jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2007/3/27 2003/06/0077

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.03.2007

Index

L82005 Bauordnung Salzburg;
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §56;
AVG §58 Abs2;
AVG §60;
BauPolG Slbg 1997 §9 Abs7 Z1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8 lita;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8 litb;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8;
B-VG Art130 Abs2;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Rosenmayr und Dr. Bayjones als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Khozouei, über die Beschwerde

1. der Dr. AK und 2. des DI EK, beide in S, beide vertreten durch Dr. Franz Meißnitzer, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Petersbrunnstraße 9, gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 18. März 2003, Zl. MD/00/21307/2000/75 (BBK/8/2000), betreffend Abstandsunterschreitung (mitbeteiligte Parteien: 1. WR und 2. MR, beide in S, beide vertreten durch Dr. Peter-Leo Kirste, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Platzl 5), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben der Landeshauptstadt Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und den mitbeteiligten Parteien je zur Hälfte in der Höhe von insgesamt EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Mitbeteiligten sind Eigentümer eines Grundstücks im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Salzburg, an welches

nordöstlich das Grundstück der Beschwerdeführer angrenzt. Auf dem Grundstück der Mitbeteiligten befindet sich ein (nach den unbestrittenen Feststellungen des angefochtenen Bescheides) "etwa jedenfalls (bereits) seit 1981/82" von den Rechtsvorgängern der Mitbeteiligten errichtetes Wohnhaus (Einfamilienhaus), das zur nordöstlichen Bauplatzgrenze zum benachbarten Grundstück der Beschwerdeführer bis auf 2,21 m (westliche straßenseitige Gebäudeecke) und bis auf 2,34 m (östliche gartenseitige Gebäudeecke) heranreicht. Die erste für die Liegenschaft der Mitbeteiligten erteilte Baubewilligung geht auf das Jahr 1961 zurück, weiters liegt im Bauakt ein mit einem Genehmigungsvermerk aus dem Jahr 1963 versehener Einreichplan.

Mit Bescheid vom 9. November 1982 wurde den Rechtsvorgängern der Mitbeteiligten gemäß § 25 Abs. 8 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) die Bewilligung erteilt, dass der darauf errichtete Wohnhauszubau "zur nordöstlichen Bauplatzgrenze ... einen Abstand von 2,60 m anstatt eines solchen von 4.00 m aufweise" (Spruchpunkt I). Mit dem selben Bescheid wurde die Baubewilligung für die Vergrößerung des Wohnhauses mit demselben Abstand von 2,60 m zum Grundstück der Beschwerdeführer hin erteilt (Spruchpunkt II) und gemäß § 17 Baupolizeigesetz festgestellt, dass der errichtete Wohnhauszubau mit der unter Spruchpunkt II erteilten Baubewilligung übereinstimmt (Spruchpunkt III). Für das weitere Heranreichen des jedenfalls seit 1982 bestehenden Gebäudes zur Bauplatzgrenze (bis auf 2,21 m bzw. 2,34 m) besteht keine Baubewilligung.

Mit dem bei der Baubehörde erster Instanz gestellten Antrag vom 24. November 1997 führte die Erstmitbeteiligte aus, dass durch eine Neuvermessung des Grundstückes habe festgestellt werden müssen, dass an Stelle des bewilligten Abstandes von 2,60 m zur nordöstlichen Bauplatzgrenze ein Abstand von 2,21 m an der engsten Stelle vorhanden sei. Weiters sei die bewilligte Länge von 20,00 m geringfügig auf 20,30 m verlängert worden. Um nun den Konsens wiederherzustellen, werde ein Ansuchen um baubehördliche Bewilligung der angeschlossenen Pläne gestellt. Dieses Ansuchen modifizierte die Erstmitbeteiligte mit Baubeschreibung vom 27. Juli 1998 und führte aus, dass die Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes von 4,00 m 1,66 m bzw. 1,79 m an der engsten Stelle im westlichen Bereich betrage. Diese Unterschreitung sei als geringfügig gegenüber dem ursprünglich baubehördlich bewilligten Objekt anzusehen und stelle auf Grund der geringen Gebäudehöhe des erdgeschoßigen Objektes und vor allem auf Grund der niederen Traufenhöhe im Vergleich zur ursprünglichen Bewilligung keine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Besonnung und Belichtung des betroffenen Grundstücks (der Beschwerdeführer) dar.

Mit dem im Instanzenzug ergangenen, angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde den Mitbeteiligten u.a. gemäß § 25 Abs. 8 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) die Ausnahmebewilligung von den Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz hinsichtlich der Unterschreitung der Nachbarabstände nach Maßgabe näher spezifizierter Planunterlagen für das von ihnen auch im Berufungsverfahren modifizierte Projekt nach Durchführung mehrerer mündlicher Verhandlungen und Einholung von Gutachten und Stellungnahmen erteilt.

