Nachbar kann die Einhaltung des **Seitenabstandes** nur dann mit Erfolg geltend machen, wenn nicht zu Recht gemäß einer Ausnahmevorschrift von der das Recht einräumenden Bestimmung Abstand genommen wird. Das Recht des Nachbarn auf Einhaltung des Seitenabstandes ist dann insoweit relativiert, als dem Nachbarn ein Rechtsanspruch darauf zusteht, dass nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die (vom Bauwerber begehrte) Ausnahme gewährt wird (VwGH 21. 5. 2007, 2006/05/0064).

Siehe zB **§ 134 a Abs 1 Wr BauO:**

„Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden durch folgende Bestimmungen, **sofern sie ihrem Schutze dienen,** begründet."

4. Einzelne Nachbarrechte

a) [Mangelhafte] Planunterlagen

Der Nachbar kann Mängel in den Planunterlagen dann als Verletzung von Nachbarrechten geltend machen, wenn er sich infolge dieser Mängel nicht ausreichend über Art und den Umfang des Bauvorhabens sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte informieren konnte. Dazu ist jedenfalls ein Lageplan nötig, aus dem die Umrisse und Außenmaße der geplanten und am Bauplatz bereits bestehenden baulichen Anlagen und dessen bzw. deren Abstände gegenüber den Grenzen des Bauplatzes ersichtlich sind (VwGH 28. 11. 2014, Ro 2014/06/0030). Dass im vorliegenden Fall punktuelle Höhen im Lageplan durch Zuhilfenahme (unstrittig) vorliegender Detailpläne bestimmt werden können, das Fehlen dieser Angaben im Lageplan daher keinen Mangel der Planunterlagen begründet, steht mit dieser Rechtsprechung im Einklang (VwGH 22. 12. 2015, Ra 2015/06/0121).

Überbauung der Grundstücksgrenze, Projektgenehmigungsverfahren:

Der Nachbar wendete ein, dass durch eine **falsche Eintragung einer Baufluchtlinie in den Bauplänen eine Überbauung seines Nachbargrundstückes** genehmigt worden wäre.

Damit verkennt er, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist (VwGH 23. 6. 2015, 2012/05/0019). **Ausschlaggebend sind daher nur die (bewilligten) Baupläne** (VwGH 30. 5. 2000, 96/05/0121; VwGH 24. 5. 2016, Ra 2016/05/0029).

b) Verbauungsdichte, Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes

Die **bauliche Ausnutzbarkeit** von zu verbauenden **Grundstücken kann auf verschiedene Weise beschränkt werden** und zwar beispielsweise durch die Gebäudehöhe, die

Bauweisen, die Strukturen, Lichteinfallsbestimmungen, Abstandsvorschriften; aber auch durch die Festlegung einer höchst zulässig bebaubaren Fläche, einer bestimmten Bebauungsdichte, Festlegung bestimmter Freiflächen.

Nachbarn haben (hier: nach der Oö BauO 1994) ein **Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über die Verbauungsdichte** (VwGH 14. 12. 2007, 2006/05/0235; 24. 2. 2015, 2013/05/0054). **Voraussetzung** hiefür ist jedoch, **dass im Bebauungsplan eine entsprechende Anordnung besteht.** Dieses Nachbarrecht wird im Übrigen durch die Vorschriften über die Bebauungsweise und die Gebäudehöhe ersetzt.

Ermächtigen die Baugesetze die Baubehörden, im Baubewilligungsverfahren auch die Art der **Bebauung** (zB offene, halboffene, geschlossene, ua) **festzusetzen**, kann der Nachbar auch geltend machen, dass die Festsetzung nicht dem Gesetz entsprechend erfolgt ist (siehe § 5 Abs 3 Bgld BauG; 30. 6. 2015, 2012/06/0097), weiters kann eingewendet werden, dass die **Mindeststraßenbreite** nicht eingehalten wird (VwGH 5. 6. 1966, 2235/65 VwSlg 6977 A/1966).

Die **Verpflichtung zum Anschluss an bestehende Bauten** (zB durch Beseitigung vorhandener **„Reichen“**) kann vom Nachbar ebenfalls als subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht werden (VwGH 18. 12. 2006, 2004/05/0182).

Bei der **Geschossflächenzahl** als **Maß der baulichen Nutzung** der Grundstücke (hier: § 32 Abs 6 Oö ROG 1994), die in einer die Nachbarinteressen schützenden Weise die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem angegebenen Bauzweck (hier: Wohnnutzung) dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt, handelt es sich um eine Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, auf deren Einhaltung den Nachbarn (hier: gemäß § 31 Abs 4 Oö BauO 1994) ein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (VwGH 14. 12. 2007, 2006/05/0235, mwN; 29. 9. 2016, 2013/05/0193). Gleiches gilt für die **Baumassenzahl.**

c) Gebäudehöhe, Gebäudefront

Im **Zusammenhang mit den Abstandsbestimmungen** stehen die Bestimmungen über die **Gebäudehöhe**. Auch diese begründen ein subjektives-öffentliches Nachbarrecht, weil durch sie der **Bezug von Licht und Luft vom Nachbargrundstück (auch von dem über der Straße gelegenen Grundstück) beeinträchtigt werden kann.**

Im Hinblick auf das beschränkte Mitspracherecht des Nachbarn ist trotz eines allfälligen objektiven Verstoßes gegen eine baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht zu erkennen, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte der Nachbarn nicht eingegriffen werden kann. Dies bedeutet konkret, dass der Nachbar auf die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe nur in Bezug auf die ihm zugewandte Seite der Außenfläche des Gebäudes einen Rechtsanspruch hat (VwGH 6. 9. 2011, 2009/05/0291). Einwendungen zu den anderen Gebäudefronten kann der Nachbar daher nicht zielführend vorbringen (VwGH 30. 9. 2015, 2013/06/0245).

Der Nachbar kann im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe (hier: gemäß § 134 a Abs 1 lit b Wr BauO) nur in Bezug auf die seiner Liegenschaft zugekehrte Front geltend machen. Diese Einschränkung gilt auch in Bezug auf die **„Fassadenabwicklung",** die eine rechnerische Einheit darstellt (VwGH 24. 6. 2014, Ra 2014/05/0004; 29. 9. 2016, Ra 2016/05/0030).

d) Geschoßanzahl

Wird in einem Bebauungsplan nicht die Anzahl der Geschoße sondern nur die Höhe der Bauten Beschränkungen unterworfen, kann der Nachbar dadurch in **keinem** Recht verletzt sein, dass der Bau mehr Geschoße als üblich aufweist.

Aus den Bestimmungen über die Anzahl der Geschoße kann ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe (Bauhöhe) **nur dann abgeleitet werden, wenn die Gebäudehöhe durch die Bestimmungen über die zulässige Geschoßzahl bestimmt wurde** (VwGH 28. 10. 2008, 2008/05/0032, mwN; 27. 7. 2016, 2013/06/0243).

e) Ortsbild

Ein selbständiges Nachbarrecht auf Wahrung schönheitlicher Aspekte wie auch auf Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Ortsbild besteht nicht (VwGH 6. 10. 2011, 2010/06/0211).

Diese allgemeine Aussage wird in einzelnen Fällen in der Rechtsprechung aufgrund der anzuwendenden Gesetzeslage differenzierter gesehen. So zB nach dem Bgld BauG wie folgt:

Wenn keine Bebauungspläne oder Teilbebauungspläne bzw. Bebauungsrichtlinien vorliegen, ist bei der **Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe** gemäß § 5 Abs 1 Bgld BauG das Ortsbild und auch der vorhandene Baubestand zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Abs 3 Bgld BauG ist bei der Beurteilung einer Abweichung von der festgesetzten Bebauungsweise jedenfalls auch der Anrainerschutz zu beachten. Einem Nachbarn kommt daher iSd § 21 Abs 2 und 4 Bgld BauG ein subjektives öffentliches Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe in der Weise zu, dass sich dieses Bauvorhaben in das **Ortsbild, soweit es die Gebäudehöhe betrifft**, **derart einfügt, dass ihr Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird.**

Ein sachlich gerechtfertigter Anrainerschutz im Sinne einer verfassungskonformen Interpretation des § 5 Abs 3 Bgld BauG 1997 führt dazu, dass der Nachbar als subjektiv-öffentliches Recht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe (nur) geltend machen kann, dass der auf seiner Liegenschaft vorhandene Baubestand in der gesetzlich erforderlichen Belichtung oder Belüftung nicht beeinträchtigt wird und dass eine sachgemäße widmungskonforme Bebauung seines Grundstückes im Hinblick auf die dafür notwendige Belichtung und Belüftung angesichts der Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Objektes möglich bleibt.

