jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1995/11/23 92/06/0101

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.1995

Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
10/07 Verwaltungsgerichtshof;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §58 Abs2;
AVG §59 Abs1;
AVG §8;
BauRallg;
BauTG Slbg 1976 §61 Abs4;
BauTG Slbg 1976 §62 Z1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8 lita;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs8;
VwGG §34 Abs1;
VwRallg;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Leukauf, den Vizepräsidenten

Dr. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. König, über die Beschwerde 1. der XD und 2. des YD, beide in H, beide vertr durch Dr. W, RA in S, gegen den Bescheid der Slbg LReg vom 1. April 1992, Zl. I/02-26.529/45-1992, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien: 1. AR, 2. RR, beide in H, und 3. Gemeinde H, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Salzburg hat den Beschwerdeführern Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 13.160,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

I.

1. Mit dem Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde H vom 7. August 1984 wurde der erst- bzw. zweitmitbeteiligten Partei (im folgenden kurz: Bauwerber) über ihr Ansuchen vom 11. April 1984 (richtig wohl: 9. April 1984) die Baubewilligung "für das in der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 26.7.1984 näher beschriebene Objekt nach Maßgabe dieser Verhandlungsschrift, der Baubeschreibung vom 9.4.1984" und der entsprechenden Pläne erteilt. Das Ansuchen bezog sich ausdrücklich nur auf "Wohnhaus-Anbau und Dachstuhlerneuerung und Ausnahme nach § 25

(8) des Beb. G.G.". In der Verhandlungsschrift vom 26. Juli 1984 wurde das Projekt wie folgt umschrieben:

"Nach den Plänen des Baumeisters S... vom 9.4.1984

soll beim bestehenden Objekt an der Westseite ein Anbau mit einem Ausmaß von 7,8 x 4,3 m erfolgen.

Außerdem ist geplant, über die Gesamtbreite des

dadurch entstehenden Objektes einen neuen Dachstuhl herzustellen.

Die Traufenhöhe des Dachstuhles beträgt an der

tiefsten Stelle des Terraines 5,30 m, wobei bei einem Abstand von 4,13 m eine theoretische Traufenhöhe (3/4 h) von 5,50 m möglich wäre.

Bedingt dadurch, daß das Objekt von der südlichen

Grundgrenze nur ca. 3,20 m entfernt ist (dies gilt nicht für den geplanten Anbau, welcher 4,03 m entfernt ist) ist für die Erhöhung des Dachstuhles (Firstbereich ca. 85 cm, Traufenbereich ca. 1,10) eine Ausnahme nach § 25 (8) Bebauungsgrundlagengesetz erforderlich."

In der Verhandlungsschrift wird in diesem Zusammenhang im Rahmen der Wiedergabe des Gutachtens des Sachverständigen festgestellt, daß der Behörde empfohlen werden könne, dieser Ausnahme zuzustimmen, da das Bauwerk nördlich der betroffenen Parzelle 1904/8 (das ist das Grundstück der Beschwerdeführer) liege und dadurch naturgemäß keinerlei Beeinträchtigung für Belichtung und Besonnung gegeben sei. Außerdem würden die bestehenden Baufluchten nicht verändert; der Neubauteil erhalte laut Lageplan den gesetzmäßigen Abstand von 4 m bzw. 4,03 m.

Gegen diesen Bescheid erhob der Zweitbeschwerdeführer Berufung; mit dem Bescheid vom 30. August 1984 gab der Bürgermeister der Gemeinde H dieser Berufung Folge und behob seinen Bescheid vom 7. August 1984 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes. Mit dem Bescheid vom 21. Mai 1985 erklärte die Gemeindevertretung H den Bescheid des Bürgermeisters vom 30. August 1984 gemäß § 68 Abs. 4 lit. a AVG wegen Unzuständigkeit der Behörde von Amts wegen als nichtig. Mit dem weiteren Bescheid vom 21. Mai 1984 wurde von der Gemeindevertretung der Berufung des Zweitbeschwerdeführers Folge gegeben und der Bescheid des Bürgermeisters vom 7. August 1984 wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes behoben. Begründet wurde dieser Bescheid damit, daß mit dem Bescheid vom 7. August 1984 die Baubewilligung für Wohnhausanbau und Dachstuhlerneuerung erteilt worden sei, ohne daß gleichzeitig auch über das eingebrachte Ausnahmeansuchen zur Abstandsunterschreitung für die vorspringenden Bauteile (Balkonerweiterung, Teile des Daches, Vergrößerung des Giebelfeldes) abgesprochen worden wäre.

2. Mit dem Bescheid vom 19. Juni 1985 erteilte der Bürgermeister den Bauwerbern "über ihr Ansuchen vom 11. April 1984" (richtig wohl: 9. April 1984) neuerlich die baubehördliche Bewilligung "für den Wohnhausanbau und die Dachstuhlerneuerung am bestehenden Objekt auf GP. 1904/9, KG H, sowie gleichzeitig gemäß § 25 Abs. 8 des Bebauungsgrundlagengesetzes i.d.g.F., und gemäß §§ 8 und 61 Abs. 2 des Bautechnikgesetzes i.d.g.F. die Ausnahmegenehmigung für die Abstandsunterschreitung bei den vorspringenden Bauteilen (Balkonerweiterung, Teile des Daches, Vergrößerung des Giebelfeldes)", und zwar unter Vorschreibung verschiedener Auflagen. Die Einwendungen der Beschwerdeführer wurden im Spruchpunkt II. des Bescheides vom 19. Juni 1985 als unbegründet abgewiesen. Die Einwendung des Zweitbeschwerdeführers betreffend Wertminderung wurde gemäß § 9 Abs. 5 des Baupolizeigesetzes auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Die gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern erhobene Berufung wurde mit dem Bescheid der Gemeindevertretung vom 1. Oktober 1985 abgewiesen und der Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 19. Jänner 1985 bestätigt.

