

# TE Vwgh Erkenntnis 1996/12/19 95/06/0054

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.12.1996

## Index

L82005 Bauordnung Salzburg;

## Norm

BebauungsgrundlagenG SIbg 1968 §25 Abs3;

BebauungsgrundlagenG SIbg 1968 §25 Abs4;

BebauungsgrundlagenG SIbg 1968 §25 Abs8 lita;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde des

A in Z, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in S, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 9. Jänner 1995, Zl. 1/02-34.163/6-1995, betreffend Nachbareinwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1.) H in Z,

2.) Gemeinde Z, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 13.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Kostenmehrbegehren wird abgewiesen.

## Begründung

Der Erstmitbeteiligte (in der Folge kurz: Bauwerber) ist Eigentümer einer Liegenschaft in Z. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer im Osten angrenzenden Liegenschaft, auf welcher ein Haus errichtet ist.

Mit Antrag vom 5. März 1992 suchte der Bauwerber bei der Baubehörde erster Instanz um die baubehördliche Bewilligung für einen Um- und Erweiterungsbau hinsichtlich des auf seiner Liegenschaft befindlichen Wohn- und Geschäftshauses an. Mit weiterem Ansuchen vom 12. März 1992 beantragte er die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Mindestabstandes gemäß § 25 Abs. 8 des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes (BG) zur Liegenschaft des Beschwerdeführers.

In der Bauverhandlung vom 15. April 1992 erhob der Beschwerdeführer Einwendungen gegen das Vorhaben und brachte vor, er sei mit der Unterschreitung der Mindestabstände nicht einverstanden. Die vorgesetzten ostseitigen Balkone erweckten den Eindruck einer geschlossenen Fassade, sodaß sie "in die Nachbarabstände einzurechnen"

seien. Der Bauwerber hielt dem Einwand entgegen, ohne Bewilligung der Abstandsunterschreitung würde sich für ihn eine unbillige Härte ergeben. Der bestehende Bau könne nicht in seiner zeitgemäßen Funktion als Geschäfts- und Wohnhaus gewahrt werden, ohne daß die geplante Änderung erfolge. Eine weitere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche sei ausgeschlossen bzw. wesentlich beeinträchtigt. Zur Erhaltung des gegebenen Ortsbildes sei die Baumaßnahme notwendig und geboten. Vorliegendenfalls bestehe lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit in der Kubatur und nicht im Grundriß des Gebäudes. Es komme zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Objektes des Beschwerdeführers. Der Vorteil für den Bauwerber sei größer als der Nachteil für den Beschwerdeführer.

Dem hielt der Beschwerdeführer entgegen, daß die gesetzlichen Voraussetzungen des § 25 Abs. 8 BGG nicht gegeben seien. Durch das gegenständliche Bauvorhaben werde die Sonneneinstrahlung auf seine Liegenschaft wesentlich beeinträchtigt, insbesondere hinsichtlich zwei Apartments im ersten Obergeschoß seines Hauses. Diese Apartments seien vermietet. Naturgemäß sei die Nutzung in wirtschaftlicher Hinsicht beeinträchtigt, wenn "die Sonneneinstrahlung nicht gegeben" sei. Auch die Voraussetzung des § 25 Abs. 8 lit. a BGG liege nicht vor, weil darunter zu verstehen sei, daß Umbauten bzw. die Unterschreitung des Nachbarabstandes notwendig seien, um das bestehende Bauwerk in einer zur Einhaltung oder zeitgemäßen Wahrung seiner Funktion dringend erforderlichen Weise ändern zu können. Das bestehende Bauwerk könne aber so umgebaut werden, daß diese Voraussetzungen gegeben seien. Es bestehe keine technische Notwendigkeit, das Bauwerk zu vergrößern. Die Vergrößerung erfolge ausschließlich aus wirtschaftlichen Gründen, um eine höhere Nutzfläche zu erreichen.

In der Folge erstattete der Beschwerdeführer eine ergänzende, ablehnende Stellungnahme.