Zur Begründung setzte sich die belangte Behörde zunächst ausführlich mit der Frage der Parteistellung der Beschwerdeführer auseinander und bejahte diese. Nach Darstellung des Verfahrensganges und der Rechtsgrundlagen führte sie in der Sache im Wesentlichen aus, dass die mit Bescheid vom 9. November 1982 erteilte und ausdrücklich auf § 25 Abs. 8 BGG gegründete Ausnahmegenehmigung der Abstandsunterschreitung des gegenständlichen Objekts bis auf 2,60 m zur nördlichen Bauplatzgrenze zweifellos rechtskräftig erteilt worden sei. Es könne dahingestellt bleiben, ob die im Hinblick darauf mit Bescheid vom 9. November 1982 erteilte Baubewilligung (noch) als aufrecht anzusehen sei oder ob diese gegebenenfalls infolge der Nichteinhaltung der bewilligten Lage des Baues als erloschen zu werten wäre. Das Gesetz sehe nämlich jedenfalls kein Erlöschen einer in Anwendung des § 25 Abs. 8 BGG erteilten ausnahmsweisen Abstandsunterschreitung im Fall der Nichtausschöpfung der damit im Zusammenhang erteilten Baubewilligung vor. Auch wenn man davon ausginge, dass die mit Bescheid vom 9. November 1982 erteilte Abstandsunterschreitung allenfalls keine Rechtswirkung mehr entfaltete, erachte die belangte Behörde die Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abstandsunterschreitung in sachlicher Hinsicht als gegeben.

Der Umstand alleine, dass es sich um einen nachträglichen Bewilligungsvorgang handle, könne im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht vorweg eine Bewilligung nach § 25 Abs. 8 BGG unterbinden (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 22. November 2001, Zl. 2000/06/0177).

Seitens der Baubehörde erster Instanz sei zur beantragten Abstandsunterschreitung am 4. November 1998 eine mündliche Verhandlung durchgeführt worden, in der durch die damalige bautechnische Amtssachverständige Ing. PW Befund und Gutachten erstellt worden sei. Weiters seien im erstinstanzlichen Verfahren durch den Geometer

Dipl. Ing. F Besonnungsprofile über die Beschattungsauswirkungen des Bestandsbaues (des verfahrensgegenständlichen Wohnhauses der Mitbeteiligten) erstellt worden. Durch die belangte Behörde sei eine ergänzende Beweisaufnahme getätigt worden, es sei eine ergänzende gutächtliche Stellungnahme der bautechnischen Amtssachverständigen Ing. PW vom 30. November 2000 sowie eine bautechnische Beurteilung des bautechnischen Amtssachverständigen vom 18. April 2002 sowie letztlich ein neuerliches umfassendes, und zwar auf dem letzten Planstand basierendes bautechnisches Gutachten des Amtssachverständigen SR Dipl. Ing. Dr. techn. W vom 24. September 2002 eingeholt worden. Überdies sei im Zuge des Berufungsverfahrens am 6. Juli 2001 eine mündliche Verhandlung anberaumt worden, in deren Zusammenhang der bautechnische Amtssachverständige Dipl. Ing. G ebenfalls sachverständige Erläuterungen über die bestehenden Besonnungs- und Beschattungsverhältnisse gegeben habe. Die in den Ergebnissen schlüssigen und unbedenklichen von den Gutachtern festgestellten Grundlagen, wonach für die Beschwerdeführer weder hinsichtlich ihres Grundstückes noch auch hinsichtlich des bestehenden Baues (Wohnhaus), insbesondere auch nicht hinsichtlich der Räume im Erdgeschoß oder Keller erheblich beeinträchtigende Auswirkungen i. S.d. § 25 Abs. 8 lit. b BGG verursacht würden, insbesondere jene von SR Dipl. Ing. Dr. W, seien dem angefochtenen Bescheid zu Grunde zu legen.

Soweit sich die Beschwerdeführer auf eine in einem Bauplatzerklärungsbescheid vom 28. Oktober 1960 vorgeschriebene "versetzte Bauweise" beriefen, könne daraus nicht die Unanwendbarkeit des § 25 Abs. 8 BGG geschlossen werden, weil darin bloß ein Mindestabstand von Gebäuden auf dem Grundstück von der Straßengrenze, aber keine Beschränkung der Länge eines nach Osten reichenden Gebäudes vorgeschrieben sei. Daraus, dass im geltenden Bebauungsplan vom 19. März 1997 ein Mindestabstand von 5 m von Gebäuden auf dem Grundstück von der Straßengrenze vorgesehen sei, könnten die Beschwerdeführer keine subjektiv-öffentlichen Rechte ableiten. Im abstandsrelevanten Bereich weise der in Geltung stehende Bebauungsplan der Grundstufe "Leopoldskron-Gneis 25/G1" hinsichtlich der Lage des Baues im Bauplatz keine besonderen konkreten Festlegungen auf. § 25 Abs. 8 BGG sei daher anzuwenden.

Eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes könne gemäß § 25 Abs. 8 lit. a BGG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einhaltung des Mindestabstandes nach der besonderen Lage des Einzelfalles für den Ausnahmewerber eine unbillige Härte darstelle, wie etwa, wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringend erforderlichen Weise geändert werden könnten, oder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre. Sachverhaltsmäßig sei im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass das gegenständliche Wohnhaus der Mitbeteiligten seit langem bestehe (zumindest seit 1981/1982 bzw. allenfalls sogar seit 1967) und in Benützung stehe und - sowohl aus (damaliger) Sicht der damaligen Antragsteller (der Rechtsvorgänger der Mitbeteiligten) als auch der Baubehörde - durch die Ausnahmegenehmigung bzw. die Baubewilligung vom 9. November 1982 im gegebenen Bestand nachträglich rechtlich abgedeckt werden sollte. Die Mitbeteiligten hätten das gegenständliche Grundstück im Herbst 1996 käuflich erworben, die Beschwerdeführer hätten das Nachbargrundstück in den Jahren 1991/1992 gekauft.

Die belangte Behörde gehe davon aus, dass die Mitbeteiligten im Zeitpunkt des Kaufes ihres Grundstückes nicht in einer solchen Kenntnis der baurechtlichen Problematik gewesen seien, wie dies die Beschwerdeführer vermeinten, dass ihnen also - dies versucht die belangte Behörde auszudrücken - beim Kauf die fehlende Übereinstimmung des Baubestandes mit dem baurechtlichen Konsens nicht bewusst gewesen wäre. Es könnten den Mitbeteiligten als Käufern die (objektiv festzustellenden) Mängel der baurechtlichen Grundlagen jedenfalls nicht "angelastet" werden, dies nämlich im Hinblick auf das aktenmäßig unstrittige Vorliegen eines Ausnahmegenehmigungsbescheides, nämlich des Bescheides vom 9. November 1982, und auch eines letztlich anstandslos diesbezüglich gemäß § 17 BauPolG ergangenen Überprüfungsbescheides (ebenfalls vom 9. November 1982, früher als "Kollaudierungsbescheid" bezeichnet). Daraus sei zu ersehen, dass selbst die Baubehörde die bestehenden Abweichungen nicht erkannt habe, ganz abgesehen davon, dass zur Einschätzung aller in Betracht kommenden baurechtlichen Aspekte eine in eine besondere Tiefe gehende Kenntnis der Baurechtsordnung und Rechtsprechung erforderliche wäre, die den Bauwerbern als "Laien" aus der Sicht der Einschätzung der belangten Behörde nicht zusinnbar erscheine. Im Übrigen würde eine solche von den Beschwerdeführern unterstellte Haltung auch gegen jede vernünftige Denkungsart eines Grundstückskäufers sein, zur Abdeckung des (dringenden) Wohnbedarfs der Familie ein baurechtlich als konsenslos

beurteiltes (zu beurteilendes) Wohnobjekt zu erwerben. Weiters könne aber - entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer - auch aus dem Kaufvertrag der Mitbeteiligten nicht abgeleitet werden, dass der Erwerb des Grundstückes durch sie in Kenntnis der baurechtlichen Problematik "spekulativ" erfolgt wäre.

Es werde davon ausgegangen, dass die von der Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 9. November 1982 rechtskräftig erteilte Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG zur Unterschreitung bis auf 2,60 m als aufrecht anzusehen sei (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 6. Dezember 1990, Zl. 89/06/0130) und dass es sich im Gegenstandsfall nur um eine (weitere) Abstandsunterschreitung für den vorliegenden erdgeschoßigen Baukörper des Wohnhauses von lediglich 39 cm (straßenseitige Gebäudeecke) bzw. von 26 cm (gartenseitige Gebäudeecke) handle; es handle sich somit um einen schmalen Streifen in der Größenordnung etwa einer üblichen Mauerstärke.

Es sei aufzuzeigen, dass das der Bewilligung vom 9. November 1982 zu Grunde liegende Bauvorhaben ein über die dort genehmigte Abstandsunterschreitung noch um rund 30 cm vorragendes Vordach (Dachüberstand) aufgewiesen habe, dass dieses aber nunmehr im Zuge des gegenständlichen Berufungsverfahrens nicht mehr projektgegenständlich sei. Insoferne hätten die Mitbeteiligten nämlich den Antragsgegenstand im Zuge des Berufungsverfahrens zu Gunsten der Beschwerdeführer abgeändert und dieses Vordach müsse zur Erzielung eines antragsgemäßen Zustandes seitens der Mitbeteiligten entfernt werden, sofern es nicht ohnehin bereits entfernt worden sei. Dies bedeute, dass die dem Ausnahmegenehmigungsverfahren zu Grunde liegende Nordfront des erdgeschoßigen Wohnhauses der Mitbeteiligten etwa auf jener Höhe situiert sei, bis zu welcher das von der Bewilligung aus 1982 erfasste Vordach geragt hätte bzw. dass also nun kein weiteres Vordach mehr vorgesehen sei, was für die optische Wirkung und Schattenwirkungen nicht unmaßgeblich sei.

