RFG

SCHRIFTENREIHE
RECHT & FINANZEN
FÜR GEMEINDEN

02/2021 02

Katalan (Hrsg)

Präklusion im Baurecht

– Verfahrensrechtliche Bestimmungen
– Kreis der Nachbarn und ihre Parteistellung
– Mündliche Verhandlung
– Präklusionsregelungen und ihre Folgen

Österreichischer Gemeindebund
NÖ Gemeinde beratung
IBDO
leitner leitner
MANZ

Autorenverzeichnis:

Dr. Tatjana Katalan
Rechtsanwältin und Partnerin
E+H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH in
Graz | Klagenfurt| Wien
Kontakt: t.katalan@eh.at

Mag. Dr. Marie Sophie Reitinger
Rechtsanwältin
E+H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH in
Graz | Klagenfurt| Wien
Kontakt: ms.reitinger@eh.at

Dr. Reinhard Jantscher
Rechtsanwaltsanwärter
E+H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH in
Graz | Klagenfurt| Wien
Kontakt: r.jantscher@eh.at

Niklas Gamillscheg
Juristischer Mitarbeiter
E+H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH in
Graz | Klagenfurt| Wien
Kontakt: n.gamillscheg@eh.at

Dr. Walter Leiss
Generalsekretär Gemeindebund

Bgm. Mag. Alfred Riedl
Präsident Gemeindebund

Vorwort

Sehr geehrte Leserin! Sehr geehrter Leser!

Das wohl wichtigste und auch herausforderndste Thema für alle Gemeinden und Bürgermeister sind die unzähligen Bauverfahren und Bauverhandlungen, die tagtäglich auf der Tagesordnung stehen. Gerade bei den Bauverfahren gibt es die meisten Berührungs- und Diskussionspunkte mit den Bürgern, deren Nachbarn und anderen Involvierten. Der private Häuslbauer, der Immobilienentwickler und die Unternehmerin, die mit ihren Anliegen in Bezug auf ihre Bauvorhaben auf die Gemeinden kommen, fordern nicht nur viel Zeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern auch vielfältige juristische Expertisen. Der Bürgermeister und die Bürgermeisterin stehen als Baubehörde bei Genehmigungen und den Bauverfahren oft vor sehr komplexen Sachverhalten, die es zu kennen gilt, um in weiterer Folge auch Rechtssicherheit für die Behörde, aber besonders auch für den Bauwerber zu haben. Besonders herausfordernd ist dabei das Instrument der Präklusion im Baurecht, also der Ausschluss bestimmter Rechte von Anrainern und Nachbarn. Für die Baubehörden ist es essentiell, die grundlegenden Stolpersteine zu kennen, um diese zu vermeiden.

Mit dem vorliegenden Band wird Klarheit bei der Frage der Rechte von Anrainern und Nachbarn im Bauverfahren geschaffen. Durch die genaue Beleuchtung der Regelungen in allen Bundesländern werden Missverständnisse aus dem Weg geräumt. Die Lektüre soll Ihnen bei dem großen Thema Bauverfahren eine wertvolle Unterstützung für Ihre wichtige Arbeit in Ihrer Gemeinde sein.

Wir wünschen Ihnen eine spannende und lehrreiche Lektüre!

Herzlichst

Generalsekretär Gemeindebund
Dr. Walter Leiss

Präsident Gemeindebund
Bgm. Mag. Alfred Riedl

Wien, im Juni 2021

Vorwort der Herausgeberin

Im Zuge meiner Tätigkeit als Rechtsanwältin im Bereich des Verwaltungs- und Umweltrechtes beschäftige ich mich seit Jahrzehnten mit Bauverfahren, häufig auf Seiten der Gemeinden.

Dabei ist ein Begriff untrennbar mit dem Bauverfahren verbunden: die Präklusion.

Auch wenn die Präklusion schon ein altbekanntes Instrument ist, gibt es in der Praxis immer wieder Schwierigkeiten damit. Wann ist ein Nachbar tatsächlich präkludiert mit seinem Vorbringen? Welche Voraussetzungen müssen dafür vorliegen?

Häufig führen Fehler bei der Kundmachung und Ähnliches dazu, dass Nachbarn auch noch nachträglich in das Bauverfahren kommen und im worst case ein Verfahren gänzlich neu aufgerollt werden muss. Das kann schon aufgrund einer nicht korrekten Beschreibung des Vorhabens in der Kundmachung der Fall sein.

Der vorliegende Band soll einen umfassenden Überblick über die allgemeinen Präklusionsregelungen und die einzelnen Abweichungen in den Bundesländern gewähren. Anhand einfacher Darstellungen und Praxistipps wird der Leser so durch das Bauverfahren geführt. Sollte dennoch einmal ein Fehler unterlaufen – irren ist bekanntlich menschlich –, wird dargestellt, wie mit den übergangenen Nachbarn umzugehen ist, welche Rechte sie haben und bis wann sie diese geltend machen müssen.

Insgesamt soll damit den Gemeinden eine Grundlage für das Bauverfahren und den Umgang mit Nachbarn in die Hand gegeben werden. Mit diesem Leitfaden sollte ein richtiger Umgang mit der Präklusion erleichtert werden.

Dr. Tatjana Katalan

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Einleitung 9

2. Die Präklusionsregeln des AVG 11
2.1 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 11
2.2 Die doppelte Kundmachung als Voraussetzung für die Präklusion 12
2.3 Einwendungen 13
2.4 Zeitpunkt der Geltendmachung 15
2.5 Rechtsfolgen bei nicht rechtzeitiger Geltendmachung – Präklusion 15
2.6 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 16
2.7 Die übergangene Partei 17
2.8 Das Großverfahren 18

3. Burgenland 19
3.1 Nachbarn und ihre Rechte 19
3.1.1 Definition und Parteistellung 19
3.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 19
3.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 21
3.3 Präklusion 22
3.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 22
3.5 Übergangener Nachbar 22
3.6 Nachbarrechte bei der Mitteilung geringfügiger Bauvorhaben 23

4. Kärnten 24
4.1 Nachbarn und ihre Rechte 24
4.1.1 Definition und Parteistellung 24
4.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 25
4.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 28
4.3 Präklusion 28
4.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand 29
4.5 Der übergangene Anrainer 29
4.6 Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren 29

5. Niederösterreich 31
5.1 Nachbarn und ihre Rechte 31
5.1.1 Definition und Parteistellung 31
5.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 32
5.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 33
5.3 Präklusion 35

5.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand 35
5.5 Übergangener Nachbar 36
5.6 Nachbarrechte im Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterung 36

6. Oberösterreich 38
6.1 Nachbarn und ihre Rechte 38
6.1.1 Definition und Parteistellung 38
6.1.2 Zulässige Einwendungen (Nachbarrechte) 38
6.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 40
6.3 Präklusion 41
6.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand 41
6.5 Übergangener Nachbar 41
6.6 Nachbarrechte im Anzeigeverfahren 42

7. Salzburg 43
7.1 Nachbarn und ihre Rechte 43
7.1.1 Definition und Parteistellung 43
7.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 45
7.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 47
7.3 Präklusion 50
7.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand 50
7.5 Übergangener Nachbar 51
7.6 Nachbarrechte im vereinfachten Baubewilligungsverfahren 51
7.7 Nachbarrechte im Auftragsverfahren nach § 16 BauPolG 52

8. Steiermark 54
8.1 Nachbarn und ihre Rechte 54
8.1.1 Definition und Parteistellung 54
8.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 55
8.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 55
8.3 Präklusion 56
8.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 57
8.5 Übergangener Nachbar 57
8.6 Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren 58

9. Tirol 60
9.1 Nachbarn und ihre Rechte 60
9.1.1 Definition und Parteistellung 60
9.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 61
9.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 63
9.3 Präklusion 64
9.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 64
9.5 Übergangene Partei 64
9.6 Nachbarrechte im Bauanzeigeverfahren nach § 30 TBO 2018 65
9.7 Nachbarrechte in Verfahren betreffend befristete Bewilligungen 66

10. Vorarlberg 68
10.1 Nachbarn und ihre Rechte 68
10.1.1 Definition und Parteistellung 68
10.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte) 68
10.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 70
10.3 Präklusion 70
10.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 70
10.5 Übergangener Nachbar 70
10.6 Nachbarrechte im Anzeigeverfahren 71

11. Wien 72
11.1 Nachbarn und ihre Rechte 72
11.1.1 Definition und Parteistellung 72
11.1.2 Nachbarrechte (Einwendungen) 73
11.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung 75
11.3 Präklusion 76
11.4 Übergangener Nachbar 77
11.5 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand 77
11.6 Nachbarrechte im vereinfachten Bauverfahren 78
11.7 Nachbarrechte im Verfahren für Bauwerke kleineren Umfangs etc 78

12. Checklisten und Merkblätter 80

Autorenverzeichnis 85

Reihenübersicht 87

1. EINLEITUNG

Das Bauverfahren wird in der Praxis von einem Begriff begleitet: **der Präklusion.** Doch was ist die Präklusion eigentlich? In den Baugesetzen selbst wird dieser Begriff nicht genannt.

Eine Präklusion (aus dem lateinischen *praecludere* – ausschließen) bezeichnet in der juristischen Fachsprache den Ausschluss bestimmter Rechtshandlungen oder Rechte, wenn diese nicht innerhalb von gesetzlichen Fristen wahrgenommen werden.[1] Dabei geht es in erster Linie um den **Nachbar** bzw **Anrainer** im Bauverfahren. Für den Antragsteller gelten die Präklusionsregelungen nicht. Versäumt derjenige, über dessen Antrag das Verfahren eingeleitet wurde, die Verhandlung, so kann sie entweder in seiner Abwesenheit durchgeführt oder auf seine Kosten auf einen anderen Termin verlegt werden.[2]

Doch welche Bedeutung hat die Präklusion nun? Sie dient der **Rechtssicherheit.** Mit der Präklusion soll in erster Linie *die übergangene Partei* (Nachbar) vermieden werden. Werden nämlich Parteien nicht dem Verfahren ordnungsgemäß beigezogen, behalten sie grundsätzlich alle ihre Rechte und können einen Bescheid – mangels anderweitiger gesetzlicher Regelung – ohne jede zeitliche Beschränkung bekämpfen. Die Rechtskraft tritt daher (in der Regel ohne Wissen des Konsenswerbers und der Behörde) erst gar nicht ein. Dies ist besonders unbefriedigend, wenn bereits ein Vorhaben ausgeführt wurde und im Nachhinein das Verfahren wieder aufgenommen wird.

Hauptursache für übergangene Parteien waren in der Vergangenheit fehlerhafte bzw nicht erfolgte persönliche Zustellungen. In diesem Sinne wurde die Präklusion von der persönlichen Zustellung losgelöst und an die doppelte Kundmachung einer mündlichen Verhandlung geknüpft. Damit soll sichergestellt werden, dass alle Nachbarn bzw Parteien Kenntnis vom Bauvorhaben erlangen und Gelegenheit haben, Einwendungen dagegen zu erheben. Wer trotz dieser Möglichkeit seine Rechte nicht wahrnimmt, ist präkludiert.

Die grundlegenden Bestimmungen zur Präklusion befinden sich im Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG. Das AVG gilt subsidiär (dh ersatzweise) zu allen besonderen Verfahrensvorschriften, so auch zu jenen, die in den Baugesetzen der Länder enthalten sind. Das AVG ist also grundsätzlich nur dann anzuwenden, wenn die einzelnen Baugesetze der Länder keine eigenen Verfahrensvorschriften enthalten.

Die einzelnen Baugesetze sehen gesonderte, häufig dem AVG nachgebildete Bestimmungen für die mündliche Verhandlung, deren Kundmachung und die Präklusion vor

---

[1] Siehe allgemein zum Begriff zB https://de.wikipedia.org/wiki/Präklusion (abgerufen am 2. 3. 2021).
[2] § 42 Abs 4 AVG.

oder präzisieren diese. Zum Teil werden aber – wie bspw in Wien – ganz andere Wege gewählt.

Dennoch bleibt für die Anwendbarkeit der allgemeinen Präklusionsbestimmungen des AVG noch Raum. Zunächst bedarf es daher einer Auseinandersetzung mit den Bestimmungen des AVG. Dementsprechend widmet sich der erste Teil dieses Aufsatzes den allgemeinen Bestimmungen des AVG. In der Folge wird auf die einzelnen Bundesländer eingegangen, die durchaus unterschiedliche Regelungen vorsehen. Über diese unterschiedlichen Regelungen soll dieser Band einen soliden Überblick gewähren, um im Einzelfall auch feststellen zu können, ob die Gefahr von übergangenen Parteien bzw Nachbarn besteht oder nicht. Notwendigerweise bedarf es dazu auch einer näheren Auseinandersetzung, wer nach dem jeweiligen Baugesetz überhaupt Nachbar ist und wann ihm eine Parteistellung zukommt.

2. DIE PRÄKLUSIONSREGELN DES AVG

Die allgemeinen Regelungen des AVG zur Präklusion finden sich in den §§ 40 ff. Besonders relevant sind dabei neben den Bestimmungen zur Präklusion selbst die Bestimmungen zur sog „doppelten Kundmachung“ von mündlichen Verhandlungen. Nur wenn mündliche Verhandlungen nämlich ordnungsgemäß und doppelt kundgemacht wurden, kann es überhaupt erst zu einer Präklusion kommen. Vorab ist daher die Kundmachung näher zu betrachten.

2.1 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Nach § 39 Abs 1 AVG hat die Behörde – soweit die Verwaltungsvorschriften hierüber keine Anordnungen enthalten – von Amts wegen vorzugehen und den Gang des Ermittlungsverfahrens zu bestimmen. Sie kann insb von Amts wegen oder auf Antrag eine mündliche Verhandlung durchführen. Die Behörde hat bei dieser Entscheidung Bedacht zu nehmen auf die möglichste **Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis.** Mangels besonderer Bestimmung in den einzelnen Baugesetzen steht die Entscheidung über die mündliche Verhandlung daher im Ermessen der Behörde.

Praxistipp: *Auch wenn die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung im Ermessen der Behörde steht, ist die Durchführung einer solchen im Bauverfahren immer anzuraten. Mangels Sonderregelungen in den Baugesetzen tritt Präklusion nämlich nur bei Durchführung einer mündlichen Verhandlung ein.*

Wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt, so hat diese nach § 40 Abs 1 AVG **unter Zuziehung aller bekannten Beteiligten** sowie der erforderlichen Zeugen und Sachverständigen zu erfolgen und ist – sofern sie mit einem Augenschein verbunden wird – womöglich an Ort und Stelle, sonst am Sitz der Behörde oder an dem Ort abzuhalten, der nach der Sachlage am zweckmäßigsten erscheint.

Die **Anberaumung** einer mündlichen Verhandlung hat nach § 41 Abs 1 AVG durch

- **persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten**

zu erfolgen. Wenn noch andere Personen als Beteiligte in Betracht kommen, ist die Verhandlung überdies

- an der **Amtstafel der Gemeinde,**
- durch **Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung** *oder*
- durch **Verlautbarung im elektronischen Amtsblatt der Behörde** kundzumachen.

Das bedeutet also:

Die **bekannten Beteiligten** sind persönlich zu verständigen. Dabei ist allerdings Vorsicht geboten.

Liegt zB Miteigentum vor, sind stets **sämtliche Miteigentümer** (gesondert) **zu laden.** Auch bei **Ehegatten** als Miteigentümer ist die Zustellung mittels zweier Sendungen (Rückscheinbriefe) erforderlich. Eine Sendung (Rückscheinbrief), die an beide Ehegatten adressiert ist und von einem Ehegatten übernommen wird, kann für den anderen Ehegatten nach der Rechtsprechung des VwGH auch nicht als Ersatzzustellung wirksam sein.[3]

Wenn **noch andere Personen als Beteiligte in Betracht kommen** (was in der Regel der Fall sein kann), ist die **Verhandlung überdies durch Edikt** (also an der Amtstafel der Gemeinde oder mittels Verlautbarung in einem der oben genannten Medien) **kundzumachen.**

Die Verhandlung ist so anzuberaumen, dass die Teilnehmer **rechtzeitig und vorbereitet** erscheinen können. Die Verständigung (Kundmachung) über die Anberaumung der Verhandlung hat **die für Ladungen vorgeschriebenen Angaben einschließlich des Hinweises auf die gemäß § 42 AVG eintretenden Präklusionsfolgen** zu enthalten.

Die **Ladung bzw Kundmachung ohne Hinweis auf die Präklusionsfolgen** des § 42 AVG hat dagegen zur Folge, dass die Partei nicht gehindert ist, auch nach der mündlichen Verhandlung gegen das Vorhaben Einwendungen zu erheben. Die bloße Anführung von Paragraphenbezeichnungen reicht dabei nicht aus;[4] die Rechtsfolgen sind klar auszuführen.

Praxistipp: *Um die Präklusionsfolgen eintreten zu lassen, muss in den Ladungen und der Kundmachung explizit auf die Rechtsfolgen bei nicht rechtzeitiger Geltendmachung der Rechte hingewiesen werden. Es empfiehlt sich hier, den Gesetzestext wortwörtlich zu übernehmen und im Anschluss vereinfacht zusammenzufassen.*

2.2 Die doppelte Kundmachung als Voraussetzung für die Präklusion

Der Eintritt der Präklusionsfolgen nach § 42 Abs 1 AVG setzt wie ausgeführt voraus, dass eine **(förmliche) mündliche Verhandlung durchgeführt** wird.[5] Zudem muss diese doppelt kundgemacht worden sein.

---

[3] VwGH 30. 4. 2013, 2013/05/0003.
[4] Vgl dazu zB VwGH 12. 10. 2010, 2009/05/0116.
[5] Vgl etwa VwGH 30. 3. 2004, 2003/06/0036.

Wurde eine mündliche Verhandlung

- ► gemäß § 41 Abs 1 AVG zweiter Satz (siehe dazu schon Punkt 2.1) ***und***
- ► in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form

kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt.

Wenn die Verwaltungsvorschriften **über die Form der Kundmachung nichts bestimmen,** so kommt es zu einem Verlust der Parteistellung, wenn

- ► die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs 1 zweiter Satz und
- ► in geeigneter Form kundgemacht wurde.

Das Gesetz selbst definiert, unter welchen Voraussetzungen eine Kundmachung als ***geeignet*** angesehen werden kann, um die Präklusionsfolgen auszulösen.

So gilt die **Kundmachung im Internet unter der Adresse der Behörde** als **geeignet,** wenn sich aus einer dauerhaften Kundmachung an der Amtstafel der Behörde ergibt, dass solche Kundmachungen im Internet erfolgen können und unter welcher Adresse sie erfolgen. Sonstige Formen der Kundmachung sind geeignet, wenn sie **sicherstellen, dass ein Beteiligter von der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt.**

> ***Praxistipp:*** *Soweit nicht ohnehin bereits erfolgt, sollte an der (physischen und elektronischen) Amtstafel ein Hinweis auf die Kundmachung von Bauverhandlungen auf der Homepage der Behörde dauerhaft angebracht werden.*

Wurde eine mündliche Verhandlung **nicht wie oben ausgeführt doppelt kundgemacht,** so erstreckt sich die Präklusion nur auf jene Beteiligten, die **rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben.** Nur sie verlieren ihre Stellung als Partei, wenn sie nicht zeitgerecht zulässige Einwendungen erheben. Insoweit kommt bei fehlender oder mangelhafter doppelter Kundmachung der persönlichen Verständigung besondere Bedeutung zu.

> ***Praxistipp:*** *Es ist neben der Kundmachung zusätzlich darauf zu achten, dass persönliche Verständigungen eingeschrieben (RSb) versendet werden und bei der Verhandlung alle Rückscheine im Akt aufliegen.*

2.3 Einwendungen

Wie eingangs erwähnt müssen bestimmte Rechte binnen bestimmter Frist wahrgenommen werden, um der Präklusion zu entgehen. Die **Rechte, die im Bauverfahren von Nachbarn bzw Anrainern wahrgenommen werden,** nennt man **Einwendungen.**

2. Die Präklusionsregeln des AVG

Mit der Erhebung einer Einwendung macht der Nachbar geltend, dass er mit dem Bauvorhaben **nicht einverstanden** ist, weil dieses nach seiner Meinung eine Gesetzesbestimmung verletzt.[6]

Man unterscheidet drei verschiedene Arten von Einwendungen:

► subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen

Dabei handelt es sich um die sog „echten Nachbarrechtseinwendungen", mit denen die Verletzung einer Gesetzesbestimmung behauptet wird, die dem Baurechtsbereich angehört und nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dient.

Beispiel: *Zu den subjektiv-öffentlich-rechtlichen Einwendungen gehören Behauptungen über die Verletzung von Abstandsbestimmungen.*

Der Nachbar hat einen (durchsetzbaren) **Rechtsanspruch** auf die Einhaltung dieser Bestimmungen, dh die Baubehörde hat sich mit diesen Einwendungen jedenfalls inhaltlich auseinander zu setzen.

► objektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen

Mit diesen Einwendungen wird die Verletzung einer Gesetzesbestimmung behauptet, die dem Baurechtsbereich oder einem anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsbereich angehört, jedoch nur dem öffentlichen Interesse dient.

Beispiel: *Darunter fällt zB die Übereinstimmung mit dem Orts- oder Landschaftsbild.*

Der Nachbar hat zwar **keinen Rechtsanspruch** auf die Einhaltung dieser Vorschriften. Die Baubehörde hat sich jedoch mit der Einhaltung dieser Bestimmungen **von Amts wegen** auseinander zu setzen. Diese Pflicht besteht naturgemäß auch dann, wenn keine derartige Einwendung erhoben wird.

► privatrechtliche Einwendungen

Damit wird die Verletzung einer Gesetzesbestimmung behauptet, die dem Privatrecht angehört.

Beispiel: *Das können zB Einwendungen betreffend die Verletzung von Servitutsrechten (Zufahrts- und Wegerechte) oder sog „Fensterrechte" sein.*

---

[6] *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger,* Steiermärkisches Baurecht[5] § 26 Stmk BauG Anm 3.

Privatrechtliche Einwendungen **stehen der Erteilung der Baubewilligung grundsätzlich nicht entgegen.** Privatrechtliche Einwendungen können auch im Allgemeinen nicht dazu führen, dass das Bauvorhaben versagt wird, vielmehr haben darüber die Zivilgerichte abzusprechen.[7]

Um den Eintritt der Präklusion zu verhindern, müssen Nachbarn **subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen** vorbringen, also die Verletzung konkreter subjektiver Rechte geltend machen. Nur diese sind **zulässig** und in weiterer Folge von der Behörde zu behandeln.[8]

Objektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen sind zurückzuweisen. Privatrechtliche Einwendungen sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Die Einwendungen müssen zudem **spezialisiert** sein. Weder ein allgemeiner Protest noch ein Vorbehalt, später Einwendungen zu erheben, stellt eine taugliche Einwendung dar.[9]

2.4 Zeitpunkt der Geltendmachung

Nach § 42 Abs 1 AVG **verliert eine Person ihre Stellung als Partei,** soweit sie nicht

- ► spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde *oder*
- ► während der Verhandlung

zulässige Einwendungen erhebt. Spätestmöglicher Zeitpunkt für die Erhebung von Einwendungen ist daher die **mündliche Verhandlung.**

2.5 Rechtsfolgen bei nicht rechtzeitiger Geltendmachung – Präklusion

Werden nicht rechtzeitig zulässige Einwendungen erhoben, tritt Präklusion ein. Das bedeutet, dass **Personen, denen das jeweilige Materiengesetz eine Parteistellung verliehen hat, diese wieder verlieren.** Sie scheiden mit Schluss der mündlichen Verhandlung aus dem Verfahren aus. Anders ist die Regelung nur in Wien; dort erlangen Personen, die ihre Einwendungen nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, zu keinem Zeitpunkt eine Parteistellung.[10]

Aus welchen Gründen Einwendungen nicht erhoben werden, ist rechtlich grundsätzlich unerheblich (siehe aber Punkt 2.6). Auch wenn **irrtümlich** keine Einwendungen erhoben wurden, treten die Rechtsfolgen der Präklusion ein.[11]

---

[7] Vgl dazu ausführlich *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger,* Steiermärkisches Baurecht[5] § 26 Stmk BauG Anm 3.
[8] Vgl dazu auch VwGH 27. 2. 2018, Ra 2018/05/0016.
[9] VwGH 17. 10. 2002, 2002/07/0084; 27. 2. 2018, Ra 2018/05/0016.
[10] Vgl dazu unten insb Punkt 11.3.
[11] VwGH 22. 11. 2001, 2000/06/0039.

Die Präklusion kann aber nicht nur die Parteistellung als Ganzes betreffen. Wendet der Nachbar die Verletzung nicht aller, aber wenigstens eines einzigen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts ein, bleibt er zwar Partei des Verfahrens mit den entsprechenden Verfahrensrechten (zB auf Akteneinsicht, Bescheidzustellung, Rechtsmittel). Sein Mitspracherecht beschränkt sich aber in der Folge auf **die eingewandten Nachbarrechte.** Seine Parteistellung hinsichtlich der nicht eingewandten Nachbarrechte verliert er, mit der Folge, dass er ein allfälliges Rechtsmittel nicht mehr auf diese Nachbarrechte stützen kann. Dies nennt man auch **Teilpräklusion.**

Die Präklusion tritt nur in Bezug auf jenes Vorhaben ein, das Gegenstand der Kundmachung für die mündliche Verhandlung war. Der Verlust der Parteistellung ist daher etwa neu zu prüfen, wenn das Vorhaben in oder nach der Verhandlung abgeändert wurde. Werden durch die Änderung des Bauansuchens **subjektive Rechte von bereits präkludierten Nachbarn berührt,** lebt ihre Parteistellung wieder auf.

Änderungen des verfahrenseinleitenden Antrags nach Kundmachung der mündlichen Verhandlung haben nur dann keine Auswirkungen auf die Präklusionsfolgen, wenn durch die Änderung die subjektiven Rechte der Parteien im Verhältnis zum ursprünglich kundgemachten Verfahrensgegenstand nicht betroffen sein können. Das trifft beispielsweise auf jene Modifikationen zu, durch die das Bauansuchen eingeschränkt und damit eine mögliche Betroffenheit der Parteien in subjektiven Rechten vermindert wird.[12]

2.6 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Nun kann es immer wieder vorkommen, dass Nachbarn aus diversen Gründen an der rechtzeitigen Geltendmachung ihrer Rechte gehindert sind.

§ 42 Abs 3 AVG sieht deshalb eine eigene Bestimmung für den Fall vor, dass eine Person **unverschuldet die Frist für die Erhebung von Einwendungen versäumt.** Sie kann mittels „Quasi-Wiesereinsetzung“ in den vorigen Stand wieder in das Verfahren eintreten.