Der Bauwerber seinerseits brachte hierauf in einer Stellungnahme vom 20. Juli 1992 vor, es sei zutreffend, daß sich auf der zu verbauenden Grundfläche bereits eine Baulichkeit befinde. Unrichtig sei jedoch, daß es sich um ein Wohnhaus handle. Es handle sich um ein gemischtes Geschäfts- und Wohnhaus. Das Erdgeschoß und der erste Stock seien als Büroräumlichkeiten vermietet. In den darüber befindlichen Stockwerken befänden sich Wohnungen, die mittelfristig vermietet würden. Um einer Kündigung der bestehenden Mieter entgegenzuwirken, sei zumindest eine Sanierung des Bestandes unbedingt geboten. Es sei auch aus sanitäts- bzw. elektrotechnischen Gründen eine Sanierung unbedingt geboten. Es könnte zweifellos "der Bestand in den heutigen Ausmaßen saniert werden". Eine Amortisation des erforderlichen Aufwandes zuzüglich eines angemessenen Gewinnes sei jedoch nur dann möglich, wenn es zur Erweiterung, wie aus den eingereichten Plänen ersichtlich, komme (wurde u.a. unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 3. Dezember 1981, Slg. Nr. 10.607/A, näher ausgeführt).

In der Folge erstattete der bautechnische Amtssachverständige am 14. September 1992 ein Gutachten (nicht in der Bauverhandlung, wie man allenfalls der Sachverhaltsdarstellung im angefochtenen Bescheid entnehmen könnte). Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, führte er aus, das geplante Objekt solle in gekuppelter Bauweise neben dem westlich angrenzenden Objekt errichtet werden. Es sei beabsichtigt, das bestehende Objekt zu einem Wohn- und Geschäftshaus umzubauen. Hiezu werde der bestehende erdgeschoßige Bauteil an der Südseite (Anmerkung: das ist straßenseitig) zur Gänze abgetragen und an dessen Stelle ein Erweiterungsbau mit einer Gebäudetiefe von 4,66 m errichtet. Dieser Erweiterungsbau solle bis in das Dachgeschoß hochgezogen werden. Die derzeit vorhandene Baulücke zwischen dem bestehenden Objekt und dem Nachbarobjekt im Westen solle geschlossen werden, sodaß eine gekuppelte Bauweise mit dem Nachbarobjekt entstehe. Das Objekt sei derzeit zur Gänze unterkellert und weise ein Erdgeschoß und drei Obergeschoße auf; ein Dachgeschoß solle nach Neugestaltung der Dachkonstruktion errichtet werden. Es sei vorgesehen, an der Westseite des Objektes (in der Baulücke) ein neues massives Stiegenhaus mit einem Personenaufzug einzubauen. Das projektierte Objekt solle als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden, wobei im Erdgeschoß ein Geschäftslokal vorgesehen sei. Im Bereich des ersten Obergeschoßes sollten Büroräumlichkeiten untergebracht werden, die über das Stiegenhaus und einen anschließenden Vorraum erreichbar seien. Im Bereich des zweiten und des dritten Oberschoßes würden jeweils in sich abgeschlossene Wohnungseinheiten, und im Dachgeschoß eine weitere Wohnungseinheit untergebracht; somit sollten insgesamt sieben Wohneinheiten geschaffen werden. An der Ostseite des Objektes sei im Bereich des ersten, zweiten und dritten Obergeschoßes ein Balkon im Bereich eines Gebäuderücksprunghes vorgesehen.