Im Hinblick darauf, dass die Beurteilung der Voraussetzung des§ 25 Abs. 8 BGG insbesondere im Lichte des Einzelfalles und unter Bedachtnahme auf eine Gesamtschau des Einzelfalles (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1996, Zl. 95/06/0054) zu treffen sei, sei nach Auffassung der belangten Behörde insgesamt betrachtet vom Vorliegen einer unbilligen Härte für die heutigen Eigentümer, die Mitbeteiligten, auszugehen:

Dies einerseits aus der Überlegung heraus, dass die Nichteinhaltung der 1982 erteilten Bewilligungen jedenfalls nicht seitens der heutigen Grundeigentümer, der Mitbeteiligten, selbst herbeigeführt worden sei. Weiters sei festzustellen, dass das Faktum der weiteren (nicht genehmigten) Abstandsunterschreitung (um 39 bzw. 26 cm) im Lichte der durch Bescheid vom 9. November 1982 unter Spruchteil III (gleichzeitig mit der entsprechenden "nachträglichen" Baubewilligung unter Spruchteil II) getroffenen Feststellung gemäß § 17 BauPolG einem Laien nicht als Vorwurf zurechenbar sein könne, eine solche Abstandsverkürzung nicht zu erkennen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 25. März 1999, Zl. 97/06/0213).

Die Unmöglichkeit einer Änderung unter Wahrung der gesetzlichen Abstandsbestimmungen bzw. damit eine unbillige Härte könne der Rechtslage und der Rechtsprechung zufolge nicht nur bei technischer Unmöglichkeit, sondern auch bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit gegeben sein, hiebei müsse allerdings ein besonders schwerer Eingriff vorliegen (Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 3. September 1998, Zl. 95/06/0212).

Auch wenn § 25 Abs. 8 BGG der Rechtsprechung zufolge also keinesfalls so ausgelegt werden dürfe, dass zu Lasten des Nachbarn jede beliebig größere Ausnützung eines Bauplatzes zulässig wäre bzw. die Interessensabwägung nach § 25 Abs. 8 lit. c leg. cit. auch nicht allein nur baurechtliche Belange zu umfassen habe, sondern sämtliche Vorteile und Nachteile einzubeziehen seien, sei im Licht der besonderen Umstände des gegenständlichen Falles wohl bereits bei der Beurteilung der Frage einer unbilligen Härte im Sinne der lit. a im Lichte einer Gesamtbetrachtung auch auf solche Aspekte Bedacht zu nehmen.

Unter Bedachtnahme auf die Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen sei jedenfalls davon auszugehen, dass ein "Rückbau", das heiße ein Zurückversetzen der nördlichen Gebäudefront auf 2,60 m eine äußerst aufwändige bauliche Maßnahme darstelle und zwar sowohl in arbeitsmäßiger als auch in kostenmäßiger Hinsicht. Weiters wäre auch die Bausubstanz des jedenfalls mehr als 20 Jahre alten Fertigteilhauses extrem betroffen, nicht nur aus der Sicht der zu erwartenden Baukosten in der durchaus nachvollziehbaren Größenordnung von rund EUR 50.000,-- , sondern auch, was den gesamten technischen Aufwand anlange, bzw. würde im Übrigen während der gesamten diesbezüglichen Bauzeit das gesamte Wohnhaus für die Mitbeteiligten und ihre Familie unbenützbar sein, abgesehen davon, dass in dieser Zeitspanne, zumindest vier Monate, auch eine Ersatzunterkunft anzumieten wäre und damit auch nicht unbedeutende weitere Kosten anfielen.

Im Lichte dieser Ausführungen komme die belangte Behörde zum Ergebnis, dass vom Vorliegen einer unbilligen Härte im Sinne der lit. a des § 25 Abs. 8 BGG auszugehen sei. Die dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22. November 2001, Zl. 2000/06/0177, zu Grunde liegende Fallkonstellation sei mit der vorliegenden nicht vergleichbar.

Es sei weiters festzuhalten, dass selbst, wenn davon auszugehen wäre, dass die im Bescheid vom 9. November 1982 erteilte Abstandsunterschreitung gemäß § 25 Abs. 8 BGG nicht mehr als aufrecht anzusehen wäre, nach Ansicht der belangten Behörde ebenfalls eine unbillige Härte festzustellen wäre, dies aus den bereits dargestellten Überlegungen.

