

TE Vwgh Erkenntnis 2011/1/27 2010/06/0219

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.01.2011

Index

L37158 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag

Vorarlberg;

L81708 Baulärm Umgebungslärm Vorarlberg;

L82000 Bauordnung;

L82008 Bauordnung Vorarlberg;

40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §37;

AVG §66 Abs4;

AVG §7 Abs1;

AVG §8;

BauG VlbG 2001 §26 Abs1 litb;

BauG VlbG 2001 §7 Abs1 litb;

BauG VlbG 2001 §7 Abs1;

BauG VlbG 2001 §7;

BauRallg;

1. AVG § 37 heute

2. AVG § 37 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

3. AVG § 37 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 66 heute

2. AVG § 66 gültig ab 01.01.1999 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998

3. AVG § 66 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 7 heute

2. AVG § 7 gültig ab 01.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018

3. AVG § 7 gültig von 01.01.2008 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008

4. AVG § 7 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2007

1. AVG § 8 heute

2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 2010/06/0220

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerden

1. des A F (Beschwerde Zl. 2010/06/0219) und 2. des G S (Beschwerde Zl. 2010/06/0220), beide in A, beide vertreten durch Dr. Sepp Manhart, Dr. Meinrad Einsle und MMag. Dr. Rupert Manhart, Rechtsanwälte in 6900 Bregenz, Römerstraße 19, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Bregenz vom 7. September 2010, Zl. BHBR-I-3300.00-2010/0011, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung (mitbeteiligte Parteien in beiden Beschwerdeverfahren: 1. A B in D, 2. Gemeinde A), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Vorarlberg Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 je zur Hälfte binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit der am 12. Juni 2009 eingebrachten Eingabe vom selben Tag beantragte die erstmitbeteiligte Partei (kurz: Bauwerberin) die Erteilung einer Baubewilligung sowie der hierfür erforderlichen Bauabstandsnachsicht für die "grundlegende Renovierung" ihres Gebäudes auf einem Grundstück im Gemeindegebiet. Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Haus, das nach den Feststellungen der Behörden aus dem 17. Jahrhundert stammt.

Die Beschwerdeführer sind Nachbarn der Bauwerberin. Der Erstbeschwerdeführer ist Eigentümer eines bebauten Grundstückes, das nördlich an das Baugrundstück angrenzt, der Zweitbeschwerdeführer Eigentümer eines ebenfalls bebauten Grundstückes, welches westlich an das Baugrundstück grenzt. Das bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück hält nur geringe Abstände zu den Grundstücken der Beschwerdeführer ein (viel geringere Abstände als nach den nun geltenden Abstandsvorschriften vorgesehen wären). Die Sanierung soll unter Mitwirkung des Bundesdenkmalamtes erfolgen. Vorgesehen ist unter anderem der Abbruch von Bauteilen, die erst im 20. Jahrhundert angefügt wurden. Die Raumhöhen im Inneren des bestehenden Gebäudes betragen nur rund 1,80 m. Der bestehende Dachstuhl ist, wie es in einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 10. April 2009 heißt, zu gering dimensioniert und schadhaft, überdies "hängt" er nach Westen. Um Raumhöhen von 2,10 m zu gewinnen, sollen im Inneren des Gebäudes einerseits der Fußboden im Erdgeschoß abgesenkt, andererseits die oberste Geschoßdecke um 46 cm angehoben und darüber ein neuer, etwas steilerer Dachstuhl errichtet werden. Nach einem Schnitt soll demnach der First um 1,15 m angehoben werden, im Bereich der Außenwände ist die Anhebung mit 70 cm kotiert.

Der Bürgermeister beraumte mit Erledigung vom 31. Juli 2009 die Bauverhandlung für den 11. August 2009 an. Diese Erledigung (Ladung/Kundmachung) enthält den Hinweis, dass bei der Verhandlung allfällige Einwendungen gegen das Bauvorhaben geltend zu machen seien, widrigenfalls angenommen werde, dass die Beteiligten der Ausführung des Bauvorhabens zustimmten. Schriftliche Einwendungen seien spätestens am Tage vor der Bauverhandlung bei der Baubehörde einzubringen. Die Pläne lägen während der Amtsstunden bis zum Verhandlungstag im Gemeindeamt zur Einsicht auf.

Beide Beschwerdeführer erhoben Einwendungen gegen das Vorhaben.

