Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-80.00 Bregenz, am 01.08.2014

Auskunft:
Mag. Sven Schneider
Tel: +43(0)5574/511-27311

Betreff: Heranrückende Wohnbebauung; VfGH Erkenntnis G98/2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

der VfGH hat mit Erkenntnis vom 27.2.2014, G98/2013, vor dem Hintergrund der heranrückenden Wohnbebauung im § 26 Abs. 1 lit. c BauG die Wortfolge *„ , soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist“* als verfassungswidrig aufgehoben.

Nach Ansicht des VfGH benachteiligte die in Prüfung gezogene Wortfolge in § 26 Abs 1 lit c BauG Betriebsinhaber, die durch Bauvorhaben neu hinzuziehender Nachbarn („heranrückende Wohnbebauung“) mit nachträglichen gewerberechtlichen Auflagen für ihren Betrieb rechnen mussten. Diese negativen Auswirkungen konnten nach bisheriger Rechtslage vom benachbarten Betriebsinhaber im Bauverfahren nicht eingewendet werden, da lediglich Immissionen zu berücksichtigen waren, die vom Bauvorhaben auf die Nachbarn einwirkten, nicht jedoch umgekehrt vom Nachbarn (z.B. einem Betrieb) auf das geplante Bauvorhaben.

Der VfGH sah diese Beschränkung als nicht mit dem Gleichheitssatz vereinbar an und hob die in Prüfung gezogene Wortfolge in § 26 Abs. 1 lit. c BauG auf.

Nach Ansicht des VfGH kann der § 8 BauG dahingehend verfassungskonform ausgelegt werden, dass diese Bestimmung auch Immissionen erfasst, die vom Nachbargrundstück auf das Baugrundstück einwirken.

Bestimmungen des Baugesetzes (nach Aufhebung durch den VfGH, G98/2013):

§ 8 (Immissionsschutz):
„(1) Bauwerke, ortsfeste Maschinen und sonstige ortsfeste technische Einrichtungen dürfen keinen Verwendungszweck haben, der eine das ortsübliche Ausmaß

übersteigende Belästigung oder eine Gefährdung des Nachbarn erwarten lässt. Ob eine Belästigung das ortsübliche Ausmaß übersteigt, ist unter Berücksichtigung der Flächenwidmung am Standort des Bauvorhabens zu beurteilen.
(2) Die Verwendung für den Betrieb eines Gastgartens, der keiner Genehmigung nach der Gewerbeordnung 1994 bedarf, ist jedenfalls zulässig.“

§ 26 (Nachbarrecht):
„(1) Der Nachbar hat im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:
a) § 4 Abs. 3, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;
b) §§ 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;
c) § 8;
d) die Festlegungen des Bebauungsplanes über die Baugrenze, die Baulinie und die Höhe des Bauwerks, soweit das Bauwerk nicht mehr als 20 Meter vom unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Nachbargrundstück entfernt ist.
(2) Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen.
[…]“

Im Lichte der Judikatur des VfGH ist davon auszugehen, dass der Inhaber eines benachbarten Betriebes gemäß § 26 Abs. 1 iVm § 8 BauG Parteistellung hat und Einwendungen betreffend Immissionen, die vom benachbarten Betrieb auf das Baugrundstück einwirken, geltend machen kann.

Für das Bauverfahren bedeutet dies Folgendes:

1. Wer (Eigentümer, Pächter usw.) ist Nachbar?

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. k BauG ist Nachbar der Eigentümer eines fremden Grundstückes, das zu einem Baugrundstück in einem solchen räumlichen Naheverhältnis steht, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen des BauG einen Schutz gewähren, zu rechnen ist; dem Eigentümer ist der Bauberechtigte gleichgestellt.

Nachbar ist somit im Falle der heranrückenden Wohnbebauung der Eigentümer (bzw. Bauberechtigte im Sinne des Baurechtsgesetzes) des bebauten Nachbargrundstücks, auf dem sich bereits ein Betrieb befindet.

