jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/3/25 97/06/0213

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1999

Index

L82005 Bauordnung Salzburg;

Norm

BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Händschke, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fischer, über die Beschwerde der B G und des

D G in G, vertreten durch D und H, Rechtsanwälte in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 27. August 1997, Zl. I/02-33.308/24-1997, betreffend Nachbareinwendungen in einem Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien: 1) G und 2) P, beide in G,

3) Gemeinde Bruck an der Glocknerstraße, vertreten durch den Bürgermeister) zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 1. April 1992 wurde der erst- und der zweitmitbeteiligten Partei (in der Folge kurz: Bauwerber) die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines "Verbindungstraktes" zwischen zwei bestehenden Häusern und zugleich die Bewilligung zur (mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen) Unterschreitung des Abstandes zum benachbarten Grundstück der Beschwerdeführer erteilt (festzuhalten ist, weil dies in der späteren Argumentation der Behörden eine gewisse Rolle spielt, daß die Beschwerdeführer dieser Abstandsunterschreitung "bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung" zugestimmt hatten).

Da sich bei der Errichtung dieses Bauwerkes Abweichungen gegenüber diesem Bescheid vom 1. April 1992 ergeben hatten, kamen die Bauwerber mit dem beschwerdegegenständlichen Antrag vom 24. Jänner 1994 (anzumerken ist, daß ein anderes Begehren, nämlich um Änderung der Widmung von Räumen, Gegenstand des zur Zl. 97/06/0214 protokollierten Beschwerdeverfahrens ist) um die "nachträgliche Bewilligung des hergestellten Maßes von 2,97 m bei der Garageneinfahrt und der hergestellten Flucht auslaufend auf 0 cm (...), sowie Unterschreitung des gesetzlichen

Mindestabstandes um das Maß von 2,90 m auf 2,97 m" ein (Anmerkung: es geht hier darum, daß ein Gebäudeteil, der annähernd normal zur Nachbargrundgrenze verläuft, und in welchem sich die fragliche Garageneinfahrt befindet, mit einem Ausmaß von 2,90 m bewilligt worden war, diese Wand aber tatsächlich etwas länger hergestellt wurde, womit deren Ende näher zur Grundgrenze heranrückte, was sich somit auch auf den Verlauf der Längswand dieser Garage auswirkte, die somit an ihrem einem Ende um 7 cm näher zur Grenze zu liegen kam. Das andere Ende dieser Längswand war - so das Verwaltungsgeschehen - von Abweichungen nicht betroffen. Verfahrensgegenständlich ist somit eine langgestreckte dreieckige Fläche mit einer Länge von 6,0 m und einer Breite von 7 cm).

Zur Begründung wurde ausgeführt, diese Überschreitung sei "durch eine Maßnahme des Poliers der ausführenden Baufirma" entstanden, der ein bestehendes Garagentor eingebaut und aus optischen Gründen den Abstand des Tors zur Hauswand vergrößert habe. Er (gemeint ist der Zweitmitbeteiligte) sei von dieser Maßnahme erst im Nachhinein informiert worden.

In der hierüber am 7. August 1995 abgehaltenen Bauverhandlung führte der beigezogene Amtssachverständige insbesondere aus, da "der nord-westseitige Grundbesitzer" mit der "zusätzlichen Abstandsunterschreitung" nicht einverstanden sei (gemeint sind die Beschwerdeführer) und es im Zuge der Bauführung leicht möglich gewesen wäre, das bewilligte Maß von 2,90 m einzuhalten, könne einer nachträglichen Bewilligung dieser zusätzlichen Abstandsunterschreitung nicht zugestimmt werden. Es werde der Baubehörde empfohlen, den konsensmäßigen Zustand entsprechend der bewilligten Planung wieder herstellen zu lassen.