Im Bereich der Liegenschaft des Beschwerdeführers betrage der Mindestabstand des neu zu errichtenden Anbaues 1,92 m. Gemäß § 25 Abs. 3 BGG sei ein Mindestabstand von 10,63 m bei einer Traufenhöhe von 14,17 m erforderlich. Es sei weiters vorgesehen, im Bereich des ersten, zweiten und dritten Obergeschoßes einen Balkon mit einer Auskragung von 1,81 m zu errichten. Die Errichtung eines Balkones bzw. einer Auskragung widerspräche den

Bestimmungen des § 8 Abs. 1 lit. b des Salzburger Bautechnikgesetzes (BTG). Durch das Heranbauen des Erweiterungsbaues in einem Abstand von 1,92 m zur Liegenschaft des Beschwerdeführers und durch die Errichtung der Balkonanlage und einer Mauerscheibe an der Südfront des Erweiterungsbaues würde es zu einer Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Objektes des Beschwerdeführers kommen, weil das geplante Objekt westlich davon liege und dadurch eine Besonnung, speziell während der Nachmittagsstunden, auf Teilbereichen der Liegenschaft des Beschwerdeführers nicht mehr erfolgen könne. Bezüglich der Lage des gegenständlichen Baues liege kein Bebauungsplan vor. Es werde empfohlen, der Abstandsunterschreitung nicht zuzustimmen.

Mit Bescheid vom 2. Oktober 1992 versagte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde die angestrebte Baubewilligung. Zusammengefaßt wurde dies, gestützt auf das Gutachten des Amtssachverständigen vom 14. September 1992, im wesentlichen damit begründet, daß schon die Voraussetzung des § 25 Abs. 8 lit. a BGG nicht vorliege: Wie dem Gutachten des Amtssachverständigen zu entnehmen sei, wäre nämlich die Erhaltung des gegenständlichen Objektes bzw. die zeitgemäße Wahrung seiner Funktion auch ohne Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände gewährleistet. Der Bauwerber habe nicht darlegen können, weshalb der Umbau des bestehenden Objektes unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände nicht möglich sein sollte; auch sei weiters die vom Bauwerber vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht nachvollziehbar. Auch würde die Unterschreitung des Mindestabstandes eine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des Objektes des Beschwerdeführers vor allem während der Nachmittagsstunden zur Folge haben. Letztlich versuche der Bauwerber die Gewährung der Abstandsnachsicht "fast ausschließlich" damit zu begründen, daß eine Sanierung des Altbestandes ohne Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände nicht wirtschaftlich wäre. Dies allein reiche aber nicht aus, weil für eine solche Abstandsnachsicht die Voraussetzungen des § 25 Abs. 8 lit. a bis d BGG (kumulativ) vorliegen müßten.

Dagegen erhob der Bauwerber Berufung. Im Zuge des Berufungsverfahrens wurde seitens des Bauwerbers eine Liquiditätsberechnung (zur Frage der Wirtschaftlichkeit des Projektes) vorgelegt. Weiters holte die Berufungsbehörde ein weiteres Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen ein. Dieses Gutachten vom 4. Dezember 1992 kommt zum Ergebnis, aus bautechnischer Sicht sei festzustellen, daß eine Instandsetzung des bestehenden Gebäudes, jedenfalls nach dem heutigen Stand der Technik und unter Einhaltung der Sicherheitsvorschriften, möglich sei. Die Einhaltung des Mindestabstandes für die Errichtung des südlichen Zubaus stelle daher für den Bauwerber keine unbillige Härte dar, weil auch ohne Errichtung des Zubaus der Bestand des Objektes in seiner zeitgemäßen Funktion als Wohn- und Geschäftshaus gesichert sei. Aus architektonischen Gründen würde zwar die Verbreiterung mit der Errichtung der über drei Geschoße verlaufenden Balkone samt Mauerscheibe eine Bereicherung in der Gestaltung für das Gesamtbild darstellen, doch könnte auch derselbe Zweck in verkürzter Form erreicht werden, wenn die südliche Erweiterung nur im Erdgeschoß vorspringe und ab dem ersten Obergeschoß wieder in die derzeit bestehende Hausfront zurückspringe. Das Bestandsobjekt weise derzeit schon eine Geschoßflächenzahl von 1,53 auf. Nach Durchführung der Umbauarbeiten würde gemäß den Einreichplänen die Geschoßflächenzahl sogar auf 2,18 erhöht werden, was im Bezug auf die Größe des Grundstückes sowie im Vergleich zu den Nachbarobjekten "eindeutig zu hoch" sei. Durch die Errichtung des geplanten südlichen Zubaus über sämtliche Geschoße werde das Objekt des Beschwerdeführers zwar beeinträchtigt, doch stelle dies keinen unmittelbaren Nachteil für die in diesem Objekt liegenden Räumlichkeiten dar, weil die beiden Objekte zueinander lediglich um 3,20 m von der südlichen Hausfront des projektierten Objektes bis zur nördlichen Hausfront des Objektes des Beschwerdeführers versetzt angeordnet seien. Sämtliche Fensteröffnungen an der Westseite des Objektes des Beschwerdeführers seien dagegen 4,00 m von der nördlichen Hauskante Richtung Süden versetzt. Der nördlich des Objektes des Beschwerdeführers liegende freie Grundstückstreifen würde hingegen in der Belichtung und Besonnung erheblich beeinträchtigt werden. Speziell in den Sommermonaten, wenn die Sonne am höchsten stehe, werde während der Nachmittagsstunden dieser Bereich keine Besonnung erhalten. Die Bebaubarkeit dieses Grundstücksbereiches werde durch den Erweiterungsbau jedoch nicht behindert. Da der freie Teil nur 4,60 m betrage, sei eine Bebauung unter Einhaltung des Mindestabstandes nicht möglich.