Demnach kann eine Person, die glaubhaft macht, dass

- ► sie durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis (wie zB einen unerwarteten Krankenhausaufenthalt, einen Verkehrsunfall am Weg zur Verhandlung oder Fälle höherer Gewalt wie etwa Unwetter, Überschwemmungen, Vermurungen) verhindert war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, *und*
- ► die kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens (dh keine auffallende Sorglosigkeit) trifft,

noch nachträglich Einwendungen erheben.[13]

---

[12] *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 42 Rz 15 (Stand 1. 4. 2021, rdb.at).
[13] § 42 Abs 3 AVG.

Dies muss sie

- binnen **zwei Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses,**
- spätestens jedoch **bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung** der Sache bei der Behörde tun.

Im Rahmen dieses Antrages muss die Person daher einerseits glaubhaft machen, dass die Voraussetzungen für die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vorliegen, und andererseits **die versäumte Verfahrenshandlung nachholen, nämlich Einwendungen erheben.** Solche Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben und sind von jener Behörde zu berücksichtigen, bei der das Verfahren anhängig ist.

Ein **förmlicher Abspruch** über den Quasi-Wiedereinsetzungsantrag ist **nicht vorgesehen.** Gelangt die Behörde zur Ansicht, dass die Person zulässige Einwendungen erhoben hat und die oben dargestellten Voraussetzungen erfüllt sind, hat die präkludierte Person die **Parteistellung** durch die nachträglichen Einwendungen **wiedererlangt.** Von diesem Augenblick an ist sie von der Behörde wieder als Partei zu behandeln. Andernfalls bleibt die Parteistellung verloren, **verspätete Einwendungen sind zurückzuweisen.**[14]

Praxistipp: *Im Fall einer Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist zunächst möglichst genau zu prüfen, ob die formalen Voraussetzungen vorliegen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf das behauptete unvorhergesehene oder unabwendbare Ereignis, die Einhaltung der Fristen sowie darauf, dass gleichzeitig auch Einwendungen erhoben werden, zu legen. Erst wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, ist der Antrag auch inhaltlich zu prüfen.*

2.7 Die übergangene Partei

Verfahrensfehler bei der doppelten Kundmachung haben gravierende Folgen. Insbesondere kommt es zu den sog *übergangenen Parteien.* Davon spricht man im Allgemeinen dann, wenn eine Partei insofern übergangen wird, als sie

- entweder **dem Verfahren überhaupt nicht beigezogen** *oder*
- zumindest ihr gegenüber der die Hauptsache erledigende **Bescheid** (oder ein Zurückweisungs- oder negativer Feststellungsbescheid über die Parteistellung) **nicht erlassen** wird.[15]

Übergangene Parteien **behalten alle ihre Rechte und können das Verfahrensergebnis** (sofern nicht anderes bestimmt ist) **ohne jede zeitliche Beschränkung bekämpfen,** dh die Rechtskraft des Bewilligungsbescheides bleibt fortwährend in Schwebe.[16] In den

[14] *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 42 Rz 61 (Stand 1. 4. 2021, rdb.at).
[15] *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 8 Rz 20 (Stand 1. 1. 2014, rdb.at); vgl auch VwGH 26. 6. 1989, 88/12/0125.
[16] *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 8 Rz 20 f (Stand 1. 1. 2014, rdb.at).

Materiengesetzen sind zum Teil Fristen vorgesehen, nach deren Ablauf die Rechte aber endgültig verloren sind.

Die übergangene Partei kann

- die **nachträgliche Zustellung** des sie betreffenden Bescheides verlangen und diesen nach erfolgter Zustellung gemäß dem Stand des Verfahrens mit dem dafür vorgesehenen Rechtsmittel bekämpfen,
- die **Feststellung** beantragen, dass ihr im betreffenden Verfahren Parteistellung zukommt, *oder*
- sich unmittelbar mit dem **Rechtsmittel,** das gegen den Bescheid in Betracht kommt, zur Wehr setzen.[17]

Praxistipp: *Übergangene Parteien sind sowohl für die Behörde als auch für den Antragsteller bzw Konsenswerber unangenehm und können langwierige Verfahren nach sich ziehen. Dieses Risiko kann nur durch die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung und deren ordnungsgemäße Kundmachung ausgeschlossen werden.*

2.8 Das Großverfahren

§ 44 a ff AVG sehen besondere Bestimmungen für Großverfahren vor. Sind an einer Verwaltungssache oder an verbundenen Verwaltungssachen **voraussichtlich insgesamt mehr als 100 Personen beteiligt,** so kann die Behörde den Antrag oder die Anträge durch **Edikt** kundmachen. Im Edikt ist eine **Frist von mindestens sechs Wochen** anzugeben, innerhalb derer bei der Behörde schriftlich Einwendungen erhoben werden können.

Das Edikt ist im redaktionellen Teil zweier im Bundesland weitverbreiteter Tageszeitungen und im Amtsblatt zur Wiener Zeitung zu verlautbaren. Ist in den Verwaltungsvorschriften für die Kundmachung der mündlichen Verhandlung eine besondere Form vorgesehen, so ist der Inhalt des Edikts darüber hinaus in dieser Form kundzumachen; im Übrigen kann die Behörde jede geeignete Form der Kundmachung wählen. In der Zeit vom 15. Juli bis 25. August und vom 24. Dezember bis 6. Jänner ist die Kundmachung durch Edikt nicht zulässig.

Wurde ein Antrag durch Edikt kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass **Personen ihre Stellung als Partei verlieren, soweit sie nicht rechtzeitig bei der Behörde schriftlich Einwendungen** erheben. Einwendungen müssen sohin zwingend in der im Edikt angegebenen Frist schriftlich eingebracht werden. Eine **Erhebung während der Verhandlung ist nicht möglich.** Dennoch (verspätet) eingebrachte Einwendungen wären zurückzuweisen.

---

[17] *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 8 Rz 21 (Stand 1. 1. 2014, rdb.at); vgl auch VwGH 11. 9. 2015, Ro 2015/17/0001.

3. BURGENLAND

3.1 Nachbarn und ihre Rechte

3.1.1 Definition und Parteistellung

Nach dem Bgld BauG[18] genießen Parteistellung als Nachbarn die Eigentümer jener Grundstücke, die **von den Fronten des jeweiligen Bauvorhabens weniger als 15 m entfernt** sind (§ 21 Abs 1 Z 3). Diese Definition ist – insb im Vergleich zu den anderen Bundesländern – **sehr einschränkend.** Man wird – je nach Art des Bauvorhabens – durchaus von einem größeren Kreis an Betroffenen ausgehen müssen, die beeinträchtigt werden könnten.

Diese Nachbarstellung kommt – da das Gesetz nicht unterscheidet – auch bloßen Miteigentümern benachbarter Grundstücke zu, und zwar jedem für sich, nicht nur den Miteigentümern in ihrer Gesamtheit.[19]

Persönlich zu laden sind alle 15-Meter-Nachbarn. Somit gibt es im Burgenland keine Unterscheidung zwischen den Parteien und persönlich zu ladenden Personen.

3.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

Die Nachbarn können gemäß § 21 Abs 2 Bgld BauG gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben. Zu berücksichtigen im Bauverfahren sind Einwendungen, die sich auf Vorschriften stützen, die

- im Bgld BauG oder sonstigen bau- und raumplanungsrechtlichen Gesetzen oder Verordnungen (zB Bauverordnung, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Bebauungsrichtlinien) enthalten sind *und*
- nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse des Nachbarn dienen.

§ 21 Abs 4 Bgld BauG bezeichnet solche Einwendungen als **„öffentlich-rechtliche".** Dies verdeutlicht die Abgrenzung zu privatrechtlichen Einwendungen, bedarf an sich aber einer Ergänzung. In der Regel werden (nur) als öffentlich-rechtliche Einwendungen jene bezeichnet, die die Behörde von Amts wegen wahrzunehmen hat, ohne dass diese im konkreten Interesse eines Nachbarn stehen. Jene der Nachbarn werden grundsätzlich als *subjektiv-öffentlich*-rechtliche Einwendungen bezeichnet.

Welche bau- und raumplanungsrechtlichen Vorschriften auch dem Interesse des Nachbarn dienen und somit von ihm mit Einwendungen durchgesetzt werden können, ist im burgenländischen Recht nicht ausdrücklich bestimmt. Das burgenländische Baurecht

---

[18] Burgenländisches Baugesetz 1997 (Bgld BauG) LGBl 1998/10 idF LGBl 2020/83.
[19] Vgl VwGH 3. 5. 2012, 2010/06/0267.

3. Burgenland

enthält – anders als die Baurechte aller anderen Bundesländer – weder einen taxativen (= abschließenden) noch einen demonstrativen (= beispielhaften) Katalog der subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn. Diese sind daher mithilfe der Schutznormtheorie zu bestimmen.[20]

Die Nachbarn genießen – soweit ihre jeweils geschützten Interessen betroffen sind – subjektiv-öffentliche Rechte auf Einhaltung unter anderem der Vorschriften über

- die Gebäudehöhe und die Geschoßanzahl;[21]
- den Brandschutz (§§ 3 ff Bgld Bauverordnung);[22]
- die Bebauungsweise und die Abstände (§ 5 Bgld BauG);[23]
- die Flächenwidmung, wenn die Widmungskategorie einen Immissionsschutz gewährleistet;[24] sowie auf
- den Schutz vor einer Gefährdung oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch, Rauch, Staub, Erschütterungen und dergleichen (§ 3 Z 5 iVm § 2 Abs 8 Bgld BauG).[25]

Wie auch sonst gilt aber auch im Burgenland: Eine Verletzung dieser Bestimmungen kann ein Nachbar nicht einwenden, wenn im konkreten Fall nicht „sein Interesse“ beeinträchtigt ist. Ein Nachbar kann daher zB eine Verletzung der Abstandsbestimmungen auf einer anderen als der seinem Grundstück zugewandten Seite des Bauplatzes nicht geltend machen.[26]

Keinen Immissionsschutz genießt zudem der Eigentümer eines Grundstücks im Grünland, wenn für sein Grundstück noch keine Baugenehmigung für ein Gebäude mit Aufenthaltsraum erteilt wurde.[27]

Die inhaltlichen Anforderungen an Einwendungen sind niedrig. Einwendungen müssen weder eine Begründung noch die vermeintlich verletzte Vorschrift enthalten.[28] Aus der Einwendung muss sich jedoch ergeben, in welchem Recht sich der Nachbar durch das Vorhaben konkret verletzt erachtet. Der bloße Verweis auf die Verletzung des „Immissionsschutzes“ etwa ist nicht konkret genug, sondern es muss für eine wirksame Einwendung die Art der vermeintlich beeinträchtigenden Immission (zB Lärm, Geruch, Rauch, Staub) angeführt werden.[29]

---

[20] *Berl/Berl/Csillag-Wagner,* Burgenländisches Baurecht (2017) § 21 Bgld BauG Rz 48.
[21] VwGH 18. 5. 2010, 2010/06/0030; 23. 6. 2010, 2010/06/0074.
[22] VwGH 10. 10. 2014, 2012/06/0020.
[23] VwGH 23. 6. 2010, 2010/06/0074; 31. 1. 2012, 2009/05/0023.
[24] Dies gilt zB für die Widmung Wohngebiet (VwGH 3. 7. 2001, 2000/05/0063); keinen Immissionsschutz gewähren hingegen die Widmungen Dorfgebiet (VwGH 1. 8. 2019, Ra 2019/06/0102) oder Grünfläche (VwGH 27. 2. 2015, 2013/06/0149).
[25] VwGH 31. 3. 2005, 2002/05/0751.
[26] VwGH 28. 2. 2017, Ro 2014/06/0004.
[27] Vgl § 2 Abs 8 Bgld BauG, der dies ausdrücklich so festlegt.
[28] *Berl/Berl/Csillag-Wagner,* Burgenländisches Baurecht (2017) § 18 Bgld BauG Rz 51.
[29] VwGH 3. 7. 2001, 2000/05/0063.

Sind Einwendungen zulässig und begründet, hat die Behörde, soweit den Einwendungen nicht mit Auflagen Rechnung getragen werden kann, die Baubewilligung zu versagen (§ 21 Abs 4 Bgld BauG).

Ist das Recht, dessen Verletzung behauptet wird, hingegen im Privatrecht begründet (privatrechtliche Einwendungen – zB Behauptung der Verletzung eines Servitutsrechts[30]), hat dieses für die Entscheidung im Bauverfahren keine Bedeutung. Die Baubehörde hat nur einen gütlichen Ausgleich zu versuchen. Kommt eine Einigung zustande, ist sie in der Verhandlungsschrift festzuhalten und im Bescheid darauf hinzuweisen. Kommt keine Einigung zustande, sind die streitenden Parteien hinsichtlich dieser Einwendung auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Dies ist unter Anführung der Einwendung in der Verhandlungsschrift und im Bescheid ausdrücklich anzuführen (§ 21 Abs 1 Bgld BauG). Eine Missachtung dieser Vorschriften bleibt jedoch folgenlos, da die Parteien dadurch nicht gehindert werden, den Zivilrechtsweg zu beschreiten.[31]

3.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

- ► Im Burgenland ist eine mündliche Verhandlung nur in bestimmten Fällen zwingend durchzuführen.
- ► Liegen dem Ansuchen um Baubewilligung nicht sämtliche Zustimmungserklärungen (Angabe des Namens und Datums der Unterfertigung) der Eigentümer jener Grundstücke vor, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind (§ 21 Abs 1 Z 3), oder liegen sonstige Gründe, die baupolizeiliche Interessen berühren, vor, die die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern, hat die Baubehörde eine mündliche Verhandlung vorzunehmen.
- ► Umgekehrt formuliert: Über das Baubewilligungsansuchen ist somit **zwingend** eine mündliche Bauverhandlung durchzuführen (§ 18 Abs 1 Bgld BauG), die nur dann entfallen kann, wenn sich schon aus dem Ansuchen ergibt, dass das Vorhaben unzulässig ist und die Gründe der Unzulässigkeit sich nicht beheben lassen, oder wenn sämtliche Nachbarn dem Vorhaben schriftlich zustimmen und auch keine sonstigen Gründe vorliegen, die baupolizeiliche Interessen berühren und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung erfordern.
- ► Das Bgld BauG sieht keine besonderen Vorschriften über die Kundmachung der mündlichen Bauverhandlung und die persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten vor. Daher gelangen die subsidiär geltenden Vorschriften des AVG zur Anwendung. Es kann daher auf die allgemeinen Ausführungen in Punkt 2.1 verwiesen werden.

[30] VwGH 11. 5. 2010, 2007/05/0219.
[31] Vgl VwGH 18. 12. 2007, 2007/06/0062; 15. 11. 2011, 2008/05/0146.

3.3 Präklusion

Nachbarn, die trotz entsprechender doppelter Kundmachung oder persönlicher Verständigung nicht rechtzeitig zulässige öffentlich-rechtliche Einwendungen erheben, verlieren ihre Parteistellung. Das Bgld BauG sieht **keine Sondervorschriften** für die Präklusion vor, weshalb diesbezüglich die Regelungen des AVG zur Anwendung kommen und auf die Ausführungen in Punkt 2.5 verwiesen werden kann.

3.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Das Bgld BauG sieht auch **keine Sondervorschriften** für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor. Es kann daher auf die Ausführungen zu § 42 Abs 3 AVG unter Punkt 2.6 verwiesen werden.

3.5 Übergangener Nachbar

Wurde ein Nachbar dem Bauverfahren nicht zugezogen und ihm auch kein Bescheid zugestellt, obwohl er Parteistellung gehabt hätte, ist das Verfahren ihm gegenüber nicht wirksam abgeschlossen worden (übergangene Partei). Übergangene Nachbarn können im Burgenland nur auftreten, wenn keine mündliche Verhandlung durchgeführt oder eine solche nicht unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen doppelt kundgemacht wurde. Andernfalls sind Nachbarn, die bis zum Ende der mündlichen Verhandlung keine Einwendungen erhoben haben, nämlich ausnahmslos präkludiert.

§ 21 Abs 6 Bgld BauG begrenzt die Rechte der übergangenen Parteien zeitlich. Es wird somit eine vom AVG abweichende Regelung geschaffen. Demzufolge können im Bauverfahren übergangene Parteien ihre Rechte **nur bis spätestens vier Wochen nach Baubeginn** bei der Baubehörde geltend machen.

Damit soll der Rechtssicherheit des Bauwerbers gedient werden, der ein Interesse an der Gewissheit hat, dass der Konsens seines Bauvorhabens ab einem bestimmten Zeitpunkt besteht und dass dieser – abgesehen von den Fällen einer Rechtskraftdurchbrechung – nicht mehr verändert werden kann.[32]

Unter „Baubeginn“ ist jede auf die Errichtung des bewilligten Bauvorhabens gerichtete **bautechnische Maßnahme** anzusehen.[33] Dabei ist es unerheblich, in welchem Größenverhältnis die durchgeführten Arbeiten zum geplanten Bauvorhaben stehen. Schon die Errichtung eines kleinen Teiles eines Fundamentes oder die Aushebung der Baugrube ist daher als Baubeginn anzusehen, nicht jedoch die bloße Planierung des Bauplatzes.[34]

---

[32] AB 266 BlgLT 17. GP, zitiert nach *Berl/Berl/Csillag-Wagner,* Burgenländisches Baurecht (2017) § 21 Bgld BauG Rz 98.

[33] VwGH 3. 10. 2013, 2012/06/0187.

[34] VwGH 17. 4. 2012, 2009/05/0313.

Die Rechte, die eine übergangene Partei während des noch offenen Bauverfahrens bzw nach dessen Abschluss bis zum Ablauf der in § 21 Abs 6 Bgld BauG bestimmten Frist hat, richten sich mangels Sondervorschriften im Bgld BauG nach dem AVG. Es kann daher diesbezüglich auf die Ausführungen in Punkt 2.7 verwiesen werden.

3.6 Nachbarrechte bei der Mitteilung geringfügiger Bauvorhaben

Geringfügige Bauvorhaben – das sind Bauvorhaben, bei welchen die in § 3 Bgld BauG geregelten baupolizeilichen Interessen *„nicht wesentlich beeinträchtigt werden“,* insb die in § 16 Abs 3 Bgld BauG demonstrativ (= beispielhaft) aufgezählten – müssen der Baubehörde nur mitgeteilt werden (§ 16 Abs 1 Bgld BauG). Bei diesen findet kein förmliches Verfahren statt. Nachbarn können bei diesen Vorhaben bis spätestens vier Wochen nach Baubeginn die bescheidmäßige Feststellung verlangen, ob tatsächlich ein geringfügiges Bauvorhaben vorliegt. Nach Ablauf dieser Frist kann ein Nachbar ein solches Verlangen nicht mehr stellen, ebenso wenig, wenn er dem Bauvorhaben zugestimmt hat (§ 16 Abs 2 Bgld BauG).

4. KÄRNTEN

4.1 Nachbarn und ihre Rechte

4.1.1 Definition und Parteistellung

In der K-BO[35] wird anstelle des Nachbarn der Begriff „Anrainer" verwendet. Die Definition des Anrainers befindet sich in § 23 Abs 2 K-BO. Anrainer sind demnach:

- die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück **angrenzenden Grundstücke;**
- die Eigentümer aller im weiteren Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke;
- weiters sind Anrainer die Eigentümer selbstständiger Wohnungen in einem Wohnungseigentumsobjekt, deren Zustimmung gemäß § 10 Abs 1 lit b K-BO nicht erforderlich ist, sofern ihr Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt an jenes Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekt angrenzt, in dem das Vorhaben ausgeführt werden soll (§ 23 Abs 2 lit b K-BO).

Die Eigenschaft als Anrainer definiert sich also im Wesentlichen am Grundeigentum der direkt angrenzenden oder in einem besonderen räumlichen Naheverhältnis stehenden Grundflächen. Das Gesetz hält auch explizit fest, dass im **Falle mehrerer Miteigentümer** jedem einzelnen Miteigentümer die Anrainereigenschaft zukommt. **Bestandnehmer** wie Mieter oder Pächter sind hingegen, wie auch nach den anderen Baugesetzen, keine Anrainer.[36]

Darüber hinaus kennt die K-BO auch die Anrainerstellung bei heranrückender Wohnbebauung. Demnach kommt auch

- den Eigentümern (Miteigentümern) von Grundstücken, auf denen sich eine gewerbliche Betriebsanlage, ein Rohstoffabbau, eine Bergbauanlage oder ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb befindet, und Inhabern solcher Anlagen,
- sofern das Vorhaben höchstens 100 m entfernt vom Grundstück ist *und*
- sich das Vorhaben im Einflussbereich der jeweiligen Anlage befindet,

Anrainerstellung zu (§ 23 Abs 2 lit c und d K-BO).

Parteistellung haben alle Anrainer, **wenn** sie durch das Bauvorhaben in ihren **subjektiven öffentlichen Rechten berührt werden.** Die Verletzung von Rechten kann hingegen nicht die Voraussetzung der Parteistellung sein. Die Parteistellung dient nämlich gerade

[35] Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO) LGBl 1996/62 idF LGBl 2020/117.
[36] Siehe VwGH 16. 10. 1990, 90/05/0060.

der Beteiligung an einem Verfahren, in dem unter anderem das Vorliegen einer Rechtsverletzung geprüft wird.[37]

Nach der K-BO sind aber nicht alle Parteien persönlich zu laden. Fällt das Vorprüfungsverfahren[38] gemäß der §§ 13 ff K-BO positiv aus, so hat die Behörde eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Zu diesem Zwecke hat die Behörde all jene Anrainer **zu laden,** die ihr entweder durch

- ► das Anrainerverzeichnis, welches vom Antragsteller zu erstellen ist, *oder*
- ► Eingabe *oder*
- ► Vorsprache bei der Behörde

bekannt geworden sind (§ 16 Abs 2 K-BO).

Das Anrainerverzeichnis hat die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und jener Grundstücke, die vom Baugrundstück höchstens 15 m entfernt sind, sowie die Eigentümer allfälliger angrenzender Wohnungseigentums- oder Zubehörsobjekte nach dem WEG 2002, jeweils unter Angabe der Wohnanschrift, aufzulisten.

Nur diese Anrainer sind **persönlich** zu laden; der tatsächliche Anrainerkreis kann natürlich größer sein (anders als im Burgenland, wo die 15-Meter-Grenze für die Parteistellung ausschlaggebend ist).

Die Behörde hat demnach im Wesentlichen alle ihr bekannten Beteiligten persönlich zu verständigen.

4.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

Auch in Kärnten ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Bauverfahren **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.

§ 23 Abs 3 K-BO bestimmt, dass der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung (nur) Einwendungen erheben kann, wenn diese sich auf Bestimmungen der K-BO, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen **(subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen).**

Des Weiteren zählt **§ 23 Abs 3 K-BO demonstrativ,** also beispielhaft[39] auf, welche Rechte auch dem Anrainerschutz dienen. Die Regelung, wann einem Nachbarn in welchen Punkten Parteistellung zukommt, gestaltet sich somit durchaus komplexer als in

---

[37] KLVwG 6. 6. 2018, KLVwG-444/4/2018.

[38] Dabei ist zB die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan zu prüfen.

[39] Siehe dazu VwGH 22. 12. 2015, 2013/06/0147.

manch anderen Bundesländern. Demonstrativ aufgezählt und damit unzweifelhaft subjektiv-öffentliche Rechte sind:

► **die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes (lit a):**

Die Anrainer haben ein subjektiv-öffentliches Recht auf die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Widmung einen Immissionsschutz einräumt. Der Nachbar hat jedenfalls ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung;[40]

► **die Bebauungsweise (lit b):**

Die Anrainer haben ein subjektiv-öffentliches Recht auf die Einhaltung der Bebauungsweise. Die Bebauungsweise ist nach § 25 Abs 1 lit c K-GplG im Bebauungsplan festgelegt;

► **die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes (lit c):**

Die Anrainer haben ein subjektiv-öffentliches Recht auf die Einhaltung der baulichen Ausnutzung des Baugrundstückes. Die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken ist durch die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl im Bebauungsplan auszudrücken (§ 25 Abs 4 K-GplG). Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Grundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt;

► **die Lage des Vorhabens (lit d):**

Bestimmungen über die Lage des Vorhabens können sich insb aus Bebauungsplänen ergeben, zB aus Baulinien (§ 25 Abs 2 lit c K-GplG). Der Anrainer besitzt einen Anspruch, dass Gebäude nur innerhalb solcher Baulinien errichtet werden;[41]

► **die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücke (lit e):**

Die Anrainer haben ein subjektiv-öffentliches Recht auf die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände. Bestimmungen über die Abstände von Grundstücksgrenzen und von Gebäuden, welche auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen, ergeben sich entweder aus den §§ 4 bis 10 K-BV oder aus einem Bebauungsplan. § 4 Abs 2 K-BV legt fest, dass *„wenn und soweit in einem Bebauungsplan Abstände festgelegt sind“,* die Abstandsbestimmungen des K-BV nicht zur Anwendung gelangen. In einem solchen Fall sind allein die Anordnungen des Bebauungsplanes maßgeblich. Insoweit der Bebauungsplan jedoch keine Regelungen bezüglich der Abstände enthält, kommen die §§ 4 bis 10 K-BV zur Anwendung;[42]

---

[40] VwGH 12. 11. 2002, 2000/05/0247; 18. 3. 2004, 2001/05/1102.

[41] Vgl *Dworak,* Einführung in das Kärntner Bau- und Raumplanungsrecht 104 f.

[42] VwGH 4. 9. 2001, 2000/05/0155; 12. 12. 2013, 2013/06/0064.

► **die Bebauungshöhe (lit f):**

Unter dieses Recht fallen jedenfalls die Regeln über **zulässige Gebäudehöhen.** Die Bauhöhen können sich wiederum aus dem Bebauungsplan ergeben (§ 25 Abs 1 lit d K-GplG). Aus den Bestimmungen, die die Gebäudehöhe beschränken, sind subjektiv-öffentlich-rechtliche Nachbarrechte abzuleiten, weil der Anrainer durch ihre Verletzung wesentlich in der Benützung seines Grundstückes beschränkt werden kann. Durch die Gebäudehöhe kann der Bezug von Licht und Luft auf der Nachbarliegenschaft in unterschiedlichem Maße beeinträchtigt werden. Auf die Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen (Bauhöhen) hat der Anrainer daher einen Rechtsanspruch. Das Recht auf Einhaltung einer bestimmten Gebäudehöhe ist jedoch dahingehend eingeschränkt, dass der Anrainer eine solche Verletzung nur in Bezug auf die ihm zugewandte Gebäudefront durchsetzen kann;[43]

► **die Brandsicherheit (lit g):**

Die Anforderungen an den Brandschutz werden in den §§ 12 ff K-BV näher beschrieben. Es gilt zu beachten, dass eine Einwendung nur dann auf § 23 Abs 3 lit g K-BO gestützt werden kann, wenn wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Brandbelastung anzunehmen ist;[44]

► **der Schutz der Gesundheit der Anrainer (lit h):**

Die Anrainer haben auch einen Rechtsanspruch auf Schutz ihrer Gesundheit, sofern dieser aus den baurechtlichen Vorschriften abgeleitet werden kann. Subjektiv-öffentliche Rechte auf den Schutz der Gesundheit der Anrainer lassen sich insb aus gewissen Bestimmungen der K-BV ableiten. So sind zB nach § 20 Abs 2 K-BV Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Abwässern und Niederschlagswässern so auszuführen, dass Abwässer und Niederschlagswässer auf hygienisch einwandfreie, **gesundheitlich unbedenkliche** und belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden;

► **der Immissionsschutz der Anrainer (lit i):**

Die Nachbarn haben ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung all jener Bestimmungen, die ihrem Immissionsschutz dienen.