(VwGH 31. 1. 2006, 2005/05/0259; 27. 4. 1999, 98/05/0246; 30. 6. 2015, 2012/06/0097).

f) Abstandsvorschriften, Entfernungsvorschriften

Abstands- bzw Entfernungsvorschriften, ds alle Vorschriften über die Entfernung von Bauten von der Nachbargrundgrenze oder von Nachbarbauten, begründen subjektiv-öffentliche Nachbarrechte.

Abstands- bzw Entfernungsvorschriften sind alle Vorschriften in einem Gesetz oder einem Raumordnungsplan enthaltenen Vorschriften, durch welche gewisse, an den Grenzen des Bauplatzes gelegene Grundflächen von jeder Verbauung freizuhalten sind. Hiezu gehören Vorschriften über den **Seitenabstand,** den **Vorgarten** und entlang der **hinteren Grundgrenze** unbebaut zu belassenden Streifen. Durch die Bauführung unterhalb der Erdoberfläche wird dieses Nachbarrecht nicht verletzt.

Jeder Nachbar kann nur die seinem Interesse dienenden Entfernungsvorschriften geltend machen.

Bestimmungen über die **Mindeststraßenbreite** sind von Einfluss auf die Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke, auf deren Einhaltung dem Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht.

Das Nachbarrecht auf Einhaltung eines Abstandes ist meist ein **relatives Nachbarrecht,** dh es kann nur dann mit Erfolg die Einhaltung eines Abstandes geltend gemacht werden, wenn nicht zu Recht auf Grund einer Ausnahmebestimmung von der das Recht verleihenden Vorschrift Abstand genommen wird.

Dem Nachbarn kommt ein subjektives Recht auf Einhaltung des Seitenabstandes nur bezüglich des seinem Grundstück zugekehrten Nachbargrundstückes, nicht aber gegenüber anderen Nachbargrundstücken zu, der Nachbar kann die Verletzung von Seitenabständen an anderen Grenzen nicht geltend machen (VwGH 21. 2. 1995, 92/05/0202; 27. 8. 1996, 96/05/0006; 29. 9. 2016, 2013/05/0193).

g) Lage des Bauvorhabens (Bauweisen), Beschaffenheit des Baugrundstückes

Bestimmungen über die **Lage des Bauvorhabens, die Beschaffenheit des zu bebauenden Grundstückes** gewähren dann subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, wenn und soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist und dies in den Baugesetzen als Nachbarrecht angeführt ist.

Zur gekuppelten Bauweise:

Wurde das Hauptgebäude der Nachbarin bereits an der gemeinsamen Grundgrenze gekuppelt errichtet, ist das Wahlrecht zwischen dem Anbau an einer gemeinsamen Grundgrenze oder der Einhaltung eines Abstandes zur seitlichen Grundgrenze bereits verbraucht (VwGH 30. 1. 2014, 2011/05/0043; 8. 4. 2014, 2011/05/0078). Eine Errichtung oder Vergrößerung eines Hauptgebäudes der Nachbarin kommt daher ebenfalls nur gekuppelt an dieser Grundgrenze in Frage. Insoweit scheidet eine Verletzung des Lichtein-

falles und damit des Nachbarrechtes (hier: nach § 6 Abs 2 Z 3 NÖ BauO 1996) somit aus (VwGH 29. 1. 2013, 2011/05/0049; 29. 9. 2016, Ro 2014/05/0094).

Aus den Bestimmungen über die allgemeinen Erfordernisse baulicher Anlagen kann allein kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht abgeleitet werden. Bezüglich der **Tragfähigkeit des Untergrundes** sowie **Statik (Standfestigkeit und Rutschgefahr)** eines zu bewilligenden Bauvorhabens bestehen nämlich keine dem Schutz gerade der Nachbarschaft dienenden Rechte (VwGH 30. 1. 2014, 2012/05/0177). Bezüglich dieses Rechtssatzes ist zu beachten, dass in manchen Bauordnungen bzw Baugesetzen der Einwand fehlender Standfestigkeit eines Baus bzw die Gefahr einer Hangrutschung als Nachbarrecht ausgebildet ist bzw war (vgl VwGH 17. 11. 2009, 2008/06/0079, zum Stmk BauG 1995 im Zusammenhang mit Ableitung von Niederschlagswässern).

h) Brandschutz

Dem Nachbarn steht (hier: gemäß § 26 Abs 3 lit b Tir BauO 2011) ein Mitspracherecht hinsichtlich der Bestimmungen über den Brandschutz zu. Dies ist aber nicht dahin zu verstehen, dass ihm ein Mitspracherecht hinsichtlich sämtlicher denkbarer Aspekte des Brandschutzes zustünde, sondern vielmehr nur hinsichtlich jener Gefährdungen, die von der geplanten baulichen Anlage bzw der Benützung selbst ausgehen. Ein Mitspracherecht dahingehend, dass die **Zufahrt für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr** gewährleistet sein müsse, ist ihm nicht eingeräumt (VwGH 6. 11. 2016, 2013/06/0206).

Bei der Frage des Brandschutzes steht dem Nachbarn dort ein Mitspracherecht zu, **wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Brandbelastung anzunehmen ist** (VwGH 29. 9. 2016, Ro 2014/05/0091).

Das Recht auf Brandschutz kann nur insoweit verletzt sein, als durch die Ausgestaltung und die zulässige Benützung des bewilligten Bauwerks der Nachbarschutz nicht gewährleistet ist (VwGH 27. 4. 2016, 2013/05/0074).

Ein Nachbarrecht auf eine **Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge,** insb der **Feuerwehr**, zum Baugrundstück wird durch die hier anzuwendende Rechtslage (hier: § 6 Abs 2 Z 1 NO BauO 1996) nicht eingeräumt (VwGH 31. 1. 2006, 2004/05/0130). Gleiches gilt für die Frage, ob den Vorschriften über die **Fahrverbindung einer Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen zur öffentlichen Verkehrsfläche** entsprochen wird (VwGH 15. 5. 2014, 2011/05/0125).

i) Belichtung, Belüftung

Für Licht und Luft hat grundsätzlich jeder Eigentümer durch Freilassung von genügend Raum auf dem eigenen Grundstück zu sorgen. Von diesem Grundsatz besteht nur dort eine Ausnahme, wo die Baugesetze den Bezug von Licht und Luft von dem Nachbargrundstück – oder der öffentlichen Verkehrsfläche – ausdrücklich sichergestellt haben. Diese Voraussetzung ist bei den **Abstandsvorschriften** und den Vorschriften über die **Gebäudehöhe** und den Bestimmungen über das **Frontrecht** gegeben.