Der Bauwerber äußerte sich zu diesem Gutachten dahin, daß der Erweiterungsbau in der darin vorgeschlagenen Form wirtschaftlich nicht realisierbar sei. Soweit der Amtssachverständige ausführe, daß die Geschoßflächenzahl zu hoch sei, widerspreche diese Stellungnahme der rechtskräftigen Bauplatzerklärung vom 21. August 1987. Der Sachverständige stelle zwar fest, daß durch die Ausführung des Projektes der hinter dem Haus des Beschwerdeführers liegende freie Grundstückstreifen in der Belichtung und Besonnung erheblich beeinträchtigt werden würde; dazu

müsse jedoch festgehalten werden, daß diese Beeinträchtigung "bereits durch den Bestand in erheblicher Form gegeben" sei. Eine Verschlechterung des ohnehin nicht genutzten freien Grundstückstreifens im Norden des Hauses des Beschwerdeführers (zu ergänzen: in Bezug auf Belichtung und Besonnung) stelle eine jedenfalls zu vernachlässigende Beeinträchtigung dar.

Der Beschwerdeführer äußerte sich zustimmend zum Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 4. Dezember 1992; daraus ergebe sich, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abstandsnachsicht nicht vorlägen. Die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung sei mangelhaft und daher ungeeignet (wurde näher ausgeführt).

Hierauf holte die Berufungsbehörde zwei weitere, ergänzende Gutachten ein: Das erste dieser Gutachten (vom 19. April 1993 zur Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens) kam zusammengefaßt zum Ergebnis, daß die "Investitionsalternative 2" (offensichtlich: die Sanierung des bestehenden Objektes) zwar geeignet sei, eine Amortisation des Aufwandes sowie einen geringfügigen Gewinn zu erwirtschaften, wobei dieser Gewinn aber keine für Kapitalinvestitionen übliche Verzinsung erreiche oder geeignet wäre, die bei Fremdfinanzierung anfallenden Fremdkapitalzinsen abzudecken. Die "Investitionsalternative 1" (offensichtlich: die Realisierung des geplanten Vorhabens) erbringe dagegen eine Rendite, die geeignet sei, auch die Aufwendungen einer Fremdfinanzierung zu einem großen Teil abzudecken. Im Gegensatz zur wirtschaftlich attraktiven Investitionsalternative 2 sei damit die Investitionsalternative 1 nur als sehr beschränkt wirtschaftlich zu bezeichnen. Der Beschwerdeführer äußerte sich hierzu ablehnend.