Der Zweitmitbeteiligte äußerte sich dahin, er sei bei der Planungserstellung der Meinung gewesen, daß die Maße als Rohbaumaße gelten und es ihm daher nicht bewußt gewesen sei, daß dies "eine wesentliche Überschreitung des Maßes" sei. Es sei ein Verputz in der Stärke von 3 bis 5 cm aufgetragen worden "und im wesentlichen besteht diese Unterschreitung durch diese Putzstärke". Als die Mauer im Rohbauzustand drei Wochen bestanden habe, habe sich der Erstbeschwerdeführer ihm gegenüber dahin geäußert, er (der Zweitmitbeteiligte) "hätte ruhig noch einen geringeren Abstand zu seiner Grundgrenze machen können". Es habe daher für ihn kein Grund mehr bestanden, "auf das Maß besonders Rücksicht zu nehmen".

Die Beschwerdeführer nahmen das Gutachten des Amtssachverständigen "zustimmend zur Kenntnis".

Mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 28. Dezember 1995 (der vom Vizebürgermeister in Vertretung des Bürgermeisters erlassen wurde) wurde, soweit vorliegendenfalls erheblich, das Ansuchen der Bauwerber vom 24. Jänner 1994 abgewiesen. Der Begründung des Bescheides ist zu entnehmen, daß sich die Behörde der Beurteilung des Sachverständigen anschloß.

Dagegen erhoben die Bauwerber Berufung.

Die Berufungsbehörde holte hierauf ein weiteres Gutachten

eines anderen Sachverständigen ein.

In diesem Gutachten vom 19. März 1996 (dem unter anderem Lichtbilder angeschlossen sind) führte der Sachverständige insbesondere aus, durch die Lichtbilder sei belegt, daß durch die Abstandsunterschreitung benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt würden. Auf dem Nachbargrundstück befinde sich ein Einfamilienwohnhaus, insbesonders werde auch eine weitere Bebaubarkeit durch allfällige Zu- und Aufbauten nicht "verloren" bzw. wesentlich beeinträchtigt. Das gewährleistete und erforderliche Tageslicht sei nicht "verloren" und werde auch nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die bei der Bauausführung einvernehmlich festgelegte und erfolgte Verkürzung des Vordaches um 24 cm sei gegenüber dem bewilligten Konsens bezüglich Besonnung und Tageslicht ein Vorteil für die Nachbarliegenschaft eingetreten. Insgesamt sei der Vorteil des Ausnahmewerbers größer als der Nachteil für die benachbarten Grundstücke, Bauten und Anlagen, weil zugunsten der benachbarten Grundstücke, Bauten und Anlagen, "gegenüber dem Bewilligungskonsens ein Vorteil eingetreten" sei, sich die hergestellte Bauflucht (Überschreitung des Maßes von 2,90 m auf 2,97 m auslaufend auf 0 cm) auf das gewährleistete und erforderliche Tageslicht nicht auswirke, die Bebaubarkeit des Nachbargrundstückes weiterhin gegeben sei und für den Bauwerber bei einer Abtragung "der überschreitenden Garagenfront" unbillige Kosten entstehen würden. Die Lage des Baues ergebe sich auch nicht aus einem Bebauungsplan.

Da durch die (verfahrensgegenständliche) zusätzliche Abstandsunterschreitung "die nachbarlichen Rechte und Belange" gegenüber dem Grundstück der Beschwerdeführer im Sinne des § 25 Abs. 8 BGG nicht verletzt seien, könne

der Baubehörde aus sachverständiger Sicht empfohlen werden, "den bereits mit Ausnahme genehmigten Abstand zur Nachbarparzelle um eine weitere Unterschreitung um 7 cm verlaufend auf 0 cm ausnahmsweise durch Bescheid zuzulassen".