Als spezielle Vorschriften, aus denen ein Immissionsschutz abgeleitet werden kann, kommen jene der K-BO, der K-BV und allenfalls des K-GKG in Betracht.[45]

Zu beachten ist jedoch, dass nicht alle Rechte immer vollständig und von allen Anrainern geltend gemacht werden können. § 23 Abs 3 a bis Abs 8 K-BO beschränken die jeweils zustehenden Rechte:

So zählen Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen für Schulpflichtige nicht zu den unzumutbaren oder das ortsübliche

---

[43] VwGH 28. 10. 2008, 2008/05/0032; 23. 11. 2009, 2008/05/0173; 6. 9. 2011, 2009/05/0291.
[44] Etwa aufgrund der Wandstärke; vgl VwGH 21. 2. 2014, 2012/06/0193.
[45] VwGH 18. 3. 2004, 2001/05/1102.

Ausmaß übersteigenden Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen (§ 23 Abs 3 a K-BO). Dh dahingehende Einwendungen sind unzulässig.

Anrainer gemäß Abs 2 lit a und b (siehe Punkt 4.1.1) sind bei Vorhaben, die sich auf ein **Gebäude** beziehen**, welches ausschließlich Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken** dienen soll, nur berechtigt, Einwendungen gemäß Abs 3 lit b bis g zu erheben. Sie sind daher **nicht berechtigt,** Einwendungen über

- ► die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes (lit a) *und*
- ► den Schutz der Gesundheit der Anrainer (lit h) *und*
- ► den Immissionsschutz der Anrainer (lit i)

zu erheben (§ 23 Abs 4 K-BO).

Einwendungen der Parteien, deren Austragung dem ordentlichen Rechtsweg vorbehalten ist **(privatrechtliche Einwendungen),** hat die Behörde niederschriftlich festzuhalten. Auf die Entscheidung über den Antrag haben solche Einwendungen keinen Einfluss (§ 23 Abs 8 K-BO). Sie sind auf dem Zivilrechtsweg auszutragen.

4.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Gemäß § 16 K-BO ist zumindest bei Vorhaben nach § 6 lit a und b **zwingend** eine mündliche Verhandlung durchzuführen, die mit einem Augenschein zu verbinden ist. In allen anderen Fällen steht die Abhaltung einer mündlichen Verhandlung im Ermessen der Behörde, das sich an § 39 AVG zu orientieren hat.

Die K-BO sieht **keine speziellen Vorschriften** über die Kundmachung der mündlichen Bauverhandlung vor. Es gelangen daher die allgemeinen Vorschriften des AVG zur Anwendung. Diesbezüglich kann auf Punkt 2.1 verwiesen werden.

Eine Sonderbestimmung enthält § 9 Abs 3 K-BO. Demnach ist die Behörde verpflichtet, bei Anträgen auf Erteilung einer Baubewilligung nach § 6 lit a bis d den Namen des Bewilligungswerbers sowie Art und Ort des beantragten Vorhabens während einer Woche – ist eine Bauverhandlung an Ort und Stelle vorgesehen, während einer Woche vor der Bauverhandlung – an der Amtstafel kundzumachen. Es handelt sich dabei jedoch um keine besondere Kundmachungsform.[46] Auch Präklusionsfolgen sind daran keine geknüpft.

4.3 Präklusion

Die K-BO sieht **keine eigenen Vorschriften** für die Präklusion vor. Es kann daher auf die allgemeinen Ausführungen zum AVG (insb Punkt 2.5) verwiesen werden.

---

[46] *Frommelt,* Besonderes Verwaltungsrecht² 558.

4.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand

Es kann vorkommen, dass **Nachbarn aus verschiedensten Gründen daran gehindert sind, Einwendungen geltend zu machen.** Für die Fälle, in denen eine Person unverschuldet die Frist für die Erhebung von Einwendungen versäumt, sieht § 42 Abs 3 AVG eine Möglichkeit vor, dass Nachbarn **wieder in das Verfahren eintreten** können. Diese Bestimmungen kommen auch für das Bauverfahren in Kärnten zur Anwendung, da die K-BO keine Sondervorschriften diesbezüglich vorsieht. Es kann daher auch hier auf die allgemeinen Bestimmungen verwiesen werden.

4.5 Der übergangene Anrainer

Für Anrainer, die einem Bauverfahren zu Unrecht nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber kein Baubewilligungsbescheid erlassen worden ist (übergangener Anrainer), treten die Präklusionswirkungen nicht ein. Sie bleiben daher Partei im Verfahren. Der übergangene Anrainer kann während des gesamten Verfahrens (auch noch nach der mündlichen Verhandlung) Einwendungen vorbringen. Er kann grundsätzlich auch noch nach Rechtskraft des Bescheides die Zustellung des Bescheides verlangen und diesen anfechten. Diese Möglichkeit schafft aber das Problem, dass bei übergangenen Parteien auch noch Jahre nach Erteilung der Baubewilligung eine Anfechtung des Bescheides möglich wäre.

Abweichend von den allgemeinen Bestimmungen des AVG schränkt die K-BO dies aus Gründen der Rechtssicherheit ein. Der Anrainer verliert demnach seine Parteistellung, sofern

- mit der Ausführung des Vorhabens **begonnen** wurde *und*
- seit **Meldung über den Baubeginn mehr als ein Jahr vergangen** ist (§ 23 Abs 7 K-BO).

Dass mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden sein muss, ermöglicht es dem Anrainer, Kenntnis vom Vorhaben zu erlangen. Das Abstellen auf die Ausführungsmeldung nach § 31 K-BO erleichtert die Berechnung der Frist. Aus diesem Grunde ist der Bewilligungsinhaber gut beraten, seiner Meldepflicht nach § 31 K-BO nachzukommen.[47]

4.6 Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren

Die Kärntner Bauordnung sieht in § 24 K-BO ein vereinfachtes Verfahren vor, mit dem Ziel der Verfahrenserleichterung und -beschleunigung für kleinere Projekte. Begünstigt werden Gebäude,

- die ausschließlich Wohnzwecken dienen,

[47] Vgl *Dworak,* Einführung in das Kärntner Bau- und Raumplanungsrecht 118.

- ► höchstens zwei Vollgeschoße *und*
- ► höchstens vier Wohnungen haben (§ 24 Abs 1 K-BO).

Hier erfährt schon der Anrainerkreis eine Einschränkung. Nach § 24 Abs 1 lit g Z 1 sind **Anrainer** die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und jener Grundstücke, die vom Baugrundstück **höchstens 15 m entfernt** sind.

Diese Anrainer sind zudem nur berechtigt, Einwendungen gemäß § 23 Abs 3 lit b bis g K-BO zu erheben. Nicht geltend gemacht werden können die widmungsgemäße Verwendung des Bauplatzes, der Schutz der Gesundheit und der Immissionsschutz (§ 23 Abs 3 lit a, h und i K-BO). Die Rechte der Anrainer werden dadurch de facto nicht eingeschränkt, da von ihnen auf Grund der begrenzten Größe der Bauvorhaben, und weil deren ausschließlicher Zweck das Wohnen sein darf, kaum eine Gefahr für Emissionen ausgeht.[48]

In Kärnten ist der Anrainer daher im vereinfachten Verfahren auf einen kleineren Personenkreis und in seinen Einwendungsmöglichkeiten limitiert.

Auch hinsichtlich des Verlustes der Parteistellung gelten hier besondere Regelungen:

Vorab ist den Parteien gemäß § 23 Abs 1 binnen zwei Wochen ab Einlangen des vollständigen Antrages Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu geben. Diese muss binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung der Aufforderung erfolgen. Zu einer allfälligen mündlichen Verhandlung sind nur noch jene Anrainer persönlich zu laden, die zulässige Einwendungen innerhalb dieser Frist erhoben haben.

Parteien bleiben in diesem Fall nur noch jene Anrainer,

- ► denen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde,
- ► die zulässige Einwendungen innerhalb der Frist erhoben *und*
- ► diese Einwendungen zusätzlich in einer allfälligen mündlichen Verhandlung aufrechterhalten haben.

An die Beibehaltung der Parteistellung werden hier daher höhere Anforderungen gestellt.

[48] Vgl *Dworak,* Einführung in das Kärntner Bau- und Raumplanungsrecht, Punkt 3.6.5, 118.

5. NIEDERÖSTERREICH

5.1 Nachbarn und ihre Rechte

5.1.1 Definition und Parteistellung

Der Begriff Nachbar wird in § 6 Abs 1 Z 3 und Z 4 NÖ BO[49] definiert. Nachbarn sind demnach

- die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück **angrenzen** (Z 3 erster Fall),
- die Eigentümer der Grundstücke, die vom Baugrundstück durch dazwischenliegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite **bis zu 14 m getrennt** sind (Z 3 zweiter Fall),
- die Eigentümer eines **ober- oder unterirdischen Bauwerkes** auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem der oben genannten Grundstücke (Z 4).

Beispiele: *Superädifikate, Baurechtsobjekte*

- Die Eigenschaft als Nachbar definiert sich also im Wesentlichen am Grundeigentum der direkt angrenzenden oder in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden Grundflächen.
- Grundstücke grenzen bereits dann an, wenn sich das Baugrundstück und das Grundstück des Nachbarn an einem einzigen Grenzpunkt berühren.[50] Abgeschlossen wird der **Kreis der Nachbarn** mit einer Entfernung der Grundstücke bis zu **14 m.**[51] Ausschlaggebend bei dieser Abgrenzung ist die **Grundstücksgrenze** (anders als im Burgenland, wo die Berechnung ab der Front des Vorhabens erfolgt, vgl dazu Punkt 3.1.1).

Welcher Nachbar innerhalb dieses Kreises **tatsächlich Parteistellung** im jeweiligen Bauverfahren hat, ist im Einzelfall festzustellen:

- **Durch das fertiggestellte Bauvorhaben beeinträchtigte Nachbarn:**

  Zunächst kommt jenen Nachbarn Parteistellung zu, die durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw durch das Bauwerk und dessen Benützung in ihren Nachbarrechten **beeinträchtigt werden können** (§ 6 Abs 1 letzter Satz erster Fall NÖ BO). Es genügt demnach, dass die Beeinträchtigung *theoretisch möglich* ist. Nachbarn, bei denen eine Beeinträchtigung ihrer Rechte durch das Bauprojekt nicht einmal theoretisch möglich ist, sind aber jedenfalls nicht Parteien des Verfahrens.

---

[49] NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO) LGBl 2015/1 idF LGBl 2018/53.
[50] VwGH 23. 3. 1999, 98/05/0235.
[51] LVwG NÖ 8. 8. 2019, LvwG-AV-464/002-2019.

Klargestellt wird, dass diese Auswirkungen vom **fertiggestellten Bauprojekt** ausgehen müssen. Beeinträchtigungen, die während der Bauausführung entstehen, sind daher nicht Sache des Bauverfahrens.[52] Dies gilt ebenso in den anderen Ländern, auch wenn dort eine ausdrückliche Regelung wie hier fehlt.

► **Inhaber von Fahr- und Leitungsrechten:**

Von der oben dargestellten allgemeinen Regelung gibt es eine Ausnahme für **Inhaber von Fahr- und Leitungsrechten** nach § 11 Abs 3 NÖ BO.[53] Diesen kommt unabhängig von einer Beeinträchtigung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte Parteistellung zu (§ 6 Abs 1 letzter Satz zweiter Fall NÖ BO).

► **Eigentümer von Grundstücken ohne Baubewilligung:**

Ausdrücklich keine Parteistellung hinsichtlich bestimmter Nachbarrechte (§ 6 Abs 2 Z 2 und 3 NÖ BO, siehe dazu unten) kommt dagegen **Eigentümern von Grundstücken im Grünland zu,** die an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde (§ 6 Abs 5 NÖ BO).

► **Erteilte Zustimmung:**

Zudem haben **Nachbarn** im Bauverfahren keine Parteistellung, wenn sie einem bewilligungspflichtigen Vorhaben nachweislich **zugestimmt** haben. Dafür müssen die Nachbarn unter ausdrücklichem Hinweis auf **Verzicht der Parteistellung** auf den Planunterlagen unterzeichnet haben (§ 6 Abs 6 NÖ BO).

5.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

Nach § 6 Abs 2 NÖ BO werden **subjektiv-öffentliche Rechte** durch jene Bestimmungen der NÖ BO, des NÖ Raumordnungsgesetzes, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen dieser Gesetze begründet, die

► die **Standsicherheit,** die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Z 1)

sowie

► den Schutz vor **Emissionen,** ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (zB aus Heizungs- und Klimaanlagen) (Z 2)

gewährleisten, *und* durch jene Bestimmungen über

► die **Bebauungsweise,** die Bebauungshöhe, den Bauwich[54], die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung

---

[52] VwGH 15. 11. 2011, 2008/05/0027.

[53] Fahr- und Leitungsrechte sind dingliche Rechte, die grundsätzlich durch Eintragung ins Grundbuch erworben werden. Fahrrechte berechtigen zur Begehung bzw Befahrung des Grundstückes; Leitungsrechte sind zB (Haus-)Kanal-, Wasserleitungs-, Stromleitungsrechte etc. Vgl dazu *Kienastberger/Stellner-Bichler,* NÖ Baurecht², I. Baurecht § 11 Anm zu Abs 3.

[54] Der *Bauwich* ist der vorgeschriebene Mindestabstand eines Hauptgebäudes zu den Grundstücksgrenzen oder zur Straßenfluchtlinie (= Abstandsbestimmungen); vgl dazu § 4 Z 8; §§ 50 ff NÖ BO.

einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen (Z 3 lit a),

sowie

- gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach Z 3 lit a (siehe vorhergehender Punkt), soweit die ausreichende **Belichtung**
  - auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn *oder*
  - auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Nachbarn

  beeinträchtigt werden könnte (Z 3 lit b).

  Die Aufzählung des § 6 Abs 2 NÖ BO ist **taxativ** und somit abschließend; sie ermöglicht keine die Nachbarrechte erweiternde Auslegung.[55]

5.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Anders als in den meisten Bundesländern ist Voraussetzung für die Präklusion nicht die mündliche Verhandlung, sondern eine **Verständigung vom Vorhaben.**

In Niederösterreich hat die Baubehörde bei baubewilligungspflichtigen Vorhaben zunächst von Amts wegen in einem **Vorprüfungsverfahren** umfassend zu prüfen, ob das Bauprojekt **mit den baurechtlichen und bautechnischen Vorschriften übereinstimmt** (§ 20 NÖ BO).

Beispiele: *Etwa, ob dem Bauvorhaben die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient, der Bebauungsplan, der Zweck einer Bausperre, ein Bauverbot oder etwa das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 entgegensteht.*

Wenn die Baubehörde gesetzliche Hindernisse für das Projekt feststellt, hat sie den Antrag **abzuweisen.** Hält sie dessen Beseitigung durch eine **Änderung des Bauvorhabens** für **möglich,** hat sie dies dem Bauwerber **mitzuteilen** (§ 20 Abs 2 NÖ BO).

Führt die Vorprüfung zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde das **Verfahren mit Parteien und Nachbarn** einzuleiten; diese sind zu verständigen.

Von vornherein **keine Verpflichtung zur Verständigung der Nachbarn** besteht nach § 21 Abs 4 NÖ BO bei jenen Vorhaben, die keine Nachbarrechte berühren können.

Beispiele: *Emissionsneutrale Änderungen im Inneren von Bauwerken; Bauvorhaben (zB ein Nebengebäude im Bauwich) auf sehr großen oder langgestreckten Grundstücken, an die zwar mehrere Grundstücke angrenzen, von denen*

[55] Vgl VwGH 23. 11. 2016, Ra 2016/05/0023.

jedoch nur einige wenige vom Bauvorhaben berührt sein können; rein ortsbildprägende Maßnahmen sowie Vorhaben nach § 18 Abs 1 a NÖ BO; vgl dazu auch Punkt 5.6.

Nach Durchführung einer positiven Vorprüfung sind nach § 21 Abs 1 NÖ BO zunächst die Parteien[56] sowie **alle Nachbarn** durch die Behörde

- ► vom geplanten, bewilligungspflichtigen Bauvorhaben **nachweislich zu informieren** und
- ► darauf hinzuweisen, dass bei der Behörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf.
- ► Die beteiligten Personen werden außerdem dazu aufgefordert, **Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen** ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Für Parteien und Nachbarn in **Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen** darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen **Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur)** in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Gebäude derartige Anschläge in ihren Gebäuden dulden müssen. Die Verständigung ist in diesem Fall gleichzeitig an der Amtstafel oder auf der Homepage der Gemeinde kundzumachen, wodurch die Information nach der gesetzlichen Bestimmung **dieselben Rechtswirkungen entfaltet wie die persönliche Verständigung.**

Die NÖ BO gewährt somit allen Nachbarn ein **umfassendes Einsichtsrecht** in die Unterlagen. Es sind auch alle Nachbarn von der Baubehörde aufzufordern, gegen das Projekt **Einwendungen** zu erheben. Dies ist insb für jene Nachbarn von Relevanz, denen in der Folge auch Parteistellung zukommt.

Nur wenn Einwendungen auch fristgerecht einlangen, ist in der Folge eine **mündliche Verhandlung** durchzuführen. Nach dem Gesetzeswortlaut soll eine solche nicht stattfinden, wenn keine Einwendungen erhoben wurden. Sofern erforderlich, insb für einzelne Sachverständige, wird aber ein Ortsaugenschein vorgenommen werden können.

Findet eine mündliche Verhandlung statt, ist bezüglich der Kundmachung nach der allgemeinen Regelung des AVG vorzugehen; die NÖ BO sieht keine gesonderten Bestimmungen dazu vor.

[56] Darunter fallen neben den Nachbarn nach § 6 Abs 1 und 3 NÖ BO noch der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks, der Eigentümer des Baugrundstücks sowie uU der Straßenerhalter oder die Gemeinde, vgl dazu § 6 NÖ BO.

5.3 Präklusion

Nach der Vorprüfung (§ 20 NÖ BO) hat die Behörde wie ausgeführt die Parteien und Nachbarn nachweislich vom geplanten Bauvorhaben zu informieren und aufzufordern, Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Werden innerhalb dieser Frist **keine (zulässigen) Einwendungen** erhoben, **erlischt die Parteistellung** nach § 21 Abs 1 NÖ BO und es kommt zur **Präklusion.** Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 AVG findet in diesem Fall nicht statt.

Nach der NÖ BO kann es sohin auch **ohne mündliche Bauverhandlung** zur Präklusion kommen. Die Parteien und Nachbarn sollen aber grundsätzlich nicht in ihren Rechten geschmälert werden; im Gegenteil: Durch die ausdrückliche Festlegung, dass sich alle Nachbarn – auch jene, die nicht Parteistellung haben (damit geht die Regelung über § 17 AVG hinaus) – umfassend durch Einsicht in die Unterlagen informieren dürfen, sollen im Sinne einer **umfassenden Transparenz** des Verfahrens auch jene miteinbezogen werden, die andernfalls keine Information erhalten hätten. Befürchtungen, es würde etwas – insb vor den Nachbarn – geheim gehalten, sollen damit bereits im Vorfeld zerstreut werden. Gleichzeitig wird dem in der Praxis immer wiederkehrenden Problem der Baubehörden, wem in die Unterlagen in welcher Form Einsicht gewährt werden darf, begegnet. Obwohl grundsätzlich keine Bauverhandlung (also eine Verhandlung unter Teilnahme der Nachbarn und Parteien) mehr vorgesehen ist, kann natürlich **jederzeit bei Bedarf ein Augenschein nach § 54 AVG** – gegebenenfalls unter Beiziehung von Sachverständigen und Parteien – durchgeführt werden.[57]

5.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand

Auch die NÖ BO sieht eine eigene Regelung für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor.

Nach § 21 Abs 2 NÖ BO kann ein Nachbar, der seine Parteistellung durch Präklusion verloren hat und glaubhaft macht, dass er ohne sein Verschulden wegen eines **unvorhersehbaren oder unabwendbaren Ereignisses daran gehindert war,** innerhalb der zweiwöchigen Frist Einwendungen zu erheben, auch **nachträglich Einwendungen geltend machen,** und zwar

- **binnen 2 Wochen ab Wegfall des Hindernisses***, jedoch*
- **spätestens bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Entscheidung** der Sache.
- Liegen die Voraussetzungen für eine Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand vor, sind die geltend gemachten Nachbarrechte von der Baubehörde zu berücksichtigen, bei der das Verfahren anhängig ist.

---

[57] Siehe dazu ausführlich *Kienastberger/Steiner-Bichler,* NÖ Baurecht[2], I. Baurecht § 21 EB Novelle LGBl 2017/50 (idF LGBl 2017/52) zu Abs 1.

5.5 Übergangener Nachbar

Nachbarn, die einem Bauverfahren zu Unrecht nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber eine Baubewilligung nicht erlassen worden ist (übergangener Nachbar), verlieren ihre Parteistellung grundsätzlich nicht sofort und können daher auch noch nach Ablauf der Einwendungsfrist des § 21 Abs 1 NÖ BO ihre Nachbarrechte bei der Baubehörde geltend machen (§ 6 Abs 7 NÖ BO).

Dies jedoch auch hier, anders als nach der generellen Regelung des AVG, **nicht zeitlich unbeschränkt.**

Nach § 6 Abs 7 NÖ BO verlieren nämlich auch Nachbarn, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, ihre Parteistellung,

- wenn die **Ausführung** des Bauvorhabens **begonnen** wurde *und*
- seit der **Anzeige des Beginns** der Ausführung des **Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen** ist,

sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde. Dies soll wie auch sonst der Rechtssicherheit dienen.

Das Verfahren ist gegenüber den übergangenen Nachbarn bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen.[58]

5.6 Nachbarrechte im Bewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterung

Neben dem „ordentlichen" Bewilligungsverfahren gibt es in § 18 Abs 1 a NÖ BO ein **Bewilligungsverfahren mit „Verfahrenserleichterung".**[59]

Diese Vorhaben lösen grundsätzlich **keine Parteistellung der Nachbarn** aus (§ 6 Abs 1 letzter Satz NÖ BO). Die Nachbarn können daher **keine Nachbarrechte** in dem Verfahren vor der Behörde geltend machen. Mangels Parteistellung im Verfahren kann es auch nicht zu deren Verlust, also zur Präklusion der Nachbarn, kommen.

Beispiele: *Mit Verfahrenserleichterung sind Anträge auf Baubewilligung für*

- *die Errichtung eines eigenständigen Bauwerks mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 10 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland;*

---

[58] VwGH 23. 3. 2013, 2011/06/0118.

[59] Diesen Anträgen sind lediglich eine zur Beurteilung des Vorhabens ausreichende, maßstäbliche Darstellung und Beschreibung des Vorhabens in zweifacher Ausfertigung und für Vorhaben der Aufstellung eines Heizkessels überdies ein Typenprüfbericht anzuschließen.

- *die Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von nicht mehr als 3 m oder einer oberirdischen baulichen Anlage, deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht, mit einer überbauten Fläche von jeweils nicht mehr als 50 m² und einer Höhe von nicht mehr als 3 m auf einem Grundstück im Bauland;*
- *die Abänderung von Bauwerken, sofern keine Nachbarrechte verletzt werden könnten;*
- *die Aufstellung eines Heizkessels mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr als 400 kW für Zentralheizungsanlagen einschließlich einer allfälligen automatischen Brennstoffbeschickung oder*
- *die Aufstellung einer Maschine oder eines Gerätes in baulicher Verbindung mit einem Bauwerk*

abzuführen.

6. OBERÖSTERREICH

6.1 Nachbarn und ihre Rechte

6.1.1 Definition und Parteistellung

„Nachbarn" im Sinne der Oö BauO[60] sind die **Eigentümer und Bauberechtigten** von Grundstücken, die

- höchstens *zehn Meter* – bei Vorhaben betreffend Wohngebäude einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen –

  bzw

- höchstens *50 Meter* – bei anderen Bauvorhaben sowie im Fall von Einwendungen gegen heranrückende Wohnbebauung (§ 31 Abs 5 Oö BauO) –

vom zu bebauenden Grundstück entfernt sind.

Zusätzliche Voraussetzung für die Nachbarstellung (gemeint Parteistellung) ist jeweils, dass die genannten Personen durch das Bauvorhaben **voraussichtlich in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt werden können** (§ 31 Abs 1 Oö BauO).

Grundsätzlich sind die Nachbarn persönlich zu verständigen. Allerdings gilt hier eine Besonderheit: Die Ladung kann auch für bekannte Beteiligte durch Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) erfolgen, wobei diese Ladung dieselben Rechtswirkungen wie die persönliche Verständigung entfaltet; die Eigentümer der betroffenen Häuser haben derartige Anschläge in ihren Häusern zu dulden (vgl § 32 Oö BauO).

6.1.2 Zulässige Einwendungen (Nachbarrechte)

Die Nachbarn sind (von einer Ausnahme[61] abgesehen) Parteien des Baubewilligungsverfahrens; als solche können die Nachbarn Bauansuchen mit Einwendungen bekämpfen.

§ 31 Abs 3 Oö BauO unterscheidet zunächst zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Einwendungen.

Ein Umkehrschluss aus § 35 Oö BauO ergibt, dass **privatrechtliche Einwendungen** nicht relevant für die Entscheidung über das Bauansuchen sind. Der Verhandlungsleiter hat in der mündlichen Bauverhandlung (falls notwendig) dahin zu wirken, dass erkennbar

---

[60] Oberösterreichische Bauordnung 1994 LGBl 1994/66 idF LGBl 2020/125.

