

## 31. Was sind Rechte von NachbarInnen bei der Errichtung von religiösen Versammlungsräumen?

Neben Behörden, welche die „objektiv-öffentlichen Rechte“ in jedem Bauverfahren zu vertreten haben, wird auch „NachbarInnen“ eine Parteienstellung<sup>1</sup> eingeräumt. Diese sind berechtigt, spezifische baurechtlich relevante Einwendungen vorbringen. NachbarInnen von religiösen Versammlungsräumen haben dabei die gleichen Rechte wie NachbarInnen bei anderen Bauvorhaben

### Wer ist ein/e NachbarIn?

Da die gesetzlichen Definitionen sich stark vom umgangssprachlichen Gebrauch unterscheiden, ist zuerst zu klären, wer als NachbarIn anzusehen ist. Auch hier gibt es Unterschiede in den auf Bundesländerebene geregelten Bestimmungen im Baurecht.

	<b>Steiermark</b> (vgl. § 4 Z 44 Stmk BauG)	<b>Tirol</b> (vgl. § 26 Abs 2 TBO 2011)
<b>Direkt angrenzende NachbarInnen</b>	EigentümerInnen der Grundflächen, die an den Bauplatz angrenzen. („AnrainernachbarIn“)	EigentümerInnen der Grundstücke, die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen.
<b>Nicht direkt angrenzende NachbarInnen</b>	EigentümerInnen jener Grundflächen: die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen, dass vom geplanten Bau oder dessen Benützung Einwirkungen ausgehen könnten gegen welche das Baugesetz Schutz gewährt. „BetroffenheitsnachbarInnen“)	EigentümerInnen bzw. Personen mit Baurecht) der Grundstücke: die innerhalb von 15 m zur Bauplatzgrenze liegen; die innerhalb von 50 m zum Bauvorhaben (bauliche Anlage oder Teil davon) liegen.

<sup>1</sup> „Im Sinne verwaltungsrechtlicher Terminologie sind Parteien Personen, die Kraft eines Rechtsanspruchs oder eines rechtlichen Interesses an einem Verwaltungsverfahren beteiligt sind. [§8 AVG, BGBl 1991/51 idF BGBl I 2004/10.] (Bundschuh-Rieseneder Friederike: Rechtliche Rahmenbedingungen für die Errichtung von Moscheen oder Gebetstürmen in Tirol in: Baurechtliche Blätter 10, 75–81 (2007), S. 79f)

Diese Begrenzung der Definition von „NachbarInnen“ sorgt immer wieder für Diskussionen.<sup>2</sup> So erhalten auch Personen Mitspracherechte, welche, obwohl sie nicht direkt NachbarInnen sind, doch in ihren subjektiven Rechten direkt von Bauprojekten betroffen sind (Gerüche, Lärm, ...).

Ob eine Verletzung ihrer Nachbarrechte vorliegt, klärt das Bauverfahren. „Somit kann der Kreis der NachbarInnen je nach Emmissionsträchtigkeit der Anlage sehr weit sein.“<sup>3</sup> Bei BürgerInneninitiativen, die keine Personen mit Parteistellung in ihrem Kreis haben, gelten diese Rechte nicht.

### Was sind die Rechte von NachbarInnen im Bauverfahren?

Als NachbarInnen können Sie nicht beliebige Einwendungen geltend machen, sondern nur sehr eingeschränkt solche, welche auf „**subjektiv öffentlich-rechtliche Rechten**“<sup>4</sup> aufbauen.

NachbarInnen: „Subjektiv öffentliche Rechte“	Steiermark (vgl. § 26 Stmk BauG)	Tirol (vgl. § 25 TBO 2011)
Einwendungen möglich ...	wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen.	bei Nichteinhaltung bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.
Einwendungen möglich zu:	Übereinstimmung des Vorhabens mit Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist. <sup>5</sup>	Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist. Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe.
	Abstände	Festlegungen des örtlichen

<sup>2</sup> Vgl. etwa [http://aktion21.at/\\_data/Forderungen-Bauvorhaben-Aktion21-Ludwigversion.pdf](http://aktion21.at/_data/Forderungen-Bauvorhaben-Aktion21-Ludwigversion.pdf)

<sup>3</sup> Philipp Lindermuth, Baurecht, in: Steiermärkisches Landesrecht (2010), S. 284.