Die Beschwerdeführer traten dem Berufungsvorbringen entgegen und äußerten sich zum Sachverständigengutachten ebenfalls ablehnend. Es heiße, daß sie der (früheren) Abstandsunterschreitung zugestimmt hätten. Sie hätten aber diese Zustimmung an Forderungen geknüpft, die der Gutachter nicht erwähne. Durch die gewährte Abstandsunterschreitung (Anmerkung: gemeint ist dem Zusammenhang nach die "erste") sei hinsichtlich ihres Grundstückes ein nachteiliger Einfluß durch Beschattung entstanden. Darauf sei bereits "bei der ersten Bauverhandlung" hingewiesen worden (Anmerkung: gemeint ist offenbar eine frühere Bauverhandlung außerhalb des beschwerdegegenständlichen Verfahrens). Der Aussage des Sachverständigen, daß durch die Verkürzung des Vordaches von 24 cm ein Vorteil eingetreten sei, sei zurückzuweisen, weil diese Verkürzung nicht Verfahrensgegenstand sei. Zur Klarstellung sei aber erwähnt, daß im Zuge der Bauverhandlung vereinbart worden sei, das Vordach kürzer als im Plan eingezeichnet auszuführen. Dies sei jedoch weder in die Verhandlungsschrift noch in den Bescheid aufgenommen worden (Anmerkung: auch hier ist offensichtlich ein früheres Teil-Verfahren gemeint). Die Annahme des Sachverständigen, der Vorteil für die Bauwerber sei größer als der Nachteil für die Beschwerdeführer, sei nicht schlüssig abgeleitet und entspreche auch nicht den Tatsachen. Insbesondere führe der Sachverständige in diesem Zusammenhang unzulässigerweise an, daß gegenüber dem gegebenen Konsens ein Vorteil eingetreten wäre. Es dürfte wohl die Verkürzung des Vordaches gemeint sein. Merkwürdig, daß durch diese Ausführung des Sachverständigen der Eindruck entstehe, daß die weitere Abstandsunterschreitung für die Beschwerdeführer vorteilhaft sei. Durch die bereits gewährte Abstandsunterschreitung sei ihnen ein erheblicher Nachteil wegen der verminderten Bebaubarkeit ihres Grundstückes erwachsen. Da der "Zwischentrakt" ein um ca. 3 m geringeren Abstand zu ihrem Grundstück aufweise, als es dem gesetzlich erforderlichen Abstand entspreche, müßten sie im Falle einer Bebauung in diesem Bereich von der Grenze etwa 7 m abrücken, wodurch ein 3-Meter-Streifen unbebaubar und damit weitgehend entwertet sei (es folgen weitere Ausführungen zu anderen Aspekten). Auch widerspreche die Lage des Baues entgegen den Darlegungen des Sachverständigen dem Bebauungsplan. Im rechtsgültigen Bebauungsplan seien die Bauten in ihrer Lage nach eindeutig vorgegeben und wiesen einen Mindestabstand von 4 m zu den Grundgrenzen auf.

Eine weitere Genehmigung der konsenswidrig vorgenommenen Unterschreitung werde von den Beschwerdeführern wegen der damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen nicht akzeptiert.

Mit Berufungsbescheid vom 25. August 1996 wurde der bekämpfte erstinstanzliche Bescheid im Sinne einer Stattgebung des Begehrens der Bauwerber abgeändert. Als Begründung findet sich im Berufungsbescheid eine Wiedergabe (Abschrift) des entsprechenden Teiles der zugrundeliegenden Sitzung der Berufungsbehörde (Gemeindevertretung); darin wird der Verfahrensgang einschließlich der Gutachten und Schriftsätze dargestellt, auch werden die Wortmeldungen verschiedener Mitglieder der Berufungsbehörde wiedergegeben. Die Begründung ist dahin zu verstehen, daß sich die Berufungsbehörde der Beurteilung und Empfehlung des im Berufungsverfahren beigezogenen Sachverständigen anschloß.

Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem nun angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Zusammengefaßt ging die belangte Behörde davon aus, daß die Berufungsbehörde auf Grundlage eines schlüssigen Gutachtens zutreffend entschieden habe.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Beschwerdefall ist das Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz (BGG), LGBl. Nr. 69/1968 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 47/1996, anzuwenden.

Gemäß § 25 Abs. 3 leg. cit. gilt für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche die Baufluchtlinie oder 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 drei Viertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Abs. 4 dieser Gesetzesstelle regelt den Abstand von Bauten im Bauplatz.

Gemäß Abs. 8 leg. cit. kann die für die Baubewilligung zuständige Behörde 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."