[61] Gemäß § 31 Abs 1 a Oö BauO kommt den Nachbarn in Baubewilligungsverfahren betreffend Antennenanlagen nur ein Anhörungsrecht zu.

wird, ob es sich bei erhobenen Einwendungen um privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche handelt. Hinsichtlich privatrechtlicher Einwendungen hat er einen Vergleichsversuch vorzunehmen und einen allfälligen Vergleich in der Verhandlungsschrift zu protokollieren (§ 32 Abs 5 Oö BauO). Scheitert ein Vergleich, ist der Nachbar mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.[62]

Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn können sich gemäß § 31 Abs 4 Oö BauO auf das Baurecht (insb die Oö BauO, das Oö Bautechnikgesetz und die Oö Bautechnikverordnung), einen Flächenwidmungsplan oder einen Bebauungsplan stützen. Auf andere Bestimmungen gestützte Einwendungen sind im Bauverfahren unbeachtlich. Eine Verletzung wasserrechtlicher Bestimmungen durch das Bauvorhaben ist zB bei der Wasserrechtsbehörde geltend zu machen. Einwendungen können sich zudem nur auf solche Bestimmungen stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen und somit subjektiv-öffentliche Rechte verbürgen.

Nach der demonstrativen[63] (= beispielhaften) Aufzählung in § 31 Abs 4 Oö BauO beinhalten insb die Bestimmungen über die folgenden Aspekte eines Bauvorhabens subjektiv-öffentliche Rechte:

- **Bauweise** (damit ist die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück gemeint; siehe § 32 Abs 5 Oö ROG)
- **Ausnutzbarkeit des Bauplatzes**
- **Lage des Bauvorhabens**
- **Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden**
- **Gebäudehöhe** (jedoch nur an der dem Nachbarn zugewandten Front[64])
- **Belichtung und Belüftung**[65]
- **Schutz von gesundheitlichen Belangen** (zB auch Brandschutz[66])
- **Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen**

Den Schutz vor Immissionen kann der Nachbar nicht geltend machen, wenn sein Grundstück oder die darauf allenfalls errichteten Bauwerke nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind *und* die Errichtung solcher Bauwerke auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist (§ 31 Abs 4 Oö BauO).

---

62 VwGH 21. 12. 2010, 2009/05/0277.

63 VwGH 27. 8. 1996, 96/05/0096.

64 VwGH 28. 4. 2006, 2004/05/0257.

65 Unter diesem Titel kann zB die Einhaltung der inneren Baufluchtlinien vom seitlichen Nachbarn geltend gemacht werden, weil die Überschreitung dieser Baufluchtlinien seine Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse beeinträchtigen kann (VwGH 15. 2. 2011, 2010/05/0067), nicht jedoch allgemein eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse am Nachbargrundstück (VwGH 5. 3. 2014, 2013/05/0024).

66 *V. Strasser* in *Pabel* (Hrsg), Oö Baurecht (2019) § 31 Rz 42.

Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigung bedürfen, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, überdies nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen (§ 31 Abs 6 Oö BauO). Damit wird eine Doppelgleisigkeit mit dem Gewerbeverfahren, in welchem die Immissionen ohnedies geprüft werden, vermieden.

Bezüglich der Statik (Standfestigkeit) und Rutschgefahr eines Bauvorhabens kommen den Nachbarn selbst dann keine subjektiv-öffentlichen Rechte zu, wenn das Bauvorhaben unter diesen Aspekten möglicherweise sein Grundstück bedroht.[67]

Beim Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) kann der Nachbar umgekehrt Immissionen, die von seiner bestehenden benachbarten Betriebsanlage oder von seinem bestehenden benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken, einwenden. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind (§ 31 Abs 5 Oö BauO).

6.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

In Oberösterreich ist grundsätzlich verpflichtend eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Wird der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen, hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag eine mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbindende mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff AVG durchzuführen (§ 32 Oö BauO). Dieser ist mindestens ein Bausachverständiger beizuziehen. Wann eine Bauverhandlung ausnahmsweise entfallen kann, bestimmt § 32 Abs 7 Oö BauO (das ist der Fall, wenn ua die Nachbarn ihre Zustimmung bereits vorab erteilt bzw auf die Erhebung von Einwendungen verzichtet haben).

Für die Kundmachung der Bauverhandlung und die persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten davon gilt grundsätzlich das AVG, allerdings mit zwei Erleichterungen:

Die bekannten Beteiligten können auch durch **Anschlag der Kundmachung in den betroffenen Häusern** an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) geladen werden. Diese Ladung **entfaltet dieselben Rechtswirkungen wie die persönliche Verständigung** (§ 32 Abs 1 dritter Satz 3 Oö BauO).

Zudem gilt die **Kundmachung im Internet** unter der Adresse der Baubehörde gemäß § 32 Abs 1 fünfter Satz Oö BauO ohne weiteres als geeignete Kundmachungsform im Sinne des § 42 Abs 1 AVG. Die in § 42 Abs 1 a AVG vorgesehene dauerhafte Kundmachung an der Amtstafel der Behörde, wonach Kundmachungen im Internet erfolgen können und unter welcher Adresse sie erfolgen, ist somit nach dem Wortlaut der Oö BauO nicht erforderlich.

---

[67] VwGH 27. 8. 1996, 96/05/0096.

6.3 Präklusion

Wurde die Bauverhandlung wie zuvor beschrieben kundgemacht und dabei auf die Präklusionsfolgen hingewiesen, müssen die Nachbarn spätestens in der mündlichen Verhandlung Einwendungen erheben. Andernfalls **verlieren sie gemäß § 42 AVG ihre Parteistellung.** Wurden nicht alle Nachbarn geladen und die Verhandlung auch nicht doppelt kundgemacht, gilt die Präklusion nur für die ordnungsgemäß geladenen Parteien. Die Oö BauO sieht diesbezüglich keine Abweichungen vom AVG vor.

6.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand

War ein Nachbar durch ein **unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis** verhindert, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, kann er diese unter bestimmten Voraussetzungen nachholen (Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand). Die diesbezügliche Regelung § 33 Abs 5 Oö BauO ist inhaltlich ident mit § 42 Abs 3 AVG.

6.5 Übergangener Nachbar

Nachbarn, die vor oder bei der Bauverhandlung keine Einwendungen erheben konnten, weil sie zu dieser Verhandlung nicht geladen wurden, gelten als übergangene Parteien (§ 33 Abs 1 Oö BauO).

Die Oö BauO sieht genau vor, wie übergangene Parteien im Nachhinein beizuziehen sind. Je nach dem Stand des Baubewilligungsverfahrens erfolgt die Beiziehung wie folgt:

- Bis zur Erlassung des Baubescheides ist den übergangenen Nachbarn **Parteiengehör** zum Baubewilligungsantrag und zum Ergebnis des bereits durchgeführten Ermittlungserfahrens zu gewähren.
- Im **Rahmen** des Parteiengehörs können übergangene Parteien inhaltlich **alles vorbringen,** was sie ansonsten bis zur oder bei der Bauverhandlung gegen das Bauvorhaben einzuwenden berechtigt gewesen wären (siehe Punkt 6.1.2). Übergangene Parteien haben jedoch **keinen Rechtsanspruch auf Wiederholung der mündlichen Bauverhandlung** (§ 33 Abs 3 Oö BauO).
- Hat die **Behörde** bereits einen Bewilligungsbescheid erlassen, hat sie den übergangenen Nachbarn auf deren Antrag eine Bescheidausfertigung zukommen zu lassen. Die Partei kann dann gegen den Bescheid ein Rechtsmittel einlegen.
- Abweichend von den allgemeinen Regelungen des AVG erlischt dieses Recht jedoch **mit Ablauf eines Jahres ab dem Beginn der Bauausführung** des gegenüber den anderen Verfahrensparteien rechtskräftig bewilligten Bauvorhabens (§ 33 Abs 4 Oö BauO).

Nach dem Wortlaut des § 33 Abs 2 Oö BauO sind übergangene Parteien *„auf ihren Antrag hin“* in das Verfahren einzubeziehen. Diese Wendung ändert jedoch nichts daran, dass die Baubehörde übergangene Parteien schon von Amts wegen einbeziehen muss,

sobald sie von ihnen Kenntnis erlangt.[68] Sie weist darauf hin, dass übergangene Parteien erzwingen können, in das Verfahren einbezogen zu werden; es kann der Bestimmung jedoch nicht unterstellt werden, sie habe die Rechtsstellung übergangener Parteien beschränken wollen. Erstens wäre nicht verständlich, warum die Behörde, die von vornherein die Pflicht trifft, alle Parteien einzubeziehen, nicht verpflichtet sein soll, ein diesbezügliches Versäumnis nachträglich auszubessern. Zweitens wäre es unzweckmäßig, Parteien, die bekannt sind oder ausfindig gemacht werden können, nicht einzubeziehen, da eine Nichtzustellung des Bewilligungsbescheids mangels Auslösung der Rechtsmittelfrist zu verlängerter Rechtsunsicherheit führt.

§ 33 Abs 6 Oö BauO regelt schließlich den Fall, dass der Baubewilligungsbescheid zu Unrecht gemäß § 32 Abs 7 Oö BauO unter Entfall der mündlichen Verhandlung erlassen wurde. Nach dieser Bestimmung kann die mündliche Verhandlung entfallen, wenn alle Nachbarn mittels Unterschrift auf dem Bauplan ihre Zustimmung zum Bauvorhaben erklärt haben. Ohne mündliche Verhandlung ist aber keine Präklusion möglich. Nimmt die Behörde also irrtümlich die Zustimmung aller Nachbarn an und stellt sie auch den Bewilligungsbescheid den Nachbarn, deren Zustimmung fehlt, nicht zu, sind diese weder präkludiert, noch wird ihnen gegenüber die Rechtsmittelfrist ausgelöst. Nach § 33 Abs 6 Oö BauO sind die Bestimmungen betreffend übergangene Parteien in diesem Fall sinngemäß anzuwenden. Der Nachbar, dessen Zustimmung fehlt und dem auch nicht zugestellt wurde, kann daher ebenfalls nur binnen eines Jahres ab dem Beginn der Bauausführung die Zustellung des Bewilligungsbescheids beantragen und dagegen ein Rechtsmittel einlegen.[69]

6.6 Nachbarrechte im Anzeigeverfahren

Bestimmte Bauvorhaben können nach den §§ 25 f Oö BauO in einem Anzeigeverfahren genehmigt werden. Gemäß § 25 a Abs 5 Z 2 Oö BauO gelten für „anzeigepflichtige Bauvorhaben“ die Vorschriften der §§ 36, 38, 39, 41 und 45 bis 49 Oö BauO sinngemäß. Die Regelungen des § 31 Oö BauO betreffend Einwendungen der Nachbarn fallen nach der insoweit klaren Rechtslage nicht darunter. Die Rechtslage ist somit eindeutig, dass **Nachbarn** bei „anzeigepflichtigen Bauvorhaben“ **keine Parteistellung** zukommt.[70]

Dem Anzeigeverfahren unterliegen verschiedene geringfügige Bauvorhaben. Zudem unterliegen ihm der Neu-, Zu- oder Umbau von Wohngebäuden, ausgenommen Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m oder einer allseitigen Traufenhöhe von mehr als 25 m über dem angrenzenden künftigen Gelände, wenn ua die Nachbarn durch ihre Unterschrift auf dem Bauplan erklärt haben, gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen zu erheben (§ 25 Abs 1 Z 1). Das Mitspracherecht der Nachbarn ist bei solchen Wohngebäuden somit dadurch gesichert, dass ein Anzeigeverfahren nur mit ihrer Verzichtserklärung möglich ist.

---

[68] *Steiner* in *Pabel* (Hrsg), Oö Baurecht (2019) § 33 Rz 8.

[69] Die gegenteilige Rechtsprechung (VwGH 29. 4. 2008, 2007/05/0306) ist somit seit Inkrafttreten des § 33 Abs 6 Oö BauO (LGBl 2013/34) überholt.

[70] VwGH 2. 8. 2018, Ra 2018/05/0198.

7. SALZBURG

7.1 Nachbarn und ihre Rechte

7.1.1 Definition und Parteistellung

In Salzburg ist die baurechtliche **Nachbar(partei)stellung** in § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG[71] geregelt. In der Praxis kann die Anwendung dieser Bestimmung und – damit einhergehend – die Ermittlung des Nachbarkreises durchaus Schwierigkeiten bereiten. Das ist der recht komplexen und vielschichtigen Struktur des § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG geschuldet, der zwischen verschiedenen baulichen Maßnahmen unterscheidet. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern führt dies zu einer nicht notwendigen Verkomplizierung. Im Detail:

- In Verfahren zur Errichtung von **Bauten, Zu- und Aufbauten**[72] (§ 2 Abs 1 Z 1 BauPolG) gelten all jene Grundstückseigentümer als Nachbarn, deren Grundstücke von den Fronten des Baues nicht weiter entfernt sind, als die nach § 25 Abs 3 BGG[73] maßgebenden Höhen der Fronten betragen. Handelt es sich um einen **oberirdischen Bau** mit einem umbauten Raum von **über 300 m³,** haben jedenfalls auch alle Eigentümer von Grundstücken, die von den Fronten des Baues weniger als 15 m entfernt sind, Nachbarparteistellung. Bei **unterirdischen** Bauten oder unterirdischen Teilen von Bauten beschränkt das Gesetz die Nachbarparteistellung hingegen auf die Eigentümer jener Grundstücke, die von den Außenwänden weniger als 2 m entfernt sind.
- Demselben Personenkreis wird – bei sinngemäßer Erfüllung der vorstehenden Voraussetzungen – auch in Verfahren betreffend die in **§ 2 Abs 1 Z 8 BauPolG** angeführten baulichen Maßnahmen die Nachbareigenschaft eingeräumt. Zu diesen Maßnahmen zählen etwa die Errichtung und erhebliche Änderung von Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken sowie die Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50 m² übersteigt. Ebenso gelten die vorbezeichneten Grundstückseigentümer in Baubewilligungsverfahren zur **Änderung der Art des Verwendungszweckes** von Bauten oder Teilen von Bauten (§ 2 Abs 1 Z 5 BauPolG) als Nachbarn, sofern die Zweckänderung die in § 9 Abs 1 Z 1 und 2 BauPolG angeführten raumordnungs- und baurechtlichen Voraussetzungen (Flächenwidmungs- und Bebauungsplankonformität bzw Übereinstimmung mit der Bauplatzerklärung) berühren kann. Zufolge des Gesetzeswortlautes kommt es dabei nicht darauf an, ob die geplante Zweckänderung die betreffenden raumordnungs- oder baurechtlichen Vorschriften tatsächlich ver-

---

71 (Salzburger) Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG) LGBl 1997/40 (Wv) idF LGBl 2019/33.
72 Zum Begriff des „Baues“ siehe die Legaldefinition des § 1 BauPolG.
73 (Salzburger) Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) LGBl 1968/69 idF LGBl 2016/1.

letzt; zur Begründung der Nachbarstellung ist es ausreichend, dass die Zweckänderung (theoretisch) **geeignet** ist, diese Belange zu berühren.[74]

- Im Übrigen gelten
  - in Verfahren zur Errichtung und erheblichen Änderung von **Einfriedungen** im Sinne des § 2 Abs 1 Z 7 BauPolG die Eigentümer der an die einzufriedende Seite des Bauplatzes angrenzenden und nicht weiter als die Mauerhöhe entfernten Grundstücke sowie die Straßenerhalter öffentlicher Verkehrsflächen, die von der Einfriedung nicht weiter als deren Höhe entfernt liegen,
  - in Verfahren zur Errichtung und erheblichen Änderung von **Stütz- und Futtermauern** im Sinne des § 2 Abs 1 Z 7 a BauPolG die Eigentümer jener Grundstücke, die von der geplanten Mauer nicht weiter als das Doppelte ihrer höchsten Höhe entfernt sind, und
  - in Verfahren zur Errichtung und erheblichen Änderung von frei stehenden **Solaranlagen** (§ 2 Abs 1 Z 9 BauPolG) die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke

als **Nachbarn** im Rechtsinn.

Bei anderen als den in § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG genannten baulichen Maßnahmen kennt das Gesetz **keinen Nachbar.** Es ist also stets im Einzelfall zu prüfen, ob im jeweiligen Baubewilligungsverfahren **überhaupt** eine Nachbar(partei)stellung vorgesehen ist.[75] Abgesehen davon ist zu beachten, dass – mit Ausnahme des Straßenerhalters bei Einfriedungen entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche (§ 7 Abs 1 Z 1 lit c BauPolG) – nur den in § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG umschriebenen **Grundstückseigentümern** Nachbareigenschaft zukommt. Im Falle von Mit- bzw Wohnungseigentum[76] gilt jeder Miteigentümer für sich genommen als Nachbar.[77] Den Grundstückseigentümern sind **Bauberechtigte**[78] gleichzuhalten; sonstige dinglich Berechtigte (wie zB Dienstbarkeitsnehmer) oder benachbarte Bestandnehmer genießen im Baubewilligungsverfahren hingegen keine Nachbar(partei)stellung.[79]

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern[80] differenziert das BauPolG grundsätzlich nicht zwischen der Stellung als Nachbar und der Stellung als Partei. Wer Nachbar im Sinne der Definition des § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG ist, hat daher nach der gesetzlichen Grundkonzeption – zumindest zunächst – **auch Parteistellung** im Baubewilligungsverfahren, ohne dass es hierfür eines weiteren Zutuns des Nachbarn bedürfte[81] und/oder zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Die Salzburger Rechtslage ist insofern

---

74 VwGH 25. 9. 2007, 2006/06/0092.

75 Vgl auch *Thaller* in *Thaller/Weber/Lampert* (Hrsg), Österreichisches Baurecht I, Salzburg (2020) 6.2.

76 Gemäß § 2 Abs 1 WEG 2002.

77 Vgl VwGH 10. 4. 2012, 2010/06/0078.

78 Im Sinne des BauRG.

79 Siehe im Detail *Giese*, Salzburger Baurecht[2] (2018) § 7 BauPolG Rz 18; siehe auch VwGH 27. 8. 2013, 2013/06/0126.

80 So zB Niederösterreich. Siehe dazu oben Punkt 5.1.1.

81 Ein solches aktives Tätigwerden zur Erlangung der Parteistellung wird in Wien verlangt. Siehe dazu unten Punkt 11.1.1.

also von einem anfänglichen **Gleichklang** zwischen der Nachbar- und der Parteistellung geprägt. Das bedeutet auch, dass grundsätzlich sämtliche Nachbarn dem Bauverfahren als Parteien beizuziehen sind und diese im Rahmen ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte **Einwendungen** gegen das eingereichte Bauvorhaben erheben können (siehe dazu im Detail unter Punkt 7.1.2).

Der angesprochene anfängliche Gleichklang zwischen der Nachbar- und der Parteistellung wird allerdings durch § 7 Abs 9 BauPolG bis zu einem gewissen Grad **durchbrochen.** Nach dieser Bestimmung haben Nachbarn keine Parteistellung im weiteren Verfahren, wenn sie im Hinblick auf ihre subjektiv-öffentlichen Rechte der baulichen Maßnahme unwiderruflich **zugestimmt** haben. Eine allfällige Zustimmung gemäß § 7 Abs 9 BauPolG hat bereits **vor** Einleitung des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen; sie bewirkt, dass der zustimmende Nachbar im betreffenden Verfahren **von Vornherein** erst gar keine Parteistellung erlangt.[82] Für die Zustimmung ist zwingend das von der Salzburger Landesregierung in der Baupolizeilichen Formularverordnung 2002[83] vordefinierte Formular Z 1 zu verwenden. Außerdem müssen auch die Pläne von den Zustimmenden unterfertigt werden. Erklärt der Nachbar erst **während** des Verfahrens seine Zustimmung, ist § 7 Abs 9 BauPolG nicht einschlägig; diesfalls kommt es jedoch nach Maßgabe des § 42 Abs 2 und 3 AVG bzw des § 8 Abs 3 BauPolG zur Präklusion.[84]

7.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern sind die **subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte** – mit Ausnahme der bautechnischen Nachbarrechte – im BauPolG nicht abschließend angeführt. Nach der generalklauselartigen Regelung des § 9 Abs 1 Z 6 BauPolG werden solche Rechte durch jene Bauvorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hierzu gehören insb die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten am Bauplatz. Es ist also stets im Einzelfall zu prüfen, ob allfällige **Nachbareinwendungen** tatsächlich in einem aus den Bauvorschriften ableitbaren subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht Deckung finden. Nur solche Einwendungen sind zulässig und von der Baubehörde einem inhaltlichen Abspruch zuzuführen. Sonstige im öffentlichen Recht begründete Einwendungen sind hingegen zurückzuweisen[85] und privatrechtliche Einwendungen – soweit hierüber im Verfahren keine gütliche Vereinbarung erzielt werden kann – auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Gütliche Vereinbarungen, die im Verfahren ausdrücklich abgeschlossen wurden, hat die Behörde im Bescheid zu **beurkunden** (§ 9 Abs 5 BauPolG).

---

82 *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 7 BauPolG Rz 45.

83 LGBl 2002/56 idF LGBl 2005/33.

84 *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 7 BauPolG Rz 46.

85 Klarstellend sei angemerkt, dass die Baubehörde freilich verpflichtet ist, von Amts wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben den einschlägigen raumordnungs- und baurechtlichen sowie bautechnischen Vorschriften genügt. Soweit keine subjektiv-öffentliche Nachbarrechte betroffen sind, hat der Nachbar aber keinen Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Vorschriften.

7. Salzburg

Im Einzelnen lassen sich **subjektiv-öffentliche Nachbarrechte** insb aus folgenden Gesetzen ableiten:[86]

► ROG 2009[87] und BGG

Wie der VwGH in ständiger Rechtsprechung betont, haben Nachbarn nach § 9 Abs 1 Z 6 BauPolG ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der raumordnungsrechtlichen Vorschriften über die Flächennutzung und die Bebauungsplanung, sofern diese auch im **Interesse des Nachbarn** gelegen sind.[88] Nachbarn haben dementsprechend insb ein Recht auf Einhaltung der im Flächenwidmungsplan festgelegten **Widmungskategorie,** sofern damit ein Immissionsschutz der Nachbarn verbunden ist.[89] Ebenso kommt Nachbarn etwa ein Recht auf Einhaltung der im **Bebauungsplan** festgelegten Bebauungsweise zu, soweit dadurch die Verhältnisse an ihren Grundgrenzen betroffen sind.[90]

Des Weiteren besitzen Nachbarn etwa auch einen Rechtsanspruch

- auf Einhaltung der in § 25 BGG festgelegten **Mindestabstände** zu ihren Grundstücken;[91]
- auf Wahrung der gesetzlichen (Ermessens-)Voraussetzungen bei Erteilung einer den Nachbarn in seiner Interessensphäre berührenden Abstandsnachsicht gemäß § 25 Abs 8 BGG;[92] und
- auf gesetzmäßige Festlegung der dem Nachbarschutz dienenden **Bebauungsgrundlagen** in der Bauplatzerklärung und Einhaltung derselben durch das geplante Bauvorhaben. Hierzu zählen insb die Festlegung und Einhaltung der Gebäudehöhen und der Abstände.[93]

► BTG 2015[94]

§ 7 a BauPolG enthält darüber hinaus einen Katalog jener bautechnischen Vorschriften, die für Nachbarn subjektiv-öffentliche Rechte im Bauverfahren darstellen. Diese Aufzählung ist **abschließend.**[95] Aus sonstigen, nicht explizit genannten bautechnischen Bestimmungen lassen sich keine wie auch immer gearteten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte ableiten. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte vermögen daher nur die folgenden bautechnischen Vorschriften zu vermitteln:

---

[86] Siehe auch die beispielhafte Aufstellung bei *Thaller* in *Thaller/Weber/Lampert* (Hrsg), Österreichisches Baurecht I, Salzburg (2020) 6.4.1; siehe im Detail zu möglichen subjektiv-rechtlichen Nachbarrechten auch *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 9 BauPolG Rz 30 ff.

[87] Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) LGBl 2009/30 idF LGBl 2020/77.

[88] Siehe etwa jüngst VwGH 29. 5. 2018, Ro 2016/06/0010 mwN.

[89] VwGH 18. 5. 2010, 2008/06/0205.

[90] VwGH 28. 11. 1991, 91/06/0002.

[91] VwGH 26. 6. 1997, 96/06/0160; vgl auch VwGH 18. 12. 2007, 2007/06/0112.

[92] VwGH 27. 3. 2007, 2003/06/0077 mwN.

[93] VwGH 21. 2. 2014, 2013/06/0057; 26. 6. 1997, 96/06/0160.

[94] Salzburger Bautechnikgesetz 2015 (BauTG 2015) LGBl 2016/1 idF LGBl 2018/19.

[95] VwGH 6. 12. 2019, Ra 2019/06/0247 mwN.

- § 3 Abs 3 BauTG 2015 hinsichtlich der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen durch die **Verwendung** der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlage; dabei gelten Emissionen, die mit Wohnnutzungen einhergehen oder von Kindern in Schulen, Kindergärten, Horten und Tagesbetreuungseinrichtungen etc typischerweise verursacht werden, als zumutbar;
- § 16 Abs 4 BauTG 2015 hinsichtlich der Einhaltung des von **Klär-, Sicker- und Senkgruben** zu ihrer Bauplatzgrenze einzuhalten Mindestabstandes von 2 m;
- § 40 Abs 2 BauTG 2015 hinsichtlich der Vermeidung unzumutbarer Belästigungen durch **Zu- und Abfahrten** bei Abstellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge mit mehr als 250 m^2 Nutzfläche;
- § 41 Abs 4 BauTG 2015 hinsichtlich der Einhaltung der Höchsthöhe von 1,5 m und der Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen durch gemauerte, als Holzwand ausgeführte oder gleichartig ausgebildete **Einfriedungen;**
- § 42 BauTG 2015 hinsichtlich der Vermeidung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch **Stütz- und Futtermauern;** und
- § 46 BauTG 2015 hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen für die **Bewilligung einer Ausnahme** von den vorangeführten bautechnischen Vorschriften.

7.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung ist im Anwendungsbereich des BauPolG grundsätzlich **nicht zwingend** erforderlich.[96] Entscheidet sich die Baubehörde im Rahmen des ihr von § 39 Abs 2 AVG eingeräumten Ermessens, eine mündliche Verhandlung abzuhalten, hat sie der Verhandlung alle Parteien des Baubewilligungsverfahrens beizuziehen (§ 8 Abs 2 Z 1 BauPolG). Das betrifft neben dem Bewilligungswerber insb auch allfällige **Nachbarn**, sofern diese dem verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben nicht bereits nach § 7 Abs 9 BauPolG zugestimmt haben. Abgesehen davon sind gemäß § 8 Abs 2 Z 3 BauPolG einer mündlichen Bauverhandlung auch ein bautechnischer Sachverständiger (sowie bei Bedarf weitere Sachverständige), der Verfasser der Pläne und technischen Beschreibungen sowie gegebenenfalls der der Behörde bereits bekannt gegebene Bauführer beizuziehen.