Die Baugesetze räumen grundsätzlich kein eigenständiges subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Belichtung und Belüftung ein. Werden all jene Bestimmungen eingehalten, die einen Einfluss auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse haben können, wie die Bestimmungen über die Bauweise, die Lage des Bauvorhabens, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Abstände und die Gebäudehöhe, so kann der Nachbar nicht gesondert fordern, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse seiner Objekte so bleiben wie bisher (VwGH 30. 5. 2000, 2000/05/0040, mwN). Entspricht das Bauvorhaben diesen Bestimmungen, wird kein Nachbarrecht, das die Belichtung und Belüftung betrifft, verletzt (VwGH 29. 9. 2016, 2013/05/0193).

j) Flächenwidmung, Immissionen, Betriebstype

Auf **Einhaltung der einzelnen Widmungskategorien** des Flächenwidmungsplanes besitzt der Nachbar nicht **schlechthin** ein subjektiv-öffentliches Recht, doch ist ein solches **im Zweifelsfall dann anzunehmen, wenn die bestimmte Kategorie (zB Wohngebiet, gemischtes Baugebiet, Dorfgebiet etc) auch einen Immissionsschutz gewährleistet.** Dies ist zB dann der Fall, wenn im Raumordnungs- oder Raumplanungsgesetz bei der jeweiligen Flächenwidmung darauf abgestellt wird, dass keine **„das örtliche Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn“** verursacht oder vermieden werden soll (oä Formulierung; siehe zB § 14 Bgld RPlG; § 5 Abs 3 Krnt Gemeindeplanungsgesetz; § 16 Abs 1 NÖ ROG). Vorausgesetzt ist natürlich, dass in der Bauordnung bzw im Baugesetz ein solches Nachbarrecht nicht ausgeschlossen wird, **zB** durch **taxative Aufzählung der Nachbarrechte.**

Die einzelnen Widmungen werden in den Raumordnungsgesetzen der Länder nicht einheitlich umschrieben, weshalb keine allgemein gültigen Aussagen darüber getroffen werden können, welche Widmung dem Nachbarn Immissionsschutz gewährleistet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Widmung **„reines Wohngebiet“** einen **Immissionsschutz** gewährt (VwGH 31. 3. 2016, 2013/06/0124). Die **Widmungskategorie „Geschäftsgebiet für den überörtlichen Bedarf“** hingegen bietet **keinen Immissionsschutz.** Für die Widmungskategorie **„Betriebsbaugebiet“** (hier: gemäß § 22 Abs 6 Oö ROG 1994) wiederum wurde in der Judikatur ein **Immissionsschutz des Nachbarn angenommen;** in Bezug auf die Einhaltung dieser Bestimmung kommt daher den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, dass kein im Betriebsbaugebiet unzulässiger Betrieb errichtet wird (VwGH 15. 12. 2009, 2007/05/0192).

Zur Wr BauO und der Widmung gemischtes Baugebiet hat der VwGH ausgeführt: Grundsätzlich gewähren also die Baugesetze dem Nachbarn kein Recht auf Einhaltung der Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes schlechthin (VwGH 24. 4. 2007, 2006/05/0005). Den Nachbarn wird aber bei bestimmten Widmungen ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung jener Bestimmungen gewährt, die ihrem Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, dienen. Bei zB gemischten Baugebieten, in denen die Errichtung von Bauwerken oder Anlagen verboten ist, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen

für die Nachbarschaft herbeizuführen - handelt es sich um eine solche Bestimmung. Der Nachbar hat somit das subjektiv-öffentliche Recht auf das Unterbleiben der Errichtung und der Erweiterung von Bauwerken oder Anlagen im gemischten Baugebiet, mit denen die genannten Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden sind (VwGH 2. 12. 1997, 94/05/0354, mwN; 13. 12. 2016, 2013/05/0216, zur Wr BauO).

Selbst dort, wo die Widmungskategorie dem Nachbarn keinen Immissionsschutz gewährt, hat aber die Baubehörde jedenfalls **von Amts wegen zu überprüfen,** ob das jeweilige Bauvorhaben nach der Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes und nach den sonstigen Bestimmungen überhaupt zulässig ist und **an der Grundgrenze** schädliche Umwelteinwirkungen entfaltet werden (VwGH 10. 9. 2008, 2007/05/0302); diese Amtspflicht darf wegen eines fehlenden Mitspracherechtes von Nachbarn nicht vernachlässigt werden (vgl *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht, 5. Auflage, Seite 261).

Zu den in den Raumordnungsgesetzen für die Widmungskonformität geforderten Erfordernissen, ein Bauwerk müsse den **wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner** entsprechen, fehlt den Nachbarn jedenfalls das Mitspracherecht (VwGH 26. 4. 2002, 2000/06/0058). Gleiches gilt für das Erfordernis, dass sich ein Bauwerk in die **„dörfliche Struktur des Gebietes“** einzupassen habe (VwGH 4. 9. 2001, 2000/05/0074).

Prüfung der Zulässigkeit des Betriebes unter dem Gesichtspunkt der Flächenwidmung:

Für die **Prüfung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens,** insb eines **Betriebes** ist von der Baubehörde grundsätzlich Folgendes zu beachten:

Entscheidend ist allein die Widmung des zu bebauenden Grundes, nicht die Widmung der Grundstücke der Nachbarn.

Ein **unzulässiger Betrieb** darf auch **nicht** durch **Auflagen** in einen (noch) zulässigen Betrieb umqualifiziert werden.

Der **Inhalt** einer in einem Flächenwidmungsplan festgelegten **Widmung** ist grundsätzlich nach den maßgeblichen Normen im **Zeitpunkt der Beschlussfassung** zu beurteilen, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen Abweichendes anordnen. Dieser Grundsatz hat auch für die Auslegung der Bestimmungen in den Bebauungsrichtlinien zu gelten (VwGH 27. 4. 2016, Ra 2016/05/0031).

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Gesichtspunkt der Flächenwidmung erfolgt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nach der sog **Betriebstypenjudikatur.** Für Oö lässt sich die Widmungskonformität aus der **BetriebstypenVO** ableiten. Diese bzw deren Grundsätze wurden vom Verwaltungsgerichtshof schon in der Vergangenheit auch für andere Bauordnungen herangezogen.

Nach der Betriebstypenjudikatur ist Maßstab für die Lösung der Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Gesichtspunkt der Flächenwidmung nicht ein in seinen Betriebsmitteln und Betriebsanlagen bis ins Einzelne fest umrissener (also **kein konkre-**

ter) Betrieb, sondern eine sog **Betriebstype.** Demnach sind Prüfungsmaßstab (bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Betriebes in einer bestimmten Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes) ein **Betriebstypus,** der nach der Art der dort üblicherweise nach dem jeweiligen **Stand der Technik** verwendeten **Anlagen und Einrichtungen (einschließlich der zum Schutze vor Belästigungen typisch getroffenen Maßnahmen)** sowie nach der Art der demgemäß **herkömmlich entfalteten Tätigkeit** und der **Art** und des **Ausmaß**es der von solchen Betrieben **üblicherweise verursachten Emissionen** (wie Lärm, Ruß, Staub, Geruch, Dämpfe, Gase, Explosivstoffe oder Erschütterungen) einem bestimmten **(abstrakten) Betriebsbild** entspricht.

Die Baubehörde hat bei der **Feststellung der Betriebstype** durch den immissionstechnischen Gutachter erheben zu lassen, welche Anlagen und Einrichtungen für einen Betrieb (der zu bewilligenden Art und Größe) – **zB** ein Schweinemastbetrieb – typisch sind, welche Tätigkeiten dort ausgeübt werden und welches Ausmaß und welche Intensität die damit verbundenen Emissionen erreichen. Auf der Grundlage eines derartigen immissionstechnischen Gutachtens hat sodann der medizinische Sachverständige in seinem Gutachten auf die Wirkungen der zu erwartenden Immissionen auf den menschlichen Organismus einzugehen (VwGH 13. 4. 1993, 93/05/0011).

Bei dieser Prüfung ist das sog **Widmungsmaß** von Bedeutung:

D.h. es ist jenes Ausmaß an Immissionen maßgeblich, das in einer – durch den Flächenwidmungsplan vorgegebenen – Widmungskategorie maximal zulässig ist (VwGH 21. 10. 2004, 2002/06/0029).