<sup>4</sup> Wird in den Einwendung nicht die Beeinträchtigung von subjektiv-öffentlichen Rechten behauptet, verliert der Nachbar seine Parteistellung und damit die Möglichkeit den Baubewilligungsbescheid mit Berufung zu bekämpfen. An sich wäre dem Nachbarn nicht einmal der Baubewilligungsbescheid zuzustellen, was allerdings von den Baubehörden regelmäßig nicht in dieser Schärfe praktiziert wird. <http://www.rechtsanwalt-stmk.at/Nachbarrechte-im-Baubewilligungsverfahren.30.0.html>

<sup>5</sup> Andere als die hier genannten Bereiche können im Bauverfahren grundsätzlich nicht rechtlich relevant eingebracht werden. Diese werden jedoch in anderen Bestimmungen noch genauer erläutert. Für den Schallschutz gilt, dass NachbarInnen „nicht durch bei bestimmungsgemäßer Verwendung auftretenden Schall und Erschütterungen in ihrer Gesundheit gefährdet oder unzumutbar belästigt werden. Dabei sind der Verwendungszweck sowie die Lage des Bauwerkes und seiner Räume zu berücksichtigen“ (§ 77). Sonstige Gefährdungen oder unzumutbare Belästigungen betreffen vor allem Abwässer, Abgase und Geländeänderungen. Von besonderer Bedeutung sind die Abstandsregeln, die in § 13 detailliert geregelt werden.

		Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen. Abstandsbestimmungen
	Schallschutz	
	brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze	Bestimmungen über den Brandschutz,
	Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren Beeinträchtigung	
	Baueinstellung und die Beseitigung	Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.

Eventuelle weltanschauliche, politische oder religiöse Bedenken hinsichtlich der Errichtung eines religiösen Versammlungsraums (als Ausdruck eines kulturellen bzw. religiösen Bedürfnisses der betroffenen Bevölkerung), dessen BetreiberInnen, möglicher zukünftiger NutzerInnen, deren Herkunft, Sprache, Kleidung, äußeres Aussehen etc. gehören daher nicht zu Bereichen, gegen welche sich Einwendungen von NachbarInnen im Bauverfahren richten können.

*„Die Widmung Wohngebiet (...) gibt, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist, dem Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung der Flächenwidmung (...). Ob hingegen ein Bauvorhaben der täglichen Versorgung oder den wesentlichen sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dient, betrifft zwar öffentliche (baupolizeiliche) - von den Baubehörden jedenfalls zu prüfende - Interessen (...), nicht aber auch das Interesse des Anrainers.“*

**(VwGH, 2000/05/0063 vom 3.7.2001)<sup>6</sup>**

<sup>6</sup>

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWT\\_2000050063\\_20010703X00](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Vwgh&Dokumentnummer=JWT_2000050063_20010703X00)

Im Unterschied zu den Rechten von NachbarInnen haben die Behörden auf die „**objektiv-öffentlichen Rechte**“<sup>7</sup> zu achten. Zu diesen Rechten im öffentlichen Interesse zählen unter anderem:

- Mindestanforderungen und Eignung des Bauplatzes (entsprechend den Raumordnungsvorschriften)
- Schaffung sowie Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge
- Verkehrsverhältnisse
- gewerberechtliche Auswirkungen der Bauführung
- Beibehaltung eines bestimmten Gebietscharakters
- Schutz des Ortsbilds
- Denkmalschutz

### **Bis wann müssen NachbarInnen eventuelle Vorbehalte einbringen?**

Baubewilligungsverfahren gehören zur örtlichen Baupolizei der Gemeinde.<sup>8</sup>

**Erste entscheidende Stelle (Instanz)** ist der/die der BürgermeisterIn (in Graz ist das der Stadtsenat, in Innsbruck der Stadtmagistrat).

Zum Bewilligungsverfahren kann die Durchführung einer mündlichen Bauverhandlung gehören, die zuvor durch eine Kundmachung bekannt gegeben werden muss.

Einwendungen von NachbarInnen können nur bis zum Tag einer Bauverhandlung mündlich/schriftlich und bei der Bauverhandlung direkt eingebracht werden. Später können keine Rechte mehr geltend gemacht werden! Es ist daher wichtig, sich als NachbarIn bereits vor einer möglichen Bauverhandlung Gedanken zum Bauvorhaben gemacht zu haben.