Die Beiziehung der bekannten Parteien (und Beteiligten gemäß § 8 Abs 2 Z 3 und 4 BauPolG) zur Bauverhandlung hat grundsätzlich durch **persönliche Verständigung** zu erfolgen (§ 41 Abs 1 AVG). Von der allgemeinen Verpflichtung, Nachbarn von der Verhandlungsanberaumung persönlich zu verständigen, wird allerdings bei benachbarten

[96] Eine Ausnahme hiervon besteht bei einem Antrag des Bewilligungswerbers auf Genehmigung von Vorarbeiten vor Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, dem gemäß § 12 Abs 2 BauPolG nur bei *„Vorliegen eines anstandslosen Ergebnisses einer Bauvorhandlung“* und bei Wahrung der öffentlichen Interessen (§ 9 Abs 1 BauPolG) durch das Bauvorhaben stattgegeben werden darf.

Wohnungseigentumsobjekten[97] aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung eine Ausnahme gemacht.[98] So sieht § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG vor, dass in diesem Fall eine persönliche Verständigung der benachbarten Wohnungseigentümer unterbleiben kann; die Verständigung der betreffenden Nachbarn bzw Wohnungseigentümer hat stattdessen **ausschließlich** im Wege der **doppelten Kundmachung** mittels **Edikt** (§ 41 Abs 1 AVG) und **Häuseranschlag** zu erfolgen.[99]

Für die Kundmachung einer allfälligen **mündlichen Bauverhandlung** hält das BauPolG generell einige Besonderheiten bereit: So bestimmt § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG, dass die Baubehörde **zusätzlich** zur persönlichen Verständigung der bekannten Parteien und Beteiligten *„die mündliche Verhandlung in der im § 41 Abs 1 zweiter Satz AVG vorgesehenen Weise und durch Anschlag in den der baulichen Maßnahme unmittelbar benachbarten Bauten an gut sichtbarer Stelle (Hausflur)"* kundmachen kann. Damit bezieht sich § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG auf die Vorgaben des AVG für eine **„doppelte" Kundmachung** der mündlichen Verhandlung und statuiert insb eine materiengesetzliche **besondere Kundmachungsform** im Sinne des § 42 Abs 1 erster Satz AVG.[100]

Um die umfassende **Präklusionswirkung** des § 42 Abs 1 AVG auszulösen, hat die Kundmachung der Bauverhandlung im Anwendungsbereich des BauPolG daher kumulativ (= sowohl als auch)

- ► durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung oder im elektronischen Amtsblatt (alternative **Kundmachung per Edikt** nach § 41 Abs 1 zweiter Satz AVG) und
- ► durch **Anschlag** in den der baulichen Maßnahme unmittelbar benachbarten Bauten an gut sichtbarer Stelle (Hausflur)

zu erfolgen. Die genannten Kundmachungsformen können dabei **nicht** durch andere Kundmachungsformen, wie zB eine Internetkundmachung im Sinne des § 42 Abs 1 a AVG, ersetzt werden.[101]

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Vornahme einer doppelten Kundmachung in der in § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG vorgesehenen Form die Baubehörde nicht von ihrer Pflicht entbindet, die bekannten Parteien und Beteiligten (auch) persönlich von der mündlichen Verhandlung zu verständigen.[102] Etwas anderes gilt nur im Hinblick auf benachbarte **Wohnungseigentümer,** bei denen die doppelte Kundmachung im Sinne des § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG die ansonsten zusätzlich gebotene persönliche Verständigung ersetzt.

---

97 Im Sinne des § 2 Abs 2 WEG 2002.
98 ErlRV 8 BlgLT 13. GP (1. Session) zu Z 6.
99 *Giese,* Salzburger Baurecht² (2018) § 8 BauPolG Rz 21.
100 *Giese,* Salzburger Baurecht² (2018) § 8 BauPolG Rz 19; vgl auch ErlRV 56 BlgLT 12. GP (3. Session) zu Z 5.1.
101 *Giese,* Salzburger Baurecht² (2018) § 8 BauPolG Rz 19.
102 So auch ausdrücklich die ErlRV 56 BlgLT 12. GP (3. Session) zu Z 5.1.

Da bei Kundmachungsfehlern infolge der nicht ordnungsgemäßen Anbringung des **Häuseranschlages** die umfassenden Präklusionsfolgen des § 42 Abs 1 AVG nicht eintreten können, ist von der Baubehörde tunlichst darauf zu achten, dass die Kundmachung tatsächlich in **allen** der baulichen Maßnahme unmittelbar benachbarten Bauten und dort jeweils **an gut sichtbarer Stelle** (Hausflur) angeschlagen wird (vgl § 8 Abs 1 Z 1 BauPolG). Bei mehreren Stiegenhäusern ist die Kundmachung an einer Mehrzahl solcher Stellen anzuschlagen.[103] Sofern für den betreffenden Bau ein Hausverwalter[104] bestellt ist, hat die Baubehörde diesem die Kundmachung nachweislich schriftlich mit dem Auftrag zur Kenntnis zu bringen, die Kundmachung den Wohnungseigentümern unverzüglich durch gut sichtbaren Anschlag im Haus bekannt zu geben. Ist kein Hausverwalter bestellt, hat die Baubehörde bzw deren Organe den Anschlag selbst vorzunehmen.[105] Die Eigentümer der betroffenen Bauten haben derartige Anschläge in ihren Bauten zu dulden.

7.3 Präklusion

Wurde die mündliche Bauverhandlung in der in § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG festgelegten Form ordnungsgemäß (doppelt) kundgemacht, hat dies nach der allgemeinen Präklusionsregelung des § 42 Abs 1 AVG zur Folge, dass allfällige Nachbarn ihre **Parteistellung verlieren,** soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der mündlichen Verhandlung während der Amtsstunden oder während der Verhandlung zulässige Einwendungen erheben. Das gilt auch für jene Nachbarn, die zu Unrecht nicht persönlich von der Bauverhandlung verständigt wurden. Hat es die Baubehörde hingegen unterlassen, die Bauverhandlung nach Maßgabe des § 8 Abs 2 Z 1 BauPolG doppelt kundzumachen und/oder sind ihr hierbei Fehler unterlaufen, erstreckt sich die Präklusionswirkung nur auf jene Nachbarn, die rechtzeitig eine persönliche Verständigung von der Verhandlungsanberaumung erhalten haben (§ 42 Abs 2 AVG). Da das BauPolG im Hinblick auf den Eintritt der Präklusionsfolgen infolge der mündlichen Bauverhandlung keine Abweichungen vom AVG vorsieht, kann im Übrigen auf die allgemeinen Ausführungen in Punkt 2.5 verwiesen werden.

Eine Sonderbestimmung sieht das BauPolG für den Fall vor, dass ein Bauverfahren **ohne mündliche Bauverhandlung** durchgeführt wird. Die Abhaltung einer (förmlichen) mündlichen Verhandlung ist nach dem Präklusionsmodell des AVG zwingende Voraussetzung für den Eintritt der Präklusionsfolgen;[106] verzichtet die Baubehörde auf die Durchführung einer Bauverhandlung, können allfällige Nachbarn und sonstige Nebenparteien dementsprechend auch nicht nach § 42 AVG präkludieren. Um auch in diesem Fall eine Präklusion zu ermöglichen sieht § 8 Abs 3 BauPolG eine **materienspezifische Präklusionsregelung** vor, die eine mit § 42 vergleichbare Wirkung erzeugen soll.[107]

---

[103] ErlRV 8 BlgLT 13. GP (1. Session) zu Z 6.
[104] Im Sinne des § 19 WEG 2002.
[105] *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 8 BauPolG Rz 23.
[106] Vgl auch VwGH 30. 3. 2004, 2003/06/0036.
[107] *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 8 BauPolG Rz 30.

Konkret ist § 8 Abs 3 BauPolG als Zustimmungsfiktion durch Verschweigung ausgestaltet: Wenn eine Partei in einem Ermittlungsverfahren ohne mündliche Verhandlung **nachweislich** von der Behörde dazu aufgefordert wird, innerhalb einer **angemessenen Frist**[108] zur Maßnahme, die Gegenstand der Bewilligung sein soll, eine Äußerung abzugeben, so gilt die **Unterlassung** einer solchen **Äußerung**[109] innerhalb der gesetzten Frist als **Zustimmung** zur Maßnahme hinsichtlich ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte. Dies mit der Konsequenz, dass sie ihre Parteistellung im weiteren Verfahren **verliert.** Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in der Aufforderung ausdrücklich auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde; fehlt es an einem entsprechenden Hinweis und/oder unterlaufen der Baubehörde bei der Äußerungsaufforderung andere Fehler (etwa zu kurz bemessene Äußerungsfrist), können die Präklusionsfolgen des § 8 Abs 3 BauPolG **nicht eintreten.**

Schließlich sei an dieser Stelle nochmals auf den bereits erwähnten § 7 Abs 9 BauPolG hingewiesen, demzufolge ein Nachbar im Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** hat, wenn er vor Einleitung des Verfahrens der baulichen Maßnahme im Hinblick auf seine subjektiv-öffentlichen Rechte unwiderruflich **zugestimmt** hat.[110] Hierbei handelt es sich aber um keine Präklusionsbestimmung im eigentlichen Sinn, weil der zustimmende Nachbar die Parteistellung nicht verliert, sondern gar nicht erst erlangt.

7.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand

Das BauPolG sieht keine Sondervorschriften für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor. Es kann daher auf die Ausführungen zu § 42 Abs 3 AVG unter Punkt 2.6 verwiesen werden.

7.5 Übergangener Nachbar

Wie andere Bundesländer hält auch das BauPolG in seinem § 8 a eine vom allgemeinen Regelungssystem des AVG abweichende Sonderbestimmung für **übergangene Nachbarn** bereit. Als „übergangen" gilt ein Nachbar nach § 8 a BauPolG dann, wenn ihm trotz aufrechter Parteistellung der verfahrensabschließende Bescheid nicht zugestellt wurde.

---

[108] Welche Frist als *„angemessen"* gilt, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Als Richtschnur kann hierbei auf die Rechtsprechung des VwGH zur Angemessenheit der Vorbereitungszeit für eine mündliche Verhandlung zurückgegriffen werden. Demnach wird etwa eine Vorbereitungszeit von acht Tagen zwischen der Verständigung von der Anberaumung der mündlichen Verhandlung und der mündlichen Verhandlung in der Regel als ausreichend erachtet (VwGH 10. 12. 2013, 2013/05/0206 mwN); siehe im Übrigen auch *Hengstschläger/Leeb,* AVG § 41 Rz 15 ff (Stand 1. 4. 2021, rdb.at).

[109] Entgegen des insofern missverständlichen Gesetzeswortlautes reicht es für die Hintanhaltung der Präklusionsfolgen des § 8 Abs 3 BauPolG nicht aus, dass die Partei innerhalb der ihr eingeräumten Frist irgendwelche *„Äußerungen"* erstattet. Die Äußerung muss vielmehr die Qualität einer subjektiv-öffentlichen Einwendung aufweisen, mithin also die Verletzung konkreter subjektiv-öffentlicher Rechte geltend machen (vgl auch *Giese,* Salzburger Baurecht[2] [2018] § 8 BauPolG Rz 33).

[110] § 7 Abs 9 BauPolG gilt nicht nur für Nachbarn, sondern auch für – dem Baubewilligungsverfahren grundsätzlich als Parteien beizuziehende – Eigentümer von Hauptversorgungseinrichtungen (wie zB Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen), die oder deren Sicherheitsabstand durch die geplante bauliche Maßnahme unmittelbar erfasst werden.

Zufolge des Grundkonzeptes des AVG könnte ein solcher Nachbar den Bescheid – da er ihm gegenüber keine Rechtswirkungen entfaltet[111] – ohne jede zeitliche Beschränkung bekämpfen. Dem schiebt allerdings § 8 a BauPolG aus Gründen der Rechtssicherheit einen Riegel vor; nach dieser Bestimmung kann ein übergangener Nachbar im Anwendungsbereich des BauPolG nur innerhalb von **sechs Monaten** ab Beginn der Ausführung der baulichen Maßnahme nachträgliche Einwendungen gegen die bauliche Maßnahme vorbringen.[112] Nach Ablauf dieser Frist verliert der Nachbar sein **Einwendungsrecht,** nicht jedoch (auch) seine Parteistellung. Ein erst nach der sechsmonatigen Frist erhobenes Rechtsmittel des übergangenen Nachbarn ist daher nicht (mangels Parteistellung) zurückzuweisen, sondern **abzuweisen.**[113]

Die zeitliche Beschränkung des Einwendungsrechts von übergangenen Nachbarn umfasst grundsätzlich sämtliche im Anwendungsbereich des BauPolG ergangenen Baubewilligungen, und zwar unabhängig davon, ob im vorangegangenen Verfahren eine **mündliche Bauverhandlung** abgehalten wurde oder nicht.[114] Eine Ausnahme besteht jedoch bei **nachträglichen Baubewilligungen,** die sich auf konsenslose ausgeführte Baumaßnahmen beziehen. Hier könnte bei Bejahung der Anwendbarkeit des § 8 a BauPolG die (notwendigerweise bereits vor Erteilung der Baubewilligung in Gang gesetzte) sechsmonatige Frist unter Umständen schon abgelaufen sein, bevor die nachträgliche Baubewilligung überhaupt erteilt wird. Dem hat der VwGH aber eine Absage erteilt und klargestellt, dass § 8 a BauPolG seinem Wortlaut nach auf nachträglich erteilte Baubewilligungen **nicht anwendbar** ist.[115] In diesem Fall können übergangene Parteien von ihrem nachträglichen Einwendungsrecht daher zeitlich unbeschränkt Gebrauch machen.[116]

7.6 Nachbarrechte im vereinfachten Baubewilligungsverfahren

Für bestimmte baubewilligungspflichtige Maßnahmen sieht das BauPolG in seinem § 10 ein **vereinfachtes Baubewilligungsverfahren** vor, dessen maßgeblicher Zweck in der Verfahrenserleichterung und -beschleunigung besteht (siehe im Detail § 10 Abs 4 bis 9 BauPolG). Bespielhaft sei hier lediglich auf die im Vergleich zum gewöhnlichen Baubewilligungsverfahren eingeschränkte bautechnische Prüfungspflicht der Baubehörde sowie auf die verkürzte Entscheidungsfrist von drei anstelle von sechs Monaten[117] hingewiesen. Nach § 10 Abs 3 BauPolG hat der Bewilligungswerber im Bauansuchen das Vor-

---

111 Siehe zB VwGH 25. 4. 1996, 95/07/0216 mwN.

112 Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 8 a BauPolG ist es erforderlich, dass der übergangene Nachbar innerhalb der sechsmonatigen Frist zumindest eine (zulässige) nachträgliche Einwendung *„vorbringt".* Dies hat im Rechtsmittelweg zu erfolgen. Hingegen dürfte es zur Fristwahrung nicht genügen, dass der übergangene Nachbar binnen sechs Monaten ab Beginn der Bauausführung bloß seine Parteistellung geltend macht und/oder die Zustellung des betreffenden Baubescheides verlangt. Siehe dazu im Detail auch *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 8 a BauPolG Rz 16.

113 VwGH 1. 4. 2008, 2007/06/0300.

114 VwGH 29. 6. 2000, 2000/06/0020.

115 VwGH 8. 6. 2011, 2009/06/0193; 1. 4. 2008, 2007/06/0300.

116 *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 8 a BauPolG Rz 11.

117 Siehe die allgemeine Regelung des § 73 AVG.

liegen oder Nichtvorliegen der Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Bewilligungsverfahrens zu erklären. Das bedeutet aber nicht, dass ihm im Hinblick auf die Verfahrensart eine Wahlmöglichkeit zukommen würde. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so ist das betreffende Bauvorhaben **zwingend** im vereinfachten Verfahren abzuhandeln.[118]

Beispiele: *Zu den im vereinfachten Baubewilligungsverfahren zu genehmigenden baulichen Maßnahmen zählen etwa die Errichtung von Bauten mit einem umbauten Raum von nicht mehr als 4.000 m³ und höchstens drei oberirdischen Geschoßen einschließlich solcher Zu- und Aufbauten, durch die diese Größe und Höhe nicht überschritten wird (§ 10 Abs 1 Z 1 erste Variante BauPolG).*

Inwiefern einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren **Nachbarn** beizuziehen sind, ergibt sich – mangels abweichender Sondervorschriften in § 10 BauPolG – aus der **allgemeinen Nachbarbestimmung** des § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG. Es muss also stets im Einzelfall und unter Bedachtnahme auf die einzelnen Tatbestände des § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG geprüft werden, ob das betreffende Bauvorhaben nach seiner Art und Lage eine Nachbar(partei)stellung vermittelt. Wird etwa um die Errichtung eines Baues im Sinne des § 10 Abs 1 Z 1 erste Variante BauPolG angesucht, so hat die Behörde allfällige dem vereinfachten Bewilligungsverfahren beizuziehende Nachbarn anhand von § 2 Abs 1 Z 1 **lit a** BauPolG zu ermitteln. Zu beachten ist, dass – wie bereits oben in Punkt 7.1.1 ausgeführt – § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG nur für bestimmte bauliche Maßnahmen einen Nachbarkreis definiert; bei dort nicht genannten Maßnahmen kommt eine Nachbarbeteiligung **von Vornherein** nicht in Betracht. Das gilt unabhängig davon, ob die betreffende Baumaßnahme im gewöhnlichen oder im vereinfachten Baubewilligungsverfahren abzuhandeln ist.

Soweit einem vereinfachten Baubewilligungsverfahren Nachbarn beizuziehen sind, haben diese dieselben (verfahrens- und materiellrechtlichen) **Parteirechte** wie im gewöhnlichen Baubewilligungsverfahren. Das gilt insb auch für die Erhebung von **Einwendungen;** auf die obigen Ausführungen in Punkt 7.1.2 kann daher verwiesen werden.

7.7 Nachbarrechte im Auftragsverfahren nach § 16 BauPolG

Wird eine bewilligungspflichtige bauliche Maßnahme ohne Baubewilligung ausgeführt oder weicht sie erheblich von der Baubewilligung ab, hat die Baubehörde einen Einstellungs- und/oder Beseitigungsauftrag zu erlassen (siehe im Detail § 16 Abs 1 bis 4 BauPolG). **Nachbarn** im Sinne des § 7 Abs 1 Z 1 BauPolG haben grundsätzlich weder einen Rechtsanspruch auf Erlassung von baupolizeilichen Aufträgen, noch kommt ihnen in einem solchen (amtswegig eingeleiteten) Verfahren Parteistellung zu. Eine Ausnahme besteht lediglich dann, wenn die bescheidwidrige oder nicht bewilligte Ausführung einer

[118] Vgl auch *Giese*, Salzburger Baurecht² (2018) § 10 BauPolG Rz 22.

baulichen Maßnahme gegen eine Bestimmung betreffend die **(Mindest-)Abstände** zur Bauplatzgrenze oder zu anderen Bauten verstößt. (Nur) in diesem Fall kommt dem hierdurch in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzten Nachbarn gemäß § 16 Abs 6 BauPolG das Recht zu, bei der Behörde einen baupolizeilichen Einstellungs- und/oder Beseitigungsauftrag zu beantragen. In dem auf seinen Antrag eingeleiteten Verfahren hat der betreffende Nachbar (sodann) auch **Parteistellung** (§ 7 Abs 5 BauPolG).

Zulässige Nachbaranträge auf baupolizeiliche Maßnahmen müssen **innerhalb von fünf Jahren** ab Vollendung der baulichen Maßnahme gestellt werden; bei Bauten[119] beginnt die fünfjährige Antragsfrist bereits mit Aufnahme der – wenngleich auch nur teilweisen – Benützung des Baues zu laufen (§ 16 Abs 6 zweiter Satz BauPolG). Zudem trifft den Nachbarn insofern eine **Begründungspflicht,** als er in seinem Antrag Gründe anführen muss, die einen Verstoß gegen die Abstandsbestimmung als wahrscheinlich erkennen lassen (§ 16 Abs 6 letzter Satz BauPolG). Bei einer fehlenden Begründung – nicht aber auch bei einer bloß nicht erfolgsversprechenden Begründung – hat die Baubehörde den Antrag gemäß § 13 Abs 3 AVG zur **Verbesserung** zurückzustellen.[120]

[119] Im Sinne des § 1 BauPolG.
[120] *Giese,* Salzburger Baurecht[2] (2018) § 16 BauPolG Rz 48.

8. STEIERMARK

8.1 Nachbarn und ihre Rechte

8.1.1 Definition und Parteistellung

Die Definition des „Nachbarn" findet sich in § 4 Z 44 Stmk BauG[121]. Ein Nachbar ist demnach **Eigentümer oder Inhaber eines Baurechtes (Bauberechtigter)**

- der an den Bauplatz **angrenzenden Grundflächen** *sowie*
- jener Grundflächen, die zum 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, land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage sowie von einer Anlage, die dem Steiermärkischen Seveso-Betriebe Gesetz 2017 unterliegt, Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können.

Die Eigenschaft als Nachbar definiert sich also im Wesentlichen am Grundeigentum der direkt angrenzenden oder in einem besonderen räumlichen Naheverhältnis stehenden Grundflächen. Die sog heranrückende Wohnbebauung gewährt auch Betriebsinhabern die Nachbareigenschaft.

Die Nachbareigenschaft kommt im Fall mehrerer Eigentümer an einer Liegenschaft **den einzelnen Miteigentümern** zu. Dann ist jeder Miteigentümer einer solchen Grundfläche Nachbar im Baubewilligungsverfahren, nicht nur die Gesamtheit der Miteigentümer.[122]

Von der Eigenschaft als Nachbar ist die Parteistellung zu unterscheiden. Grundsätzlich kann **jeder Nachbar Einwendungen** erheben (dazu sogleich), es ist jedoch nach dem Gesetzeswortlaut nicht jeder Nachbar zur Verhandlung persönlich zu laden.

Von der Behörde sind zur Bauverhandlung nämlich **nur jene Nachbarn persönlich zu laden,** deren **Grundstücke höchstens 30 m von den antragsgegenständlichen Bauplatzgrenzen entfernt** liegen – diese hat der Bauwerber in seinem Ansuchen nach § 22 Abs 2 Z 4 Stmk BauG auch anzugeben –, **alle übrigen durch Anschlag an der Amtstafel.**

Nachbar ist sohin grundsätzlich nur derjenige Eigentümer eines Grundstückes, der **durch das geplante Bauvorhaben in seinen Rechten beeinträchtigt werden kann.** Die ***bloße Möglichkeit*** von Rückwirkungen des Bauvorhabens auf Grundflächen eines

---

[121] Steiermärkisches Baugesetz (Stmk BauG) LGBl 1995/59 idF LGBl 2020/71.
[122] VwGH 20. 9. 2001, 99/06/0032.

Nachbarn begründet dessen Parteistellung im Baubewilligungsverfahren. Die Frage der tatsächlichen Beeinträchtigung ist dann Gegenstand der Prüfung dieses Verfahrens.

Umgekehrt kann etwa bei einer Entfernung von mindestens 30 m vom Bauplatz und Dazwischenliegen eines anderen Grundstückes eine Parteistellung des Nachbarn zu Recht verneint werden, wenn nicht besondere Umstände vorliegen (etwa Immissionen).

Durch die **Ladung** zu einer Verhandlung wird eine Parteistellung als Nachbar **nicht begründet.**

8.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

§ 26 Abs 1 Stmk BauG bestimmt, dass der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung (nur) Einwendungen erheben kann, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen **(subjektiv-öffentlich-rechtliche Einwendungen).**

Die Aufzählung des § 26 Abs 1 Stmk BauG ist eine **taxative** und somit abschließende; sie ermöglicht keine die Nachbarrechte erweiternde Auslegung. Zu den Nachbarrechten gehören daher Bestimmungen über

- die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist;
- die Abstände (§ 13 Stmk BauG);
- den Schallschutz (§ 77 Abs 1 Stmk BauG);
- die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52 Abs 2 Stmk BauG);
- die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw unzumutbaren Beeinträchtigung (§ 57 Abs 2, §§ 58, 60 Abs 1, § 66 zweiter Satz und § 88 Stmk BauG);
- die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs 6 Stmk BauG).

Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist **(privatrechtliche Einwendung),** so hat die Behörde zunächst eine Einigung zu versuchen. Kommt keine Einigung zustande, so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen; siehe dazu schon oben Punkt 2.3.

8.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Nach § 24 Abs 1 Stmk BauG *kann* die Behörde über ein Ansuchen eine mündliche Bauverhandlung durchführen. Ob sie eine solche durchführt, steht in ihrem **Ermessen;** dabei hat sie sich an den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis (Grundsatz der Verfahrensökonomie) zu orientieren. Diese Bestimmung hält sich daher an die allgemeine Regel des AVG.

Sofern eine Bauverhandlung abgehalten wird, ist jedenfalls zwingend ein Ortsaugenschein durchzuführen.

Hinsichtlich der Kundmachung gilt Folgendes:

Die Anberaumung einer Bauverhandlung hat nach § 25 Abs 1 Stmk BauG durch **persönliche Verständigung der bekannten Beteiligten** zu erfolgen. Als bekannte Beteiligte gelten unter anderem insb der Bauwerber sowie die **Nachbarn,** die der Behörde durch das auf seine Vollständigkeit und Richtigkeit hin überprüfte Verzeichnis nach § 22 Abs 2 Z 4 Stmk BauG bekannt geworden sind (das sind die sog *30-Meter-Nachbarn*).

Wenn noch **andere Personen als Beteiligte in Betracht kommen,** ist die Verhandlung nach § 25 Abs 1 letzter Satz Stmk BauG überdies

- ► durch Anschlag in der Gemeinde *oder*
- ► durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung

kundzumachen. Anders als in § 41 Abs 1 AVG nennt das Stmk BauG die Möglichkeit mittels Verlautbarung im elektronischen Amtsblatt der Behörde nicht. Diese kann aber als *geeignete Form* im Rahmen der doppelten Kundmachung gewählt werden.

Die doppelte Kundmachung kann daher zB durch

- ► Anschlag in der Gemeinde *und*
- ► Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung *oder*
- ► Verlautbarung im elektronischen Amtsblatt der Behörde

erfolgen.

8.3 Präklusion

Wurde eine Bauverhandlung **doppelt kundgemacht,** so hat dies auch nach § 27 Abs 1 Stmk BauG zur Folge, dass ein Nachbar seine Stellung als Partei verliert, soweit er nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 26 Abs 1 Stmk BauG erhebt.