Das **Widmungsmaß des Bauplatzes ist die absolute Grenze der zulässigen Emissionsbelastung.**

Der Verwaltungsgerichtshof fordert unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Prüfung an Hand von Vergleichsbetrieben („im Zweifelsfall“). Dies unter folgenden Voraussetzungen:

Maßstab für die Lösung der Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Blickwinkel der Flächenwidmung ist für die Baubehörde - anders als für die Gewerbebehörde - nicht ein in seinen Betriebsmitteln und Anlagen bis ins Einzelne fest umrissener Betrieb. Als dieser Maßstab hat vielmehr eine nach Art der in einem solchen Betrieb üblicherweise und nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlagen und Einrichtungen einschließlich der zum Schutz vor Belästigungen typisch getroffenen Maßnahmen sowie nach Art der dort entsprechend diesen Merkmalen herkömmlicherweise entfalteten Tätigkeit auf das Ausmaß und die Intensität der dadurch verursachten Immissionen zu beurteilende Betriebstype zu dienen. Ob eine solche Immission in Betracht kommt, ist **im Zweifelsfall** durch entsprechende Messungen bei **„Vergleichsbetrieben“** festzustellen. Bei der anhand der Auswirkungen bestehender Vergleichsbetriebe vorzunehmenden Beurteilung, ob eine bestimmte Betriebstype wegen ihrer Emissionswirkungen als zulässig anzusehen ist, hat der technische Sachverständige - unter Verwendung der Hilfsmittel, die seine Wissenschaft entwickelt hat, um ein verlässliches Gutachten

abgeben zu können - Ausmaß und Art der Immissionen, der medizinische Sachverständige aber deren Wirkungen auf den menschlichen Organismus zu beurteilen (VwGH 9. 11. 1999, Zl. 95/05/0268). **Die Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, müssen von den Nachbarn hingenommen werden** (VwGH 23. 2. 1999, 97/05/0269). Hier: Ausgehend davon, dass für den Betriebstypenvergleich als Maßstab Anlagen und Einrichtungen nach dem Stand der Technik heranzuziehen sind, gelangten die Gutachter zum Ergebnis, dass eine örtlich unzumutbare Umweltbelastung nicht gegeben sein werde, sodass die Widmungskonformität zu bejahen ist (VwGH 22. 12. 2010, 2009/05/0143).

Konkreter Immissionsschutz:

Ergibt die Betriebstypenprüfung die **Widmungskonformität des Betriebes**, ist der (zur Bewilligung eingereichte) konkrete Betrieb auf seine **Ortsüblichkeit** und die zu erwartenden Immissionen auf die **Zumutbarkeit** hin zu beurteilen.

Hiezu ist vorweg hervorzuheben:

Ob ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren als subjektiv-öffentliches Recht geltend machen kann, dass für ihn „durch [die] bestimmungsgemäße Benützung [des eingereichten Bauvorhabens] eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen“ eintreten werden (siehe zB § 3 Z 5 Bgld BauG), ist an Hand der anzuwendenden Rechtslage zu prüfen. Manche Bauordnungen bzw Baugesetze stellen darauf ab, ob und inwieweit die Gewerbebehörde bereits die zu erwartenden Immissionen der Betriebsanlage in ihrem Verfahren zu berücksichtigen hat (siehe zB § 31 Abs 6 Oö BauO 1994: „Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen.“ Ähnlich § 23 Abs 5 Kärntner Bauordnung 1996).

Bei der Beurteilung der von der benachbarten Betriebsanlage ausgehenden, auf das Baugrundstück einwirkenden Immissionsbelastung sind zwei miteinander verknüpfte Fragen zu klären, nämlich einerseits das Ausmaß der Immissionsbelastung, und andererseits die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Immissionsbelastung, weil nur auf rechtmäßige Immissionen Bedacht zu nehmen ist (VwGH 31. 3. 2016, 2013/06/0124).

Bei Beurteilung von Emissionen in baurechtlichen Verfahren kommt es darauf an, ob an der **Grundgrenze des Baugrundstückes** Immissionen einwirken, die der Flächenwidmung des Baugrundstückes widersprechen (VwGH 31. 3. 2016, 2013/06/0124).

Auch wenn die Baugesetze (Bauordnungen) sich in der konkreten gesetzlichen Gestaltung unterscheiden, so verwenden sie durchwegs die Begriffe **Gefährdung, Belästigung, Zumutbarkeit, Ortsüblichkeit.** Auch in der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zum baurechtlichen Immissionsschutz finden sich diese Begriffe unter Berücksichtigung der anzuwendenden (unterschiedlichen) Rechtslage der Länder wieder.

IV. Mitsprachemöglichkeiten des Nachbarn

Wie bereits erwähnt, wird nicht in allen Bundesländern dem Nachbarn dieses Nachbarrecht auf Schutz vor Immissionen über die Einhaltung der Flächenwidmung hinaus gewährt. Ist dies der Fall, erfolgt dies meist durch eine Regelung, dass **„durch ihre bestimmungsgemäße Benützung eine Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht“** eintreten darf (siehe zB § 3 Z 5 Bgld BauG). Auf die amtswegige Prüfungspflicht ist jedoch auch hier hinzuweisen!

Eine **Gefährdung der Nachbarn** darf durch ein Bauvorhaben keinesfalls eintreten. Im Falle einer konkreten Gefährdung der **Gesundheit** von Menschen ist gemäß § 68 Abs 3 AVG auch ein Eingriff in die Rechtskraft von Bescheiden zulässig und geboten.

Die Frage, ob eine **das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung** der Nachbarn zu erwarten ist, hängt zunächst von der **Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes** (**zB** Wohngebiet, Industriegebiet oder Landwirtschaftsgebiet) ab.

Das ortsübliche Ausmaß der Beeinträchtigungen hat als Maßstab die **bisherige Immissionsbelastung der Nachbarn** im Blickfeld. Das ortsübliche Ausmaß der Beeinträchtigungen der Nachbarn ist nicht erst dann überschritten, wenn diese Emissionen gerade noch nicht gesundheitsschädlich sind, sondern bereits dann, wenn die – weder gesundheits- noch lebensgefährlichen – Geruchsbelästigungen das **Wohlbefinden von Menschen in einem örtlich nicht mehr zumutbaren Maße** stören (VwGH 26. 5. 1992, 92/05/0004 = VwSlg 13645/A). Das Überschreiten des ortsüblichen Ausmaßes an Beeinträchtigungen der Nachbarn könnte so auch zu einer Abweisung des Baubewilligungsansuchens für einen an sich in der gegebenen Widmungskategorie zulässigen Betrieb führen. Dies hat jedoch der Verwaltungsgerichtshof verneint. Das Projekt muss aber so ausgestaltet sein, dass eine das bestehende ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigung der Nachbarn hintangehalten wird. Allenfalls ist dem Bauwerber eine entsprechende **Projektänderung** zu ermöglichen. Insoweit die Gesetzeslage es zulässt, könnten **Auflagen** zur Erreichung des (tatsächlich gegebenen) ortsüblichen Ausmaßes von Immissionen vorgeschrieben werden.

Für die **Beurteilung der Ortsüblichkeit von Immissionen** sind nicht allein die tatsächlichen Verhältnisse in Bezug auf rechtmäßig bestehende Betriebe im betreffenden Gebiet entscheidungswesentlich, sondern die jeweilige Widmung des Baugrundstückes, das sogenannte **Widmungsmaß des zur Bebauung vorgesehenen Baugrundstückes.**

Dieses **Widmungsmaß** setzt sich aus der Summe der **vorhandenen Grundbelastung (Istmaß)** und aus dem Projekt hervorgehenden Zusatzbelastung (**Prognosemaß**) auseinander.

Die Frage, ob eine (das ortsübliche Ausmaß übersteigende) Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten ist, hat als Maßstab zunächst die bisherige Immissionsbelastung der Nachbarn im Blickfeld, also das Istmaß (VwGH 7. 3. 2000, 99/05/0162).

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit ist demnach der bestehende **Istzustand** (Istmaß; also ohne Berücksichtigung der zu bewilligenden Anlage) festzustellen. Vom technischen Sachverständigen ist der beim Nachbarn an der Grundstücksgrenze nach den tatsächli-

chen örtlichen Verhältnissen bestimmte Immissionsstand jedweder Art, einschließlich der konsensgemäßen Immissionen bereits bewilligter Anlagen(teile) zu erheben (VwGH 31. 1. 2002, 2000/06/0081).

Bei der Messung der Belästigung ist auf jenen der Immissionsquelle **am nächsten liegenden Teil des Nachbargrundstückes abzustellen**, **egal ob dieser auch tatsächlich benützt wird** (VwGH 20. 2. 2007, 2004/05/0248). An der Grundgrenze der Nachbarn darf keine unzumutbare Belästigung durch die bestimmungsgemäße Benützung des Bauvorhabens eintreten. Die Auswirkungen der zu genehmigenden Betriebsanlage bzw der zu genehmigenden Änderung einer genehmigten Betriebsanlage sind jeweils unter Zugrundelegung jener Situation zu beurteilen, in der die Immissionen für die Nachbarn am Ungünstigsten sind (VwGH 28. 3. 2007, 2006/04/0228).