Auch die Voraussetzungen des § 25 Abs. 8 lit. b BGG seien erfüllt und benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt. Die Liegenschaft der Beschwerdeführer verliere keinesfalls ihre Bebaubarkeit. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Liegenschaft der Beschwerdeführer sei auch keinesfalls dadurch gegeben, dass diese etwa das erforderliche Tageslicht verlöre oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt würde. Dies sei durch die umfangreichen schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der Amtssachverständigen als erwiesen anzusehen und zwar insbesondere auf Grund der Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen SR Dipl. Ing. Dr. W vom 24. September 2002 und seine zeichnerischen und planlichen Darstellungen. Zwar träten zu verschiedenen Jahreszeiten bzw. Tageszeiten bestimmte Beschattungswirkungen auf, doch könne in diesen Auswirkungen im Vergleich zu einem im baugesetzlichen Mindestabstand von 4,0 m errichteten Baukörper nicht davon gesprochen werden, dass das Grundstück bzw. der Bau der Beschwerdeführer erheblich beeinträchtigt würde. Hinzuweisen sei auch darauf, dass ein selbstständiges, über das Abstandsrecht hinausgehendes Recht auf Besonnung bzw. Belichtung als subjektiv-öffentliches Recht nicht bestehe (Hinweis etwa auf das hg. Erkenntnis vom 24. April 1997, Zl. 96/06/0051).

Die Behauptung der Beschwerdeführer, dass sich bereits Ende September um etwa 15.00 Uhr Schattenbilder auf der Fassade ihres Gebäudes (die durch das Wohnhaus der Mitbeteiligten verursacht seien) befänden, könne keinesfalls zutreffen. Diesbezügliche Lichtbilder der Beschwerdeführer seien zu einer späteren Tageszeit aufgenommen, dies sei im Amtsgutachten von SR Dipl. Ing. Dr. W auf schlüssige Weise nachgewiesen. SR Dipl. Ing. Dr. W habe schlüssig dargestellt, dass ein "bauordnungsgemäß" situiertes Objekt mit einer Traufenhöhe von 5,33 m sowohl in Bezug auf den "Grenzwinkel" gleicher Schattenwirkung als auch bezüglich der Lichteinfallswinkel im Bereich der Nachbarliegenschaft der Beschwerdeführer im Ergebnis eine stärkere Beschattung bzw. einen geringeren Himmelsanteil sowie Lichteinfall bewirke, als dies der verfahrensgegenständliche erdgeschoßige Bauteil der Mitbeteiligten verursache. Auch auf die Besonnungsprofile des Geometers Dipl. Ing. F sei zu verweisen.

Der Hinweis der Beschwerdeführer auf eine behauptete Beeinträchtigung durch von Bewohnern und Kindern hervorgerufenen Lärm sowie im Hinblick auf eine behauptete mangelnde Standsicherheit des Objektes der Mitbeteiligten sei als im Rahmen der Beurteilung des § 25 Abs. 8 BGG nicht maßgeblich zu erachten.

Insgesamt sei im Hinblick auf die gemäß § 25 Abs. 8 lit. c BGG zu treffende Interessensabwägung der Vorteil der Mitbeteiligten jedenfalls als größer anzusehen als die allfälligen (geringen) nachteiligen Auswirkungen der Bewilligung der Abstandsunterschreitung für das Grundstück und das Wohnhaus der Beschwerdeführer. So würden die Auswirkungen bezüglich der Belichtung bzw. Schattenwirkungen beim Grundstück der Beschwerdeführer geradezu als vernachlässigbar erscheinen, dies insbesondere eben insoweit, als ein Bau, der mit einer zulässigen Traufenhöhe von 5,33 m unter Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes von 4,0 m errichtet werde, sogar mehr Auswirkungen aufweisen würde.

Die von den Beschwerdeführern gewünschte bauliche "Anpassung" würde im Hinblick auf das bestehende Baualter des Objekts der Mitbeteiligten letztlich fast als ein an einen Neubau heranreichender Eingriff anzusehen sein. Auch darauf sei zu Gunsten der Mitbeteiligten im Rahmen der gebotenen umfassenden Interessensabwägung Bedacht zu nehmen.

Der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführte Wertverlust ihrer Liegenschaft könne demgegenüber von der belangten Behörde in einem maßgeblichen und spürbaren Bereich nicht als gegeben erachtet werden. Für einen "Durchschnittskäufer" mache es in diesem Zusammenhang keinen Unterschied, ob das ebenerdige Objekt der Mitbeteiligten in einem Abstand von 2,21 m bzw. 2,34 m an Stelle von 2,60 m oder allenfalls auch von 4,00 m situiert sei.