3. Die belangte Behörde hat mit ihrem in Rechtskraft erwachsenen Bescheid vom 16. Dezember 1986 auf Grund der von den Beschwerdeführern eingebrachten Vorstellung den Bescheid der Gemeindevertretung vom 1. Oktober 1985 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen. Die belangte Behörde begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, daß sich die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Nachbarabstände, und zwar durch die erfolgte Erteilung von Ausnahmen gemäß § 25 Abs. 8 des Bebauungsgrundlagengesetzes und §§ 8 und 61 Abs. 2 des Bautechnikgesetzes, als verletzt erachteten. Auf die Einhaltung der Mindestabstände stünde den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zu. Daraus folge das weitere subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn, daß eine Ausnahme von diesen Bestimmungen nur unter Beachtung aller gesetzlichen Voraussetzungen erteilt werden dürfe. Bei der Erteilung der Ausnahme gemäß § 25 Abs. 8 des Bebauungsgrundlagengesetzes handle es sich um die Übung eines sogenannten "gebundenen" Ermessens, d.h. die Behörde habe vorerst zu prüfen, ob die gesetzlich geforderten Voraussetzungen gemäß § 25 Abs. 8 lit. a bis d des Bebauungsgrundlagengesetzes, welche alle zugleich gegeben sein müßten, vorlägen. Seien diese Voraussetzungen gegeben, habe die Behörde ihr Ermessen zu üben, wobei sie dann dartun müsse, aus welchen Gründen sie den individuellen Einzelfall für ausnahmewürdig halte. Der Nachbar habe hiebei ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, daß die Behörde bei Gewährung einer Ausnahme nach § 25 Abs. 8 des Bebauungsgrundlagengesetzes die gesetzlichen Grenzen des Ermessens nach lit. a bis d dieser Gesetzesstelle beachte, daß sie darüber hinaus ihr Ermessen im Sinne des Gesetzes handhabe und daß die Entscheidung in einem von wesentlichen Mängeln freien Verfahren getroffen werde. In dieser Hinsicht seien die Beschwerdeführer mehrfach in ihren Rechten verletzt worden:

1. Die Baubehörden hätten zwar das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß § 25 Abs. 8 lit. a bis d des Bebauungsgrundlagengesetzes als erwiesen angenommen, sie hätten aber in keiner Weise dargetan, inwiefern sie den Fall auch als ausnahmewürdig betrachten würden, sodaß eine Überprüfung dahingehend, ob das Ermessen im Sinne des Gesetzes gehandhabt worden sei, nicht möglich sei. 2. Bei der Prüfung der Voraussetzung nach § 25 Abs. 8 lit. a des Bebauungsgrundlagengesetzes spiele die Frage, ob ein Bau unter Einhaltung des Nachbarabstandes nicht nur technisch möglich, sondern auch wirtschaftlich zumutbar wäre, eine wesentliche Rolle. Diesbezüglich gäbe es nur die lapidare Feststellung, es wären derartig umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich, daß dann eher zu einem Neubau zu raten wäre; es fehlten aber entsprechend nachprüfbare Ermittlungsergebnisse.

3. Die Interessensabwägung gemäß § 25 Abs. 8 lit. c des Bebauungsgrundlagengesetzes hätte nicht allein baurechtliche Belange zu umfassen, sondern sämtliche Vor- und Nachteile, auch solche wirtschaftlicher Art, wie etwa die behauptete Wertminderung eines Nachbargrundstückes. Die Gemeindebehörden hätten trotz des diesbezüglichen Vorbringens des Zweitbeschwerdeführers Ermittlungen in dieser Richtung vollkommen unterlassen, da sie der rechtswidrigen Ansicht gewesen seien, derartige Vorbringen seien auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Im Zusammenhang mit der erteilten Ausnahmebewilligung gemäß § 61 Abs. 2 des Bautechnikgesetzes sei folgendes zu bemängeln: Auch bei einer derartigen Ausnahme handle es sich um eine Ermessensentscheidung, wobei auch hier das Ermessen nur in jenen Fällen geübt werden dürfe, die in dieser Gesetzesstelle angeführt seien. Die Gemeindebehörden seien hiebei offensichtlich davon ausgegangen, daß die Einhaltung der Abstandsvorschriften für die vorspringenden Teile des Baues nach der besonderen Lage des Einzelfalles eine unbillige Härte darstellen würde (§ 61 Abs. 2 lit. b des Bautechnikgesetzes). Die zur Begründung herangezogenen Ausführungen des bautechnischen Gutachtens seien aber in keiner Weise geeignet, eine Ausnahme gemäß § 61 Abs. 2 des Bautechnikgesetzes zu begründen; diese Ausführungen zielten vielmehr auf die Gewährung einer Ausnahme nach Abs. 1 der zitierten Gesetzesstelle. Dies stelle aber einen wesentlichen Begründungsmangel und damit nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes eine Verletzung der Rechte der Beschwerdeführer dar. Im übrigen hätten es die Gemeindebehörden auch hier unterlassen, jene Erwägungen darzutun, die sie (bei dem von ihnen angenommenen Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für eine Ermessensübung überhaupt) zu einer positiven Handhabung des Ermessens veranlaßt hätten.

4. Von der Gemeindevertretung wurde daraufhin ein weiteres ergänzendes Gutachtens eines Amtssachverständigen eingeholt, danach mit dem Bescheid vom 11. Februar 1988 neuerlich die Berufung der Beschwerdeführer abgewiesen und der Bescheid der Baubehörde erster Instanz bestätigt. Auf Grund der gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern erhobenen Vorstellung wurde von der belangten Behörde mit dem Bescheid vom 20. Juni 1988 der

Bescheid der Gemeindevertretung vom 11. Februar 1988 wegen Rechtswidrigkeit behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Gemeinde zurückverwiesen. Ihren ebenfalls in Rechtskraft erwachsenen Bescheid begründete die belangte Behörde damit, daß die Vorstellungsbehörde an ihre, die Entscheidung vom 16. Dezember 1986 tragenden Ausführungen gebunden sei. Nun habe zwar die Gemeindevertretung als Baubehörde zweiter Instanz ein zusätzliches Gutachten eines bautechnischen Amtssachverständigen eingeholt. Vorweg sei aber dazu festzustellen, daß dieses Gutachten nicht geeignet sei, die in der Vorstellungsentscheidung vom 16. Dezember 1986 angeführten Kritikpunkte zu entkräften. Das Gutachten zeige zwar auf, daß die Bauwerber ihr Bauvorhaben nur unter technisch größtem Aufwand ohne Verletzung des gesetzlichen Mindestabstandes durchführen könnten, enthalte aber keinerlei Vergleichsberechnung darüber, ob dieser Mehraufwand auch wirtschaftlich zumutbar sei. Die Feststellung, daß das Bauen unter Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes um mindestens 100 % teurer sei als das Bauen nach der eingereichten Variante, sei in dieser Form zu wenig, um die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nachzuweisen. Hiezu bedürfe es konkreter Kostenberechnungen. Denn nur die tatsächliche Kostenhöhe könne eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit begründen. Bei der Zumutbarkeitsberechnung sei es nämlich durchaus von entscheidender Bedeutung, wie sich die tatsächlichen Kosten im Vergleich zueinander verhalten würden. So könnte bei sehr hohen Kosten bereits eine Erhöhung um nur 50 % wirtschaftlich unzumutbar, aber bei niedrigen Kosten eine Erhöhung um mehr als 100 % noch durchaus wirtschaftlich zumutbar sein. Darüber hinaus enthalte dieses Gutachten keinerlei Ausführungen über die von den Beschwerdeführern behauptete Wertminderung des Grundstückes; hiezu sei wiederum nur die lapidare Feststellung enthalten, daß sich durch die Abstandsunterschreitung keinerlei Nachteile für das Nachbargrundstück ergäben. Wie bereits im Vorstellungsbescheid vom 16. Dezember 1986 ausgeführt, habe die Vor- und Nachteilsabwägung auch eine wirtschaftliche Komponente zu enthalten. Hiezu gehöre eine behauptete Wertminderung des Nachbargrundstückes. Dabei sei gutachtlich festzustellen, ob verminderte Verkaufschancen des Objektes durch das nähere Heranbauen entstünden, ob etwa verminderte Erträge weniger lang belichteter Obstkulturen zu erwarten seien usw. Diesbezügliche Ausführungen seien in dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen nicht enthalten. Schließlich sei zu bemängeln, daß auch in der neuerlichen Berufungsentscheidung die Gemeindevertretung als Baubehörde zweiter Instanz in keiner Weise dargelegt habe, weshalb sie unter Zugrundelegung des ermittelten Sachverhaltes, wozu auch die zugegebenermaßen bereits sehr ausführlichen Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen zu zählen seien, den Gegenstandsfall für ausnahmewürdig halte. Nur bei einer schlüssig nachvollziehbaren Darlegung, weshalb dieser Einzelfall der Gemeindevertretung für ausnahmewürdig erscheine, sei es der belangten Behörde möglich, eine Ermessenskontrolle vorzunehmen. Ähnliches gelte auch für die Frage der Ausnahme nach § 61 Abs. 2 Bautechnikgesetz. Für diese Ausnahme seien im ergänzenden Gutachten keinerlei zusätzliche Anhaltspunkte enthalten. Hier habe die Gemeindevertretung völlig unterlassen, zusätzliche Ermittlungen durchzuführen und ihre Ausnahmeentscheidung entsprechend dieser Gesetzesstelle auch begründet darzulegen.