Der VwGH geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass bei einem einheitlichen Vorhaben auf **Grundflächen mit verschiedener Widmung** (zB Freiland, Dorfgebiet) bei der Beurteilung der Frage, welches Maß an Immissionen örtlich zumutbar ist, auf die den Nachbarn weniger belastende Widmung abzustellen ist (VwGH 27. 11. 2007, 2006/06/0303).

Die Baubehörde hat auf Grund von Sachverständigengutachten sodann eine **Prognoseentscheidung aufgrund des Prognosemaßes** zu treffen. Das Prognosemaß ist jenes Maß, welches die bei den Nachbarn nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen zu erwartenden, von der zu genehmigenden Anlage ausgehenden bzw ihr zuzurechnenden zusätzlichen Immissionen darstellt, wobei die vorhandene Grundbelastung bei der Bewertung mit einzubeziehen ist. Dh es ist zu beurteilen, ob durch den zu bewilligenden Bau voraussichtlich eine Beeinträchtigung (negative Berührung) von Nachbarn zu erwarten ist. **Ist das zu bewilligende Bauvorhaben bereits in Betrieb,** sind die Immissionsbelastungen unter Bedachtnahme auf die durch die bereits erfolgte Ausführung des Bauvorhabens geschaffene Beurteilungsgrundlage festzustellen (VwGH 10. 9. 2008, 2007/05/0302). Selbst dort, wo die Widmungskategorie dem Nachbarn keinen Immissionsschutz gewährt, hat die Baubehörde zu überprüfen, ob durch das Bauvorhaben an der Grundgrenze (schädliche) Umwelteinwirkungen entfaltet werden (VwGH 24. 2. 1998, 96/05/0075).

Als **zulässig** müssen – so der Verwaltungsgerichtshof – Immissionen auch dann noch angesehen werden, wenn sie zwar das Ausmaß der in der unmittelbaren Umgebung feststellbaren Immissionen übersteigen, sich aber **im Rahmen des in der Widmungskategorie sonst üblichen Ausmaßes halten (absolute Grenze der Immissionsbelastung).**

Insoweit die Baugesetze auch Immissionsschutzregelungen enthalten, werden folgende Einwände als subjektiv-öffentliche Nachbarrechte qualifiziert:

Schallreflexionen:

Zwar können Schallreflexionen unter bestimmten Voraussetzungen als vom Bauwerk (oder dessen Benützung) ausgehende Emissionen (hier: iSd § 48 NÖ BauO 1996) ange-

sehen werden (VwGH 23. 8. 2012, 2012/05/0025, mwN). Allein aus einer von Nachbarn behaupteten Lärmbelästigung durch bestimmte Faktoren (wie hier durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen) resultiert keine Verpflichtung der Behörde, auch sämtliche anderen erdenklichen Ursachen einer allfälligen Lärmbelästigung eigenständig zu erforschen (VwGH 15. 5. 2014, 2011/05/0125).

Lärm- und Lichtreflexionen:

Gegebenenfalls ist bei der Beurteilung (hier: gemäß § 48 NÖ BauO 1996) auch auf Lärmreflexionen Bedacht zu nehmen. Ist der Immissionsschutz nicht auf Emissionen, die gleichsam originär vom Bauwerk oder dessen Benutzung ausgehen, beschränkt, kann es im Hinblick auf die Auswirkungen von Emissionen keinen Unterschied machen, ob Licht oder Lärm unmittelbar vom Vorhaben oder seiner Benützung ausgehen oder aber (wie bei Licht- oder Schallreflexionen) **nur mittelbar** (VwGH 23. 8. 2012, 2011/05/0083)

Immissionen und Verwendungszweck:

Der Klärung der Frage des Verwendungszwecks eines Gebäudes kommt entscheidende Bedeutung zu, weil (hier:) im Fall des betreuten Wohnens, obwohl die Wohnungen natürlich auch der Deckung des Wohnbedarfs betreuungsbedürftiger Personen dienen, schon begrifflich eine über die Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken hinausgehende Betreuung von Menschen erfolgt, was im Hinblick auf die Einwendungen der Nachbarn eine Prüfung der zu erwartenden Immissionen an deren Grundgrenze erfordert hätte (VwGH 23. 8. 2012, 2012/05/0051, mwN). Zudem kann auch erst nach **Klärung des Verwendungszwecks** des Gebäudes beurteilt werden, ob die der Berechnung des Stellplatzbedarfs zugrunde gelegten Parameter zu Recht herangezogen wurden und tatsächlich bloß eine dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß entsprechende Abstellanlage vorliegt (hier: § 63 NÖ BauO 1996; vgl VwGH 15. 5. 2014, 2011/05/0125).

Erschütterungen als Immissionen:

Mit den vom Nachbarn behaupteten Erschütterungen auf seinem Grundstück durch die Öffnung des Baugrundstückes für den öffentlichen Verkehr hat der Nachbar eine relevante Einwendung (hier: iSd § 6 Abs 2 NÖ BauO 1996) erhoben. Die über das Baugrundstück führende Zufahrt zum PKW-Abstellplatz war hier Gegenstand des vorliegenden Bauprojektes, weshalb der Nachbar Erschütterungen aus der Inanspruchnahme der Zufahrt im Baubewilligungsverfahren geltend machen konnte (VwGH 10. 12. 2013, 2010/05/0134).

Müllbehälter:

Zwar sind die Immissionen aus bei Wohnanlagen vorgeschriebenen Müllbehältern als solche, die mit einer (zulässigen) **Wohnnutzung typischerweise** verbunden sind, vom Nachbarn **grundsätzlich hinzunehmen** (VwGH 10. 9. 2008, 2007/05/0302; 15. 12. 2009, 2008/05/0130), jedoch liegen hier keine Immissionen aus einer derartigen Wohnnebennutzung vor. Dadurch, dass der gegenständliche **Müllplatz öffentlich zugänglich** und gerade **nicht Bestandteil einer Wohnbebauung** ist, unterscheidet er sich wesent-

lich von Müllbehältern einer Wohnanlage, deren Errichtung vorgeschrieben ist und die ausschließlich der Wohnnebennutzung dienen. Immissionen durch die gegenständliche Müllstation sind somit nicht solche, die mit einer Wohnnutzung typischerweise verbunden und schon deshalb von Nachbarn hinzunehmen sind (VwGH 23. 11. 2016, Ra 2016/05/0023).

Stellplätze:

Vorliegendenfalls sind **22 Stellplätze in einer Tiefgarage** geplant. Der VwGH hat das Vorliegen besonderer Umstände, die eine über das **übliche Maß hinausgehende Immissionsbelastung** der Nachbarn nicht ausgeschlossen erscheinen lassen, bejaht, wenn Stellplätze in einer Tiefgarage geplant sind, welche mit besonderen Lüftungen bzw. Schallverhältnissen verbunden ist (VwGH 24. 2. 2015, 2013/05/0054, mwN). Im Hinblick auf die geplanten Stellplätze in einer Tiefgarage ist demnach bei dieser Sachlage das Vorliegen besonderer Umstände zu bejahen. Es wäre somit erforderlich gewesen, durch **Einholung von Sachverständigengutachten die Immissionsbelastung** an der jeweiligen **Grundgrenze der Nachbarn** festzustellen und deren Auswirkungen auf den menschlichen Organismus zu beurteilen (VwGH 3. 10. 2016, Ra 2016/06/0090).

Liegen nicht nur Pflichtstellplätze vor, sind die **Immissionen** einer entsprechenden Überprüfung zu unterziehen. Bei der Zulässigkeit von Immissionen aus dem Blickwinkel der Flächenwidmung ist dabei, das **Widmungsmaß** des zur Bebauung ausersehenen Grundstückes maßgeblich, wobei die Summe **des Ist-Maß**es und des **Prognosemaß**es dieses Widmungsmaß nicht überschreiten darf. Wenn die Ist-Situation an Immissionen bereits über dem so maßgeblichen Widmungsmaß liegt, ist der Wohncharakter des Gebietes zwar durch die das Widmungsmaß bereits übersteigenden Immissionen gekennzeichnet, jede weitere Erhöhung dieses das Widmungsmaß bereits überschreitenden Ist-Maßes durch eine weitere bauliche Anlage ist dann aber nicht mehr zulässig (VwGH 31. 5. 2012, 2010/06/0189; VwGH 14. 4. 2016, 2013/06/0111).

k) Keine Nachbarrechte

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung:

Dem Nachbarn kommt (hier: gemäß § 23 Abs 3 Krnt BauO 1996) betreffend die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben kein Nachbarrecht zu. Bei dem Argument des Nachbarn, dass die Wasserleitung für das Bauvorhaben über sein Grundstück führe und er einer Erweiterung der Dienstbarkeit nicht zustimme, handelt es sich um eine privatrechtliche Einwendung, für die die ordentlichen Gerichte zuständig sind (VwGH 3. 5. 2012, 2010/06/0156).