Der Erstbeschwerdeführer brachte vor, vorgesehen sei eine Erhöhung des Gebäudes. Dies habe zur Folge, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten würden. Da das bestehende Gebäude im Süden seines Wohnhauses liege, sei er mit einer höheren Ausführung als beim Bestand nicht einverstanden und wäre bei der geplanten Bauhöhe in seinen Abstandsrechten verletzt. Durch die Erhöhung des Gebäudes werde insbesondere seine Aussicht nach Süden erheblich eingeschränkt. Es sei durchaus möglich, auf dem Baugrundstück einen Ausbau und Umbau so vorzunehmen, dass seine Nachbarrechte nicht beeinträchtigt würden.

Auch der Zweitbeschwerdeführer sprach sich gegen die vorgesehene Erhöhung des Gebäudes aus, weil schon das bestehende Gebäude im Bereich seines Grundstückes nur etwa zwischen 60 cm und 130 cm von seiner Grundgrenze entfernt sei und die Abstandsfläche großteils auf seinem Grundstück liege. Eine weitere Erhöhung entspreche nicht

den gesetzlichen Vorgaben. Die geplante Erhöhung des Gebäudes würde den Lichteinfall auf sein Grundstück und bei seinem etwa 7,5 m entfernten Wohnhaus weiter beeinträchtigen.

Das Bundesdenkmalamt erteilte für das Vorhaben mit Bescheid vom 25. November 2009 auf Grundlage von Einreichplänen vom 30. Oktober 2009 die Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz.

Im Baubewilligungsverfahren nahm die Bauwerberin mit Eingabe vom 30. Mai 2010 unter Hinweis auf Vorgaben des Bundesdenkmalamtes und der Vorlage von Plänen ebenfalls vom 30. Mai 2010 eine Projektmodifikation vor und verwies darauf, dass die Ausmaße unverändert blieben und es somit auch der ursprünglich beantragten Bauabstandsnachsichten bedürfe.

Schließlich erteilte der Bürgermeister mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 14. Juni 2010 die angestrebte Baubewilligung samt den angestrebten Abstandsnachsichten mit einer Reihe von Vorschriften. Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich (strittig ist die Abstandsnachsicht), heißt es zur Begründung, es handle sich hier um die Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, wobei insbesondere die derzeit bestehenden Raumhöhen von 1,74 m im Obergeschoß und 1,78 m im Erdgeschoß auf 2,10 m angepasst werden sollten, wodurch die Erteilung von Abstandsnachsichten erforderlich sei. Die neue Raumhöhe werde (nämlich) erreicht, indem der Stubenboden um 32 cm abgesenkt und die Decke über dem Obergeschoß etwa um 46 cm höher eingezogen werde. Weiters werde ein neuer Dachstuhl errichtet (an anderer Stelle der Sachverhaltsdarstellung heißt es, der geplante Dachfirst werde um 1,15 m höher als der Bestand liegen). Nur durch solche Umbau- und Sanierungsarbeiten werde die Nutzung und Bewohnung des Altbestandes überhaupt möglich werden. Es seien daher die Interessen der Erhaltung eines denkmalgeschützten Objektes, der Sanierung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des Standes der Technik - insbesondere hinsichtlich der Raumhöhen - gegen die Interessen der Nachbarn auf Einhaltung der Abstände abzuwägen. Nach Auffassung der Baubehörde sei die Abstandsnachsicht gemäß § 7 Abs. 1 lit. b BauG zu erteilen, weil durch die Bauführung auch die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie die des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt würden. Der Erhalt des denkmalgeschützten Objektes und die Anhebung der Raumhöhen seien im Beschwerdefall höher zu bewerten als die Interessen der Nachbarn auf Einhaltung der Abstandsflächen. Um die Gebäudehöhe in einem nur unbedingt notwendigen Ausmaß anzuheben, sei gemäß § 49 der Bautechnikverordnung eine Ausnahme zuzulassen, damit die Raumhöhe gemäß einer näher bezeichneten Richtlinie mit einem Mindestmaß von 2,10 m niedrig gehalten werden könne. Schließlich erteilte der Bürgermeister mit dem erstinstanzlichen Bescheid vom 14. Juni 2010 die angestrebte Baubewilligung samt den angestrebten Abstandsnachsichten mit einer Reihe von Vorschriften. Soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich (strittig ist die Abstandsnachsicht), heißt es zur Begründung, es handle sich hier um die Sanierung eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, wobei insbesondere die derzeit bestehenden Raumhöhen von 1,74 m im Obergeschoß und 1,78 m im Erdgeschoß auf 2,10 m angepasst werden sollten, wodurch die Erteilung von Abstandsnachsichten erforderlich sei. Die neue Raumhöhe werde (nämlich) erreicht, indem der Stubenboden um 32 cm abgesenkt und die Decke über dem Obergeschoß etwa um 46 cm höher eingezogen werde. Weiters werde ein neuer Dachstuhl errichtet (an anderer Stelle der Sachverhaltsdarstellung heißt es, der geplante Dachfirst werde um 1,15 m höher als der Bestand liegen). Nur durch solche Umbau- und Sanierungsarbeiten werde die Nutzung und Bewohnung des Altbestandes überhaupt möglich werden. Es seien daher die Interessen der Erhaltung eines denkmalgeschützten Objektes, der Sanierung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des Standes der Technik - insbesondere hinsichtlich der Raumhöhen - gegen die Interessen der Nachbarn auf Einhaltung der Abstände abzuwägen. Nach Auffassung der Baubehörde sei die Abstandsnachsicht gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Litera b, BauG zu erteilen, weil durch die Bauführung auch die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie die des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt würden. Der Erhalt des denkmalgeschützten Objektes und die Anhebung der Raumhöhen seien im Beschwerdefall höher zu bewerten als die Interessen der Nachbarn auf Einhaltung der Abstandsflächen. Um die Gebäudehöhe in einem nur unbedingt notwendigen Ausmaß anzuheben, sei gemäß Paragraph 49, der Bautechnikverordnung eine Ausnahme zuzulassen, damit die Raumhöhe gemäß einer näher bezeichneten Richtlinie mit einem Mindestmaß von 2,10 m niedrig gehalten werden könne.