5. Im weiteren von der Gemeindevertretung durchgeführten Verfahren wurde das Gutachten des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 9. Oktober 1990 mit folgendem Wortlaut erstattet:

"Von der Gemeinde wurde der Bauakt R. übermittelt, um

das im Bescheid der Vorstellungsbehörde vom 20.6.1988, Zahl. 1/02-26.529/25-1988, verlangte ergänzende Gutachten zur gegenständlichen Bausache zu erstellen.

Vom Nachbarn, Herrn D., wurde ein Schreiben vom 25.6.1990 an die Unterabteilung 6/1 übergeben, in dem dieser nochmals seine Sachverhaltsdarstellung festhält.

Als Unterlagen für nachstehendes Gutachten liegen die Einreichpläne vom 9.4.1984 von A.S., E., vor sowie die Einreichpläne für den Altbestand vom Juni 1959. Ein Vermessungsplan mit eingetragenen Abständen des Hauses R. zu den Grundstücksgrenzen liegt nicht vor.

Laut Einreichplan ist die Errichtung eines westlichen

zweigeschossigen Anbaues an das bestehende Wohnhaus vorgesehen. Die Außenabmessungen dieses Anbaues sollen 4,30 x 7,80 m betragen. Im Erdgeschoß und Obergeschoß werden je zwei Zimmer eingerichtet, im Kellergeschoß werden ein Heizraum und ein Brennstofflagerraum geschaffen.

Weiters soll das gesamte Objekt mit einem neuen

Satteldach eingedeckt werden, wobei der First und die ostseitige Traufe um ca. 85 cm angehoben werden. Außerdem soll das Vordach von 1,20 auf 1,50 m vergrößert und der Balkon und die Terrasse erweitert werden.

Der Abstand des Neubaues zur Grundstücksgrenze D.

beträgt laut Einreichplan 4,03 m, zum Grundstück P. 6,00 m. Auf Grund der Tatsache, daß der Abstand des bestehenden Wohnhauses zur Grundstücksgrenze D. nur 3,02 m beträgt, ergeben sich laut vorliegender Einreichplanung durch die Gebäudeerhöhung und durch das neue vergrößerte Vordach sowie die beidseitige Verlängerung des bestehenden Balkons Abstandsunterschreitungen, sodaß eine Ausnahmegenehmigung nach § 25/8 Bebauungsgrundlagengesetz und §§ 8 und 61/2 Bautechnikgesetz erforderlich ist.

Wie Herr D. in seinem Schreiben vom 25.6.1990 darlegt,

wäre ein Zubau in Form einer Wiederkehr auch ohne Abstandsunterschreitungen möglich gewesen. Dazu und zu den anderen Ausführungen dieses Schreibens wird aus Sachverständigensicht folgendes festgestellt:

Sehr wohl hätte dieser Anbau mit einem rechtwinkeligen

Firstverlauf zum Bestand errichtet werden können. Dabei hätte der bestehende Dachstuhl des Wohnhauses unverändert bleiben könne und wären somit keine Abstandsunterschreitungen erforderlich gewesen. Bezüglich der Kosten ist nach hieramtlicher Ansicht die Errichtung eines komplett neuen Dachstuhles über dem Altbestand sowie Zubau mit Sicherheit teurer als die Errichtung eines Dachstuhles in Form einer rechtwinkeligen Wiederkehr mit Einbindung in den bestehenden Dachstuhl des Wohnhauses.

Die Salzburger Baugesetze enthalten keine Bestimmung,

wonach die Errichtung bzw. Erweiterung eines Balkones und einer Terrasse zur Wahrung der zeitgemäßen Funktion bzw. Erhaltung eines Wohnhauses erforderlich ist. Ebenso findet sich keine Bestimmung in den Gesetzen, wonach der bestehende und bewilligte Balkon sowie die Terrasse hinsichtlich der Größe zu klein wären.

Die Errichtung eines neuen Dachstuhles rechtfertigt

nicht die Vergrößerung des Vordaches, wenn hiezu eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist. Das Bautechnikgesetz enthält auch keine Bestimmung über die Mindestgröße von Vordächern.

Aus dem oben Angeführten ergibt sich daher

zusammenfassend, daß ein Anbau in der gleichen Kubatur wie die vorgesehene Einreichplanung auch ohne Abstandsunterschreitung und ohne zusätzliche Umbaumaßnahmen im Altbestand sowie ohne Mehrkosten als die eingereichte und ausgeführte Variante möglich gewesen wäre.

Auf Grund obiger Feststellungen erscheint eine Begutachtung hinsichtlich der Ausführungen der Vorstellungsbehörde nicht zielführend, zumal die Sachverhaltsdarstellungen Herrn D. sowohl der Vorstellungsbehörde als auch der Gemeinde laut Bauakt bekannt sind."

Weiters wurden von der Gemeinde Gutachten von

nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen eingeholt. Diese

nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen erstatteten ein umfangreiches gemeinsames Gutachten (vom Oktober 1991), zu dem die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 3. November 1991 eine Stellungnahme abgaben.