Der Erteilung der Ausnahmegenehmigung stehe nicht entgegen, dass bei Errichtung des Wohnhauses der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit Bauarbeiten offensichtlich am Wohnhaus der damaligen Rechtsvorgänger

der Mitbeteiligten Schäden aufgetreten sein mögen, für welche die Beschwerdeführer als Verursacher hätten einstehen müssen. Ebenso wenig seien dafür straf- oder zivilrechtliche, zwischen den Nachbarn anhängige Gerichtsangelegenheiten von Bedeutung, die mit der vorliegenden baurechtliche und dingliche Wirkung besitzenden Erledigung in keinem Zusammenhang gesehen werden könnten.

Auch wenn es sich bei dem dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 25. März 1999, Zl.97/06/0213, zu Grunde gelegten Sachverhalt um eine Ungenauigkeit der Bauführung von bloß bis zu 7 cm gehandelt habe, sei der gegenständliche Fall dem angeführten durchaus vergleichbar, nämlich im Hinblick auf den Entfall des rund 30 cm vorragenden Vordaches des Objekts der Mitbeteiligten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, die in ihrem Beschwerdepunkt erkennbar auf die Erteilung der Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 BGG eingeschränkt ist. Die Beschwerdeführer machen inhaltliche Rechtswidrigkeit sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor, erstattete eine Gegenschrift und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Auch die Mitbeteiligten erstatteten eine Gegenschrift und stellten denselben Antrag.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Eine Auseinandersetzung des Verwaltungsgerichtshofes mit den umfangreichen Ausführungen der belangten Behörde zur Parteistellung der Beschwerdeführer im gegenständlichen Verfahren über die beantragte Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 BGG ist im Hinblick darauf entbehrlich, als die Beschwerdeführer durch den ihnen gegenüber mit dem angefochtenen Bescheid erfolgten meritorischen Abspruch über das Ersuchen der Mitbeteiligten jedenfalls in Rechten verletzt sein können.

Die im Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG), LGBl. Nr. 69/1968 in der Fassung LGBl. Nr. 38/1997, lauten:

"§ 25

...

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hiebei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluss auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

...

(8) Die für die Baubewilligung zuständige Behörde kann auf Antrag die Unterschreitung der in den Abs. 3 und 4 festgesetzten Abstände durch Bescheid ausnahmsweise zulassen, wenn

a) die Einhaltung nach der besonderen Lage des Einzelfalles für den Ausnahmewerber eine unbillige Härte darstellt, wie etwa, wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringend erforderlichen Weise geändert werden könnten oder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre;

b) benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen

nicht erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht ihre

Bebaubarkeit bzw. das gewährleistete und erforderliche Tageslicht

verlieren oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt werden;

c) insgesamt der Vorteil des Ausnahmewerbers größer

ist als der Nachteil für die benachbarten Grundstücke, Bauten und

Anlagen und

d) die Lage des Baues sich nicht aus einem

Bebauungsplan ergibt.

Die Ausnahme kann mit der Baubewilligung verbunden werden. Parteien sind die Parteien des Baubewilligungsverfahrens. Jede Ausnahme ist der Aufsichtsbehörde zur Kenntnis zu bringen. Bei der Festlegung der Lage der Bauten in einem Bebauungsplan kann in sinngemäßer Anwendung der vorstehenden Voraussetzungen eine Unterschreitung der Abstände gemäß Abs. 4 festgelegt werden."

Nach dem bereits wiedergegebenen § 25 Abs. 8 BGG kann die Unterschreitung der in § 25 Abs. 3 BGG normierten Abstände für Bauten ausnahmsweise zugelassen werden. Nach der hg. Rechtsprechung zu dieser Bestimmung (vgl. u.a. das Erkenntnis vom 3. September 1998, Zl. 95/06/0212) handelt es sich dabei um eine Ermessensbestimmung, wobei die in lit. a bis lit. d genannten Voraussetzungen für die Ermessensübung kumulativ vorliegen müssen. Der Nachbar hat ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass eine Ausnahme nach § 25 Abs. 8 BGG, die seine Interessensphäre berührt, nur bei Vorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen nach einer im Sinn des Gesetzes gelegenen Ermessensübung und in einem von wesentlichen Mängeln freien Verfahren erteilt wird (vgl. das bereits angeführte Erkenntnis vom 3. September 1998).

§ 25 Abs. 8 lit. a BGG setzt für die ausnahmsweise Zulässigkeit der Unterschreitung des Mindestabstandes voraus, dass dessen Einhaltung eine unbillige Härte darstelle, etwa wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringend erforderlichen Weise geändert werden könnten oder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre. Nach der hg. Judikatur zu dieser Voraussetzung (vgl. das von den Beschwerdeführern bereits angeführte Erkenntnis vom 3. September 1998) kann die Unmöglichkeit einer Änderung unter Wahrung der gesetzlichen Abstände dann angenommen werden, wenn die erforderliche Änderung im Sinne des § 25 Abs. 8 leg. cit. unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände für den Bauwerber wirtschaftlich unzumutbar wäre. Nicht jeglicher wirtschaftliche Nachteil berechtigt dabei zur Annahme des Vorliegens einer unbilligen Härte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1996, Zl. 95/06/0054).