Die nun rechtsfreundlich vertretenen Beschwerdeführer erhoben in einem gemeinsamen Schriftsatz Berufung gegen den erstinstanzlichen Bescheid und brachten vor, der Bürgermeister sei befangen. Seine Ehefrau sei die Cousine der Bauwerberin. Es lägen somit Gründe vor, welche an einer völligen Unbefangenheit des Bürgermeisters zweifeln ließen. Weiters machten sie mit näheren Ausführungen geltend, eine Erhöhung des Dachstuhles sei nicht erforderlich, ein

Bewohnen des Gebäudes sei mit einer Raumhöhe von rund 180 cm durchaus möglich. Überdies wäre es auch möglich, die Raumhöhe zu erhöhen, ohne das Gebäude zu vergrößern. Es könnte auch ein Teil des Gebäudes abgetragen werden (nämlich der Wirtschaftsteil des Gebäudes im Westen) und der verbleibende Gebäudeabschnitt so erhalten und saniert werden, dass der Charakter des gesamten Objektes in keiner Weise beeinträchtigt werde. Alternativ könnte auch ein Teilbereich von der Anhebung des Gebäudes ausgenommen werden. Die Erhöhung des Gebäudes bewirke eine massive Beeinträchtigung der Interessen der Beschwerdeführer, was von der Behörde nicht gehörig geprüft worden seien. Die Behörde habe nämlich keinerlei Erhebungen darüber vorgenommen, inwiefern die Beschwerdeführer durch das Vorhaben durch den geringeren Einfall von Licht sowie die Einschränkung der Aussicht beeinträchtigt wären.

Das Bundesdenkmalamt äußerte sich in einem Schreiben vom 30. Juni 2010 zum Inhalt der Berufung ablehnend. Dem Einwand, dass die erforderlichen Abstandsflächen bereits jetzt nicht eingehalten würden, sei entgegenzuhalten, dass das denkmalgeschützte Gebäude aus dem 17. Jahrhundert stamme und somit vor den Gebäuden der Beschwerdeführer vorhanden gewesen sei. Ein Bewohnen von Räumen mit einer lichten Raumhöhe von 1,80 m sei heutzutage auch aus Sicht der Denkmalpflege nicht mehr zumutbar. Viele Denkmaleigentümer nähmen Höhen von etwa 2,00 m als Kompromiss in Kauf - eine weitere Reduzierung könne und werde auch vom Bundesdenkmalamt im Sinne einer nachhaltigen und dauerhaften Nutzung nicht verlangt. Der Vorschlag, nur den Wohnteil zu erhöhen, könne aus der Sicht der Denkmalbehörde nicht befürwortet werden, weil das Bregenzerwälderhaus unter einem durchgehenden First tradiert sei. Das Ansinnen einer Teilabtragung des historischen Bestandes müsse auf das Schärfste zurückgewiesen werden, denn dieser Bauernhof sei schon lange vor den umstehenden Bauten vorhanden gewesen. Die einzige Möglichkeit, etwas Höhe einzusparen, wäre die Herausnahme der obersten Geschoßdecke und ein schräger Abschluss unter der Dachhaut. Bauphysikalisch wäre jedoch ein kalter Dachstuhl unter dem Schindeldach zu empfehlen.