Mit dem Bescheid der Gemeindevertretung vom 20. Dezember 1991 wurde daraufhin die Berufung der Beschwerdeführer gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 19. Juni 1985 neuerlich als unbegründet abgewiesen; dieser Bescheid wurde mit der Maßgabe bestätigt, daß sein Spruchteil wie folgt zu lauten habe:

"I. Ausnahmegenehmigung:

Gemäß § 25 Abs. 8 Bebauungsgrundlagengesetz - BGG, LGBl. Nr. 69/1968 i.d.g.F. wird den Ehegatten A. u. R.R. die Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlich vorgesehenen Nachbarabstandes durch die geplante Bauführung laut Plan des Planverfassers A.S. vom 9.04.1984 MF, Plannummer

W 84/8/1-5 erteilt (Errichtung eines Wohnhausanbaues und die Dachstuhlerneuerung am bestehenden Objekt auf Grundparzelle 1904/9, GB 56305 H).

II. Baubehördliche Bewilligung:

Gemäß §§ 2 Abs. 1 lit. a u. c, 9 Abs. 2 u.3, 22 Abs. 1

lit. a des Baupolizeigesetzes i.d.g.F., wird den Ehegatten A. u. R.R., die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhausanbaues und der Dachstuhlerneuerung am bestehenden Objekt erteilt. Die Bauführung hat laut Maßgabe der Einreichunterlagen des Planverfassers A.S. vom 9.04.1984 MF, Plannummer W 84/8/1-50, zu erfolgen. III. Die Kosten werden in einem gesonderten Bescheid

vorgeschrieben."

Der Bescheid der Gemeindevertretung vom 20. Dezember 1991 wurde im wesentlichen damit begründet, daß sich die für die Entscheidung maßgeblichen Rechtsvorschriften im § 25 Bebauungsgrundlagengestz - BGG fänden. Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahmegenehmigung sei, daß die im § 25 Abs. 8 lit. a bis lit. e BGG genannten Voraussetzungen vorlägen. Der Nachbar habe ein subjektiv öffentliches Nachbarrecht auf die Einhaltung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 BGG; er habe auch das subjektiv öffentliche Recht, daß eine Ausnahme von dieser Bestimmung nur unter Beachtung aller gesetzlichen Voraussetzungen erteilt werde. Gemäß § 25 Abs. 8 lit. a BGG sei daher zunächst zu prüfen, ob die Einhaltung der Abstandsbestimmung nach Lage des Einzelfalles für die Ausnahmewerber eine unbillige Härte darstellen würde. Der Gesetzgeber habe selbst einen Fall angeführt, in welcher von einer unbilligen Härte auszugehen sei, nämlich wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Einhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringend erforderlichen Weise geändert werden könnten. Die Bauwerber hätten ihr Ansuchen mit dem Umstand begründet, daß zusätzlicher Wohnraum für den zwischenzeitlich erwachsenen Sohn und dessen Familie sowie eine Unterkellerung des Zubaues zur Installierung einer Heizungsanlage für das gesamte Objekt geschaffen werden müßten. Der Altbestand sei nicht unterkellert. Die in der Einreichplanung vorgelegte Variante stelle sowohl wirtschaftlich wie auch architektonisch die bestmögliche Lösung dar. Jede andere Lösung würde eine unvertretbare Mehrbelastung herbeiführen und sich darüber hinaus architektonisch schlechter einfügen als die gewählte. Die Gemeindevertretung ginge zunächst davon aus, daß die Bereitstellung von entsprechendem Wohnraum für die Familie des Sohnes der Bauwerber als zeitgemäße Wahrung der Funktion eines Hauses zu betrachten sei; das heiße, daß die Bereitstellung dieser neu zu schaffenden Räumlichkeiten als "heutiger Wohnstandard" betrachtet werde, ebenso der Einbau einer Zentralheizungsanlage. Wie sich aus dem im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten ergebe, sei die Schaffung des zusätzlich erforderlichen Wohnraumes ausschließlich in der von den Einschreitern beantragten Form sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar. In dem im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten (gemeint: vom Oktober 1991) setzten sich die Gutachter ausführlich mit allen technischen möglichen Ausbauvarianten auseinander. Sie kämen letztlich zu der Überzeugung, daß sich der realisierte Umbau vom wirtschaftlichen Wert aus wesentlich günstiger gestalte als dies bei einer Wiederkehrvariante der Fall gewesen wäre. Gleichzeitig werde in dem Gutachten jedoch auch nachgewiesen, daß die Beschwerdeführer durch die beantragte Unterschreitung des Nachbarschaftsabstandes und die geplante Bauführung nahezu keine Nachteile erleiden würden. Nach den dem Gutachten zugrunde liegenden Untersuchungen ergäben sich durch die Unterschreitung des Nachbarschaftsabstandes hinsichtlich der Besonnung bzw. des Tageslichtes zwischen dem Zustand laut eingereichter Planung und dem Altbestand Differenzwerte, die so gering seien, daß sie für das betroffene Grundstück der Beschwerdeführer keinerlei Relevanz hätten. Was die Ausführung eines Umbaues in einer Variante unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsabstandes anlange, so böten sich lediglich zwei denkbare Umbauvarianten an, und zwar eine in Form eines nordwestseitigen Zubaues und eine andere in Form eines südostseitig gelegenen Zubaues mit Wiederkehrüberdachung. Im Gutachten würden für die unterschiedlichen Varianten sowohl die zu erwartenden Kosten als auch die Werterhöhung ausführlich behandelt und bewertet. Aus dem Gutachten ergebe sich zweifellos, daß sich der geplante Zu- und Umbau aus wirtschaftlicher Sicht wesentlich günstiger gestalte als dies bei einer Wiederkehrvariante der Fall gewesen wäre. Darüber hinaus sei auch vom architektonischen Standpunkt aus die gewählte Variante gegenüber der Wiederkehrvariante zu bevorzugen; diesbezüglich schließe sich die Berufungsbehörde den Ausführungen im Gutachten an. Aus dem für die Berufungsbehörde schlüssigen Gutachten ergebe sich somit, daß die geplante bauliche Maßnahme ohne Unterschreitung der gemäß § 25 Abs. 3 BGG vorgesehenen Mindestabstände nicht realisiert werden könne. Die Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Mindestabstandsbestimmungen würde verhindern, daß der dem heutigen Wohnstandard entsprechende Wunsch nach Unterbringung einer zentralen Beheizung für das gesamte Objekt sowie die Schaffung von Wohnraummöglichkeiten für die junge Familie realisiert werden könnte. Voraussetzung nach § 25 Abs. 8 lit. b BGG sei,