Ortsbild und Seitenabstand:

Keine Nachbarrechte erwachsen aus Vorschriften über die Berücksichtigung schönheitlicher Rücksichten, die Beachtung des Ortsbildes, Stadtbildes und Straßenbildes.

Eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechtes des Nachbarn in Bezug auf einen von ihm behaupteten Widerspruch des Bauprojekts gegen die Bestimmungen des Ortsbildschut-

zes ist nicht gegeben, weil dem Nachbarn hinsichtlich dieser Frage kein Nachbarrecht eingeräumt hat. Der Nachbar hat keinen Rechtsanspruch auf Wahrung eines Orts- und Landschaftsbildes und kein Recht auf Sicht in die Landschaft sowie auf Berücksichtigung schönheitlicher Rücksichten (VwGH 31. 3. 2004, 2002/06/0060; 3. 10. 2016, Ra 2016/06/0090).

Aber (s auch bei Pkt IV.4. lit e) die Auffassung, dass Fragen des Orts- und Landschaftsbildes nicht dem Interesse der Nachbarn dienten und demnach keinen tauglichen Gegenstand öffentlich-rechtlicher Einwendungen der Nachbarn darstellten, kommt für § 5 Abs 1 Bgld BauG insoweit nicht zum Tragen, als ein Recht des Nachbarn auf **Einhaltung des Seitenabstandes** besteht (VwGH 29. 1. 2008, 2007/05/0195), ferner die in § 5 Abs 1 Bgld BauG vorgesehenen **Bebauungsweisen** jeweils eine bestimmte **Seitenabstandsregelung** beinhalten, und von daher die **Berücksichtigung von Ortsbild und Baubestand** bei der Festlegung der Bebauungsweise nach § 5 Abs 1 Bgld BauG von der öffentlich-rechtlichen Position des Nachbarn gemäß § 21 Bgld BauG erfasst wird (VwGH 31. 1. 2012, 2009/05/0023).

Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen:

Das Vorbringen betreffend die Geschoßflächendichte, die Verbindung des Bauplatzes mit einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Eigentumsverhältnisse an der technischen Infrastruktur und die Maßnahmen der Bauausführung, wie insb die Baugrubensicherung sind keine Nachbarrechte nach der Tir BauO 2011 (VwGH 2. 11. 2016, 2013/06/0206).

Der Nachbar hat im Baubewilligungsverfahren (hier: nach § 6 Abs 2 NÖ BO 2014) kein Recht, dass öffentliche Verkehrsflächen nicht bebaut werden, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern oder dass öffentliche Verkehrsflächen überhaupt als solche erhalten bleiben (VwGH 2. 8. 2016, Ro 2014/05/0003).

Versickerung, Ableitung Abrutschen Statik, Tragfähigkeit:

Wie schon ausgeführt, begründen Fragen der **Statik** und **Tragfähigkeit** des Untergrundes aber auch Fragen der **Versickerung** des Regenwassers bzw der **Ableitung** von Niederschlagswässern grundsätzlich keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Beeinträchtigungen durch ein allfälliges **Abrutschen** des Geländes oder durch Oberflächenwässer können auch nicht als **Immissionen** (hier: iSd § 134 a Abs 1 lit e Wr BauO) verstanden werden, weil sich dieses Nachbarrecht ausdrücklich nur auf Immissionen bezieht, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage ergeben (VwGH 23. 6. 2015, 2012/05/0197).

Kein Nachbarrecht gewähren weiters folgende Vorschriften

- über die erforderliche Eignung **(Mindestgröße)** des Baugrundstückes (VwGH 5. 12. 2000, 99/06/0119; 29. 9. 2016, 2013/05/0193),

- über das Erfordernis eines **Zuganges einer Einfahrt** (VwGH 5. 10. 2016, Ro 2014/06/0044),
- über die **Schaffung von Stellplätzen und Garagen** (VwGH 27. 4. 2016, 2013/05/0074),
- über die **Bauausführung** (VwGH 2. 11. 2016, 2013/06/0206).

5. Nachbar und Projektänderung

Eine Projektänderung (auch: Projektsänderung; Projektmodifikation) ist dem Bauwerber bei Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen von der Baubehörde nahezulegen. Nur wenn sich der Bauwerber weigert, eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen, muss das Bauvorhaben als Ganzes abgelehnt werden. Selbst die Berufungsbehörde ist verpflichtet, dem Bauwerber diese Möglichkeit einzuräumen. Die Möglichkeit der Änderungen von Bauvorhaben im Berufungsverfahren ist nur insoweit durch § 66 Abs 4 AVG beschränkt, als es sich noch um **dieselbe Sache** handeln muss. Die Modifikation darf nicht das **Wesen (den Charakter) des Vorhabens** treffen. Dem Nachbarn darf nicht das Recht genommen werden, seine Rechte im Verfahren zu wahren (VwGH 16. 12. 1997, 97/05/0113).

Projektänderungen bzw. Projektmodifikationen sind auch im **Berufungsverfahren** zulässig, solange das Projekt dadurch kein anderes wird. Die Berechtigung des Antragstellers, das Projekt - solange es dadurch kein anderes wird - abzuändern, besteht auch ohne behördliche Aufforderung (VwGH 25. 3. 2010, 2007/05/0025; 5. 3. 2014, 2011/05/0135).

Wird das ursprüngliche Bauobjekt lediglich verringert, so liegt im allgemeinen im Vergleich zum ursprünglichen - der Kundmachung (Ladung) zugrundeliegenden - Projekt keine andere Angelegenheit vor, sodass Rechte der Nachbarn durch eine solche Einschränkung nicht verletzt werden können (VwGH 19. 9. 1991, 89/06/0156). Aus dem Grundsatz, dass ein Bauvorhaben im allgemeinen ein unteilbares Ganzes ist, kann somit nicht abgeleitet werden, dass jede Projektänderung neue Einwendungen auch in Bereichen ermöglicht, in denen das bisherige Projekt überhaupt nicht geändert worden ist (VwGH 15. 9. 1992, 92/05/0020; 23. 7. 2009, 2008/05/0031).

Eine Projektänderung ermöglicht neue Einwendungen nicht in den Bereichen, in denen das bisherige Projekt überhaupt nicht geändert worden ist. Bei einer Einschränkung des Vorhabens oder bei Projektänderungen ausschließlich im Interesse des Nachbarn oder bei solchen Änderungen des Gegenstandes, bei welchen eine Berührung subjektiv-öffentlicher Rechte des Nachbarn von vornherein ausgeschlossen ist bzw eine Verbesserung der Nachbarstellung offenkundig eintritt, ist eine bereits früher eingetretene Präklusion weiter als gegeben anzunehmen (VwGH 28. 3. 2000, 99/05/0098; 2008/07/0171).

6. Nachbar und Devolutionsantrag

Ein Nachbar ist in einem Baubewilligungsverfahren zu einem Devolutionsantrag **vor Erteilung einer Baubewilligung nicht berechtigt,** weil eine Verletzung seiner Rechte erst durch die Erteilung der Baubewilligung eintreten kann (VwGH 28. 11. 2006, 2006/06/0259).

Wird ein Antrag auf bescheidmäßige Feststellung der Parteistellung in einem bestimmten Verfahren gestellt, dann ist der Antragsteller in jenem Verfahren, in dem es nur um seine Parteistellung geht, Partei und zur Erhebung eines Devolutionsantrages berechtigt (VwGH 31. 3. 2005, 2003/05/0180).