Wie die Behörden des Verwaltungsverfahrens zutreffend erkannt haben, müssen nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die in § 25 Abs. 8 BGG genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen, damit die Erteilung einer Ausnahmebewilligung in Betracht kommt, was bedeutet, daß schon bei Fehlen einer dieser Voraussetzungen die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nicht zulässig ist (siehe dazu beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 19. Dezember 1996, Zl. 95/06/0054, mwN).

Soweit der Beschwerdeführer mit näheren Ausführungen vorbringt, der angefochtene Bescheid enthalte nicht die im Sinne des § 25 Abs. 8 BGG erforderlichen Tatsachenfeststellungen, und weiter vorbringt, "die Ermessensausübung erfolgte somit vollkommen willkürlich, da nicht einmal die Tatbestandsvoraussetzungen der Bestimmungen des § 25 Abs. 8 BGG im einzelnen behandelt und entsprechende Tatsachenfeststellungen getroffen" worden seien, ist ihm zu entgegnen, daß es sich hier um eine Vorstellungsentscheidung handelt und die belangte Behörde nicht dazu berufen war, Ermessen zu üben, sondern die Rechtmäßigkeit der Berufungsentscheidung zu prüfen. Der angefochtene Bescheid wäre aber rechtswidrig, wenn die Auffassung der belangten Behörde, die Beschwerdeführer seien durch den bekämpften Berufungsbescheid nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden, unzutreffend wäre.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer hat sich die Berufungsbehörde mit ihrem Einwand, das Vorhaben widerspreche dem Bebauungsplan, auseinandergesetzt (siehe die Ausführungen Seite 9 des Berufungsbescheides unten). Der fragliche Bebauungsplan befindet sich in den Verwaltungsakten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ergibt sich daraus nicht, daß damit die Lage der Bauten festgesetzt worden wäre. Dagegen spricht auch die Bestimmung, daß die - eingezeichneten - "Baufluchtlinien" mit den in der Planung vorgesehenen Mindestabständen einzuhalten" sind, weil schon damit für die Situierung der Bauten ein weiter Spielraum bleibt, also die konkrete Lage der Bauten nicht bestimmt ist.

Wie dem Berufungsbescheid zu entnehmen ist, trifft es auch nicht zu, daß sich die Berufungsbehörde nicht mit dem Vorliegen der weiteren Voraussetzungen des § 25 Abs. 8 BGG befaßt hätte. Vorliegendenfalls geht es um eine zusätzliche Abstandsunterschreitung zwischen 0 cm und 7 cm auf einer Länge von 6 m. Sehr anschaulich heißt es im Berufungsbescheid (Seite 12 oben), die konsenswidrige Baumaßnahme habe die Breite eines Tortenstückes auf einer Länge von 6 m. Daß gerade durch diese weitere Abstandsunterschreitung für das Grundstück der Beschwerdeführer ein Nachteil (im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. b und c BGG) entstünde, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf. Der Vorteil für die Bauwerber besteht darin, die Wand nicht entsprechend abschremmen zu müssen, um den konsentierten Verlauf der Außenseite der Mauer herzustellen. Wenngleich sich andererseits nicht ergeben hat, daß es dem Bauwerber nicht möglich gewesen wäre, diese Mauer konsensgemäß herzustellen (worauf die Beschwerdeführer zutreffend verweisen), ist das für sich allein noch kein zwingender Grund, die begehrte Abstandsnachsicht zu versagen. Da im Beschwerdefall nicht nur beträchtliche bauliche Maßnahmen erforderlich wären, um den konsentierten Abstand herzustellen, und sich auch keine Hinweise finden, daß die - geringfügige - Verletzung des konsentierten Abstandes

absichtlich erfolgt wäre, war die Beurteilung der Behörden, daß die Herstellung des konsentierten Abstandes für die Bauwerber eine "unbillige Härte" (im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG) bedeuten würde, zutreffend (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, Zl. 94/06/0033).

Die Erteilung der Abstandsnachsicht und, darauf beruhend, die Erteilung der entsprechenden Baubewilligung (geänderter Verlauf der Mauer) verletzten die Beschwerdeführer daher nicht in subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 25. März 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1997060213.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at