Der Betriebsinhaber, der nicht auch Grundeigentümer bzw. Bauberechtigter ist, ist daher nicht Nachbar und nicht berechtigt, entsprechende Einwendungen zu erheben (soweit im Folgenden der Einfachheit halber vom Betriebsinhaber als Nachbarn gesprochen wird, so ist dies so zu verstehen, dass er auch Grundeigentümer bzw. Bauberechtigter ist).

2. Für welche Arten von „Betrieben“ besteht eine Einwendungsmöglichkeit wegen heranrückender Wohnbebauung (einwendungsberechtigte Betriebe)?

Der VfGH leitete die rechtliche Betroffenheit des Betriebsinhabers bislang – mit Ausnahme des Erkenntnisse VfSlg. 18.161/2007 – immer nur aus § 79 GewO ab. Folglich ist davon auszugehen, dass insbesondere für bestehende *gewerbliche Betriebsanlagen* die Möglichkeit besteht, Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung erheben zu können. Es dürfte aber davon auszugehen sein, dass auch der Inhaber einer Betriebsanlage, die nicht der GewO unterliegt, in seinen *rechtlichen Interessen* berührt sein kann, sofern dieser z.B. mit § 79 GewO vergleichbaren nachträglichen Aufträgen rechnen muss (vgl. z.B. § 62 Abs. 3 AWG betreffend Abfallbehandlungsanlagen, wobei ein besonderer Schutz neu hinzutretender Nachbarn nicht ausdrücklich normiert ist).

Hinsichtlich landwirtschaftlicher Betriebe besteht kein Risiko zusätzlicher Auflagen gemäß § 79 Abs. 2 GewO (VfSlg. 15.112/1998); somit kann der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Titel der heranrückenden Wohnbebauung mangels rechtlicher Betroffenheit keine Einwendungen erheben.

3. Welcher Inhaber eines benachbarten Betriebes ist in räumlicher Hinsicht Nachbar?

Gemäß § 2 Abs. 1 lit. k BauG ist Nachbar der Eigentümer eines fremden Grundstückes, das zu einem Baugrundstück in einem *solchen räumlichen Naheverhältnis* steht, dass mit Auswirkungen des geplanten Bauwerkes, der geplanten sonstigen Anlage oder deren vorgesehener Benützung, gegen welche die Bestimmungen des BauG einen Schutz gewähren, zu rechnen ist.

Im Lichte der oa Judikatur des VfGH hat Nachbarstellung jeder einwendungsberechtigte Betriebsinhaber, von dessen bereits rechtmäßig bestehenden Betrieb Immissionen auf das Baugrundstück einwirken, die zur Vorschreibung nachträglicher (gewerberechtlicher) Auflagen für den Betriebsinhaber führen können (VfGH 27.2.2014, G98/2013).

4. Was kann der Betriebsinhaber einwenden und wie sind dessen Einwendungen zu berücksichtigen?

Nach Ansicht des VfGH garantiert § 8 BauG iVm der Flächenwidmung zwei Schutzaspekte, nämlich erstens den Schutz des Nachbarn gegen vom Bauvorhaben ausgehende Belästigungen und zweitens den Schutz des Bauwerbers gegen von den Nachbarn ausgehende Belästigungen. Der zweite Aspekt wird aber nur erfasst, sofern die Widmung des Baugrundstücks diesbezüglich auch einen Immissionsschutz gewährt (dem Erkenntnis vom 27.2.2014, G98/2013, lag eine Widmung als Mischgebiet zugrunde).

Einen solchen Immissionsschutz gewährt § 8 BauG insbesondere iVm der Widmung als Wohngebiet (diese gewährt einen Schutz vor Immissionen, die das Wohnen auf einem Grundstück im Wohngebiet nicht stören; s. § 14 Abs. 3 RPG) oder der Widmung als Mischgebiet (diese gewährt einen Schutz vor Immissionen, die das Wohnen auf einem Grundstück im Mischgebiet nicht wesentlich stören; s. § 14 Abs. 4 RPG).