Das weitere Gutachten vom 17. Juni 1993 befaßte sich mit der Auswirkung des Vorhabens auf die Besonnung und Belichtung des Gebäudes des Beschwerdeführers. Die natürliche Belichtung dieses Wohn- und Geschäftshauses, so heißt es darin, werde nicht erheblich beeinträchtigt: in der Westfassade dieses Gebäudes befänden sich im unmittelbar gegenüber liegenden Bereich (zum geplanten Objekt) keine Fensteröffnungen; es befänden sich dort Nebenräume wie Abstellräume und Sanitärräume ohne natürliche Belichtung. Hinsichtlich der direkten Besonnung sei festzuhalten, daß das geplante Objekt gegenüber dem Objekt des Beschwerdeführers um ca. 9 m nach Osten zurückversetzt sei und letzteres in dem Bereich, wo sich die beiden Gebäude gegenüberlägen, keine Fensteröffnungen besitze. Aufgrund der Lage des Objektes des Beschwerdeführers und der jeweiligen Sonnenstände (Hinweise auf die Daten zur Tag- und Nachtgleiche und zur Sommersonnenwende) erfolge während des Winterhalbjahres auch bei Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens keine Beschattung der Fensteröffnungen des Objektes des Beschwerdeführers. Zur Zeit der Sommersonnenwende werde es sukzessive ab ca. 16.50 Uhr beginnend bis zum Sonnenuntergang um 17.50 Uhr zu einer Beschattung der beiden letzten Fenster im Dachgeschoß kommen. Das Erdgeschoß sowie das erste Obergeschoß würden schon derzeit bei Sonnenuntergang um 17.50 Uhr durch das bestehende Objekt beschattet. Die geringfügige Vergrößerung der Beschattung in den Sommermonaten von ca. Mai bis Juli stelle nach Ansicht des Sachverständigen keine erhebliche Beeinträchtigung hinsichtlich der natürlichen Belichtung und direkten Besonnung dar.

Der Beschwerdeführer äußerte sich zu diesem Gutachten ablehnend und verwies auch darauf, daß eine Realisierung des Vorhabens die Belichtung und Besonnung seines Gartens beeinträchtigen werde. Er verwende diesen Grundstücksteil, um "die Sonne im Garten zu genießen ( ... ). Für mich bedeutet dies aber ein Stück Lebensqualität, das ich nicht den Zwecken des Bauwerbers opfern will".

Der Bauwerber äußerte sich zum ergänzenden Gutachten zustimmend.

Mit Berufungsbescheid vom 5. September 1993 gab die Berufungsbehörde der Berufung des Bauwerbers Folge, erteilte die angestrebte Baubewilligung samt Abstandsnachsicht unter Vorschreibung von Auflagen, und wies die Einwendungen des Beschwerdeführers als unbegründet ab. Sie stützte sich dabei im wesentlichen auf die ergänzend eingeholten Gutachten und erachtete die ablehnenden Stellungnahmen des Beschwerdeführers als unbegründet.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Vorstellung, die mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet abgewiesen wurde. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verfahrensganges und der Gesetzeslage (§ 25 Abs. 8 BGG) aus, grundsätzlich sei es in einem Verfahren zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach dieser Gesetzesstelle erforderlich, daß die Voraussetzungen der lit. a bis c kumulativ erfüllt würden und lit. d einer Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehe. Die Berufungsbehörde habe das Vorliegen dieser Voraussetzungen schlüssig und eingehend begründet:

Was die Voraussetzung des § 25 Abs. 8 lit. a anlange, habe die Berufungsbehörde dargelegt, daß eine Instandsetzung bzw. ein Umbau des bestehenden Gebäudes unter Einhaltung der zeitgemäßen Wahrung seiner Funktion als Wohn- und Geschäftshaus unter Einhaltung der Sicherheit technisch möglich sei. Nach dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Dezember 1981 (gemeint ist das bereits genannte hg. Erkenntnis Slg. Nr. 10.607/A) könne die Unmöglichkeit einer Änderung unter Wahrung der gesetzlichen Abstände nicht nur dann angenommen werden, wenn die Maßnahme technisch unmöglich wäre. Bei einer solchen Auslegung bliebe nämlich angesichts des heutigen Standes der Technik für eine derartige Ausnahme überhaupt kein Raum. Die Unmöglichkeit werde vielmehr auch dann anzunehmen sein, wenn die erforderliche Änderung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände dem Bauwerber wirtschaftlich unzumutbar wäre. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sei etwa dann anzunehmen, wenn eine Amortisation des erforderlichen Aufwandes zuzüglich eines angemessenen Gewinnes nicht mehr möglich sei. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit habe sich die Berufungsbehörde auf ein schlüssiges Gutachten vom 19. April 1993 gestützt, dem der Beschwerdeführer auch nicht auf fachlicher Ebene entgegengetreten sei, wonach nur ein Umbau und eine Erweiterung mit Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes eine Rendite erbringe, die geeignet wäre, auch die Aufwendungen einer Fremdfinanzierung zu einem großen Teil abzudecken.

Zu lit. b leg. cit. habe die Berufungsbehörde ihrer Beurteilung das ebenfalls schlüssige Gutachten vom 17. Juni 1993 zugrunde gelegt. Daraus ergebe sich, daß das bewilligte Bauvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung "hinsichtlich der natürlichen Belichtung und Besonnung darstellt".

Zu lit. c sei auszuführen, daß nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes die Interessensabwägung nach dieser Gesetzesstelle nicht allein baurechtliche Belange umfasse, sondern sämtliche Vorteile und Nachteile in die Überlegungen einzubeziehen seien. Die Liegenschaft des Bauwerbers liege im dicht verbauten Stadtkern der mitbeteiligten Gemeinde, an der Grenze zwischen geschlossener und offener Bebauung. Westlich des gegenständlichen Objektes liege eine geschlossene, östlich davon eine offene Bebauung. Eine Sanierung des bestehenden Objektes sei auch im öffentlichen Interesse gelegen. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit werde nach dem Gutachten vom 19. April 1993 für die Investitionsalternative 1 - Sanierung nur des Bestandes - als sehr beschränkt wirtschaftlich bezeichnet. Aufgrund dessen und der zuvor dargelegten Überlegungen zu lit. a und b leg. cit. >überwiege der Vorteil für den Bauwerber den Nachteil für die Liegenschaft des Beschwerdeführers.

Hinsichtlich lit. d sei festzuhalten, daß ein Bebauungsplan für die gegenständliche Liegenschaft nicht bestehe.

Zusammenfassend komme daher die belangte Behörde zu dem Ergebnis, daß die Berufungsbehörde im bekämpften Berufungsbescheid sämtliche Voraussetzungen gemäß § 25 Abs. 8 lit. a bis d BGG zutreffend beurteilt habe. Sie habe daher ihre Ermessensentscheidung im Sinne des Gesetzes getroffen und ausreichend begründet.

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:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. das Erkenntnis eines verstärkten Senates vom 3. Dezember 1980, Slg. Nr. 10.317/A, uva.).

Gemäß § 9 Abs. 1 lit. g BauPolG ist die Baubewilligung zu versagen, wenn durch die baulichen Maßnahmen ein subjektiv-öffentliches Recht einer Partei verletzt wird. Solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. Soweit jedoch Bestimmungen des Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 75/1976, in Betracht kommen, ist das Mitspracherecht der Nachbarn auf die im § 62 Bautechnikgesetz taxativ aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechten beschränkt (vgl. unter anderem das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 11. Februar 1994, Zl. 93/06/0164 ua.).

Im Beschwerdefall ist das Salzburger Bebauungsgrundlagengesetz (BGG), LGBl. Nr. 69/1968 in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 48/1993, 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."