Mit Bescheid der Gemeindevertretung vom 26. Juli 2010 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen. Zur Begründung heißt es, soweit für das Beschwerdeverfahren erheblich, im gesamten erstinstanzlichen Verfahren seien von den Beschwerdeführern keine Befangenheitsgründe (gegen den Bürgermeister) vorgebracht worden und auch in der Berufung würden solche lediglich behauptet, aber nicht näher konkretisiert ausgeführt. Dieser Einwand sei zudem verspätet und überdies komme dem Nachbarn diesbezüglich auch kein Ablehnungsrecht zu. Das Verfahren sei korrekt durchgeführt worden, auf die Einwendungen der Parteien sei ausführlich eingegangen worden und es sei nichts festgestellt worden, was den Verdacht einer Befangenheit bestätige. Im Übrigen wäre eine Befangenheit des Bürgermeisters im erstinstanzlichen Verfahren durch die Entscheidung der unbefangenen Berufungsbehörde saniert.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer lägen sämtliche Voraussetzungen für die Erteilung der beantragten Abstandsnaht vor. Die Erhaltung und dringend notwendige Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Objektes stehe im öffentlichen Interesse. Die Umsetzung dieses Vorhabens sei auf Grund der besonderen Form und Lage des Baugrundstückes anders überhaupt nicht möglich. Für die Hauseigentümerin bestehe die Erhaltungspflicht für das unter Denkmalschutz stehende Objekt und es sei durch die Sanierung eine wesentliche Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten. Die derzeit bestehenden Raumhöhen müssten angepasst werden, damit eine den geltenden Vorschriften entsprechende Sanierung überhaupt durchgeführt werden könne. An sich seien Raumhöhen von 2,40 m vorgesehen. Eine weitere Reduzierung der geplanten Raumhöhen (gemeint: unter 2,10 m) sei im Sinne einer nachhaltigen und dauerhaften Nutzung nicht möglich. Eine näher konkretisierte Beeinträchtigung von Interessen der Sicherheit und der Gesundheit sei von den Beschwerdeführern im erstinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht worden und sei nach den gesamten Verfahrensergebnissen auszuschließen. Das nunmehrige Berufungsvorbringen sei somit verspätet und auch unbegründet. Das denkmalgeschützte Gebäude stamme aus dem 17. Jahrhundert und sei somit älter als die Gebäude der Beschwerdeführer. Das Gebäude des Zweitbeschwerdeführers sei nach Süden ausgerichtet, der geringste Abstand zwischen den beiden Gebäuden betrage 7,50 m und bleibe unverändert (nach dem Zusammenhang und den Plänen ist wohl gemeint, dass die Gebäude zueinander seitlich versetzt sind und die Erhöhung des Altbestandes keine relevante Beeinträchtigung darstelle). Bei der Herstellung des ursprünglichen Baukörpers werde der "Holzschoß" (Zubau) an der Nordseite des Gebäudes abgetragen, wodurch sich der Gebäudeabstand zwischen dem Objekt und dem Wohnhaus des Erstbeschwerdeführers um 3,50 m auf ca. 14,00 m erhöhe.

Die Erhaltung und Sanierung des denkmalgeschützten Objektes sei auf Grund des gegebenen Bestandes, der Form

und Lage des Grundstückes, der Vorgaben des Denkmalamtes und im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung nach den Verfahrensergebnissen nur durch eine geringfügige Anhebung des Dachfirstes möglich.