Ausgangspunkt ist somit eine Widmung, die einen solchen Immissionsschutz gewährt. Häufigster Anwendungsfall im Zusammenhang mit der heranrückenden Wohnbebauung ist in der Praxis eine Wohngebiets- oder Mischgebietswidmung.

Der Betriebsinhaber kann als Nachbar einwenden, dass das Bauvorhaben nur dann zulässig ist, wenn von seinem Betrieb keine Immissionen auf das Baugrundstück einwirken, die den nach § 8 iVm der Flächenwidmung zum Ausdruck kommenden Immissionsschutz (das Widmungsmaß) verletzen; im Falle einer Mischgebietswidmung dürfen also keine Immissionen auf das Baugrundstück einwirken, die das Wohnen wesentlich stören.

Ein Bauvorhaben ist nur zulässig, wenn auf das Baugrundstück Immissionen lediglich in einem Ausmaß einwirken, das mit dem Widmungsmaß des Baugrundstückes (z.B. Mischgebiet) vereinbar ist. Maßgeblich sind dabei die rechtmäßigen Immissionen, die vom benachbarten Betrieb auf das Baugrundstück am Standort des Bauvorhabens einwirken (d.h. Emissionen, die vom Betrieb ausgehen und auf dem Baugrundstück Immissionen verursachen). Sind mehrere Betriebe einwendungsberechtigt, so sind die vom jeweiligen Betrieb auf das Baugrundstück einwirkenden Immissionen isoliert zu beurteilen, d.h. es erfolgt keine Kumulierung (vgl. auch § 79 Abs. 1 letzter Satz iVm Abs. 2 GewO)

Überschreiten die rechtmäßigen Immissionen das Widmungsmaß des Baugrundstückes, so ist das Bauvorhaben nur zulässig, wenn durch die Vorschreibung von Auflagen (an den Bauwerber) das Widmungsmaß eingehalten bzw. erreicht werden kann (z.B. Lärmschutzwände, größerer Abstand zum benachbarten Betrieb). Falls durch die Vorschreibung von Auflagen ein mit dem Widmungsmaß des Baugrundstückes vereinbares Immissionsmaß nicht erreicht werden kann, ist die Baubewilligung zu versagen.

Zur Klärung der Frage, ob die auf das Baugrundstück einwirkenden Immissionen des benachbarten Betriebes mit dem Widmungsmaß des Baugrundstückes vereinbar sind oder dieses überschreiten, und für den Fall des Überschreitens, ob durch Vorschreibung von geeigneten Auflagen das zulässige Widmungsmaß eingehalten werden kann, sind entsprechende Gutachten (z.B. schalltechnisches Gutachten) einzuholen.

Beurteilungsmaßstab für die Erteilung oder Versagung einer Baubewilligung aufgrund von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung ist im Ergebnis das Widmungsmaß des Baugrundstückes bzw. das Ausmaß von Immissionen, die vom

benachbarten Betrieb auf das Baugrundstück am Standort des Bauvorhabens aufgrund des Widmungsmaßes zulässigerweise einwirken dürfen.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Dr Raimund Fend

Ergeht an:

1. Gemeindeamt Alberschwende, 6881 Alberschwende, SMTP: gemeinde@alberschwende.at
2. Gemeindeamt Altach, 6844 Altach, SMTP: gemeinde@altach.at
3. Gemeindeamt Andelsbuch, 6866 Andelsbuch, SMTP: gemeinde@andelsbuch.cnv.at
4. Gemeindeamt Au, 6883 Au, SMTP: gemeindeamt@gemeinde-au.at
5. Gemeindeamt Bartholomäberg, 6781 Bartholomäberg, SMTP: gemeinde@bartholomaeberg.at
6. Marktgemeindeamt Bezau, 6870 Bezau, SMTP: gemeinde@bezau.cnv.at
7. Gemeindeamt Bildstein, Dorf 83, 6858 Bildstein, SMTP: gemeinde.bildstein@cnv.at
8. Gemeindeamt Bizau, Kirchdorf 340, 6874 Bizau, SMTP: gemeindeamt.bizau@cnv.at
9. Gemeindeamt Blons, 6723 Blons, SMTP: gemeinde@blons.at
10. Amt der Stadt Bludenz, Werdenbergstraße 42, 6700 Bludenz, SMTP: stadt@bludenz.at
11. Gemeindeamt Bludesch, Hauptstraße 9, 6719 Bludesch, SMTP: gemeinde@bludesch.at
12. Gemeindeamt Brand, Mühledörfle 40 , 6708 Brand, SMTP: brand@cnv.at
13. Amt der Landeshauptstadt Bregenz, Rathausstraße 4, 6900 Bregenz, SMTP: rathaus@bregenz.at
14. Gemeindeamt Buch, 6922 Buch, SMTP: gemeindeamt@buch.cnv.at
15. Gemeindeamt Bürs, Dorfplatz 5, 6706 Bürs, SMTP: gemeinde@buers.at
16. Gemeindeamt Bürserberg, 6707 Bürserberg, SMTP: sekretaer@buerserberg.at
17. Gemeindeamt Dalaas, 6752 Dalaas, SMTP: gemeindeamt@dalaas.at
18. Gemeindeamt Damüls, 6884 Damüls, SMTP: gemeinde@damuels.at
19. Gemeindeamt Doren, Kirchdorf 168, 6933 Doren, SMTP: gemeindeamt@doren.at
20. Amt der Stadt Dornbirn, Rathausplatz 20, 6850 Dornbirn, SMTP: stadt@dornbirn.at
21. Gemeindeamt Düns, 6822 Düns, SMTP: gemeinde@duens.at
22. Gemeindeamt Dünserberg, 6822 Dünserberg, SMTP: gemeinde@duenserberg.cnv.at
23. Gemeindeamt Egg, 6863 Egg, SMTP: gemeinde@egg.cnv.at
24. Gemeindeamt Eichenberg, 6911 Eichenberg, SMTP: gemeindeamt.eichenberg@cnv.at
25. Amt der Stadt Feldkirch, Schmiedgasse 1-3, 6800 Feldkirch, SMTP: rathaus@feldkirch.at
26. Gemeindeamt Fontanella, 6733 Fontanella, SMTP: info@gemeinde.fontanella.at
27. Marktgemeindeamt Frastanz, Sägenplatz 1, 6820 Frastanz, SMTP: marktgemeindeamt@frastanz.at
28. Gemeindeamt Fraxern, Im Dorf 3, 6833 Fraxern, SMTP: gemeinde@fraxern.at