Haben Nachbarn keine Einwendungen erhoben, haben sie eine allenfalls gegebene Parteistellung verloren. Ihnen muss der Bescheid auch nicht mehr zugestellt werden. Eine allfällige dennoch erhobene Beschwerde[123] gegen die Bewilligung ist zurückzuweisen.

Wurde eine Bauverhandlung **nicht ordnungsgemäß doppelt kundgemacht,** so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge (Verlust der Parteistellung) nach § 27 Abs 2 Stmk BauG **nur auf jene Nachbarn, die rechtzeitig die Verständigung von der**

[123] Mit LGBl 2020/11 wurde der behördliche Instanzenzug im Bauverfahren in der Steiermark abgeschafft. Gegen erstinstanzliche Baubescheide kann daher direkt Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Anberaumung der Bauverhandlung erhalten haben. Das sind insb jene, die rechtzeitig persönlich geladen wurden.

8.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Auch das Stmk BauG sieht eine eigene Regelung für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor. Aus **Gründen der Rechtssicherheit für den Bauwerber ist die Antragstellung jedoch zeitlich** begrenzt.

Nach § 27 Abs 3 Stmk BauG kann ein Nachbar, der seine Parteistellung aufgrund von Präklusion verloren hat und glaubhaft macht, dass er durch ein **unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert** war, rechtzeitig Einwendungen zu erheben, und den kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens trifft (siehe dazu auch Punkt 2.6), **binnen zwei Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses** seine **Einwendungen** auch nach Abschluss der Bauverhandlung vorbringen, und zwar

- bis zum **Ablauf von acht Wochen ab tatsächlichem Baubeginn** *oder*
- ab **Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung,** längstens jedoch bis zum Ablauf eines Jahres ab durchgeführter Nutzungsänderung.

Solange über das Bauansuchen noch nicht entschieden wurde, sind im Falle einer berechtigten Quasi-Wiedereinsetzung die erhobenen Einwendungen von der Behörde **in gleicher Weise zu berücksichtigen, als wären sie in der mündlichen Verhandlung erhoben worden.** Wurde hingegen der Baubewilligungsbescheid bereits erlassen, gilt die Einbringung der Einwendung **als Antrag auf Zustellung** des Genehmigungsbescheides. Gegen den Genehmigungsbescheid (oder gegen den dem Antrag auf Zustellung nicht stattgebenden Bescheid) kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden.

Wird gegen den nachträglich zugestellten Bescheid Beschwerde erhoben, kann die Baubehörde eine sog **Beschwerdevorentscheidung** fällen. Damit kann sie selbst den angefochtenen Bescheid **innerhalb von zwei Monaten** aufheben, abändern oder die Beschwerde zurück- bzw abweisen (§ 14 VwGVG).

Binnen **zwei Wochen nach Zustellung** dieser Beschwerdevorentscheidung kann dann jede Partei den Antrag stellen, dass die Beschwerde dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt wird **(Vorlageantrag).** Wird der Vorlageantrag von einer anderen Partei als dem eigentlichen Beschwerdeführer gestellt, hat er die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, und ein Begehren zu enthalten (§ 15 VwGVG).

8.5 Übergangener Nachbar

Ein Nachbar, der nicht aufgrund von Präklusion seine Parteistellung verloren hat und dem kein Bescheid zugestellt worden ist (übergangener Nachbar), kann seine Rechte ebenfalls auch nach der (nicht ordnungsgemäß doppelt kundgemachten) Bauverhandlung noch geltend machen.

Dies jedoch, anders als nach der generellen Regelung des AVG, **nicht zeitlich unbeschränkt.** Hier gilt aus Gründen der Rechtssicherheit Ähnliches wie bei der Quasi-Wiedereinsetzung.

Nach § 27 Abs 4 Stmk BauG kann der übergangene Nachbar

- **bis zum Ablauf von drei Monaten ab tatsächlichem Baubeginn** *oder*
- **ab Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung,** längstens jedoch bis zum Ablauf eines Jahres ab durchgeführter Nutzungsänderung

nachträgliche Einwendungen gegen die bauliche Maßnahme vorbringen oder die Zustellung des Genehmigungsbescheides beantragen.

Für die Berücksichtigung gilt das oben unter Punkt 8.4 dargelegte.

Besondere Vorsicht ist im Fall der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung geboten. Mangels anderslautender Regelung sind nach der Rechtsprechung des VwGH in diesem Fall die oben dargestellten zeitlichen Beschränkungen des § 27 Abs 4 Stmk BauG nämlich **nicht anwendbar.**[124] Ein übergangener Nachbar kann seine Rechte daher nach der (nicht ordnungsgemäß doppelt kundgemachten) Bauverhandlung zeitlich unbeschränkt geltend machen.

Beispiel: *Dies gilt etwa im nicht selten vorkommenden Fall einer erst nachträglich eingeholten Baubewilligung für ein (in dieser Lage oder dieser Größe) nicht bewilligtes Wohnhaus und damit eine zur Gänze konsenslose bauliche Anlage oder auch nur eines nicht bewilligten und daher konsenslosen Zubaus (Erker, Garage) zu einem Einfamilienhaus.*

In beiden Fällen sollte daher jedenfalls eine (doppelt kundgemachte) Bauverhandlung abgehalten werden, um für den Bauwerber Rechtssicherheit zu schaffen.

8.6 Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren

Im Jahr 2020 ist in der Steiermark die Baugesetznovelle 2019[125] in Kraft getreten. Das bisherige Anzeigeverfahren wurde durch das vereinfachte Verfahren ersetzt und – insb auch hinsichtlich der Beteiligung der Nachbarn und deren Rechte – neu geregelt.

Im vereinfachten Verfahren ist **nur der Bauwerber Partei** (§ 33 Abs 7 Stmk BauG). Nachbarn haben somit grundsätzlich keine Möglichkeit, ihre Nachbarrechte im Verfahren geltend zu machen. Mangels Parteistellung kann es auch nicht zum Verlust der Parteistellung, also einer Präklusion, kommen. Von der Behörde ist jedoch auch im vereinfachten Verfahren **von Amts wegen zu prüfen, ob Nachbarrechte verletzt werden** (§ 33 Abs 4 Z 4 Stmk BauG).

---

[124] VwGH 1. 8. 2018, Ro 2015/06/0011.
[125] LGBl 2020/11.

8.6 Nachbarrechte im vereinfachten Verfahren

Die unmittelbaren Nachbarn haben im vereinfachten Verfahren jedoch einen nicht unbeachtlichen Einfluss, nämlich wenn es generell um die Frage der Zulässigkeit der Durchführung des vereinfachten Verfahrens geht. Nach § 33 Abs 2 Stmk BauG ist nämlich bei bestimmten Vorhaben[126] der **Nachweis der Zustimmung der**

- an den Bauplatz angrenzenden Grundstückseigentümer sowie
- jener Grundeigentümer, deren Grundstücke vom Bauplatz durch ein schmales Grundstück bis zu 6 m Breite (zB öffentliche Verkehrsfläche, privates Wegegrundstück, Riemenparzelle) getrennt sind,

anzuschließen. Die Zustimmung hat **durch Unterfertigung der Baupläne** zu erfolgen.

Kann der Bauwerber diese nicht vorlegen, hat die Behörde **das ordentliche Baubewilligungsverfahren einzuleiten** und den Bauwerber hievon zu verständigen. Diesfalls können die Nachbarn ihre Nachbarrechte im Verfahren geltend machen und ihre Parteistellung auch wieder durch Präklusion verlieren.

[126] Ua Neu-, Zu- oder Umbauten von Kleinhäusern, Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Abstellflächen, Garagen oder Nebengebäuden.

9. TIROL

9.1 Nachbarn und ihre Rechte

9.1.1 Definition und Parteistellung

In Tirol findet sich die Grunddefinition des baurechtlichen **Nachbarbegriffes** in § 33 Abs 2 TBO 2018[127]. Nachbarn sind demnach die Eigentümer derjenigen Grundstücke,

- die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von **15 m** zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen (lit a) **und**
- deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage liegen, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist (lit b).

Die vorgenannten Voraussetzungen müssen kumulativ (= miteinander, sowohl als auch) erfüllt sein.[128] Selbst wenn das betreffende Grundstück also unmittelbar an den Bauplatz angrenzt, kommt dem Grundstückseigentümer nur dann die Stellung eines Nachbarn im Rechtssinn zu, wenn zudem der nächstgelegene Punkt der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlage oder des verfahrensgegenständlichen Anlagenteiles weniger als 50 m von seiner Grundstücksgrenze entfernt ist.[129] Bauberechtigte[130] sind gemäß § 33 Abs 2 zweiter Satz TBO 2018 Grundstückseigentümern gleichgestellt; auch dem Inhaber eines Baurechtes an einem Grundstück im Sinne des § 33 Abs 2 lit a und b TBO 2018 kommt dementsprechend Nachbareigenschaft zu. Andere dingliche und/oder obligatorische Berechtigungen können eine Nachbarstellung hingegen nicht vermitteln.[131]

Anzumerken ist, dass die Nachbardefinition des § 33 Abs 2 TBO 2018 auch für Eigentümer von und Bauberechtigte an bereits bebauten, **betrieblich genutzten Grundstücken** gilt, denen § 33 Abs 5 TBO 2018 – sofern ihre Nachbar(partei)stellung zu bejahen ist – ein spezielles Einwendungsrecht zur Hintanhaltung einer **heranrückenden Wohnbebauung** gewährt.[132] Ob einem solchen Grundstückseigentümer bzw Bauberechtigten Nachbareigenschaft zukommt, ist daher anhand der allgemeinen räumlichen Kriterien des § 33 Abs 2 lit a und b TBO 2018 zu ermitteln. Insofern besteht also kein Unterschied zu sonstigen Grundstückseigentümern oder Bauberechtigten.

---

127 Tiroler Bauordnung 2018 (TBO 2018) LGBl 2018/28 (Wv) idF LGBl 2020/134.

128 Siehe die Erl zur Nov LGBl 2011/48, zitiert nach *Heißl* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO² (2019) § 33, Erl zu Abs 2.

129 Vgl auch *Heißl* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO² (2019) § 33 Anm 8.

130 Im Sinne des BauRG.

131 Vgl speziell im Hinblick auf die mangelnde Nachbarparteistellung von Weide- und Fischereiberechtigten auch VwGH 24. 10. 2017, Ro 2014/06/0067.

132 Siehe dazu auch noch unten Punkt 9.1.2.

► Eine Sonderregelung hält § 33 Abs 6 TBO 2018 allerdings für Inhaber von **Seveso-Betrieben**[133] bereit. Hier genügt es zur Begründung der Nachbareigenschaft, dass sich das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben im **Gefährdungsbereich**[134] der Betriebsanlage befindet. Trifft dies zu, kommt dem Betriebsinhaber selbst dann die Stellung eines Nachbarn zu, wenn die Voraussetzungen des § 33 Abs 2 TBO 2018 **nicht** erfüllt sind. Diesfalls beschränkt sich sein nachbarrechtliches Mitspracherecht allerdings darauf, das Risiko eines schweren Unfalles oder, soweit ein solches Risiko bereits besteht, dessen Vergrößerung oder die Verschlimmerung der Folgen eines solchen Unfalles geltend zu machen.[135]

Nachbarn sind gemäß § 33 Abs 1 TBO 2018 **Parteien** des Bauverfahrens.[136] Als solche sind sie berechtigt, gegen das verfahrensgegenständliche Vorhaben **Einwendungen** zu erheben. Welche Einwendungen zulässigerweise vorgebracht werden können und damit – bei rechtzeitiger Geltendmachung – die allfälligen Präklusionsfolgen einer mündlichen Verhandlung hintanzuhalten vermögen, hängt allerdings wesentlich von der jeweiligen **Entfernung** des Nachbargrundstückes zur Bauplatzgrenze ab. Zudem ist im Hinblick auf den Umfang des nachbarrechtlichen Mitspracherechtes zwischen „betrieblichen“ und sonstigen Nachbarn zu unterscheiden. Siehe dazu im Einzelnen sogleich unten.

9.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

Welche **subjektiv-öffentlichen Einwendungen** von Nachbarn im Bauverfahren zulässigerweise geltend gemacht werden können, ergibt sich aus § 33 Abs 3 bis 6 TBO 2018. Die dort eingeräumten Nachbarrechte haben **taxativen (= abschließenden) Charakter.**[137] In der Praxis ist daher stets in einem ersten Schritt zu prüfen, ob allfällige geltend gemachte Nachbareinwendungen tatsächlich in § 33 Abs 3 bis 6 TBO 2018 Deckung finden. Nur solche Einwendungen sind zulässig und von der Baubehörde in weiterer Folge einem inhaltlichen Abspruch zuzuführen. Sonstige im öffentlichen Recht fußenden Einwendungen sind hingegen zurückzuweisen.[138] Werden in der Bauverhandlung **privatrechtliche Einwendungen** erhoben, so hat die Behörde gemäß § 33 Abs 8 TBO 2018 möglichst auf eine Einigung hinzuwirken. Kommt eine Einigung zustande, so ist diese in der Verhandlungsschrift zu beurkunden. Scheitert der Einigungsversuch, ist die Partei mit ihren Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen; diese Einwendungen sind in der Baubewilligung ausdrücklich anzuführen. Verstöße gegen die Vorga-

---

133 Seveso-Betriebe sind nach § 2 Abs 30 TBO 2018 Betriebe, die dem Geltungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU unterliegen.

134 Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes ist jener angemessene Sicherheitsabstand von der Betriebsanlage, der sich aufgrund von mengenschwellenbezogenen Abstandsmodellen oder standardisierten Einzelfallbetrachtungen ergibt (§ 2 Abs 32 TBO 2018).

135 Siehe dazu auch noch unten Punkt 9.1.2.

136 Neben Nachbarn sind auch der Bauwerber und der Straßenverwalter Parteien des Verfahrens. In den Fällen des § 32 Abs 2 TBO 2018 ist zudem das Bundesdenkmalamt und in den Fällen des § 32 Abs 3 TBO 2018 der jeweilige Betreiber oder Erhalter der dort genannten Anlagen dem Verfahren als Beteiligter beizuziehen.

137 *Heißl* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO^2 (2019) § 33 Anm 10.

138 Klarstellend sei angemerkt, dass die Baubehörde freilich verpflichtet ist, von Amts wegen zu prüfen, ob das Bauvorhaben den einschlägigen Rechtsvorschriften genügt. Soweit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte betroffen sind, hat der Nachbar aber keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Einhaltung dieser Vorschriften.

ben des § 33 Abs 8 TBO 2018 begründen zufolge der Rechtsprechung des VwGH jedoch **keine** zur Aufhebung des Bewilligungsbescheides führende Rechtswidrigkeit.[139]

Die **allgemeinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte** finden sich in § 33 Abs 3 TBO 2018. Demnach kommt Nachbarn im Bauverfahren hinsichtlich

- der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist (lit a),[140]
- der Bestimmungen über den Brandschutz (lit b),
- der Festlegungen des Bebauungsplanes betreffend die Baufluchtlinien, die Baugrenzlinien, die Bauweise und die Bauhöhe (lit c),
- der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes betreffend die Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen und der Bauhöhen (lit d),
- der Abstandsbestimmungen des § 6 TBO 2018 (lit e) sowie
- des Fehlens eines obligatorischen Bebauungsplanes und im Falle der Festlegung einer besonderen Bebauungsweise auch hinsichtlich des Fehlens eines ergänzenden Bebauungsplanes (lit f)

ein Mitspracherecht zu. Von den vorgenannten Einwendungsrechten können jedoch nur jene Nachbarn vollumfänglich Gebrauch machen, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz **angrenzen** oder die **höchstens 5 m** von zumindest einem Punkt der Bauplatzgrenze entfernt sind. Nachbarn, deren Grundstücke **außerhalb** dieses 5 m-Abstandes liegen, sind lediglich berechtigt, die Nichteinhaltung der in lit a und b genannten Vorschriften geltend zu machen. In allen Fällen gilt zudem, dass Nachbarn die ihnen eingeräumten Einwendungsrechte nur so weit gelten machen können, als die betreffenden Vorschriften auch **ihrem Schutz dienen** (33 Abs 3 und Abs 4 TBO). Dies ist stets im Einzelfall zu prüfen.

Beispiel: *Wie der VwGH in seiner Entscheidung vom 26. 1. 2006, 2005/06/0356, klargestellt hat, „gewährt § 25 Abs 3 TBO 2001 [nunmehr § 33 Abs 3 TBO 2018] Nachbarn ein Mitspracherecht hinsichtlich der dort aufgelisteten bau- und raumordnungsrechtlichen Vorschriften nicht schlechthin, sondern vielmehr nur insoweit,* ***soweit diese auch ihrem Schutz dienen.*** *Ob im Sinne des § 6 Abs 5 TBO 2001 [nunmehr § 6 Abs 6 TBO 2018] eine gehörige Belüftung und Belichtung der* ***projektgegenständlichen Gebäude*** *gewährleistet ist, berührt keinen Aspekt, der dem Schutz des Nachbarn diente (vielmehr geht es dabei, wie die belangte Behörde richtig hervorgehoben hat, um öffentliche Interessen bzw um die Interessen der künftigen Bewohner der projektgegenständlichen Gebäude).“* [141]

---

[139] VwGH 5. 10. 2016, Ro 2014/06/0044 mwN.

[140] Ein solcher Immissionsschutz wird etwa durch eine Wohngebietswidmung vermittelt (vgl VwGH 27. 4. 2011, 2011/06/0001). Die Flächenwidmung „Freiland“ gewährt hingegen keinen Immissionsschutz (VwGH 3. 5. 2012, 2012/06/0061).

[141] Hervorhebungen wie im Original.

- Für „betriebliche“ Nachbarn statuieren § 33 Abs 5 und 6 TBO 2018 spezielle Einwendungsrechte, die es ihnen im Sinne der Rechtsprechung des VfGH[142] erlauben sollen, sich gegen eine **heranrückende Wohnbebauung** zur Wehr zu setzen. Konkret sieht § 33 Abs 5 TBO 2018 vor, dass Nachbarn, die Eigentümer eines bereits bebauten, betrieblich genutzten Grundstückes sind oder denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt, berechtigt sind, die Zulässigkeit jener Immissionen geltend zu machen, die von diesem Grundstück aus rechtmäßig auf den Bauplatz einwirken. Angemerkt sei, dass es sich hierbei um ein **zusätzliches** Einwendungsrecht handelt, das die dem betreffenden Nachbarn sonst nach § 33 Abs 3 oder 4 TBO 2018 eingeräumten Mitspracherechte ergänzt.[143]
- Inhaber von **Seveso-Betrieben** sind gemäß § 33 Abs 6 TBO 2018 außerdem berechtigt, bei Bauvorhaben im Gefährdungsbereich solcher Betriebe das Risiko eines schweren Unfalles oder, soweit ein solches Risiko bereits besteht, dessen Vergrößerung oder die Verschlimmerung der Folgen eines solchen Unfalles geltend zu machen. Dieses Recht steht ihnen selbst dann zu, wenn sie **keine** Nachbarn im Sinne des § 33 Abs 2 TBO 2018 sind. In einem solchen Fall, in dem sich ihre Nachbarstellung **ausschließlich** aus der Betriebsinhaberschaft ergibt, sind sie allerdings auf die Geltendmachung des Einwendungsrechtes nach § 33 Abs 6 TBO 2018 beschränkt; von den übrigen in § 33 Abs 3 ff TBO 2018 vorgesehenen Einwendungsmöglichkeiten kann **kein Gebrauch** gemacht werden.

9.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung ist im Anwendungsbereich der TBO 2018 **nicht zwingend erforderlich.** Sofern das Bauansuchen nicht mangels Entsprechung eines erteilten Verbesserungsauftrages zurückzuweisen oder aufgrund eines offenkundigen Abweisungsgrundes im Sinne des § 34 Abs 3 TBO 2018 ohne weiteres Verfahren abzuweisen ist,[144] obliegt es vielmehr dem **Ermessen** der Baubehörde eine Verhandlung abzuhalten (vgl die „Kann“-Bestimmung des § 32 Abs 1 TBO 2018). Bei ihrer Entscheidungsfindung hat sie sich insb von **verfahrensökonomischen Überlegungen** leiten zu lassen; als von der Behörde in diesem Zusammenhang zu beachtende Kriterien werden von § 32 Abs 1 TBO 2018 exemplarisch die Art und Größe des betreffenden Bauvorhabens, die Anzahl der im Verfahren beizuziehenden Sachverständigen sowie die Anzahl der Parteien und Beteiligten genannt.

Mangels abweichender Sondervorschriften in der TBO 2018 sind für die **Verständigung** von einer mündlichen Bauverhandlung die subsidiär anwendbaren Regelungen des AVG maßgeblich. Entschließt sich die Baubehörde dazu, eine mündliche Bauverhandlung durchzuführen, hat sie daher sämtliche bekannte Parteien und Beteiligte **persönlich zu verständigen** (§ 41 Abs 1 AVG). Das gilt auch und insb für allfällige **Nachbarn.** Hinzu-

---

142 Siehe zB VfSlg 18.161/2007; 15.792/2000; 12.468/1990.

143 Das ergibt sich auch eindeutig aus der Formulierung des § 33 Abs 5 TBO 2018 (arg „weiters“).

144 In diesen Fällen darf die Baubehörde keine mündliche Bauverhandlung durchführen; siehe *Heißl* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO^2 (2019) § 32 Anm 4.

weisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass das vom Bauwerber seinem Bauansuchen beizulegende Anrainerverzeichnis im Sinne des § 29 Abs 2 lit c TBO 2018 der Baubehörde lediglich als unterstützende Information dienen soll. Die Behörde darf sich nicht blind auf die darin enthaltenen Angaben verlassen;[145] sie ist vielmehr gehalten, das Verzeichnis zu überprüfen und **von Amts wegen** dafür Vorsorge zu treffen, dass sämtliche (Nachbar-)Parteien der Verhandlung beigezogen werden.[146]

In welcher Form eine allfällige mündliche Bauverhandlung **kundzumachen** ist, wird in der TBO 2018 nicht geregelt. Es ist dementsprechend auf die subsidiär anwendbaren Vorschriften des AVG zurückzugreifen.

9.3 Präklusion

Auch im Hinblick auf die Präklusionsfolgen einer mündlichen Bauverhandlung enthält die TBO 2018 **keine Sondervorschriften.** Maßgeblich sind daher die allgemeinen Präklusionsbestimmungen des AVG, sodass auf die Ausführungen in Punkt 2.5 verwiesen werden kann.

9.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Die TBO 2018 enthält auch keine Sondervorschriften für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand. Es kann daher auf die Ausführungen zu § 42 Abs 3 AVG unter Punkt 2.6 verwiesen werden.

9.5 Übergangene Partei

Ein Nachbar, der dem Bauverfahren überhaupt nicht beigezogen und dem auch der verfahrensabschließende Bescheid nicht zugestellt wurde, hat den Status einer **übergangenen Partei.** Zufolge des Grundkonzeptes des AVG könnte ein solcher Nachbar den Bescheid – da er ihm gegenüber keine Rechtswirkungen entfaltet[147] – ohne jede zeitliche Beschränkung bekämpfen (siehe dazu oben Punkt 2.7). Für im Anwendungsbereich der TBO 2018 ergangene Baubewilligungen sieht § 33 Abs 9 TBO 2018 demgegenüber vor, dass

- mit Ablauf **eines Jahres** nach dem Zeitpunkt der Anzeige über die Bauvollendung (§ 44 Abs 1 TBO 2018)

die Baubewilligung auch gegenüber jenen Parteien **Rechtskraft** erlangt, denen der Bescheid nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben. Macht also eine übergangene Partei (Nachbar) ihre (seine) Parteistellung nicht bis spätestens ein Jahr nach Erstattung der Bauvollendungsan-

---

145 *Bundschuh-Rieseneder* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO² (2019) § 29 Anm 12.
146 VwGH 16. 10. 1997, 97/06/0025 mwN.
147 VwGH 25. 4. 1996, 95/07/0216 mwN.

zeige geltend, ist die nachträgliche Anfechtung der betreffenden Baubewilligung **ausgeschlossen;** ein dennoch erhobenes Rechtsmittel wäre als unzulässig zurückzuweisen.

In welcher Form die von § 33 Abs 9 TBO 2018 verlangte "Geltendmachung der Parteistellung" erfolgen muss, um den gesetzlich vorgesehenen Eintritt der Rechtskraft (auch) gegenüber übergangenen Parteien hintanzuhalten, wird im Gesetz nicht näher erläutert. **Jedenfalls** wird es genügen, wenn vor Ablauf der mit Erstattung der Bauvollendungsanzeige in Gang gesetzten Jahresfrist die nachträgliche Zustellung des betreffenden Bescheides verlangt, die Feststellung der Parteistellung im Verfahren beantragt oder der Bescheid unmittelbar angefochten wird. Aber auch die bloße **E-Mail** eines nicht rechtskundig vertretenen (übergangenen) Nachbarn an die Baubehörde, mit der die mangelnde Übereinstimmung der Grenzabstände durch das ausgeführte Bauvorhaben gerügt wird, hat der VwGH im Einzelfall bereits als ausreichend erachtet.[148] Daher genügt auch die nachträgliche Geltendmachung von Einwendungen.

9.6 Nachbarrechte im Bauanzeigeverfahren nach § 30 TBO 2018

Die TBO 2018 sieht in ihrem § 30 für bestimmte – in § 28 Abs 2 TBO 2018 demonstrativ (= beispielhaft) aufgezählte – Bauvorhaben ein (bloßes) **Bauanzeigeverfahren** vor. Angezeigte Baumaßnahmen sind von der Baubehörde innerhalb von **2 Monaten** nach Vorliegen der vollständigen Bauanzeige zu prüfen. Ergibt sich, dass das Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, hat die Behörde dies mit schriftlichem Bescheid festzustellen.[149] Erweist sich das angezeigte Vorhaben als unzulässig oder liegt im Falle einer größeren Renovierung kein Energieausweis vor, hat die Behörde die Ausführung des Vorhabens mit schriftlichem Bescheid zu untersagen (siehe im Detail § 30 Abs 2 und 3 TBO 2018). Wird innerhalb der zweimonatigen Prüfungsfrist kein Feststellungs- bzw Untersagungsbescheid erlassen oder stimmt die Behörde der Ausführung des angezeigten Vorhabens ausdrücklich zu, so darf das Bauvorhaben ausgeführt werden **(Ausführungserlaubnis).** In diesen Fällen hat die Behörde dem Bauwerber eine mit einem entsprechenden Vermerk versehene Ausfertigung der Planunterlagen auszuhändigen (§ 30 Abs 4 TBO 2018).[150]

Nachbarn kommt im Hinblick auf angezeigte Baumaßnahmen insofern ein Mitspracherecht zu, als sie die **Bewilligungspflicht** des betreffenden Vorhabens relevieren können. Von dieser Möglichkeit können sie aber erst **nach** dem eigentlichen Anzeigeverfahren Gebrauch machen; im Anzeigeverfahren **selbst** ist keine Nachbarbeteiligung vorgesehen.

