



## FACHKOMMENTAR

von Carola Schöbwendner

Geschäftsführerin des Österreichischen  
Haus- und Grundbesitzerbundes in Salzburg

# Nachbarschaft & Salzburger Baurecht

**B**evor eine Baubewilligung erteilt werden kann, muss das Grundstück für eine Bebauung als geeignet erklärt werden. Will ein Eigentümer sein Grundstück bebauen, ist nach dem geltenden Salzburger Baurecht grundsätzlich nur der Eigentümer des Grundstückes selbst „Partei“ im Bauplatz-erklärungsverfahren.

**NACHBARRECHTE:** Der Nachbar hat hier KEINE Parteistellung. Allerdings kann dieser später im Baubewilligungsverfahren all-fällige Verstöße gegen seine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte geltend machen (§12 BGG). Er hat also immer dann Parteienstellung, wenn er in einem dieser Rechte beschnitten wird. Bauten müssen eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und sollen von Lärmeinwirkungen geschützt werden (§25 ff. BGG). Das subjektive Empfinden spielt keine Rolle.

**BAURECHTLICHE MINDESTABSTÄNDE:** Soweit nicht im Bebauungsplan oder durch Rechtsvorschriften anders festgelegt, gelten folgende Mindestabstände:

- für den Abstand der Bauten gelten Bauflichtlinien, Baulinien oder Baugrenzlinien.
- Bauten müssen im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von der Grenze des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von  $\frac{3}{4}$  der Höhe (entweder Dachtraufe od. oberstes Gesimse) haben. Jedenfalls aber ein Mindestmaß von 4m bei überirdischen und 2m bei unterirdischen Bauten.

Ex lege gibt es für Besonderheiten Ausnahmen (z.B. Sonderbauten wie Friedhöfe, Erhaltung des Ortsbildes etc.). Denkbar sind auch mittels Bescheid bewilligte Unterschreitungen durch Anträge bei der Baubehörde. Bei konkreten Fragen raten wir zur individuellen Beratung.



Österreichischer  
Haus- und  
Grundbesitzerbund  
Salzburg

Kompetenz unter einem Dach

Kontakt:  
office@oehgb-sbg.at  
[www.oehgb-sbg.at](http://www.oehgb-sbg.at)