29. Gemeindeamt Fußach, Baumgarten 2, 6972 Fußach, SMTP: gemeindeamt@fussach.at
30. Gemeindeamt Gaißau, 6974 Gaißau, SMTP: gemeindeamt@gaissau.at
31. Gemeindeamt Gaschurn, Dorfstraße 2, 6793 Gaschurn, SMTP: gemeinde@gaschurn.at
32. Gemeindeamt Göfis, 6811 Göfis, SMTP: gemeindeamt@goefis.at
33. Marktgemeindeamt Götzis, 6840 Götzis, SMTP: marktgemeinde@goetzis.at
34. Marktgemeindeamt Hard, Marktstrasse 18, 6971 Hard, SMTP: hard@hard.at
35. Gemeindeamt Hittisau, Platz 370, 6952 Hittisau, SMTP: gemeinde@hittisau.at
36. Gemeindeamt Höchst, 6973 Höchst, SMTP: gemeindeamt@hoechst.at
37. Amt der Stadt Hohenems, Kaiser-Franz-Josef-Straße 4, 6845 Hohenems, SMTP: stadt@hohenems.at
38. Gemeindeamt Hohenweiler, 6914 Hohenweiler, SMTP: gemeinde@hohenweiler.at
39. Marktgemeindeamt Hörbranz, Lindauer Straße 58, 6912 Hörbranz, SMTP: gemeinde@hoerbranz.cnv.at
40. Gemeindeamt Innerbraz, Am Tobel 1, 6751 Innerbraz, SMTP: gemeinde@innerbraz.at
41. Gemeindeamt Kennelbach, Friedrich-Schindler-Straße 1, 6921 Kennelbach, SMTP: info@kennelbach.at
42. Gemeindeamt Klaus, 6833 Klaus, SMTP: gemeinde@klaus.cnv.at
43. Gemeindeamt Klösterle, 6754 Klösterle, SMTP: gemeindeamt@kloesterle.cnv.at
44. Gemeindeamt Koblach, 6842 Koblach, SMTP: gemeinde@koblach.at
45. Gemeindeamt Krumbach, 6942 Krumbach, SMTP: gemeinde@krumbach.at
46. Gemeindeamt Langen b. Bregenz, 6932 Langen b. Bregenz, SMTP: gemeinde@langen.at
47. Gemeindeamt Langenegg, 6941 Langenegg, SMTP: gemeinde@langenegg.at
48. Gemeindeamt Laterns, Laternserstraße 6, 6830 Laterns, SMTP: gemeindeamt@laternsertal.at
49. Marktgemeindeamt Lauterach, Hofsteigstraße 2a, 6923 Lauterach, SMTP: marktgemeinde@lauterach.at
50. Gemeindeamt Lech, 6764 Lech, SMTP: info@gemeinde.lech.at
51. Gemeindeamt Lingenau, 6951 Lingenau, SMTP: gemeinde@lingenau.at
52. Gemeindeamt Lochau, 6911 Lochau, SMTP: gemeinde@lochau.cnv.at
53. Gemeindeamt Lorüns, 6700 Lorüns, SMTP: gemeinde@loruens.at
54. Gemeindeamt Ludesch, Raiffeisenstrasse 56, 6713 Ludesch, SMTP: gemeinde@ludesch.at
55. Marktgemeindeamt Lustenau, 6890 Lustenau, SMTP: gemeindeamt@lustenau.at
56. Gemeindeamt Mäder, 6841 Mäder, SMTP: gemeinde@maeder.at
57. Gemeindeamt Meiningen, 6812 Meiningen, SMTP: gemeinde@meiningen.at
58. Gemeindeamt Mellau, Platz 292, 6881 Mellau, SMTP: gemeindeamt@mellau.at
59. Gemeindeamt Mittelberg, Walserstr 52, 6991 Riezlern, SMTP: verwaltung@gde-mittelberg.at