daß benachbarte Grundstücke, Bauten oder Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt würden, und zwar insbesondere nicht ihre Bebaubarkeit bzw. das gewährleistete oder erforderliche Tageslicht verlören oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt würden. Von der Berufungsbehörde werde auf die eingehenden Untersuchungen in dem durchaus schlüssigen Gutachten der Sachverständigen verwiesen. Daß eine relevante Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung vorliege, habe durch die vorliegenden Diagramme wie auch Berechnungen der Besonnungszeit eindeutig widerlegt werden können. Durch die gutachtliche Äußerung des Immobilienmaklers S. sei auch nachgewiesen worden, daß durch die beantragte Unterschreitung des Nachbarschaftsabstandes eine Verminderung der Verkaufschance der Liegenschaft der Beschwerdeführer oder aber ein Wertverlust nicht gegeben sei. Die Ausführungen des gartenbautechnischen Sachverständigen habe auch ergeben, daß die vorhandenen Obstbäume durch den Erweiterungsbau von einer verminderten Besonnungsdauer nicht betroffen seien. Durch den beantragten Zu- und Ausbau komme es weder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Liegenschaft der Beschwerdeführer noch werde dadurch die Nutzung des Grundstückes bzw. des darauf befindlichen Objektes der Beschwerdeführer wesentlich beeinträchtigt, sodaß gemäß § 25 Abs. 8 lit. c BGG davon auszugehen sei, daß objektiv gesehen insgesamt der Vorteil der Bauwerber wesentlich größer sei als der Nachteil für das benachbarte Grundstück der Beschwerdeführer. Die Voraussetzung des § 25 Abs. 8 lit. d BGG sei insoweit erfüllt, als sich die Lage des Baues nicht aus einem Bebauungsplan ergebe. Nach Ansicht der Berufungsbehörde sei die Behörde erster Instanz zu Recht davon ausgegangen, daß wegen der Schaffung des zusätzlichen Wohnraumes sowie der Unterkellerung des Zubaues eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 25 Abs. 8 BGG erforderlich sei und sämtliche Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahmegenehmigung vorlägen; sie habe von ihrem freien Ermessen im Sinne des Gesetzes Gebrauch gemacht. Was letztlich die Frage der Ausnahme nach § 61 Abs. 2 Bautechnikgesetz anlange, so sei die Berufungsbehörde der Ansicht, daß auch hier dem schlüssigen Gutachten, das im Zuge eines Berufungsverfahrens eingeholt worden sei, gefolgt werden könne. Die Berufungsbehörde schließe sich den dort gemachten Ausführungen des Sachverständigen an und sei der Ansicht, daß die vorgenommene Balkonverlängerung nicht nur der optischen Verbindung von Altbestand und Zubau diene, sondern auch der gestaltungsmäßig geforderten Symmetrie des Objektes. Auch die Ausgradung des Dachvorsprunges sei sowohl aus technischer Sicht (Regenschutz) sowie aber auch aus architektonischer und optischer Sicht begründet. Eine Zurücknahme des Dachvorsprunges sowie eine Entfernung der Balkone würde zu einer solchen optischen Verunstaltung des Objektes führen, daß dies aus architektonischer Sicht wie aber auch unter Berücksichtigung des gegebenen Ortsbildes keinesfalls vertretbar sei. Nach Ansicht der Berufungsbehörde seien daher auch die Voraussetzungen zur Ausnahme nach § 61 Abs. 2 Bautechnikgesetz gegeben.

6. Die gegen den Bescheid der Gemeindevertretung vom 20. Dezember 1991 von den Beschwerdeführern erhobene Vorstellung wurde von der belangten Behörde mit dem angefochtenen Bescheid vom 1. April 1992 als unbegründet abgewiesen. Die belangte Behörde begründete ihren Bescheid im wesentlichen damit, daß nach der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes dem Nachbarn auf die Einhaltung der Mindestabstände nach § 25 Abs. 3 BGG ein subjektiv-öffentliches Recht zustünde. Daraus folge das weitere subjektiv-öffentliche Recht des Nachbarn, daß eine Ausnahme von den Bestimmungen nur unter Beachtung aller gesetzlichen Bestimmungen erteilt werden könne. Insbesondere darauf sei der Bescheid der Gemeindevertretung zu überprüfen gewesen. Grundsätzlich sei davon auszugehen, daß der Baubehörde bei der Entscheidung der Frage, ob eine Ausnahmefall vorliege und ob der betreffende Einzelfall ausnahmewürdig sei, ein individueller Beurteilungspielraum offen bleibe, also ein Ermessen eingeräumt sei. Unter Zugrundelegung dieser Auffassung habe der Nachbar sohin ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, daß die Behörde bei Gewährung einer Ausnahme nach § 25 Abs. 8 BGG, welche seine rechtliche Interessenssphäre berühre, die gesetzlichen Grenzen des Ermessens nach lit. a bis lit. d dieser Gesetzesstelle beachte, daß sie darüber hinaus ihr Ermessen gemäß Art. 130 Abs. 2 B-VG im Sinne des Gesetzes handhabe und daß die Entscheidung in einem von wesentlichen Mängeln freien Verfahren getroffen werde. Im Vorstellungsfall sei eine Bindung an die in den bereits ergangenen Vorstellungsentscheidungen enthaltene Rechtsauffassung gegeben, das Ermittlungsergebnis der Berufungsbehörde sohin dahingehend zu überprüfen, ob die Gemeindebehörde die gesetzlichen Grenzen des Ermessens gemäß § 25 Abs. 8 lit. a bis lit. d BGG beachtet habe, ob sie darüber hinaus ihr Ermessen im Sinne des Gesetzes gehandhabt habe und ob die Entscheidung in einem von wesentlichen Verfahrensmängeln freien Verfahren getroffen worden sei. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 25 Abs. 8 BGG komme schon deshalb nicht in Betracht, weil ein hiefür erforderlicher Antrag seitens der Beschwerdeführer nicht gestellt worden sei, werde nicht geteilt. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung, und zwar der Antrag vom 9. April 1984, sei aktenkundig. Von den