Zutreffend haben die Behörden erkannt, daß dem Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren ein Mitspracherecht zukommt, und auch, daß nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die in § 25 Abs. 8 BGG genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen, damit die Erteilung einer Ausnahmbewilligung in Betracht kommt, was bedeutet, daß schon bei Fehlen einer dieser Voraussetzungen die Erteilung einer Ausnahmbewilligung nicht zulässig ist (siehe dazu etwa aus jüngerer Zeit die Erkenntnisse des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Juni 1994, Zl. 93/06/0149, unter Hinweis auf die Vorjudikatur oder auch vom 15. Dezember 1994, Zl. 94/06/0033).

Dem im zugrundeliegenden Verwaltungsverfahren mehrfach bezogenen hg. Erkenntnis vom 3. Dezember 1981, Slg. Nr. 10.607/A, lag ein Antrag zur Unterschreitung des Nachbarabstandes für die Errichtung eines dreigeschoßigen Naßgruppenanbaues an ein bestehendes Gebäude zugrunde; der Nachbar hatte eingewendet, der mit der Erteilung der Ausnahme angestrebte Zweck könne auch durch eine Verlegung der Naßgruppe in das Innere des Hauses erreicht werden. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof der Argumentation der belangten Behörde unter anderem entgegengehalten, daß der Bauwerber grundsätzlich die notwendigen Umgestaltungen unter Wahrung der Abstandsbestimmungen des § 25 Abs. 3 und 4 BGG vornehmen müsse und die damit verbundenen Nachteile nicht ohne weiteres auf den Nachbarn überwälzen dürfe. Die Unmöglichkeit einer Änderung unter Wahrung der gesetzlichen Abstände könne allerdings nicht nur dann angenommen werden, wenn die Maßnahme technisch unmöglich wäre; bei einer solchen Auslegung bliebe nämlich angesichts des heutigen Standes der Technik für eine derartige Ausnahme überhaupt kein Raum. Die Unmöglichkeit werde vielmehr auch dann anzunehmen sein, wenn die erforderliche Änderung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände dem Bauwerber wirtschaftlich unzumutbar wäre. Darunter könne aber nicht jeglicher wirtschaftlicher Nachteil, wie der Verlust einzelner vermietbarer Schlafstellen, verstanden werden. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit sei etwa dann anzunehmen, wenn eine Amortisation des erforderlichen Aufwandes zuzüglich eines angemessenen Gewinnes nicht mehr möglich sei ...

In dem vom Beschwerdeführer zitierten hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1994, Zl. 93/06/0149, ging es um die beabsichtigte Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses. Die Bauwerberin hatte insbesondere geltend gemacht, daß ihr die Einhaltung der gesetzlichen Abstände wirtschaftlich unzumutbar sei: Sie könne nämlich ohne Erteilung der Ausnahmbewilligung die im Kerngebiet jener Gemeinde übliche Geschoßflächenzahl von 3,0 nicht erreichen, wodurch die bauliche Ausnutzbarkeit der zu verbauenden Grundfläche wesentlich beeinträchtigt werde. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ergebe sich daraus, daß eine Amortisation des erforderlichen Aufwandes zuzüglich eines angemessenen Gewinnes nicht mehr möglich sei. Im genannten Erkenntnis wurde ihr entgegnet, die beispielsweise Nennung eines Falles unbilliger Härte in § 25 Abs. 8 lit. a BGG stelle darauf ab, daß 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. Im Hinblick darauf, daß die Beschwerdeführerin auf ihrem Grundstück eine Pension und einen Handelsbetrieb führe, könne von einer wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche keine Rede sein. Sie behaupte in ihrer Beschwerde auch nicht, daß die geplanten Umbauarbeiten zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung der Funktion der bestehenden Bauten dringend erforderlich wären. Die von ihr genannten betriebswirtschaftlichen Gründe (Ausbau des im Verhältnis zum Handelsbetrieb höheren Gewinne versprechenden Pensionsbetriebes) könnten unter § 25 Abs. 8 lit. a BGG nicht subsumiert werden. Es könne offen bleiben, ob die Hinderung an einer Baumaßnahme, die (ausschließlich) eine Verbesserung der Ertragslage zum Ziel habe, dann "nach der besonderen Lage des Einzelfalles für den Ausnahmewerber eine unbillige Härte" darstellen könnte, wenn eine Existenzgefährdung des Betriebes vorliege, die anders als durch Bauführung im Seitenabstand nicht abgewendet werden könne, zumal die Beschwerdeführerin einen solchen Sachverhalt nicht behaupte ...