60. Gemeindeamt Möggers, 6900 Möggers, SMTP: gemeinde@moeggers.at
61. Marktgemeindeamt Nenzing, Landstraße 1, 6710 Nenzing, SMTP: gemeinde@nenzing.at
62. Gemeindeamt Nüziders, Sonnenbergstraße 14, 6714 Nüziders, SMTP: gemeindehaus@nueziders.at
63. Gemeindeamt Raggal, 6741 Raggal, SMTP: gemeinde@raggal.at
64. Marktgemeindeamt Rankweil, Am Marktplatz 1, 6830 Rankweil, SMTP: marktgemeinde@rankweil.at
65. Gemeindeamt Reuthe, 6870 Reuthe, SMTP: gemeindeamt@reuthe.cnv.at
66. Gemeindeamt Riefensberg, 6943 Riefensberg, SMTP: gemeinde@riefensberg.at
67. Gemeindeamt Röns, 6822 Röns, SMTP: gemeinde.roens@cnv.at
68. Gemeindeamt Röthis, Schlößlestraße 31, 6832 Röthis, SMTP: gemeinde@roethis.at
69. Gemeindeamt Satteins, Kirchstraße 15, 6822 Satteins, SMTP: gemeinde@satteins.net
70. Gemeindeamt Schlins, Hauptstraße 47, 6824 Schlins, SMTP: info@schlins.at
71. Gemeindeamt Schnepfau, 6882 Schnepfau, SMTP: gemeindeamt@schnepfau.at
72. Gemeindeamt Schnifis, 6822 Schnifis, SMTP: gemeinde@schnifis.at
73. Gemeindeamt Schoppernau, 6886 Schoppernau, SMTP: gemeindeamt@schoppernau.at
74. Gemeindeamt Schröcken, 6888 Schröcken, SMTP: gemeinde@schroecken.at
75. Gemeindeamt Schruns, Kirchplatz 2, 6780 Schruns, SMTP: gemeinde@schruns.at
76. Gemeindeamt Schwarzach, Am Dorfplatz 2, 6858 Schwarzach, SMTP: gemeinde@schwarzach.at
77. Gemeindeamt Schwarzenberg, 6867 Schwarzenberg, SMTP: gemeinde@schwarzenberg.cnv.at
78. Gemeindeamt Sibratsgfäll, 6952 Sibratsgfäll, SMTP: sibra@sibra.at
79. Gemeindeamt Silbertal, 6782 Silbertal, SMTP: gemeinde@silbertal.at
80. Gemeindeamt Sonntag, 6731 Sonntag, SMTP: gemeinde.sonntag@cnv.at
81. Gemeindeamt St. Anton i.M., 6771 St. Anton i.M., SMTP: gemeinde@st.anton.i.m.cnv.at
82. Gemeindeamt St. Gallenkirch, 6791 St. Gallenkirch, SMTP: gemeindeamt@st.gallenkirch.at
83. Gemeindeamt St. Gerold, 6722 St. Gerold, SMTP: gemeinde@st-gerold.at
84. Gemeindeamt Stallehr, 6700 Stallehr, SMTP: gemeinde@stallehr.at
85. Gemeindeamt Sulz, Hummelbergstraße 9, 6832 Sulz, SMTP: info@gemeinde-sulz.at
86. Gemeindeamt Sulzberg, 6934 Sulzberg, SMTP: gemeinde@sulzberg.at
87. Gemeindeamt Thüringen, Walgaustraße 20, 6712 Thüringen, SMTP: gemeinde@thueringen.at
88. Gemeindeamt Thüringerberg, 6721 Thüringerberg, SMTP: gemeinde@thueringerberg.at
89. Gemeindeamt Tschagguns, Latschaustraße 1, 6774 Tschagguns, SMTP:

gemeinde@tschagguns.cnv.at
90. Gemeindeamt Übersaxen, 6830 Übersaxen, SMTP: gemeinde@uebersaxen.at
91. Gemeindeamt Vandans, 6773 Vandans, SMTP: gemeinde@vandans.at
92. Gemeindeamt Viktorsberg, Hauptstraße 36, 6836 Viktorsberg, SMTP: gemeinde@viktorsberg.at
93. Gemeindeamt Warth, 6767 Warth, SMTP: gewarth@warth.at
94. Gemeindeamt Weiler, 6833 Weiler, SMTP: gemeindeamt@gemeinde-weiler.at
95. Marktgemeindeamt Wolfurt, Schulstraße 1, 6922 Wolfurt, SMTP: gemeinde@wolfurt.at
96. Gemeindeamt Zwischenwasser, Hauptstraße 14, 6835 Zwischenwasser, SMTP: gemeinde@zwischenwasser.at
97. Bauverwaltung Lech - Warth - Klostertal, Gemeindeamt Lech, 6764 Lech, SMTP: info@gemeinde.lech.at
98. Baurechtsverwaltung Vorderland, Gemeindeamt Sulz, 6832 Sulz, SMTP: baurecht@vorderland.com
99. Dienstleistungszentrum Blumenegg, Obere Werkstraße 5, 6712 Thüringen, SMTP: office@dlzblumenegg.at
100. Bauverwaltung Montafon, Kirchplatz 2, 6780 Schruns, SMTP: andreas.pfeifer@schruns.at
101. Bauverwaltung Grosses Walsertal, Raggal Nr. 220, 6741 Raggal, SMTP: wasam@raggal.at
102. Baurecht amKumma, Werben 9, 6842 Koblach, SMTP: baurecht@amkumma.at

Nachrichtlich an:

1. Abteilung Gesetzgebung (PrsG), Landhaus, 6900 Bregenz, via VOKIS versendet
2. Wirtschaftskammer für Vorarlberg, zH Herrn Mag Marco Tittler, Wichnergasse 9, 6800 Feldkirch, SMTP: tittler.marco@wkv.at