---

148 VwGH 5. 7. 2007, 2007/06/0088.

149 Liegt überdies ein Abweisungsgrund nach § 34 Abs 3 TBO 2018 vor, hat die Behörde dies festzustellen. Eine solche Feststellung ist einer Versagung der Baubewilligung gleichzuhalten.

150 § 30 Abs 4 TBO 2018 beschränkt sich darauf anzuordnen, dass das angezeigte Vorhaben nach Zustimmung der Baubehörde oder Ablauf der zweimonatigen Prüfungsfrist ausgeführt werden darf. Weitergehende Rechtsfolgen etwa dahin, dass nach Fristablauf das Vorhaben (kraft Gesetzes) als genehmigt gilt, ergeben sich aus § 30 Abs 4 TBO 2018 nicht (vgl zur Vorgängerbestimmung des § 23 Abs 4 TBO 2011 auch VwGH 22. 2. 2012, 2011/06/0183).

Konkret ordnet der in diesem Zusammenhang maßgebliche § 30 Abs 5 TBO 2018 an, dass in jenen Fällen, in denen ein an sich bewilligungspflichtiges Bauvorhaben dem Verfahren nach § 30 Abs 4 TBO 2018 unterworfen war – und somit eine Ausführungserlaubnis existiert –, die Nachbarn, denen im Bewilligungsverfahren Parteistellung zugekommen wäre, bei der Behörde einen schriftlichen **Antrag auf Feststellung der Bewilligungspflicht** stellen können.[151] Der besagte Antrag muss spätestens innerhalb **eines Jahres** nach Erstattung der Bauvollendungsanzeige (§ 44 Abs 3 TBO 2018) für die betreffende Baumaßnahme eingebracht werden. Nach ungenütztem Ablauf dieser Frist gilt die Ausführungserlaubnis für das bloß angezeigte, aber tatsächlich bewilligungspflichtige Bauvorhaben als **rechtskräftig erteilte Baubewilligung.**

Über einen Feststellungsantrag nach § 30 Abs 5 TBO 2018 hat die Baubehörde mit schriftlichem Bescheid zu entscheiden. Für die Entscheidung ist die Rechtslage am ersten Tag des Vorliegens der Ausführungserlaubnis maßgebend; haben sich jedoch die baurechtlichen Vorschriften zwischenzeitlich derart geändert, dass das betreffende Bauvorhaben keiner Baubewilligung mehr bedarf, so ist die Rechtslage im Entscheidungszeitpunkt maßgebend. Stellt die Baubehörde gegenüber dem Eigentümer der baulichen Anlage fest, dass das bloß angezeigte Bauvorhaben bewilligungspflichtig ist, hat dieser innerhalb von sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Feststellungsbescheides um die **nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung** anzusuchen. Wird dieser Verpflichtung nicht entsprochen, hat die Behörde ein Verfahren zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes (§ 46 TBO 2018) einzuleiten.

9.7 Nachbarrechte in Verfahren betreffend befristete Bewilligungen

Gemäß § 53 Abs 1 TBO 2018 kann für bauliche Anlagen, die aufgrund ihres besonderen Verwendungszweckes nur für einen **vorübergehenden Bestand** bestimmt sind, anstelle eines Bauansuchens nach § 29 TBO 2018 oder einer Bauanzeige nach § 30 TBO 2018 um Erteilung einer **befristeten Bewilligung** angesucht werden. Bei der Beurteilung, ob eine bestimmte bauliche Anlage nur vorübergehenden Bestand hat, kommt es nicht darauf an, ob sie vorübergehend genutzt wird; maßgeblich ist vielmehr ausschließlich, ob sie nur vorübergehend **bestehen** soll. Bauliche Anlagen, auf die das typischerweise zutrifft, sind zB im Zusammenhang mit Sport- und Kulturveranstaltungen errichtete Anlagen.[152] Das Verfahren nach § 53 TBO 2018 ist von verschiedenen Erleichterungen gegenüber dem Anzeige- und vor allem dem herkömmlichen Bewilligungsverfahren geprägt. So kann etwa die Behörde bei Bewilligungserteilung nach Maßgabe des § 53 Abs 3 TBO 2018 von der Einhaltung bestimmter bau- und raumordnungsrechtlicher Bestimmungen absehen. Auch der Umfang der vom Bauwerber beizubringenden Einreichunterlagen ist geringer als bei einem gewöhnlichen Bewilligungsverfahren (vgl § 53 Abs 2 TBO 2018).[153]

---

[151] Neben den Nachbarn kommt auch dem Straßenverwalter ein entsprechendes Antragsrecht zu.

[152] *Khakzadeh-Leiler* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO^2 (2019) § 53 Anm 1.

[153] Vgl auch *Khakzadeh-Leiler* in *Weber/Rath-Kathrein* (Hrsg), TBO^2 (2019) § 53 Anm 2.

9.7 Nachbarrechte in Verfahren betreffend befristete Bewilligungen

Parteien im Verfahren um die Erteilung einer befristeten Bewilligung sind neben dem Antragsteller auch die **Nachbarn** im Sinne des § 33 Abs 2 und 6 TBO 2018.[154] Ihr nachbarrechtliches Mitspracherecht beschränkt sich jedoch ausschließlich auf die Geltendmachung des Fehlens der Voraussetzungen des § 53 Abs 1 TBO 2018 und damit auf die Frage, ob die verfahrensgegenständliche baulichen Anlage tatsächlich nur **vorübergehenden Bestand** haben soll. Von den ihnen in § 33 Abs 3 ff TBO 2018 eingeräumten subjektiv-öffentlichen Einwendungsrechten können sie hingegen keinen Gebrauch machen. Die in § 33 Abs 8 und 9 TBO 2018 enthaltenen Regelungen betreffend **privatrechtliche Einwendungen** und **übergangene Parteien** gelten im Verfahren nach § 53 TBO 2018 sinngemäß. Siehe dazu bereits oben Punkt 9.1.2 und 9.5.

[154] Im Übrigen ist auch der Straßenverwalter Verfahrenspartei.

10. VORARLBERG

10.1 Nachbarn und ihre Rechte

10.1.1 Definition und Parteistellung

Die Definition des Nachbarn in Vorarlberg findet sich in § 2 Abs 1 lit k Vlbg BauG[155]. Ein Nachbar ist demnach der **Eigentümer oder Bauberechtigte eines Grundstückes,** das zu einem Baugrundstück in solchem **räumlichen Naheverhältnis** steht, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewähren, zu rechnen ist.

Die Eigenschaft als Nachbar definiert sich also im Wesentlichen am Grundeigentum bzw Baurecht an in einem **besonderen räumlichen Naheverhältnis** zum Baugrundstück stehenden Grundflächen. Eine gemeinsame Grenze ist nicht notwendig, es muss jedoch mit **Auswirkungen** des Bauvorhabens auf das Grundstück zu rechnen sein.

Damit ist der Nachbarbegriff in Vorarlberg durchaus weiter gefasst als in anderen Bundesländern und vergleichbar mit jenen in Kärnten oder der Steiermark.

Grundsätzlich kann **jeder Nachbar Einwendungen erheben.** Ob Betroffenheit dann auch tatsächlich vorliegt, ist im Rahmen des Bauverfahrens festzustellen. Die Baubehörde hat sich inhaltlich mit jedem Vorbringen eines Nachbarn, mit dem er eine Beeinträchtigung geltend macht, auseinander zu setzen.[156]

- In welchen Punkten Nachbarn ihre Rechte geltend machen dürfen (und somit dann tatsächlich Parteistellung haben), hängt aber nicht zuletzt von ihrer **Entfernung** zum geplanten Bauvorhaben bzw dem Baugrundstück ab (dazu sogleich Punkt 10.1.2).
- Haben Nachbarn dem **Bauvorhaben ausdrücklich zugestimmt**, **verlieren sie mit dem Zeitpunkt ihrer Zustimmung ihre Parteistellung.** Die Zustimmung hat durch schriftliche Erklärung auf den Plänen zu erfolgen. Die Zustimmung ist ab ihrem Einlangen bei der Behörde unwiderruflich (§ 25 Abs 1 Vlbg BauG).

10.1.2 Einwendungen (Nachbarrechte)

Die Nachbarrechte finden sich in § 26 Abs 1 Vlbg BauG. Der Nachbar kann die in § 26 Abs 1 Vlbg BauG aufgezählten Rechte insofern geltend machen, als sich aus den Vorschriften Rechte ableiten lassen, die (auch) den Interessen der Nachbarn zu dienen bestimmt sind **(subjektiv-öffentliche Rechte).**[157]

---

155 Vorarlberger BauG (Vlbg BauG) LGBl 2001/52 idF LGBl 2020/91.
156 VwGH 18. 11. 1993, 93/06/0177.
157 VwGH 20. 6. 2001, 99/06/0175.

Die Aufzählung des § 26 Abs 1 Vlbg BauG ist **taxativ** und somit abschließend; sie ermöglicht keine die Nachbarrechte erweiternde Auslegung.[158] Zu den Nachbarrechten gehören Bestimmungen

- betreffend den Schutz vor den in § 4 Abs 4 Vlbg BauG genannten Gefahren **(Lawinen, Wasser, Vermurungen, Steinschlag etc),** soweit mit Auswirkungen auf das Grundstück des Nachbarn zu rechnen ist (lit a);
- betreffend die Einhaltung der **Abstandsvorschriften** gemäß §§ 5 bis 7 Vlbg BauG, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen (lit b);
- dahingehend, dass Bauwerke, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technischen Einrichtungen keinen Verwendungszweck haben dürfen, der eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung des Nachbarn erwarten lässt (§ 8 Abs 1 Vlbg BauG), soweit mit **Immissionen** auf seinem Grundstück zu rechnen und das Grundstück nicht mehr als 100 m vom Baugrundstück entfernt ist (lit c);
- betreffend die Einhaltung der Vorschriften des § 8 Abs 3 und 4 Vlbg BauG (**Immissionsschutz betreffend (Seveso-)Betriebe,** lit d). Die Bestimmung regelt die heranrückende Wohnbebauung. Dieses subjektiv-öffentliche Recht ist in dreifacher Hinsicht beschränkt:
  - der benachbarte Betrieb muss in den Anwendungsbereich von anderen anlagenrechtlichen Vorschriften fallen,
  - diese Vorschriften müssen die Vorschreibung nachträglicher Aufträge zu Lasten des Inhabers des Betriebs vorsehen *und*
  - das Grundstück des Nachbarn darf nicht mehr als 100 Meter vom Baugrundstück des Bauwerbers entfernt sein.[159]

  Diese drei Voraussetzungen bzw Einschränkungen müssen kumulativ (= miteinander) vorliegen;
- betreffend die **Einhaltung der Festlegungen des Bebauungsplatzes** über die Baugrenze, die Baulinie und die Höhe des Bauwerks, soweit das Bauwerk nicht mehr als 20 m vom Grundstück des Nachbarn entfernt ist (lit e).

Wird von einem Nachbarn die Verletzung eines Rechtes behauptet, das im Privatrecht begründet ist **(privatrechtliche Einwendung),** so ist der Beteiligte mit seinen privatrechtlichen Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen.[160]

---

158 VwGH 25. 5. 2019, Ra 2019/06/0069.

159 Vgl *Lampert* in *Thaller/Weber/Lampert*, Österreichisches Baurecht I, Vorarlberg, 6.4. Der Nachbar im Baubewilligungsverfahren.

160 VwGH 25. 2. 2010, 2009/06/0117.

10.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Eine **mündliche Bauverhandlung** ist nach § 25 Abs 1 Vlbg BauG **nicht zwingend** durchzuführen. Ob eine mündliche Verhandlung abzuhalten ist, liegt im Ermessen der Behörde. Diese hat im Einzelfall mit Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis zu entscheiden.[161] Um eine Präklusion eintreten zu lassen, ist die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung jedoch anzuraten.

Wird eine mündliche Verhandlung abgehalten, kommen grundsätzlich die Bestimmungen des AVG zur Anwendung, da das Vlbg BauG **wenige bis keine abweichende Regelungen** vorsieht.[162] Es kann daher auf die Regelungen des AVG und die allgemeinen Ausführungen unter Punkt 2.1 verwiesen werden.

10.3 Präklusion

Das Vlbg BauG sieht keine Sondervorschriften für die Präklusion vor, weshalb die Regelungen des AVG zur Anwendung kommen und auf die Ausführungen in Punkt 2.5 verwiesen werden kann.

10.4 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

Das Vlbg BauG sieht keine Sondervorschriften für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor. Es kann daher auf die Ausführungen zu § 42 Abs 3 AVG unter Punkt 2.6 verwiesen werden.

10.5 Übergangener Nachbar

Wurde ein Nachbar dem Bauverfahren nicht zugezogen, obwohl er Parteistellung gehabt hätte, ist das Verfahren ihm gegenüber grundsätzlich noch nicht wirksam abgeschlossen worden (übergangene Partei). Das Vlbg BauG sieht in § 28 Abs 6 eine eigene Bestimmung über die Rechtsstellung der übergangenen Nachbarn vor.

Demnach kommt es auch bei übergangenen Nachbarn zum Verlust der Parteistellung, wenn

- **seit Beginn der Bauarbeiten,**
  - die über bloße Vorarbeiten im Sinne des § 27 Vlbg BauG[163] hinausgehen *und*
  - die auf Grund einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung durchgeführt werden,

---

[161] VwGH 15. 9. 2009, 2005/06/0176; *Lampert* in *Thaller/Weber/Lampert,* Österreichisches Baurecht I, Vorarlberg, 6.3. Mündliche Verhandlung.

[162] Ein Beispiel für eine vom AVG abweichende Regelung findet sich in § 25 Abs 2 Vlbg BauG zur Verpflichtung zum „Ausstecken" im Fall der Abhaltung einer mündlichen Verhandlung.

[163] Darunter fällt die Vornahme bestimmter ausdrücklich zu bezeichnender Vorarbeiten, wie Abbruch bestehender Gebäude, Planierung und Einfriedung der Baustellen, Erdaushub, Ausführung des Unterbaues bis zur Erdoberfläche. Ist aufgrund des Verfahrensstandes offenkundig, dass ein Grund für die Zurückweisung oder Abweisung des Bauantrags nicht vorliegt, kann die Behörde auf Antrag des Bauwerbers diese nach § 27 Abs 1 Vlbg BauG noch vor Erteilung der Baubewilligung mit Bescheid bewilligen.

- **mehr als ein Jahr vergangen** ist und
- die übergangene Partei **nicht schon davor die Zustellung des Baubescheides beantragt** hat (§ 28 Abs 6 Vlbg BauG).

Es handelt sich dabei um eine objektive Frist, die unabhängig vom Wissensstand des übergangenen Nachbars zu laufen beginnt.[164]

Die Rechte, die eine übergangene Partei während des noch offenen Bauverfahrens bzw nach dessen Abschluss hat, richten sich mangels Sondervorschriften im Vlbg BauG nach dem AVG. Es kann daher diesbezüglich auf die Ausführungen in Punkt 2.8 verwiesen werden.

10.6 Nachbarrechte im Anzeigeverfahren

In § 19 iVm § 32 Vlbg BauG wird die Möglichkeit vorgesehen, gewisse Bauvorhaben in einem (vereinfachten) Anzeigeverfahren bewilligen zu lassen. Die Bauanzeige ist bei der Behörde schriftlich einzubringen (§ 32 Abs 1 Vlbg BauG).

Beispiele: *Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Nebengebäuden zu Wohngebäuden, wenn das Nebengebäude eine überbaute Fläche von höchstens 25 m² und eine Höhe von höchstens 3,5 m über dem Gelände hat und in einer Baufläche liegt; oder der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen.*

Nach mittlerweile ständiger Rechtsprechung des VwGH kommt den **Nachbarn** bei verfassungskonformer Interpretation von § 19 iVm § 26 Vlbg BauG **auch in vereinfachten Anzeigeverfahren beschränkte Parteistellung zu.** Somit ist die alte Rechtsprechung, dass in diesen Verfahren überhaupt keine Parteistellung gegeben ist, als überholt anzusehen.[165]

Die Parteistellung besteht jedoch **nicht im selben Umfang** wie beim Baubewilligungsverfahren nach den §§ 23 ff Vlbg BauG, Nachbarn haben nämlich nur ein rechtliches Interesse daran, dass ihre Nachbarrechte nicht beeinträchtigt werden, in dem die Behörde eigentlich bewilligungspflichtige Bauvorhaben über ein vereinfachtes Anzeigeverfahren erledigt. Die Parteistellung der Nachbarn beschränkt sich daher im Anzeigeverfahren ausschließlich auf die **Beurteilung der Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Anzeigeverfahren vorliegen.**[166]

---

[164] VwGH 27. 11. 2003, 2003/06/0176.

[165] VwGH 4. 11. 2016, Ro 2014/05/0029; vgl *Lampert* in *Thaller/Weber/Lampert,* Österreichisches Baurecht I, Vorarlberg, 7.2. Der Nachbar im Anzeigeverfahren.

[166] VwGH 4. 11. 2016, Ro 2014/05/0029; vgl *Lampert* in *Thaller/Weber/Lampert,* Österreichisches Baurecht I, Vorarlberg, 7.2. Der Nachbar im Anzeigeverfahren.

11. WIEN

11.1 Nachbarn und ihre Rechte

11.1.1 Definition und Parteistellung

Der Begriff des Nachbarn wird in § 134 Wr BO[167] definiert. Nachbarn sind demnach die **Eigentümer (bzw Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften** (§ 134 Abs 3 Wr BO).

Man unterscheidet bei **benachbarten Liegenschaften** zwischen Liegenschaften, die im Bauland liegen, und Liegenschaften in allen anderen Widmungsgebieten. Benachbarte Liegenschaften **im Bauland**[168] sind solche, die

- mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine **gemeinsame Grenze** haben *oder*
- bis zu einer **Breite von 6 m** durch Fahnen,[169] diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und (in letzterem Fall) der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

In **allen übrigen Widmungsgebieten** sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer **Entfernung von höchstens 20 m** vom geplanten Bauwerk liegen.

Die Nachbareigenschaft definiert sich demnach anhand der konkreten **Distanz**, wobei diese insb von der Widmungskategorie des Grundstückes im **Flächenwidmungsplan abhängig ist.** Im Vergleich zu den anderen Bundesländern ist der Nachbarkreis nicht übermäßig eingeschränkt; es gibt aber auch weiter gefasste Definitionen.

Personen, denen ein **Baurecht** zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln (§ 134 Abs 3 Wr BO).

Die Wr BO hält ausdrücklich fest, dass im **Falle mehrerer Miteigentümer** jedem einzelnen Miteigentümer Nachbareigenschaft zukommt und nicht nur den Miteigentümern als Gesamtheit (§ 134 Abs 3 Wr BO).

Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind nur dann auch **Parteien, wenn**

- der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134 a Wr BO erschöpfend festgelegten **subjektiv-öffentlichen Rechte berührt** (siehe Punkt 11.1.2) *und*

---

[167] Bauordnung für Wien (Wr BO) LGBl 1930/11 idF LGBl 2020/61.
[168] Siehe dazu § 4 Abs 2 lit c Wr BO.
[169] Fahne ist ein Verbindungsstreifen zwischen Verkehrsfläche und Bauplatz (vgl § 16 Abs 2 Wr BO).

- sie binnen der vorgesehenen Frist von zumindest drei Wochen schriftlich bzw spätestens bei der mündlichen Verhandlung **Einwendungen** gegen die geplante Bauführung **erheben** (§ 134 Abs 3 iVm § 70 Abs 2 Wr BO).

Die Wr BO unterscheidet sich durch diese Regelung grundsätzlich von den Baugesetzen der anderen Bundesländer. Für die **Erlangung** der Parteistellung muss nämlich

- einerseits die theoretische Möglichkeit[170] der Beeinträchtigung der Nachbarrechte bestehen *und*
- andererseits (und darin liegt der entscheidende Unterschied) müssen spätestens **bei der Bauverhandlung Einwendungen** erhoben werden (§ 134 Abs 3 Wr BO).

In Wien besteht **vor** der (rechtzeitigen und zulässigen) **Erhebung von Einwendungen noch keine Parteistellung.** Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach Nachbarn keine Parteistellung *erlangen,* wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Weiters aus der Bestimmung, wonach das für die Erhebung von Einwendungen erforderliche **Recht auf Akteneinsicht** (§ 17 AVG) den Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zusteht. Wären sie in diesem Zeitpunkt bereits Parteien, stünde ihnen dieses Recht ohnedies zu.

Die Wr BO verlangt von den Nachbarn demnach im Ergebnis eine **Handlung, um die Parteistellung überhaupt zu erlangen.** In den übrigen Baugesetzen der Bundesländer besteht die Parteistellung hingegen zunächst *ex lege,* erlischt jedoch wieder, wenn keine rechtzeitigen und zulässigen Einwendungen erhoben werden.

11.1.2 Nachbarrechte (Einwendungen)

In § 134 a Wr BO sind die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte **taxativ (= abschließend) aufgezählt.**[171] Sie können sohin nicht durch Gesetzesauslegung erweitert werden. Der Nachbar kann diese Einwendungen jedoch nur geltend machen, sofern diese auch seinem Schutz dienen (§ 134 a Abs 1 Wr BO).

Nachbarrechte sind demnach:

- **Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen (lit a)**

Den Nachbarn kommt gemäß § 134 a Abs 1 lit a Wr BO ein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen zu. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände ergeben sich beispielsweise aus den §§ 79 und 84 Wr BO.

Bei Bauvorhaben unter der Erdoberfläche kommt den Nachbarn ausdrücklich kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung der Abstände zu (§ 134 a Abs 1 lit a Wr BO).

---

[170] Siehe dazu auch § 70 Abs 1 Wr BO.
[171] VwGH 30. 5. 2000, 96/05/0121.

► Bestimmungen über die Gebäudehöhe (lit b)

Aufgrund des § 134 a Abs 1 lit b Wr BO besteht ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht hinsichtlich der Einhaltung der Bestimmungen über die Gebäudehöhe, wie in § 75 Wr BO. Ein (darüber hinausgehendes) Nachbarrecht etwa hinsichtlich der Einhaltung auch noch der Bestimmungen über die Geschoßanzahl besteht nicht.[172]

► Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten (lit c)

Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon können in Bebauungsplänen festgesetzt werden (§ 5 Abs 4 Wr BO) oder ergeben sich aus dem Gesetz (zB aus § 76 Wr BO).

► Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Fluchtlinien (lit d)

Baufluchtlinien sind jene Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil, mit Ausnahme der gemäß § 84 Wr BO zulässigen Vorbauten, nicht vorgerückt werden darf (§ 5 Abs 6 lit e Wr BO). Dem Nachbarn kommt dabei ein subjektives Recht zu, dass diese Baufluchtlinien nicht überschritten werden.

► Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben (lit e)

Die Nachbarn können nach § 134 a Abs 1 lit e Wr BO einwenden, dass ein Bauvorhaben nach der Widmungskategorie des Flächenwidmungsplanes unzulässig ist, wenn die für das bebauende Grundstück vorgesehene Widmung auch einen Immissionsschutz gewährleistet.[173]

Die Widmung *Grünland-Schutzgebiet-Parkschutzgebiet* gewährt dabei etwa grundsätzlich keinen Immissionsschutz.[174] Die Widmungskategorie *Wohngebiet* gewährt den Nachbarn hingegen grundsätzlich einen Immissionsschutz; ein bestimmtes (ortsübliches) Maß an Immissionen muss dennoch von den Nachbarn hingenommen werden.[175]

Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann dagegen ausdrücklich nicht geltend gemacht werden (§ 134 a Abs 1 lit e Wr BO).

Bestimmungen gemäß Abs 1 lit e dienen dem Schutz der Nachbarn auch nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist (§ 134 a Abs 2 Wr BO).

---

172 VwGH 6. 9. 2011, 2009/05/0245.
173 VwGH 27. 4. 2004, 2002/05/1508.
174 VwGH 27. 4. 2004, 2002/05/1508.
175 VwGH 25. 2. 2005, 2002/05/0757.

► **Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen (lit f)**

Emissionen gemäß § 134 a Abs 1 lit f Wr BO sind nach § 134 Abs 3 Wr BO nur solche, **die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig** sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benützer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.

Diese Bestimmung regelt die Nachbarrechte im Zusammenhang mit der **heranrückenden Wohnbebauung.** Damit wird einerseits im Sinne der Judikatur des VfGH sichergestellt, dass der Eigentümer des Nachbargrundes, auf dem sich der Betrieb befindet, Parteistellung hat. Andererseits sollen nur legale und sehr schwerwiegende Emissionen, die die Gesundheit oder sogar das Leben der künftigen Bewohner gefährden, den Wohnbau unzulässig machen; illegale Emissionen sind ohnehin nach den für den Betrieb maßgeblichen Vorschriften (zB Gewerbeordnung) zu unterbinden.[176]

► **Allfällig geltend gemachte privatrechtliche Einwendungen**

Gehört das eingewendete Recht dem Privatrecht an, handelt es sich um eine privatrechtliche Einwendung. Privatrechtliche Einwendungen sind **auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.**[177]

11.2 Die mündliche Verhandlung und ihre Kundmachung

Besteht die Möglichkeit, dass durch ein Bauvorhaben subjektiv-öffentliche Nachbarrechte berührt werden, ist im ordentlichen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich eine **mündliche Verhandlung** durchzuführen (§ 70 Abs 1 Wr BO) – sofern diese nicht nach § 70 Abs 2 Wr BO entfallen kann. Die bekannten Beteiligten sind dabei von der Behörde mangels gesonderter Regelung nach den allgemeinen Vorschriften des AVG (siehe dazu Punkt 2.1) **persönlich zu verständigen.** Zur Verhandlung sind auch der Planverfasser und der Bauführer zu laden.

Wohnungseigentümer sind von der Behörde **nur durch Anschlag** an allgemein zugänglicher Stelle des Hauses (jeder Stiege) zu laden (§ 70 Abs 1 Wr BO). Mit der Anbringung dieses Anschlages ist **die Ladung der Nachbarn vollzogen.** Dieser Anschlag ist von der Behörde so rechtzeitig[178] anzubringen, dass die Verhandlungsteilnehmer vorbereitet zur Bauverhandlung erscheinen können (§ 70 Abs 1 Wr BO).

Eine mündliche Verhandlung **entfällt** gemäß § 70 Abs 2 Wr BO, wenn

► die Behörde die Eigentümer benachbarter Liegenschaften

---

176 *Geuder/Fuchs*, Wiener Baurecht[7] § 134 a, EB zur Nov LGBl 2001/36.