Der Beschwerdefall gibt keinen Anlaß, von diesen Erwägungen abzugehen, wobei freilich auf den jeweils zugrundeliegenden Sachverhalt Bedacht zunehmen ist: Ob 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. dazu das bereits zuvor genannte hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 1994, Zl. 94/06/0033).

Vorliegendenfalls hat der Bauwerber sein Vorhaben nicht (allein) damit begründet, einen höheren Ertrag erzielen zu wollen, sondern damit, daß eine Sanierung des bestehenden Objektes dringend notwendig sei, der hiefür erforderliche Aufwand aber ohne gleichzeitigen Umbau und Erweiterung des bestehenden Objektes unwirtschaftlich wäre (damit besteht auch ein Unterschied zum Sachverhalt, der dem zuvor zitierten, vom Beschwerdeführer bezogenen hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1994, Zl. 93/06/0149, zugrunde lag). Entgegen der Tendenz der Beschwerde kann diesem Vorbringen in Bezug auf die Bestimmung des § 25 Abs. 8 lit. a BGG nicht von vornherein Bedeutung abgesprochen werden. Der Beschwerdeführer ist aber im Recht, soweit er vorbringt, daß die "Notwendigkeit" dieser als erforderlich behaupteten Sanierungsmaßnahmen nicht näher geprüft wurde. Schon nach dem Vorbringen des Bauwerbers ist unklar, weshalb "zumindest eine Sanierung des Bestandes unbedingt geboten" gewesen sei, "um einer Kündigung der bestehenden Mieter entgegenzuwirken", ferner, weshalb "auch aus sanitäts- bzw. elektrotechnischen Gründen eine Sanierung unbedingt geboten" gewesen sein soll; es fehlt eine nähere Beschreibung des Altbestandes, der - behaupteten - Mängel, und der nach Auffassung des Bauwerbers konkret erforderlichen Maßnahmen. Es ist etwa auch nicht ersichtlich, daß die geplanten Umbauarbeiten zur Erhaltung oder zeitgemäßer Wahrung der Funktion des bestehenden Baues dringend erforderlich wären. Aufgrund des Fehlens entsprechender Feststellungen kann nicht abschließend beurteilt werden, ob nach dem zuvor Gesagten die Einhaltung der zur Liegenschaft des Beschwerdeführers erforderlichen Abstände für den Bauwerber eine "unbillige Härte" im Sinne des § 25 Abs. 8 lit. a BGG darstellen würde.

Schon deshalb kann - beschwerdefallbezogen - auch die nach § 25 Abs. 8 lit. c leg. cit. erforderliche Interessensabwägung nicht vorgenommen werden, wobei der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auch insoweit jedenfalls im Ergebnis im Recht ist, als im Gutachten vom 17. Juni 1993 zwar die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belichtung und Besonnung des Hauses des Beschwerdeführers beschrieben werden, nicht aber auch auf dessen Garten; dieses Gutachten ist somit unvollständig.

Da die belangte Behörde diese Mängel des Verfahrens auf Gemeindeebene (und auch des bekämpften Berufungsbescheides) nicht aufgegriffen hat, belastete sie den angefochtenen Bescheid mit inhaltlicher Rechtswidrigkeit, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war. Gemäß § 39 Abs. 2 Z. 6 VwGG konnte von der Durchführung der vom Beschwerdeführer beantragten mündlichen Verhandlung Abstand genommen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Die Abweisung des Kostenmehrbegehrens betrifft Stempelgebühren für nicht erforderliche Beilagen.

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1996:1995060054.X00

**Im RIS seit**

07.01.2002

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)