7. Nachbar und Bauanzeigeverfahren

Nachbarn kommt hinsichtlich der Frage, ob die Voraussetzungen eines Bauanzeigeverfahrens, in welchem dem Nachbarn im Unterschied zum Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung zukommt, gegeben sind, - bei gebotener verfassungskonformer Auslegung - Parteistellung zu. Der Nachbar hat nämlich keine Möglichkeit, etwa durch Stellung eines Antrages auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages nach Verwirklichung des Bauvorhabens Abhilfe zu suchen, weil ihm diesbezüglich kein Antragsrecht zukommt (VwGH 4. 11. 2016, Ro 2014/05/0029, zur Wr BauO und Krnt BauO 1996).

8. Nachbar und Bauaufträge

In den einzelnen Bauordnungen bzw Baugesetzen ist die Parteistellung des Nachbarn in den Bauauftragsverfahren unterschiedlich geregelt.

Parteistellung in einem Bauauftragsverfahren **gewähren die NÖ BO 2014 und die Krnt BauO 1996** (jedoch mit unterschiedlicher Ausgestaltung).

Grundsätzlich gilt jedoch:

Auf die Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages besteht **grundsätzlich kein Rechtsanspruch**, es sei denn, der Gesetzgeber hat einen solchen Anspruch vorgesehen. (Hier: Weder dem § 33 Tir BauO 2001 – betreffend ua die Baueinstellung – noch dem § 37 Tir BauO 2001 – betreffend die Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes – noch sonst der Tir BauO 2001 ist zu entnehmen, dass dem Nachbarn oder anderen Personen ein Anspruch auf Erlassung der angestrebten Bauaufträge zukäme, vgl VwGH 28. 2. 2006, 2006/06/0017).

In einem Bauauftragsverfahren kommt eine Rechtsverletzung des Nachbarn von vornherein nur in Frage, wenn der Nachbar (zulässigerweise) einen baupolizeilichen Auftrag beantragt hat. Verfahrensrechte der Nachbarn gehen nicht weiter als ihre materiellen Rechte (VwGH 18. 11. 2014, Ra 2014/05/0011)

Der Nachbar hat im Bauauftragsverfahren dann einen Rechtsanspruch auf Erteilung eines baubehördlichen Auftrags, wenn durch ein vorschriftswidriges Bauwerk oder ein an-

deres Vorhaben (hier: iSd § 35 Abs 2 letzter Satz NÖ BauO 1996) eines seiner subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (hier: § 6 Abs 2 NÖ BauO 1996) verletzt wird (VwGH 20. 10. 2009, 2008/05/0274; 26. 4. 2013, 2011/07/0204).

Zur Erlangung einer Parteistellung in einem Bauauftragsverfahren hat das Vorbringen des Nachbarn im Antrag auf Erlassung eines Bauauftrages (hier: iSd § 35 Abs 2 Z 1 NÖ BauO 1996) jedenfalls den **Voraussetzungen, die an eine Einwendung iSd § 42 AVG zu stellen sind,** zu entsprechen. Diesfalls hat der antragstellende Nachbar einen Anspruch auf eine bescheidmäßige Erledigung seines Antrages (VwGH 1311.2001, 2001/05/0036; 3. 4. 2003, 2002/05/1238; 20. 10. 2009, 2008/05/0274).

Zwischen der Zurückweisung des Devolutionsantrages in Ansehung der Angelegenheit des Ansuchens auf Erteilung eines Bauauftrages und jener in Ansehung der Angelegenheit auf Zuerkennung der Parteistellung im Bauauftragsverfahren ist zu unterschieden. Die Frage der Parteistellung im Bauauftragsverfahren bildet nämlich, da die Zulässigkeit eines Devolutionsantrages des Nachbarn im Bauauftragsverfahren von dessen Parteistellung abhängt, nur eine für die Hauptfrage der Zulässigkeit des Devolutionsantrages entscheidungswesentliche Vorfrage (VwGH 31. 3. 2005, 2003/05/0180).

SCHRIFTENREIHE RFG
RECHT & FINANZEN FÜR GEMEINDEN

2003

Band 3/2003
Flotzinger/Leiss
Gemeindeabgaben im Insolvenzverfahren IV
32 Seiten. EUR 9,80
ISBN 978-3-214-14475-3

Band 4/2003
Becker/Jäger/Kirowitz/Suárez/Trenker
Lenkungseffekte von Abgaben auf Handymasten
54 Seiten. EUR 15,20
ISBN 978-3-214-14476-0

Band 5/2003
Hink/Mödlhammer/Platzer (Hrsg)
Auswirkungen des Regierungsprogramms auf die Gemeinden
126 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14477-8

2004

Band 1/2004
Achatz/Oberleitner
Besteuerung und Rechnungslegung der Vereine
76 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14473-9

Band 2/2004
Huber/Noor/Trieb/Reifberger
Die Gemeinden und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben
88 Seiten. EUR 21,–
ISBN 978-3-214-14474-6

Band 3/2004
Colcuc-Simek/Mader/Skala/Viehauser/Zimmerl
Herausforderung Siedlungswasserwirtschaft
80 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14478-4

Band 4/2004
Kerschner/Wagner/Weiß
Umweltrecht für Gemeinden
172 Seiten. EUR 36,–
ISBN 978-3-214-14479-0

Band 5/2004
Schmied
Facility Management
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14482-1

Band 6/2004
Österr. Gemeindebund
Katastrophenschutz – Katastrophenbewältigung
94 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-14481-4

2005

Band 1/2005
Hink/Leininger-Westerburg/Rupp
E-Government – Leitfaden für Bürgermeister und Gemeindebedienstete
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14483-8

Band 2/2005
Heiss/Dietmar Pilz
Kosten- und Leistungsrechnung der Siedlungswasserwirtschaft
78 Seiten. EUR 19,80
ISBN 978-3-214-14484-5

Band 3 – 4/2005
Mitterbacher/Schrittwieser
Kommunales Abgabenstrafrecht
196 Seiten. EUR 38,–
ISBN 978-3-214-14487-6

Band 5/2005
Achatz/Hacker-Ostermann/Heiss/Pilz
Betriebsprüfung in der Gemeinde
95 Seiten. EUR 24,–
ISBN 978-3-214-14486-9

2006

Band 1 – 2/2006
Sachs/Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden
162 Seiten. EUR 36,–
ISBN 978-3-214-14485-2

Reihenübersicht

Band 3/2006
Kommunalnet E-Government Solutions GmbH
Handbuch Kommunalnet
84 Seiten. EUR 19,80
ISBN 978-3-214-14488-3

Band 4.a/2006
Mugler/Fink/Loidl
Gestaltung günstiger Rahmenbedingungen für Klein- und Mittelbetriebe im ländlichen Raum
52 Seiten. EUR 13,80
ISBN 978-3-214-14489-0

Band 4.b/2006
Österreichischer Gemeindebund (Hrsg)
Zukunft ländliche Gemeinde Diskussionsbeiträge zum Österreichischen Gemeindetag 2006
108 Seiten. EUR 26,–
ISBN 978-3-214-14490-6

Band 5/2006
Mazal (Hrsg)
Zur sozialen Stellung von Gemeindemandataren
126 Seiten. EUR 28,80
ISBN 978-3-214-14491-3

2007

Band 1/2007
Aicher-Hadler
Die strafrechtliche Verantwortlichkeit des Bürgermeisters
52 Seiten. EUR 14,–
ISBN 978-3-214-14480-7

Band 2/2007
Bacher/Grieb/Hartel/Heiss/Stabentheiner
Die Gemeinde als Vermieterin
116 Seiten. EUR 24,80
ISBN 978-3-214-14494-4

Band 3/2007
Hofinger/Hinteregger
Genossenschaften – eine Perspektive für Kommunen
38 Seiten. EUR 9,90
ISBN 978-3-214-14495-1

Band 4/2007
Handler/Mazal/Weber
Kommunale Sommergespräche 2007
76 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14497-5

Band 5/2007
Reinhard Haider
Umsetzung von E-Government
72 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-18821-4

2008

Band 1 –2/2008
Sachs/Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht 2006 – Leitfaden für Länder und Gemeinden. 2. Auflage
164 Seiten. EUR 38,–
ISBN 978-3-214-14498-2

Band 3/2008
Achatz/Brassloff/Brenner/Schauer
Kommunale KG-Modelle und Rechnungsabschlüsse auf dem Prüfstand
52 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14499-9