Beschwerdeführern würde das Vorliegen des Tatbestandeselementes gemäß § 25 Abs. 8 lit. a BGG - unbillige Härte - im wesentlichen mit dem Argument verneint, daß die Wohnraumbeschaffung für eine Familie nicht zur zeitgemäßen Wahrung der Funktion eines Hauses zugehörig zu bewerten sei. Zu dem könne - wie der Amtssachverständige des Amtes der Salzburger Landesregierung in seiner Stellungnahme ausgeführt habe - der Hausanbau auch in Form einer Wiederkehr ohne Abstandsunterschreitungen bewerkstelligt werden. Der von der Gemeindebehörde verwendete Begriff "heutiger Wohnstandard" sei nach Auffassung der Beschwerdeführer zudem völlig undefiniert und hätte in die Überlegungen der Behörde nicht miteinfließen dürfen. Zunächst sei aus der Sicht der belangten Behörde zuzugeben, daß die Bauwerber grundsätzlich die notwendigen Umgestaltungen unter Wahrung der Abstandsbestimmungen des § 25 Abs. 3 und Abs. 4 leg.cit. vornehmen müßten und die damit verbundenen Nachteile nicht ohne weiteres auf den Nachbarn überwälzt werden dürften. Die Beschwerdeführer würden jedoch übersehen, daß die Unmöglichkeit einer Änderung unter Wahrung der gesetzlichen Abstände nicht nur dann angenommen werden könne, wenn die Maßnahme technisch unmöglich sei; 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 den Bauwerbern wirtschaftlich unzumutbar wäre. Doch gerade die wirtschaftliche Zumutbarkeit der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Umbauvariante in Form einer nordwestlichen Wiederkehr sei nach Auffassung der belangten Behörde durch das ausführliche und schlüssige Gutachten der nichtamtlichen bautechnischen Sachverständigen eindeutig zu verneinen. Dies schon deshalb - wie die Gutachter richtig erkannt hätten -, weil nicht allein die Errichtungskosten für die Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ausschlaggebend seien, sondern auch die von den Gutachtern in ihrer Bewertung miteingeflossene Nutzwertfestlegung. Der im Gutachten schlüssig errechnete Wertzuwachs für den IST-Zustand (also die bekämpfte baubehördlich bewilligte Umbauvariante) spreche eindeutig für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten nordwestlichen Wiederkehr. An der Richtigkeit dieser Schlußfolgerung vermöge auch die allgemein gehaltene Rüge der Beschwerdeführer an den einzelnen Positionen in der Kostenkalkulation der Gutachter nichts zu ändern, da im Detail den Kostenpositionen nicht schlüssig entgegengetreten worden sei. Auch das Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 9. Oktober 1990 vermöge an der Richtigkeit der Beurteilung des Tatbestandselementes "wirtschaftliche Zumutbarkeit" nichts zu ändern, weil es dieser Sachverständige unterlassen habe, den Baukosten (die zu dem auch nicht ausgewiesen worden seien) die erzielbaren Nutzwerte entgegenzustellen. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes könne nicht jeglicher wirtschaftliche Nachteil als unzumutbar verstanden werden; wirtschaftliche Unzumutbarkeit sei jedoch dann anzunehmen, wenn eine Amortisation des erforderlichen Aufwandes zuzüglich eines angemessenen Gewinnes nicht mehr möglich sei. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes schließe sohin eindeutig die ausschließliche Heranziehung der reinen Baukosten aus. Die Gemeindebehörde sei sohin zu Recht von der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der anderen möglichen Umbauvariante ausgegangen. Es sei daher weiters zu prüfen, ob die Schaffung von Wohnraum für ein Familienmitglied zur zeitgemäßen Wahrung der Funktion eines Hauses gehöre oder nicht. Bereits die Begriffsbestimmung "zeitgemäße Funktionswahrung" lasse erkennen, daß die Auslegung dieses Begriffes einer temporären Wandlung unterliege. Nach heutigem Empfinden erscheine der belangten Behörde das Auslegungsergebnis der Gemeindebehörde als richtig, wonach sie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und eines Kellers für eine Zentralheizung als zeitgemäße Funktion bewerte. Die Gemeindebehörde habe unter Zugrundelegung der gutächtlichen Aussagen der nichtamtlichen Sachverständigen nachteilige Auswirkungen für das Grundstück der Beschwerdeführer verneint, da eine Wertminderung für das nachbarliche Grundstück der Beschwerdeführer auszuschließen sei und eine Mehrverschattung gegenüber dem Altbestand lediglich im Minutenbereich entstünde. Diese Feststellungen versuchten die Beschwerdeführer durch die Behauptung zu entkräften, daß die Grundlage der Methodik der Besonnungsdiagrammerstellung unrichtig sei, weil nicht der Altbestand zum IST-Zustand, sondern ausschließlich jener Teil des Altbestandes, der nicht in den 4-m-Mindestabstandsbereich hineinfalle, mit dem IST-Zustand zu vergleichen sei. Dieser Argumentation könne die belangte Behörde nicht folgen, da bei der Beurteilung von Nachteilen auf ein Grundstück ausschließlich vom gegebenen Bestand eines Objektes auszugehen sei. Da im übrigen dem bautechnischen Gutachten, das auch ein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für Gärtnerei bzw. eines konzessionierten Immobilienbüros miteinbeziehe, von den Beschwerdeführern nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten worden sei, vermöge die belangte Behörde an der von der Gemeindebehörde gezogenen Schlußfolgerung, das Grundstück der Beschwerdeführer werde nicht erheblich beeinträchtigt (von einer erheblichen

Beeinträchtigung sei zufolge der gutächtlichen Aussage überhaupt nicht die Rede), keine Rechtswidrigkeit zu erkennen. Auch die in der Begründung der Berufungsbehörde zum Ausdruck gebrachten Überlegungen hinsichtlich der Interessensabwägung zwischen Vorteil der Bauwerbers und Nachteil für benachbarte Grundstücke würden von der belangten Behörde geteilt, weil die Gutachter eindeutig eine allfällige Wertminderung des Grundstückes der Beschwerdeführer bzw. gravierende Mehrverschattungen ausgeschlossen hätten. Die Beschwerdeführer brächten des weiteren vor, die Berufungsbehörde hätte in Widerspruch zu § 52 Abs. 2 AVG nicht Amtssachverständige, sondern Privatgutachter zur Beweisaufnahme herangezogen; dies vermöge nach Auffassung der belangten Behörde an der Rechtmäßigkeit der getroffenen Entscheidung nichts zu ändern. Dies deshalb, weil § 52 Abs. 2 AVG im erforderlichen Ausmaß durchaus der Behörde die Möglichkeit offen lasse, andere geeignete Personen als Sachverständige heranzuziehen. Besonders die Komplexität des Beschwerdefalles spreche eindeutig für das Vorliegen eines besonderen Falles im Sinne des Gesetzes, sodaß die Baubehörde rechtens "einen für die Beurteilung von bautechnischen Ausnahmenormen profunden Gutachter" heranziehen habe können. Das vorliegende Ermittlungsergebnis spreche im übrigen deshalb eindeutig dafür, daß die Gemeindebehörde die gesetzlichen Grenzen der Ermessensübung nach § 25 Abs. 8 lit. a bis d BGG beachtet habe, daß sie Ermessen im Sinne dieses Gesetzes gehandhabt habe und daß die Entscheidung in einem von Mängeln freien Verfahren getroffen worden sei. Für die Beurteilung des Beschwerdefalles als sogenannter Ausnahmefall spreche zudem, daß die Bauwerber im Errichtungszeitpunkt ihres Objektes nicht voraussehen hätten können, daß sie für ein Familienmitglied in späteren Jahren zusätzlichen Wohnraum benötigen würden. Auch an der Ermessensentscheidung gemäß § 61 Bautechnikgesetz vermöge die belangte Behörde keine inhaltliche Rechtswidrigkeit zu erkennen, weil die beigezogenen Sachverständigen der Baubehörde eindeutig das Ausnahmekriterium - Erhaltung der Ortsbildcharakteristik - als gegeben ausgewiesen hätten. Auch die unrichtige Bezugnahme auf § 61 Abs. 2 Bautechnikgesetz anstelle Abs. 1 leg.cit. ändere nichts an der Gesetzmäßigkeit der Entscheidung, da dies lediglich ein Vergreifen in der Normdiktion darstelle und hiedurch keine Verletzung subjektiver Nachbarrechte bedingt sei.

7. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Darin wird die kostenpflichtige Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes beantragt.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten mit einer Gegenschrift vorgelegt und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt. Auch die Bauwerber haben als mitbeteiligte Parteien eine Gegenschrift vorgelegt.

II.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Gemäß § 25 Abs. 3 zweiter Satz des Bebauungsgrundlagengesetzes - BGG, LGBl. Nr. 69/1968 in der hier anzuwendenden Fassung der Novelle LGBl. Nr. 34/1991, 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.

Gemäß § 25 Abs. 8 BGG 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 besondern 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."

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes müssen die im § 25 Abs. 8 BGG genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen, damit die Erteilung einer Ausnahmebewilligung in Betracht kommt (vgl. u.a. die Erkenntnisse vom 24. Oktober 1985, Zl. 84/06/0222, BauSlg. 548, vom 13. Februar 1992, Zl. 90/06/0047, und vom 30.

Juni 1994, Zl. 93/06/0149). Dies bedeutet, daß schon bei Fehlen einer dieser Voraussetzungen die Erteilung einer Ausnahmebewilligung demnach nicht zulässig ist (vgl. das Erkenntnis vom 11. April 1991, Zl. 91/06/0039). Mangelt es auch nur an einer Voraussetzung, so ist die dennoch erfolgte Erteilung der Ausnahmebewilligung demnach gesetzwidrig (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 6. Dezember 1990, Zl. 89/06/0130).

2.1. Die Beschwerdeführer behaupten zunächst, es sei kein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 BGG gestellt worden und wenden sich vorrangig gegen die Auffassung der belangten Behörde, daß die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 25 Abs. 8 lit. a BGG vorlägen. Es sei zwar die Auffassung der belangten Behörde, wonach die Auslegung des Ausdruckes der "zeitgemäßen Wahrung der Funktion eines Hauses ... einer temporären Wandlung" unterliege, nachvollziehbar. "Woher" jedoch die belangte Behörde das Auslegungsergebnis der Gemeindebehörde als richtig erachte, wonach "die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum" - jene eines Kellers für eine Zentralheizung werde in diesem Zusammenhang nicht bestritten, würde aber auch keine Nachbarabstandsunterschreitung entsprechend dem vorliegenden Projekt bedingen - nach "heutigem Empfinden" zur Erhaltung der zeitgemäßen Funktion eines Hauses erforderlich sei, sei nicht nachvollziehbar. Denn damit würde, je nach den von den Bewohnern eines Hauses jeweils erhobenen Ansprüchen an das Ausmaß der Wohnfläche, die Erweiterung von Bauten immer zu Lasten der Nachbarn zu bewilligen sein. Was die belangte Behörde in diesem Zusammenhang auch übersehe, sei die aus den Erfahrungen des täglichen Lebens zu gewinnende Einsicht, daß "nachgerade" immer - sofern sich der Bauherr dies leisten könne - der Wunsch nach mehr Wohnraum bestehe. Dasselbe gelte für den von der belangten Behörde herangezogenen Umstand, wonach "die Ausnahmewerber im Errichtungszeitpunkt ihres Objektes nicht voraussehen konnten, daß sie für ein Familienmitglied in späteren Jahren zusätzlichen Wohnraum benötigen werden". Dies gelte gleichermaßen für die ganz überwiegende Zahl der Fälle bei einer durchschnittlichen Betrachtungsweise und würde damit die als "ausnahmsweise" nach dem Gesetz zu erteilende Genehmigung zur Unterschreitung des Nachbarabstandes zum Regelfall machen. Auch der zweite im § 25 Abs. 8 lit. a BGG genannte Fall, nämlich: "die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre", käme nicht in Betracht. Die Grundfläche der Bauwerber sei bereits - vor der tatsächlichen Errichtung der nunmehr nachträglich bewilligten baulichen Maßnahme - mit einem Einfamilienwohnhaus verbaut gewesen. Daß der verfahrensgegenständliche Zubau zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung der Funktion des Baues als Einfamilienhaus notwendig gewesen wäre, sei auch von den nichtamtlichen Sachverständigen in keiner Weise behauptet worden und wäre auch tatsächlich verfehlt. Somit ginge es ausschließlich darum, ob die Nachbarabstandsunterschreitung allein schon deshalb gerechtfertigt sei, weil ein Hauseigentümer meine, er benötige ein größeres Objekt, um weitere Familienmitglieder darin unterbringen zu können. Unter Zugrundelegung dieses Maßstabes wäre dem Gesetz überhaupt keine Schranke für die Erteilung von Genehmigungen für Nachbarabstandsunterschreitungen zu entnehmen. Allein schon insofern unterstelle daher die Behörde dem Gesetz einen Inhalt, den es nicht besitze.

2.2. Zwar sind die Beschwerdeführer im Unrecht, wenn sie behaupten, es mangle an einem Antrag auf Erteilung einer Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 BGG, ist ein solcher Antrag doch Teil des Verwaltungsaktes (siehe dazu oben I. 1.). Ansonsten sind aber die Beschwerdeführer bereits mit diesem Beschwerdevorbringen im Recht. Entgegen der Auffassung der belangten Behörde kann nämlich nicht davon ausgegangen werden, daß im Beschwerdefall die Baumaßnahmen "zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung" der Funktion des bestehenden Hauses gemäß § 25 Abs. 8 lit. a leg.cit. dringend erforderlich sind. Es ist nämlich offensichtlich, daß durch die Baumaßnahmen nicht die bestehende Funktion als Wohnhaus in der Größe von 135 m2 erhalten oder zeitgemäß gewahrt werden soll, sondern eine zusätzliche Funktion, nämlich die Bewohnbarkeit des bestehenden Baues durch eine weitere Familie, dadurch herbeigeführt werden soll, daß die Wohnfläche auf ca. 192 m2 erhöht wird, der bestehende Bau demnach zu einem Mehrfamilienhaus ausgebaut wird. Zu Recht weisen die Beschwerdeführer vergleichsweise darauf hin, daß demgegenüber die Errichtung einer Zentralheizung ohne weiters als eine Maßnahme zur Erhaltung bzw. zeitgemäßen Wahrung der Funktion des bestehenden Baues angesehen werden kann. In diesem Sinn kann derart auch der technische Fortschritt im Bereich der Beheizung von Einfamilienhäusern als von § 25 Abs. 8 lit. a leg.cit. erfaßt angesehen werden. In Konsequenz dessen hat der Verwaltungsgerichtshof daher auch die Schaffung von entsprechenden sanitären Anlagen im Bereich einer Fremdenpension als dringende Maßnahme zur Wahrung ihrer zeitgemäßen Funktion akzeptiert (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 1981, Zlen. 06/0973/80, 06/0974/80).