#### **Betreffende Gesetzesstellen:**

##### **Steiermärkisches Baugesetz - Stmk. BauG**

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrStmk/LRST\\_8200\\_003/LRST\\_8200\\_003.html](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrStmk/LRST_8200_003/LRST_8200_003.html)

§4

(...)

44. Nachbar: 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

<sup>7</sup> Vgl. Bundschuh-Rieseneder Friederike: Rechtliche Rahmenbedingungen für die Errichtung von Moscheen oder Gebetstürmen in Tirol in: Baurechtliche Blätter 10, 75–81 (2007), S. 80

<sup>8</sup> In speziellen Fällen können jedoch auch andere Behörden zuständig sein. Das betrifft beispielsweise Gemeinde- oder Bezirksübergreifende Bauvorhaben, Bauvorhaben mit gewerblichen Charakter sowie Bauvorhaben des Bundes (wie Autobahnen oder Eisenbahnlinien).

Einwirkungen auf diese Grundflächen ausgehen können, gegen welche die Bestimmungen dieses Gesetzes

Schutz gewähren, oder dass von seiner genehmigten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage Einwirkungen auf den Bauplatz ausgehen können;

45. Nachbargrenze: Grenze zwischen Grundstücken verschiedener Eigentümer;

(...)

§ 26

Nachbarrechte

(1) Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (subjektiv öffentlichrechtliche Einwendungen). Das sind Bestimmungen über

1. die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, soweit

damit ein Immissionsschutz verbunden ist; (10)

2. die Abstände (§ 13);

3. den Schallschutz (§ 77 Abs. 1); (11)

4. die brandschutztechnische Ausführung der Außenwände von Bauwerken an der Nachbargrenze (§ 52

Abs. 2); (11)

5. die Vermeidung einer sonstigen Gefährdung oder unzumutbaren Belästigung bzw. unzumutbaren

Beeinträchtigung (§ 57 Abs. 2, § 58, § 60 Abs. 1, § 66 zweiter Satz und § 88); (11)

6. die Baueinstellung und die Beseitigung (§ 41 Abs. 6).

(2) (Anm: derogiert durch § 82 Abs. 7 AVG)

(3) 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.

(Anm: letzter Satz derogiert durch § 82 Abs. 7 AVG)

(4) Bei Neu oder Zubauten, die dem Wohnen dienen, sind auch Einwendungen im Sinne § 26 Abs. 1 Z. 1 zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer genehmigten benachbarten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnbebauung). Dies gilt jedoch nur in Bezug auf rechtmäßige Emissionen, deren Zulässigkeit vom Nachbarn zu belegen ist. (5) § 26a (5)

Parteistellung der Gemeinde

In jenen Bauverfahren, die durch Übertragungsverordnung der Landesregierung auf staatliche Behörden des Landes übertragen wurden, hat die Gemeinde Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung und des Straßen, Orts und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen, Rechtsmittel zu ergreifen und Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof oder den Verfassungsgerichtshof zu erheben.

§ 27 (5)

Parteistellung

(1) Wurde eine Bauverhandlung gemäß § 25 Abs. 1 letzter Satz und zusätzlich in geeigneter Form kundgemacht, so hat dies 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 erhebt. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Nachbar von der Anberaumung der Bauverhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt.

(2) Wurde eine Bauverhandlung nicht gemäß Abs. 1 kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge (Verlust der Parteistellung) nur auf jene Nachbarn, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Bauverhandlung erhalten haben. (3) Ein Nachbar, der seine Parteistellung gemäß Abs. 1 verloren hat und glaubhaft macht, dass er durch ein unvorhergesehenes oder unabwendbares Ereignis verhindert war, rechtzeitig Einwendungen im Sinne des § 26 Abs. 1 zu erheben, und den kein Verschulden oder nur ein milderer Grad des Versehens trifft, kann binnen zwei Wochen nach dem Wegfall des Hindernisses seine Einwendungen auch nach Abschluss der Bauverhandlung vorbringen, und zwar

1. bis zum Ablauf von acht Wochen ab tatsächlichem Baubeginn oder

2. ab Kenntnis der bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung, längstens jedoch bis zum Ablauf eines

Jahres ab durchgeführter Nutzungsänderung.