Die Beschwerdeführer halten den angefochtenen Bescheid zunächst deswegen für rechtswidrig, weil nach ihrer Auffassung den normativen Aussagen des Bauplatzerklärungsbescheides vom 28. Oktober 1960 im Hinblick auf eine Stellungnahme des Planungsamtes vom 24. Februar 1960 zu entnehmen sei, dass die Objekte auf den Grundstücken der Mitbeteiligten und der Beschwerdeführer jeweils räumlich versetzt zu situieren seien. Damit könne § 25 Abs. 8 BGG im vorliegenden Fall "mangels Entfall der Negativvoraussetzung" (gemeint: des § 25 Abs. 8 lit. d BGG) nicht zur Anwendung gelangen.

Mit diesem Einwand zeigen die Beschwerdeführer deswegen keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf, weil - selbst wenn man ungeachtet des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vom 19. März 1997, der einen Mindestabstand von 5 m von Gebäuden auf dem Grundstück von der Straßengrenze vorsieht, von der weiterhin gegebenen Gültigkeit und Maßgeblichkeit des angeführten Bauplatzerklärungsbescheides vom 28. Oktober 1960 ausgeht - diesem Bescheid nicht die Anordnung einer versetzten Bauweise auf die von den Beschwerdeführern angenommene Art entnommen werden kann, sondern nur die Festlegung eines Abstandes von Gebäuden von abwechselnd 5 und 15 m vom Straßengrundstück. Die belangte Behörde weist zutreffend darauf hin, dass der Bescheid vom 28. Oktober 1960 eine Beschränkung der Gebäudelänge nach Osten nicht vorsieht. Weder der Bauplatzerklärungsbescheid vom 28. Oktober 1960 noch Festlegungen im Bebauungsplan stehen der Anwendbarkeit des § 25 Abs. 8 BGG somit entgegen.

Die Beschwerdeführer gehen davon aus, das bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Abstandsunterschreitung gemäß § 25 Abs. 3 zweiter Satz BGG von einem Mindestabstand von 4 m auszugehen sei. Sie bekämpfen damit die Annahme der belangten Behörde, dass die mit Spruchpunkt I des Bescheides vom 9. November 1982 gemäß § 25 Abs. 8 BGG

erteilte Bewilligung eines Abstandes des bestehenden Objektes zur nordöstlichen Bauplatzgrenze "von 2,60 m anstatt eines solchen von 4.00 m" weiterhin Gültigkeit besitze. Eine Begründung für diesen Standpunkt enthält die Beschwerde allerdings nicht.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag demgegenüber die Beurteilung der belangten Behörde hinsichtlich der weiteren Gültigkeit der mit Spruchpunkt I des Bescheides vom 9. November 1982 gemäß § 25 Abs. 8 BGG erteilten Bewilligung eines Mindestabstandes von 2,60 m nicht als rechtswidrig zu erkennen. Die belangte Behörde verweist zutreffend darauf, dass eine dem § 9 Abs. 7 Z 1 des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997 (wonach eine Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung der baulichen Maßnahme nicht binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen worden ist) entsprechende Bestimmung hinsichtlich Bewilligungen gemäß § 25 Abs. 8 BGG nicht besteht. Auch wurde im vorliegenden Fall die mit Spruchpunkt I des Bescheides vom 9. November 1982 erteilte Ausnahmebewilligung erteilt, um den Grenzabstand jenes Baubestandes zu legalisieren, um den es auch im vorliegenden Fall geht: das Wohnhaus der Mitbeteiligten, hinsichtlich dessen der Bescheid vom 9. November 1982 auch noch die ausdrückliche Bestätigung enthält, dass es der erteilten Baubewilligung entspricht. Erst nachträglich hat sich herausgestellt, dass es in noch geringerem Abstand zum Grundstück der Beschwerdeführer situiert ist.

Im vorliegenden Fall ist daher zu beurteilen, ob diese - nunmehr hervorgekommene - Abweichung von der rechtskräftig erteilten Bewilligung eines Abstandes von 2,60 m unter dem Gesichtspunkt des § 25 Abs. 8 BGG gerechtfertigt werden kann. Auch in dieser Hinsicht vermag der Verwaltungsgerichtshof der Beurteilung durch die belangte Behörde nicht entgegen zu treten.