Band 4/2008
Mugler/Loidl/Fink/Lang/Teodorowicz
Gemeindeentwicklung in Zentraleuropa
48 Seiten. EUR 12,50
ISBN 978-3-214-00542-9

2009

Band 1/2009
Lukas Held
Haushaltsführung und Verantwortlichkeit der Gemeindeorgane
124 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14500-2

Band 2/2009
Hoffer/M. Huber/Noor/Reifberger/Rettenbacher/M. Schneider
Die Gemeinde und ihre straßenpolizeilichen Aufgaben. 2. Auflage
96 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-14501-9

Band 3/2009
Günther Löwenstein
Die finanzstrafrechtliche Verantwortung der Gemeinde
48 Seiten. EUR 9,90
ISBN 978-3-214-14502-6

Band 4/2009
Alfred Riedl
Richtlinien für Finanzgeschäfte der Gemeinden
24 Seiten. EUR 4,90
ISBN 978-3-214-14503-3

Band 5/2009
Gabriele Aicher-Hadler
Verantwortlichkeit bei Amtsmissbrauch und Korruption. 2. Auflage
52 Seiten. EUR 14,60
ISBN 978-3-214-14504-0

Band 6/2009
A. Enzinger/M. Papst
Mittelfristige Finanzplanung in Gemeinden
104 Seiten. EUR 26,–
ISBN 978-3-214-14505-7

2010

Band 1/2010
Bacher/Heiss/Klausbruckner/G. Stabentheiner/Schweyer
Energieausweis für Gemeinden
88 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14506-4

Band 2/2010
Weber/Kahl/Trixner
Verpflichtendes Vorschul- oder Kindergartenjahr
80 Seiten. EUR 16,80
ISBN 978-3-214-14507-1

Band 3/2010
Postgeschäftsstellenbeirat (Hrsg)
Von der Postliberalisierung zur Postgeschäftsstelle
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14508-8

Band 4/2010
Hink/Rupp/Parycek
E-Government in Gemeinden
56 Seiten. EUR 12,80
ISBN 978-3-214-14509-5

Band 5/2010
Hofbauer//Kamhuber/Krammer/Mühlberger/Ninaus/Pilz/Rathgeber/Ritz/Veigl
Leitfaden zum Kommunalsteuerrecht
124 Seiten. EUR 28,60
ISBN 978-3-214-14510-1

2011

Band 1/2011
Zechner
Strategische Kommunikationspolitik als Erfolgsfaktor für Gemeinden
44 Seiten. EUR 9,80
ISBN 978-3-214-14511-8

Band 2/2011
Matschek
Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ)
120 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14512-5

Band 3/2011
Steindl/Wiese
Optimales Krisenmanagement für Gemeinden
120 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-14513-2

Band 4/2011
Klug
Einführung in das kommunale Haushalts- und Rechnungswesen
36 Seiten. EUR 7,90
ISBN 978-3-214-14514-9

Band 5/2011
Breuss/Pilz/Pletz/Pölzl/Strohrigl/Teuschler
Haushaltskonsolidierung in wirtschaftlich schwierigen Zeiten
88 Seiten. EUR 20,–
ISBN 978-3-214-14515-6

2012

Band 1 –2/2012
Sachs/Hahnl-Trettnak
Das neue Bundesvergaberecht 2006, 3. Auflage
158 Seiten. EUR 38,–
ISBN 978-3-214-14516-3

Band 3/2012
Jauk/Kronberger
Gender Budgeting
67 Seiten. EUR 16,80
ISBN 978-3-214-14517-0

2013

Band 1/2013
Aicher-Hadler
Verantwortlichkeit bei Amtsmissbrauch und Korruption, 3. Auflage
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14518-7

Band 2/2013
Achatz/Oberleitner
Besteuerung und Rechnungslegung der Vereine, 2. Auflage
64 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-14472-2

Reihenübersicht

Band 3/2013
Eckschlager
Rechte und Pflichten der Gemeindevertreter
74 Seiten. EUR 16,80
ISBN 978-3-214-14519-4

Band 4/2013
Mathis
Standort-, Gemeinde- und Regionalentwicklung
70 Seiten. EUR 16,80
ISBN 978-3-214-14520-0

Band 5 – 6/2013
Kerschner/Wagner/Weiß
Umweltrecht für Gemeinden, 2. Auflage
124 Seiten. EUR 28,80
ISBN 978-3-214-14521-7

2014

Band 1 – 2/2014
Sachs/Trettnak-Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht, 4. Auflage
120 Seiten. EUR 28,80
ISBN 978-3-214-02557-1

Band 3/2014
Steinkellner/Zheden
Prozessanalyse zur Einführung des Elektronischen Akts in der Gemeindeverwaltung
80 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-02558-8

Band 4 – 5/2014
Parycek/Kustor/Reichstädter/Rinnerbauer
E-Government auf kommunaler Ebene
Ein rechtlich-technischer Leitfaden zur Umsetzung von E-Government
128 Seiten. EUR 30,80
ISBN 978-3-214-02559-5

2015

Band 1/2015
Flotzinger/Leiss
Gemeindeabgaben im Insolvenzverfahren, 2. Auflage
32 Seiten. EUR 7,80
ISBN 978-3-214-03823-6

Band 2/2015
Nestler/Freudhofmeier/Geiger/Prucher
Besteuerung von Gemeindemandataren
98 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-03824-3

Band 3/2015
Promberger/Mayr/Ohnewas
Analyse der Gemeindefinanzen vor dem Hintergrund eines aufgabenorientierten Finanzausgleichs
88 Seiten. EUR 20,80
ISBN 978-3-214-03825-0

Band 4/2015
KWG (Hrsg),
Bork/Egg/Giese/Hütter/Poier
Direkte Demokratie und Partizipation in den österreichischen Gemeinden
90 Seiten. EUR 20,80
ISBN 978-3-214-03826-7

Band 5/2015
Hödl/Rohrer/Zechner
Open Data und Open Innovation in Gemeinden
62 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-03827-4

2016

Band 1/2016
Bacher/Hartel/Schedlmayer/G. Stabentheiner
Immobilien sinnvoll nutzen – statt nur besitzen
104 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-03828-1

Band 2 – 3/2016
Sachs/Trettnak-Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht, 5. Auflage
112 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-03829-8

Band 4/2016
Promberger/Mayr/Ohnewas
Aufgabenorientierter Finanzausgleich
94 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-01164-2

Band 5/2016
Berl/Forster
Abfallwirtschaftsrecht
108 Seiten. EUR 22,–
ISBN 978-3-214-03654-6

2017

Band 1/2017
Meszarits
Finanz-Kennzahlen für Gemeindehaushalte nach VRV 2015
58 Seiten. EUR 14,80
ISBN 978-3-214-08643-5

Band 2/2017
Pallitsch
Die Rechtsstellung des Nachbarn in Bauverfahren
54 Seiten. EUR 14,20
ISBN 978-3-214-08644-2

Impressum

Impressum: Schriftenreihe des Österreichischen Gemeindebundes

Medieninhaber (Verleger): MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH; A-1014 Wien, Kohlmarkt 16. FN 124 181 w, HG Wien. **Gesellschafter, deren Anteil 25% übersteigt: in der Manz GmbH:** MANZ Gesellschaft m.b.H., Wien, Beteiligung an Unternehmen und Gesellschaften aller Art und Wolters Kluwer International Holding B.V., Amsterdam, Beteiligung an Unternehmen.
Verlagsadresse: A-1015 Wien, Johannesgasse 23.
Geschäftsführung: Mag. Susanne Stein (Geschäftsführerin) sowie
Prokurist Mag. Heinz Korntner (Verlagsleitung).
Herausgeber: Dr. Walter Leiss, Mag. Alois Steinbichler.
Schriftleitung und Redaktion: Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz,
Bgm. Mag. Alfred Riedl, Mag. Dr. Peter Pilz. **Verlagsredaktion:** MMag. Franziska Koberwein.
Bildnachweis: Dr. Walter Leiss © Ö. Gemeindebund, Bgm. Mag. Alfred Riedl © Matern.
E-Mail: oesterreichischer@gemeindebund.gv.at; kommunal@kommunalkredit.at; verlag@manz.at
Internet: www.gemeindebund.at; www.kommunalkredit.at; www.manz.at