(4) Ein Nachbar, der nicht gemäß Abs. 1 seine Parteistellung verloren hat und dem kein Bescheid zugestellt worden ist (übergangener Nachbar), kann nur 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.

(5) Solange über das Bauansuchen noch nicht entschieden wurde, sind Einwendungen nach Abs. 3 und 4 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 ist die Berufung zulässig. Für das weitere Verfahren ist die zum Zeitpunkt der Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides maßgebliche Rechtslage zu berücksichtigen.

(...)

#### § 29

Entscheidung der Behörde

(1) Die Behörde hat einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind.

(2) Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht ein Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen. (10)

(3) Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne der Bestimmungen des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind auch alle im Projekt vorgesehenen, im Interesse des Nachbarnschutzes gelegenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

(4) Entspricht ein eingereichtes Bauvorhaben nicht dem Festlegungsbescheid, dann ist das Ansuchen abzuweisen. Dies gilt nicht bei zulässigen Über- oder Unterschreitungen der Bebauungsdichte.

(5) Eine Bewilligung ist mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahren öffentlichen Interessen sowie den subjektiv öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird.

(...)

#### § 41

Baueinstellung und Beseitigungsauftrag

(1) Die Behörde hat die Baueinstellung zu verfügen, wenn Vorhaben gegen Bestimmungen dieses Gesetzes verstoßen, insbesondere wenn

1. bewilligungspflichtige Vorhaben ohne Bewilligung,
2. anzeigepflichtige Vorhaben ohne Genehmigung im Sinne des § 33 Abs. 6 oder
3. baubewilligungsfreie Vorhaben nicht im Sinne dieses Gesetzes ausgeführt werden. (5)

(2) Werden unzulässige Bauarbeiten trotz verfügter Baueinstellung fortgesetzt, kann die Baubehörde die Baustelle versiegeln oder absperren und die auf der Baustelle vorhandenen Baustoffe, Bauteile, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

(3) Die Behörde hat hinsichtlich vorschriftswidriger baulicher Anlagen einen Beseitigungsauftrag zu erlassen. Der Auftrag ist ungeachtet eines Antrages auf nachträgliche Erteilung einer Baubewilligung oder einer Anzeige gemäß § 33 Abs. 1 zu erteilen.

(4) Die Behörde hat die Unterlassung der vorschriftswidrigen Nutzung aufzutragen, wenn eine bewilligungspflichtige Änderung des Verwendungszweckes von baulichen Anlagen oder Teilen derselben ohne Bewilligung vorgenommen wurde; Abs. 3 zweiter Satz gilt sinngemäß.

(5) Berufungen gegen Bescheide nach Abs. 1 und 4 haben keine aufschiebende Wirkung.

(6) Den Nachbarn steht das Recht auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages zu, wenn die Bauarbeiten, die baulichen Anlagen oder sonstigen Maßnahmen im Sinne der Abs. 1, 3 und 4 ihre Rechte (§ 26 Abs. 1) verletzen.

### **Kundmachung der Landesregierung vom 28. Juni 2011 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2001**

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000473>

#### § 26

Parteien

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,



- a) 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 und
- b) 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, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.
- Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.
- (3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:
- a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,
- b) der Bestimmungen über den Brandschutz,
- c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,
- d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31 Abs. 6 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,
- e) der Abstandsbestimmungen des § 6,
- f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.
- (4) Die übrigen Nachbarn sind berechtigt, die Nichteinhaltung der im Abs. 3 lit. a und b genannten Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen.
- (...)
- (6) Werden in der Bauverhandlung privatrechtliche Einwendungen erhoben, so hat die Behörde möglichst auf eine Einigung hinzuwirken. Kommt eine Einigung zustande, so ist diese in der Verhandlungsschrift zu beurkunden. Kommt eine Einigung nicht zustande, so ist die Partei mit ihren Einwendungen auf den ordentlichen Rechtsweg zu verweisen. Diese Einwendungen sind in der Baubewilligung ausdrücklich anzuführen.
- (7) Mit dem Ablauf eines Jahres nach dem Zeitpunkt der Anzeige über die Bauvollendung (§ 37 Abs. 1) erlangt die Baubewilligung auch gegenüber Parteien Rechtskraft, denen die Baubewilligung nicht zugestellt worden ist und die ihre Parteistellung bis dahin bei der Behörde nicht geltend gemacht haben.