177 VwGH 28. 5. 1958, 0229/57.

178 Die zu gewährende Vorbereitungszeit ist grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung, wobei acht Tage in der Regel als ausreichend angenommen werden, vgl dazu auch VwGH 10. 12. 2013, 2013/05/0206.

- ► vom Einlangen eines Ansuchens um Baubewilligung **nachweislich verständigt** hat *und*
- ► ihnen unter Bekanntgabe der Zeit und des Ortes der möglichen Akteneinsicht die Gelegenheit eingeräumt wurde, allfällige **Einwendungen** gegen die geplante Bauführung binnen einer angemessenen Frist, die zumindest drei Wochen beträgt, bei der Behörde **einzubringen**, *sowie*
- ► innerhalb der gesetzten Frist **keine zulässigen Einwendungen** erhoben werden.

Die Anberaumung der mündlichen Verhandlung hat primär durch **persönliche Verständigung** der bekannten Beteiligten zu geschehen, siehe bereits Punkt 2.1.

Darüber hinaus sind jedoch für die Kundmachung der Bauverhandlung keine vom AVG abweichenden Vorschriften enthalten. Es kann daher auf die allgemeinen Ausführungen zur **doppelten Kundmachung** unter Punkt 2.2 verwiesen werden.

11.3 Präklusion

- ► Nachbarn, die vom geplanten Bau und dessen Widmung in ihren in § 134 a Wr BO aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechten **nicht berührt** werden, sowie
- ► Nachbarn, die vom geplanten Bau und dessen Widmung in ihren in § 134 a Wr BO aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechten **zwar berührt** werden,
  - – die aber **nicht** gemäß § 70 Abs 2 schriftlich binnen der gesetzten Frist bzw spätestens bei der mündlichen Verhandlung **Einwendungen** im Sinne des § 134 a Wr BO gegen die geplante Bauführung erheben *oder*
  - – die der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese **ausdrücklich zugestimmt** haben,

erlangen **keine Parteistellung.**

Da die Wr BO keine besondere Regelung vorsieht, gilt auch hier: Wird eine mündliche Verhandlung durchgeführt und diese **doppelt kundgemacht,** so hat dies zur Folge, dass Nachbarn, die ihre Einwendungen nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, **keine Parteistellung erlangen** (siehe dazu Punkt 2.2).[179]

Wiewohl die Folgen für die Nachbarn letztlich dieselben wie bei der Präklusion im Allgemeinen sind – jene Nachbarn, die ihre Einwendungen nicht rechtzeitig geltend machen, haben keine Parteistellung im Verfahren –, sieht die Wr BO im Hinblick auf die Präklusion, wie bereits ausgeführt, doch eine spezielle Regelung vor. Durch das Versäumen der Verfahrenshandlung wird die **Parteistellung hier nämlich niemals erlangt.** Das – für die Erhebung von Einwendungen – erforderliche Akteneinsichtsrecht wird den Nachbarn vorab über § 134 Abs 3 Wr BO eingeräumt, siehe dazu schon oben Punkt 11.1.1.

---

[179] Vgl dazu *Geuder/Fuchs*, Wiener Baurecht[7] § 70 Anm 2.

11.4 Übergangener Nachbar

Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er **ohne sein Verschulden** daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs 3 Wr BO zu erlangen (siehe dazu oben Punkt 11.1.1, kann er seine Einwendungen auch nachträglich einbringen (§ 134 Abs 4 Wr BO).

Der Nachbar hat der Behörde dafür einerseits nachzuweisen, dass er es **ohne sein Verschulden** verabsäumt hat, Einwendungen gegen die Bauausführung zu erheben. Darüber hinaus hat er den Antrag **innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen** zu stellen.

Solche Einwendungen sind vom Nachbarn

- **binnen zwei Wochen** nach Wegfall des Hindernisses,
- **längstens** jedoch **drei Monate nach Baubeginn**

einzubringen. Der übergangene Nachbar ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen.

Eine spätere Erlangung der Parteistellung wird jedenfalls ausdrücklich ausgeschlossen, um zu verhindern, dass übergangene Nachbarn etwa noch Jahre nach Erteilung der Baubewilligung auftreten und durch ihre Einwendungen die Aufhebung von bereits konsumierten Baubewilligungen bewirken. Es wurde daher aus Gründen der Rechtssicherheit eine **absolute Frist – drei Monate nach dem angezeigten Baubeginn** – in das Gesetz aufgenommen, nach deren Ablauf jedwede Einwendungsmöglichkeiten und demgemäß sämtliche Parteienrechte untergegangen sind. Der Baubeginn wurde als Bezugspunkt herangezogen, weil dadurch eine erteilte Baubewilligung auch für die Nachbarn in erkennbarer Weise nach außen in Erscheinung tritt.[180]

11.5 Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

- Die Wr BO sieht **keine Sondervorschriften** für die Quasi-Wiedereinsetzung in den vorigen Stand vor. Es kann daher auf die Ausführungen zu § 42 Abs 3 AVG unter Punkt 2.6 verwiesen werden, soweit diese auf die Systematik der Regelung zur Präklusion anwendbar ist.
- Zu beachten ist jedoch die gerade eben dargelegte Regelung des § 134 Abs 4 Wr BO, die auch Elemente der (Quasi-)Wiedereinsetzung in sich trägt. Insbesondere sind die Einwendungen vom Nachbarn **binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses, längstens** jedoch **drei Monate nach Baubeginn** einzubringen. Die Frist für die spätestmögliche Einbringung des Antrages wird daher verlängert.

---

[180] *Geuder/Fuchs*, Wiener Baurecht[7] § 134, EB zur Nov LGBl 1992/34; vgl allgemein zur Regelung des § 134 Abs 4 Wr BO VwGH 4. 3. 2008, 2005/05/0203; 30. 1. 2001, 2000/05/0180.

11.6 Nachbarrechte im vereinfachten Bauverfahren

Auch die Wr BO sieht ein vereinfachtes Verfahren in ihrem § 70 a vor. Die Regelung unterscheidet sich dabei wiederum von den Baugesetzen der anderen Länder, da eine **Generalklausel zugunsten des vereinfachten Bauverfahrens** existiert. Mit anderen Worten, es werden grundsätzlich alle Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren genehmigt, solange sie nicht unter die Ausnahmebestimmungen des § 70 a Abs 1 Z 1 bis 15 Wr BO fallen. Nur für die Ausnahmen gemäß § 70 a Abs 1 Wr BO ist daher jedenfalls eine Baubewilligung im ordentlichen Bauverfahren zu erwirken.

Beispiele: *Vom vereinfachten Bauverfahren per se ausgenommen sind zB Bauvorhaben in bestimmten Schutzgebieten (§ 70 a Abs 1 Z 3 Wr BO) oder Bauwerke, deren Höhe 26 m überschreitet (§ 70 a Abs 1 Z 10 Wr BO).*

Nachbarn kommen im vereinfachten Verfahren **inhaltlich dieselben Rechte** (siehe Punkt 11.1.2) zu wie im ordentlichen Bauverfahren. Sie können

- ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde Akteneinsicht (§ 17 AVG) nehmen *und*
- **bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn**

Einwendungen im Sinne des § 134 a Wr BO (siehe bereits unter Punkt 11.1.2) vorbringen und damit beantragen, dass die Baubewilligung versagt wird (§ 70 a Abs 8 Wr BO). Vom Zeitpunkt der Erhebung solcher Einwendungen an sind die Nachbarn Parteien. Eine spätere Erlangung der Parteistellung ist ausgeschlossen.

11.7 Nachbarrechte im Verfahren für Bauwerke kleineren Umfangs etc

Die Wr BO sieht in ihrem § 70 b ein weiteres Baubewilligungsverfahren mit Verfahrenserleichterungen vor. Diese Regelung verfolgt den Zweck, den „kleinen Häuselbauer“ durch eine rasche und unkomplizierte Verfahrensführung zu unterstützen.

Möglich ist das Verfahren für:

- Bauvorhaben in Gartensiedlungsgebieten *sowie*
- bei Bauvorhaben in der Bauklasse I mit einer bebauten Fläche von höchstens 150 m^2.

Der Bauwerber hat dabei den Vorteil, dass er nur bestimmte Unterlagen (§ 70 b Abs 1 Wr BO) vorlegen muss und er nach Vorlage der vollständigen Unterlagen bereits mit dem Bauvorhaben beginnen darf (§ 70 b Abs 3 Wr BO).

Die **Stellung des Nachbarn unterscheidet sich nicht** von jener im vereinfachten Bauverfahren nach § 70 a Wr BO (siehe Punkt 11.6).

11.7 Nachbarrechte im Verfahren für Bauwerke kleineren Umfangs etc

Beantragt der Bauwerber jedoch eine nachträgliche Baubewilligung, so hat er die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde **nachweislich in Kenntnis zu setzen.** Der Lauf der Frist für die Einwendungen beginnt in diesem Fall erst mit dem Tag, an dem die Nachbarn von der Einreichung des Bauvorhabens nachweislich Kenntnis erhalten haben.

Ferner gibt es besondere Bestimmungen etwa für Bauten vorübergehenden Bestandes, langen Bestandes etc.

12. CHECKLISTEN UND MERKBLÄTTER

CHECKLISTE – DOPPELTE KUNDMACHUNG DER BAUVERHANDLUNG

§ 42 AVG

Doppelte Kundmachung durch

1. Edikt gemäß § 41 Abs 1 zweiter Satz AVG

Kundmachung wahlweise

- an der Amtstafel der Gemeinde,
- durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung *oder*
- im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde

UND

2. Kundmachung in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form bzw (subsidiär) *in geeigneter Form*

Weitere Form der Kundmachung abhängig von der jeweiligen Bauordnung, aber idR Kundmachung ebenfalls (bzw gleichzeitig als *in geeigneter Form*) **auf eine weitere der drei oben dargelegten Arten**.

➔ Wurde eine mündliche Verhandlung **doppelt kundgemacht**, so hat dies zur Folge, dass **eine Person ihre Stellung als Partei verliert (Präklusion)**, soweit sie **nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt** (§ 42 Abs 1 AVG).

- Die Teilnehmer müssen rechtzeitig und vorbereitet zur Verhandlung erscheinen können (idR genügen 2 Wochen zwischen Anberaumung und Abhaltung).
- Die Präklusionsfolgen treten nur ein, wenn in den Ladungen und der Kundmachung **explizit auf die Rechtsfolgen hingewiesen** wird.
- Die Präklusionswirkung trifft **auch jene Personen, die – als „bekannte Beteiligte" – von der Behörde persönlich zu verständigen gewesen wären**. In den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer werden dazu abweichend andere Arten der persönlichen Verständigung für **Wohnungseigentümer** vorgesehen.

Andere Arten persönlicher Verständigung			
Oberösterreich	alternativ	Hausfluranschlag in Mehrparteienhäusern	§ 32 Abs 1 dritter Satz OÖ BauO
Salzburg	alternativ	Edikt und Anschlag an gut sichtbarer Stelle in Wohnungseigentumsobjekten	§ 8 Abs 2 Z 1 Sbg BauPolG
Wien	ausschließlich	Anschlag an allgemein zugänglicher Stelle	§ 70 Abs 1 Wr BO

DER NACHBAR

Der Nachbarbegriff ist in Österreich nicht einheitlich geregelt. IdR gelten jedoch **die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke** als Nachbarn. Darüber hinaus sind nach den jeweiligen Bauordnungen Nachbarn **jene Personen, deren Grundstück**

Von den Außenwänden/Fronten des jeweiligen Bauvorhabens abhängige Nachbarstellung		
Burgenland	- weniger als 15 m entfernt ist.	§ 21 Abs 1 Z 3 Bgld BauG
Salzburg	- sich in einem gewissen räumlichen Nahebereich befindet (**variabler** Radius, der vom konkreten Bauvorhaben abhängt). Bei Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern sowie freistehenden Solaranlagen haben die Eigentümer der angrenzenden und/oder sich im unmittelbaren Nahebereich der baulichen Maßnahme befindlichen Grundstücke Nachbarstellung.	§ 7 Abs 1 Z 1 Sbg BauPolG
Von der Grundstücksgrenze des Bauplatzes abhängige Nachbarstellung		
Niederösterreich	- vom Baugrundstück durch dazwischenliegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m getrennt ist.	§ 6 Abs 1 Z 3 NÖ BO
Oberösterreich	- höchstens 10 m entfernt ist (**Wohngebäude**-Bauvorhaben); - höchstens 50 m entfernt ist (alle **anderen** Bauvorhaben).	§ 31 Abs 1 Oö BauO
Tirol	- höchstens **15 m vom Bauplatz** entfernt liegt, wobei zusätzlich auch die Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und dem Bauvorhaben maximal 50 m betragen darf. Bei Bauvorhaben im Gefährdungsbereich eines **Seveso-Betriebes** gilt auch der Inhaber der Betriebsanlage als Nachbar.	§ 33 Abs 2 und 6 TBO 2018
Wien	- (im Bauland) **bis zu einer Breite von 6 m** durch Fahnen, diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt ist und (in letzterem Fall) der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegt; - (in allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes) in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegt.	§ 134 Abs 3 Wr BO

12. Checklisten und Merkblätter

(Nur) von der möglichen <u>Einwirkung</u> des Bauvorhabens abhängige Nachbarstellung		
Kärnten	- im **Einflussbereich** des Vorhabens liegt.	§ 23 Abs 2 lit a zweiter Fall K-BO
Steiermark	- zum vorgesehenen Bauplatz in einem solchen **räumlichen Naheverhältnis** steht, dass vom geplanten Bau oder dessen konsensgemäßer Benützung **Einwirkungen** auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes Schutz gewähren.	§ 4 Z 44 Stmk BauG
Vorarlberg	- zu einem Baugrundstück in solchem **räumlichen Naheverhältnis** steht, dass mit **Auswirkungen** des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes einen Schutz gewähren, zu rechnen ist.	§ 2 Abs 1 lit k Vlbg BauG
<u>Keine</u> Nachbarstellung haben idR		
- **Bestandnehmer** (zB Mieter, Pächter); - Nachbarn, die dem Bauvorhaben bereits **ausdrücklich zugestimmt** haben.		

(QUASI-)WIEDEREINSETZUNG IN DEN VORIGEN STAND

§ 42 Abs 3 AVG

Möglichkeit einer **präkludierten Person**, versäumte **Prozesshandlungen** unter gewissen Voraussetzungen **nachzuholen**.

Voraussetzungen:	
Verlust der Parteistellung (Präklusion)	
rechtzeitige Einbringung von Einwendungen verhindert durch: - unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis; - daran besteht kein Verschulden oder nur ein minderer Grad des Versehens	
schriftlicher Antrag inklusive Erhebung von Einwendungen	**subjektive** Frist: binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses
	objektive Frist: spätestens bis Eintritt der Rechtskraft des erledigenden Bescheides
Wirkung:	
Antrag ist berechtigt	Parteistellung ***ex nunc*** wiedererlangt
	Einwendungen gelten als rechtzeitig erhoben
Antrag ist nicht berechtigt	Keine Parteistellung
	Einwendungen sind zurückzuweisen

Anmerkung: Ein förmlicher Abspruch über den Antrag ist nicht vorgesehen.

Grundsätzlich **keine Abweichung in den Baugesetzen der Länder**, dh es kommen die allgemeinen Regelungen des AVG zur Anwendung.

Modifizierungen der Regelungen des AVG in einzelnen Bundesländern		
Steiermark	Verlängerung der Frist für die Einbringung der Einwendungen: - bis zum Ablauf von **acht Wochen** ab tatsächlichem Baubeginn *oder* - ab Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung, längstens jedoch bis **zum Ablauf eines Jahres** ab durchgeführter Nutzungsänderung	§ 27 Abs 3 Stmk BauG
Wien	**Objektive** Frist verlängert: - längstens bis **drei Monate** nach Baubeginn	§ 134 Abs 4 Wr BO

12. Checklisten und Merkblätter

ÜBERGANGENER NACHBAR

Ein Nachbar gilt als übergangen, wenn er

- **dem Verfahren überhaupt nicht beigezogen wurde** *oder*
- zumindest ihm gegenüber der die Hauptsache erledigende **Bescheid** (oder ein Zurückweisungs- oder negativer Feststellungsbescheid über die Parteistellung) **nicht erlassen** wird.

Übergangene Parteien **behalten alle ihre Rechte und können das Verfahrensergebnis nach der allgemeinen Regelung des AVG ohne jede zeitliche Beschränkung bekämpfen**, dh die Rechtskraft des Bewilligungsbescheides bleibt fortwährend in Schwebe.

Die übergangene Partei kann

- die **nachträgliche Zustellung** des sie betreffenden Bescheides verlangen und diesen nach erfolgter Zustellung gemäß dem Stand des Verfahrens mit dem dafür vorgesehenen Rechtsmittel bekämpfen,
- die **Feststellung** beantragen, dass ihr im betreffenden Verfahren Parteistellung zukommt *oder*
- sich unmittelbar mit dem **Rechtsmittel**, das gegen den Bescheid in Betracht kommt, zur Wehr setzen.

Übergangene Nachbarn verlieren ihre Parteistellung nach den Baugesetzen der Länder endgültig (**absolute Frist**):

Burgenland	seit dem Baubeginn sind **4 Wochen** vergangen	§ 21 Abs 6 Bgld BauG
Kärnten	seit der Meldung über den Baubeginn ist **mehr als ein** Jahr vergangen	§ 23 Abs 7 K-BO
Niederösterreich	- die **Ausführung** des Bauvorhabens wurde **begonnen** *und* - seit der **Anzeige des Beginns** der Ausführung des **Bauvorhabens** ist **mehr als ein Jahr vergangen**	§ 6 Abs 7 NÖ BO
Oberösterreich	seit dem Beginn der Bauausführungen ist **bereits ein** Jahr vergangen	§ 33 Abs 4 Oö BauO
Salzburg	seit dem Beginn der Bauausführungen sind **bereits sechs Monate** vergangen (Nachbar verliert lediglich sein Einwendungsrecht, nicht aber seine Parteistellung)	§ 8a Sbg BauPolG
Steiermark	- **nach Ablauf von drei Monaten seit dem tatsächlichen Baubeginn** *oder* - **nach Ablauf von drei Monaten seit Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung,** spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres ab durchgeführter Nutzungsänderung)	§ 27 Abs 4 Stmk BauG
Tirol	seit der Anzeige über die **Bauvollendung** ist **mehr als ein** Jahr vergangen	§ 33 Abs 9 TBO 2018
Vorarlberg	seit dem – über Vorarbeiten iSd § 27 Vlbg BauG hinausgehenden – Beginn der Bauarbeiten ist **mehr als ein** Jahr vergangen	§ 28 Abs 6 Vlbg BauG
Wien	seit dem Baubeginn sind **bereits drei Monate** vergangen	§ 134 Abs 4 Wr BO

Zweck: Der Konsensinhaber hat nach Ablauf der absoluten Frist die Sicherheit, dass der seiner baulichen Anlage zugrunde liegende Konsens bestandskräftig ist und bleibt (ausgenommen Durchbrechung der Rechtskraft).

AUTORENVERZEICHNIS

Dr. Tatjana Katalan ist Partnerin der E + H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH. Sie leitet gemeinsam mit einer Kollegin die Praxisgruppe Öffentliches Recht. Darüber hinaus leitet sie den Standort Klagenfurt. Tatjana Katalan ist spezialisiert auf Infrastruktur-, Bau- und Anlagenrecht. Die Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen in der Beratung und Betreuung von Gemeinden in den Bereichen Bau-, Raumordnungs- und Straßenrecht. Weiters begleitet sie Projekte in den Bereichen Straßen- und Eisenbahnrecht, Bau- und Raumordnungsrecht, Gewerbe- und Berg-, Forst- und Naturschutzrecht und UVP-Verfahren. Darüber hinaus betreut sie Verfahren nach der GewO sowie nach dem Krankenanstalten- und Apothekenrecht zur Erlangung von Berufsberechtigungen.

Sie hält in diesen Bereichen regelmäßig Vorträge und ist ständig Vortragende für den Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft. Sie ist zudem Vorstandsmitglied des Forums Naturschutz und Wirtschaft Kärnten.

Unter ihren zahlreichen Publikationen findet sich zB auch die Einführung in das Kärntner Bau- und Raumplanungsrecht.

Mag. Dr. Marie Sophie Reitinger ist als selbständige Rechtsanwältin und Substitutin bei der E+H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH tätig und Mitglied der Praxisgruppe für Öffentliches Recht. Die Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen im Abfallwirtschafts- und Altlastensanierungsrecht, Zollrecht, Chemikalienrecht, Energie- und Telekommunikationsrecht. Darüber hinaus verfügt sie über ausgeprägte Kenntnisse und Erfahrungen im Bau- und Raumordnungsrecht. Sophie Reitinger ist bereits seit 2015 Teil der Kanzlei und begann ihre Laufbahn als Konzipientin. Im Jahr 2018 schloss sie die Rechtsanwaltsprüfung mit sehr gutem Erfolg ab. Für ein 8-monatiges Secondment unterstützte sie danach die Rechtsabteilung eines der größten Energieversorger Österreichs mit Sitz in Wien. Seit März 2020 ist sie nunmehr als selbständige Rechtsanwältin und Substitutin für E + H tätig.

Dr. Reinhard Jantscher ist als Rechtsanwaltsanwärter bei der E + H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH tätig und ebenfalls Mitglied der Praxisgruppe für Öffentliches Recht. Die Schwerpunkte seiner Tätigkeit liegen im Verfassungs- und Verwaltungsrecht, insbesondere im Bau-, Raumordnungs-, Anlagen- und Umweltrecht sowie im Verfahren vor den Gerichten und Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

Reinhard Jantscher schloss das Diplomstudium der Rechtswissenschaften an der Universität Graz in Mindeststudienzeit und als Jahrgangsbester ab. Für diese Leistung erhielt er Stipendien von der Universität Graz und vom Land Steiermark. Er absolvierte weiters den Lehrgang Rechnungswesen für Juristen an der Universität Graz und konnte auch diesen als Jahrgangsbester abschließen. Im Anschluss war er vier Jahre lang als

Universitätsassistent am Institut für Öffentliches Recht und Politikwissenschaft der Universität Graz beschäftigt.

Seine Dissertation mit dem Titel „Die Zurechnung von Staatsakten zu den Staatsgewalten, insbesondere bei mehreren an einem Staatsakt beteiligten Organen“ wurde vom Jungforscherfonds der Steiermärkischen Sparkasse und von der Heinrich Graf Hardegg’schen Stiftung mit Stipendien gefördert.

Niklas Gamillscheg ist als juristischer Mitarbeiter im Bereich des öffentlichen Rechts bei der E + H Eisenberger + Herzog Rechtsanwalts GmbH tätig. Die Schwerpunkte seiner Tätigkeit liegen im Verfassungs- und Verwaltungsrecht, insbesondere im Bau-, Raumordnungs-, Anlagen- und Umweltrecht sowie im Verfahren vor den Gerichten und Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts.

Niklas Gamillscheg studiert Rechtswissenschaften an der Universität Graz und steht unmittelbar vor dem Abschluss seines Studiums. Während seiner universitären Laufbahn sammelte er wertvolle Erfahrungen im Rahmen zahlreicher Praktika im In- und Ausland, unter anderem als Praktikant bei der Staatsanwaltschaft Berlin und an der österreichischen Botschaft in Addis Abeba.

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

Band 3/2017
Hutter
Haftung der Gemeinde bei Hochwasser
98 Seiten. EUR 22,80
ISBN 978-3-214-08645-9

Band 4/2017
Graf/Križanac
„Datenschutz neu“ für Gemeinden
60 Seiten. EUR 15,80
ISBN 978-3-214-08646-6

Band 5/2017
Webinger
Im Zeitalter der Migration$^{mc^2}$
82 Seiten. EUR 20,80
ISBN 978-3-214-03143-5

2018

Band 1/2018
Paulitsch/Koukol
Anti-Korruptionsrecht und Compliance-Maßnahmen für GemeindevertreterInnen
80 Seiten. EUR 20,–
ISBN 978-3-214-02570-0

Band 2 – 3/2018
Sachs/Trettnak-Hahnl
Das neue Bundesvergaberecht, 6. Auflage
146 Seiten. EUR 34,–
ISBN 978-3-214-03830-4

Band 4/2018
Bogensberger ua
Kommunale Haushaltsrechtsreform und VRV 2015
112 Seiten. EUR 28,–
ISBN 978-3-214-02571-7

Band 5/2018
Volksanwaltschaft (Hrsg)
Die Volksanwaltschaft und die Gemeinden
76 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-02572-4

Band 1 – 2/2019
Hörmann
Leitfaden für die Eröffnungsbilanz nach der VRV 2015
204 Seiten. EUR 48,–
ISBN 978-3-214-02573-1

Band 3/2019
Auer ua
Erstmalige Erstellung des Voranschlags nach der VRV 2015
108 Seiten. EUR 26,–
ISBN 978-3-214-02574-8

2020

Band 1/2020
Löwenstein
Die finanzstrafrechtliche Verantwortung der Gemeinde, 2. Auflage
68 Seiten. EUR 16,80
ISBN 978-3-214-06796-0

Band 2/2020
Kodek (Hrsg)
Gemeindeinsolvenz
102 Seiten. EUR 24,–
ISBN 978-3-214-06797-7

Band 3/2020
Achatz (Hrsg)
Betriebsprüfung in der Gemeinde
76 Seiten. EUR 18,–
ISBN 978-3-214-06799-1

2021

Band 1/2021
Zechner
Risiko- und Krisenkommunikation für Gemeinden
62 Seiten. EUR 18,–
ISBN 978-3-214-14534-7

Band 2/2021
Katalan (Hrsg)
Präklusion im Baurecht
92 Seiten. EUR 18,80
ISBN 978-3-214-14535-4

Impressum

IMPRESSUM

gem. § 24 MedienG

Offenlegung gem. § 25 MedienG und Angaben zu § 5 ECG abrufbar unter https://www.manz.at/impressum

Schriftenreihe des Österreichischen Gemeindebundes

Medieninhaber (Verleger):
MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Internet: www.manz.at
Anschrift: Kohlmarkt 16, A-1010 Wien
Verlagsadresse: Johannesgasse 23, A-1015 Wien, E-Mail: verlag@manz.at
Herausgeber: Dr. Walter Leiss, Österreichischer Gemeindebund
Redaktion: Univ.-Prof. Dr. Markus Achatz; Bgm. Mag. Alfred Riedl, Mag. Dr. Peter Pilz
Verlagsredaktion: MMag. Judith Gerngross, Johannesgasse 23, A-1015 Wien,
E-Mail: judith.gerngross@manz.at
Bildnachweis: Dr. Walter Leiss © Ö. Gemeindebund; Bgm. Mag. Alfred Riedl © Matern