Aber auch der in § 25 Abs. 8 lit. a leg.cit. beispielsweise genannte weitere Härtefall, nämlich der Ausschluß der

baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche oder ihre wesentliche Beeinträchtigung, liegt im Beschwerdefall nicht vor, wurde doch die fragliche Grundfläche durch die Schaffung des Einfamilienhauses bereits entsprechend genutzt. In diesem Sinn hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 11. April 1991, Zl. 91/06/0039, zum Ausdruck gebracht, daß dann, wenn bei Einhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstände (d.h. ohne deren Unterschreitung) ein Objekt mit einer verbauten Fläche von 70 m2 auf dem Grundstück errichtet werden könne, ein Härtefall dieser Art verneint werden müsse. Es kann also im Beschwerdefall auch keine Rede davon sein, daß die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ohne Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 lit. a leg.cit. "ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre". Bemerkenswerterweise sind davon offensichtlich auch die Behörden bzw. die Bauwerber ausgegangen, weil auf diesen gesetzlichen Härtefall im gesamten Verwaltungsverfahren und auch nicht in den Gutachten Bezug genommen worden ist. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 30. Juni 1994, Zl. 93/06/0149, hinzuweisen, in dem zum Ausdruck kommt, daß im Hinblick darauf, "daß die Beschwerdeführerin auf ihrem Grundstück eine Pension oder einen Handelsbetrieb führt, von einer wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundfläche keine Rede sein (kann)". Aber auch ein der beispielhaften Aufzählung der Härtefälle im § 25 Abs. 8 lit. a BGG vergleichbarer Fall ist auf der Grundlage der Sachverhaltsannahmen der belangten Behörde im Beschwerdefall nicht gegeben: das - dem Durchschnitt entsprechende - Bedürfnis einer Jungfamilie nach Wohnraum kann nämlich - ohne daß zusätzlich irgendwelche einen Härtefall darstellende Besonderheiten ersichtlich wären - unter § 25 Abs. 8 lit. a BGG für sich gesehen genausowenig subsumiert werden wie betriebswirtschaftliche Gründe an sich (vgl. dazu neuerlich das hg. Erkenntnis vom 30. Juni 1994, Zl. 93/06/0149, wo eine solche Subsumtionsmöglichkeit vom Verwaltungsgerichtshof mit der Anmerkung verneint wurde, daß es - weil nicht vorgebracht - offenbleiben könne, ob eine Existenzgefährdung des Betriebes allenfalls eine andere Beurteilung zuließe).

Im Beschwerdefall ist also davon auszugehen, daß es bereits an der Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmebewilligung gemäß § 25 Abs. 8 lit. a BGG mangelt, sodaß schon deshalb die Erteilung der Ausnahmebewilligung im Beschwerdefall unzulässig und der diesbezügliche Bescheid rechtswidrig war. Der angefochtene Bescheid der belangten Behörde erweist sich daher als inhaltlich rechtswidrig, sodaß er insgesamt gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

3. Bei diesem Ergebnis braucht auf das weitere Beschwerdevorbringen nicht eingegangen zu werden. Dies gilt auch für die Beschwerdeausführungen im Zusammenhang mit der Ausnahmebewilligung nach § 61 Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 75/1976, in der Fassung LGBl. Nr. 27/1991. Für das weitere Verfahren ist lediglich anzumerken, daß wegen der von der Gemeindevertretung in ihrem Bescheid vom 20. Dezember 1991 vorgenommenen Neuformulierung des Spruches des Bescheides des Bürgermeisters vom 19. Juni 1985, durch die die Erteilung der Ausnahmegenehmigung nach § 61 leg.cit. beseitigt wurde (siehe oben I. 2. und 5.), ein Abspruch im Rahmen des § 61 leg.cit. durch die Gemeindevertretung unterblieben ist, obwohl sich die Gemeindevertretung in der Begründung ihres Bescheides vom 20. Dezember 1991 auch mit der Erteilung der Ausnahmegenehmigung gemäß § 61 leg.cit. durch den Bürgermeister auseinandersetzt (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 20. Mai 1985, Zl. 84/10/0105, wonach die Auslegung des Spruchinhaltes eines nicht unklaren, sondern allenfalls - von der Begründung her gesehen - unvollständigen Spruches durch Hereinnahme von Begründungselementen unzulässig ist). Selbst wenn aber davon auszugehen wäre, daß auch in diesem Zusammenhang eine Ausnahmebewilligung erteilt worden ist, wäre ein derartiger Spruch deshalb rechtswidrig, weil er nicht den Voraussetzungen des § 61 Abs. 4 Bautechnikgesetz entspricht, wonach die Erteilung der Ausnahme nur über begründeten Antrag (nach der Aktenlage fehlt ein solcher Antrag) und unter Anführung ihres Grundes gemäß § 61 Abs. 1 oder 2 leg.cit. sowie unter genauer Anführung der Bestimmung dieses Gesetzes, von der die Ausnahme gewährt wird, erfolgen darf. Daß dadurch auch subjektive Rechte der Beschwerdeführer verletzt werden können, ergibt sich daraus, daß Nachbarn im Rahmen ihrer subjektiven Rechte, die hier nach § 62 Z. 1 Bautechnikgesetz als gegeben anzunehmen sind, auch Mängel im Zusammenhang mit den Ansuchen (hier: Fehlen dem Grunde nach bzw. Fehlen der gesetzlich gebotenen Begründung) geltend machen können (vgl. dazu Hauer, Der Nachbar im Baurecht, 4. Aufl., S. 52). Aus der oben dargestellten Begründung des Bescheides der belangten Behörde (siehe oben I. 6.) ergibt sich im übrigen auch nicht mit der gebotenen Deutlichkeit, worauf sich die allenfalls erteilte Ausnahmebewilligung nach § 61 Bautechnikgesetz im Sinne dessen Abs. 4 leg.cit. stützen könnte.

4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Schlagworte

Inhalt des Spruches Diverses Mangel der Berechtigung zur Erhebung der Beschwerde mangelnde subjektive Rechtsverletzung Besondere Rechtsgebiete Baurecht Spruch und Begründung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1995:1992060101.X00

Im RIS seit

28.09.2001

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at