Der von den Beschwerdeführern vorgeschlagene Teilabbruch des Wirtschaftstraktes zur Verkürzung des Gebäudes und die Anhebung des Dachfirstes nur beim Wohntrakt sei aus der Sicht des Denkmalschutzes und des Schutzes des Ortsbildes nicht durchführbar und würde für den Erstbeschwerdeführer keine Verbesserung bringen. Das Bregenzerwälderhaus sei unter einem durchgehenden First tradiert. Die vorgelegten Pläne für die Sanierung dieses denkmalgeschützten Objektes berücksichtigten vielmehr die weitestgehende Erhaltung der charakteristischen Substanz und Merkmale wie das Seitenverhältnis des Baukörpers, das Satteldach mit durchgehendem First, eine sparsame Höhenentwicklung, eine Fassadengestaltung in herkömmlicher Art sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Baukörpers durch Abbruch der Zubauten im Norden sowie beim bisherigen Hauseingang.

Die Beschwerdeführer erhoben Vorstellung, in der sie im Wesentlichen das Berufungsvorbringen wiederholten. Die Berufungsbehörde habe ausgeführt, dass näher konkretisierte Beeinträchtigungen von Interessen der Sicherheit und der Gesundheit von den Beschwerdeführern im erstinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht worden seien. Selbst wenn diese Einwendungen erst in der Berufung erhoben worden seien, habe sich die Behörde damit auseinanderzusetzen und könne diese nicht als verspätet und unbegründet abweisen. Ob das denkmalgeschützte Gebäude vor den Bauten der Beschwerdeführer vorhanden gewesen sei, sei rechtlich nicht relevant. Es gehe nämlich um eine Erhöhung des antragsgegenständlichen Gebäudes und damit einhergehend um die Verletzung der erforderlichen Abstandsflächen.

Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge gegeben. Zur Begründung heißt es insbesondere, zutreffend habe die Berufungsbehörde darauf verwiesen, dass auch dann, wenn der Bürgermeister befangen gewesen sein sollte, dieser Verfahrensmangel durch die Sachentscheidung der unbefangenen Berufungsbehörde saniert wäre. Einer ausdrücklichen Entscheidung über die Einwendungen der Beschwerdeführer habe es nach § 59 Abs. 1 AVG nicht bedurft. Mit dem angefochtenen Bescheid hat die belangte Behörde der Vorstellung keine Folge gegeben. Zur Begründung heißt es insbesondere, zutreffend habe die Berufungsbehörde darauf verwiesen, dass auch dann, wenn der Bürgermeister befangen gewesen sein sollte, dieser Verfahrensmangel durch die Sachentscheidung der unbefangenen Berufungsbehörde saniert wäre. Einer ausdrücklichen Entscheidung über die Einwendungen der Beschwerdeführer habe es nach Paragraph 59, Absatz eins, AVG nicht bedurft.

Hinsichtlich des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sei auszuführen, dass die Sanierung des gegenständlichen Objektes einer denkmalbehördlichen Genehmigung bedurft habe und diese auch mit Bescheid vom 25. November 2009 erteilt worden sei. Ein bewilligender Bescheid des Bundesdenkmalamtes indiziere jedenfalls, dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes bestehe, wobei der ursprüngliche Bestand in seiner Grundsubstanz möglichst unverändert bleiben solle. Folglich könnten Interessen hinsichtlich des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden, ganz im Gegenteil trage die Sanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes ganz wesentlich zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes einer Gemeinde bei. Am Rande sei darauf hinzuweisen, dass zur Wiederherstellung des ursprünglichen Baukörpers die später zugefügten Anbauten auf der Nord- und Ostseite abgetragen werden sollten.

Es sei auch eine Ausnahmegenehmigung nach der Bautechnikverordnung betreffend die Raumhöhen erteilt worden, um den Bestand im nur unbedingt notwendigen Ausmaß erhöhen zu müssen, dies auch zum größtmöglichen Schutz der Interessen der Beschwerdeführer. Die Behörde habe auch ohne konkrete Einwendungen bei der Erteilung einer Abstandsnachsicht gemäß § 7 BauG zu prüfen, ob die dort genannten öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden könnten. Hiefür ergäben sich keine Hinweise. Gerade aus Gründen der Sicherheit und auf Grund der eng damit im Zusammenhang stehenden Interessen der Gesundheit sei es notwendig, den schadhaften und nach bautechnischen Maßstäben zu klein geratenen Dachstuhl unter Bedachtnahme auf den Nachbarschutz im geringstmöglichen Ausmaß zu erhöhen. Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagenen alternativen Umbauten seien daher mit den genannten Interessen nicht vereinbar. Es sei auch eine Ausnahmegenehmigung nach der Bautechnikverordnung betreffend die Raumhöhen erteilt worden, um den Bestand im nur unbedingt notwendigen Ausmaß erhöhen zu müssen, dies auch zum größtmöglichen Schutz der Interessen der Beschwerdeführer. Die Behörde habe auch ohne konkrete Einwendungen bei der Erteilung einer Abstandsnachsicht gemäß Paragraph 7, BauG zu prüfen, ob die dort genannten öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden könnten. Hiefür ergäben sich keine Hinweise. Gerade aus Gründen der