Der Verwaltungsgerichtshof tritt der Beurteilung der belangten Behörde bei, dass die Ausnahmebewilligung gleich der Baubewilligung auch zwecks nachträglicher rechtlicher Sanierung konsenswidrig bzw. konsenslos errichteter Bauten erteilt werden kann und daher entgegen der Meinung der Beschwerdeführer in solchen Fällen nicht jedenfalls unzulässig ist. Ob in derartigen Fällen eine "unbillige Härte" im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG anzunehmen ist, ist aus einer Gesamtschau unter Bedachtnahme auf die Umstände des konkreten Einzelfalles zu beurteilen (vgl. zum Ganzen die hg. Erkenntnisse vom 15. Dezember 1994, Zl. 94/06/0033, und vom 22. November 2001, Zl. 2000/06/0177).

Im vorliegenden Fall hat die belangte Behörde auf schlüssige Weise dargelegt, dass es für die Mitbeteiligten sowohl in subjektiver als auch in objektiver Hinsicht eine unbillige Härte darstellte, wenn sie ihr Gebäude um die zur Herstellung eines Abstandes von 2,60 m von der Grenze des Grundstücks der Beschwerdeführer erforderlichen 26 bzw. 39 cm rückbauen müssten. Die Beschwerdeführer haben weder im Verwaltungsverfahren noch auch in Beschwerde stichhaltige Hinweise für ihre Behauptung gegeben, dass den Mitbeteiligten bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs ihres Grundstückes die Nichtübereinstimmung des darauf befindlichen Wohnhauses mit dem baurechtlichen Konsens bekannt gewesen wäre. Vielmehr hat die belangte Behörde auf schlüssige Weise dargelegt, dass solches von den Mitbeteiligten im Hinblick auf die hohe Komplexität der baurechtlichen Sachverhalte nicht erwartet werden konnte, zumal nicht einmal der Baubehörde die bestehenden Abstandsverhältnisse im Jahr 1982 bewusst gewesen sind. Diese Umstände durfte die belangte Behörde auch durchaus bei der von ihr im Rahmen der gemäß § 25 Abs. 8 BGG getroffenen Ermessensentscheidung in Betracht ziehen, ebenso wie die auf schlüssige Weise dargelegten hohen Kosten des Rückbaues des Wohnhauses.

Auch die von der belangten Behörde vor dem Hintergrund des § 25 Abs. 8 lit. b BGG vorgenommene und auf ausreichende sachverständige Beurteilungen, denen die Beschwerdeführer im Übrigen im gesamten Verwaltungsverfahren auf gleicher fachlicher Ebene nicht entgegen getreten sind, basierende Schlussfolgerung kann nicht als rechtswidrig erachtet werden, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstücks der Beschwerdeführer, insbesondere hinsichtlich die Gewährleistung der Einstrahlung von ausreichendem Tageslicht, durch die Erteilung der gegenständlichen Abstandsnachsicht nicht gegeben ist.

Letztlich entspricht auch die im angefochtenen Bescheid erfolgte Gegenüberstellung einerseits des Vorteils der Abstandsnachsicht für die Mitbeteiligten mit den für die Beschwerdeführer zu erwartenden Nachteilen anderseits der Bestimmung des § 25 Abs. 8 BGG: Es besteht für den Verwaltungsgerichtshof kein Zweifel, dass ersterer Vorteil die allenfalls für die Beschwerdeführer gegebenen Nachteile überwiegt. Hiebei ist auch hervorzuheben, dass die belangte Behörde durchaus bemüht war, den für die Beschwerdeführer bestehenden Nachteil auf ein für die Mitbeteiligten erträgliches Maß dadurch zu reduzieren, dass sie die Mitbeteiligten zur Modifizierung ihres Projektes durch den

Rückbau ihres nach Norden vorkragenden Vordachs veranlasst hat. (Insofern ist der vorliegende Fall im Ergebnis daher mit jenem vergleichbar, der dem hg. Erkenntnis vom 25. März 1999, Zl. 97/06/0213, zu Grunde lag, in dem eine geringfügige Abstandsunterschreitung im Grunde des § 25 Abs. 8 BGG als zulässig angesehen worden ist.)

Nach dem Gesagten ist daher nicht zu ersehen, dass die Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Bescheid durch eine im Grunde des § 25 Abs. 8 BGG fehlerhafte Ermessensentscheidung in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wären, weshalb sich die Beschwerde als unbegründet erweist und gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz beruht auf den §§ 47 ff VwGG i.V.m. der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2003.

Wien, am 27. März 2007

Schlagworte

Maßgebender Bescheidinhalt Inhaltliche und zeitliche Erstreckung des Abspruches und der RechtskraftBegründung von Ermessensentscheidungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2003060077.X00

Im RIS seit

26.04.2007

Zuletzt aktualisiert am

10.03.2010

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, http://www.vwgh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at