Sicherheit und auf Grund der eng damit im Zusammenhang stehenden Interessen der Gesundheit sei es notwendig, den schadhafte und nach bautechnischen Maßstäben zu klein geratenen Dachstuhl unter Bedachtnahme auf den Nachbartschutz im geringstmöglichen Ausmaß zu erhöhen. Die von den Beschwerdeführern vorgeschlagenen alternativen Umbauten seien daher mit den genannten Interessen nicht vereinbar.

Zu den geltend gemachten Einwendungen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Gesundheit sei darauf zu verweisen, dass solche Einwendungen im erstinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht worden und die Beschwerdeführer demnach nach § 42 AVG präkludiert seien. Zu den geltend gemachten Einwendungen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Gesundheit sei darauf zu verweisen, dass solche Einwendungen im erstinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht worden und die Beschwerdeführer demnach nach Paragraph 42, AVG präkludiert seien.

Dagegen richten sich die beiden gesonderten, aber inhaltlich übereinstimmenden Beschwerden wegen inhaltlicher Rechtswidrigkeit und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in einer gemeinsamen Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerden beantragt. Auch die mitbeteiligte Bauwerberin hat die Abweisung der Beschwerden beantragt.

Die Beschwerdeführer haben in einem weiteren Schriftsatz ein ergänzendes Vorbringen erstattet und darin unter anderem vorgetragen, im Zuge einer durchgeführten Beweissicherung habe sich ergeben, dass der Dachfirst im westlichen Bereich gegenüber dem Bestand nicht bloß um 1,15 m, sondern sogar um 1,65 m angehoben werden solle, was eine noch größere Beeinträchtigung für sie zur Folge hätte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat beschlossen, beide Beschwerdeverfahren wegen des persönlichen und sachlichen Zusammenhanges zur gemeinsamen Beratung und Entscheidung zu verbinden, und hat erwoogen:

Im Beschwerdefall ist das Vorarlberger Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 (BauG), anzuwenden, und zwar, gemäß den Übergangsbestimmungen des § 56 Abs. 6 und 7 BauG, § 26 Abs. 1 BauG in der Fassung vor der Novelle LGBl. Nr. 32/2009, im Übrigen, soweit im Beschwerdefall erheblich, in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 32/2009. Im Beschwerdefall ist das Vorarlberger Baugesetz, Landesgesetzblatt Nr. 52 aus 2001, (BauG), anzuwenden, und zwar, gemäß den Übergangsbestimmungen des Paragraph 56, Absatz 6 und 7 BauG, Paragraph 26, Absatz eins, BauG in der Fassung vor der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2009,, im Übrigen, soweit im Beschwerdefall erheblich, in der Fassung der Novelle Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2009,.

Die §§ 5 und 6 BauG enthalten Abstandsvorschriften. Die §§ 26, 5 und 7 BauG lauten (auszugsweise) Die Paragraphen 5 und 6 BauG enthalten Abstandsvorschriften. Die Paragraphen 26, 5 und 7 BauG lauten (auszugsweise):

"§ 26

Nachbarrechte, Übereinkommen

1. (1) Absatz eins, Der Nachbar hat im Verfahren über den Bauantrag das Recht, durch Einwendungen die Einhaltung der folgenden Vorschriften geltend zu machen:

a) § 4 Abs. 3, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist; a) Paragraph 4, Absatz 3,, soweit mit Auswirkungen auf sein Grundstück zu rechnen ist;

1. b) Litera b

§§ 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen Paragraphen 5 bis 7, soweit sie dem Schutz des Nachbarn dienen;

2. c) Litera c

§ 8, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist Paragraph 8,, soweit mit Immissionen auf seinem Grundstück zu rechnen ist.

1. (2) Absatz 2, Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Abs. 1 genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen. Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung anderer als im Absatz eins, genannter öffentlich-rechtlicher Vorschriften behauptet wird, sind als unzulässig zurückzuweisen.

2. (3) Absatz 3, ..."

"§ 5

Abstandsflächen

1. (1) Absatz eins, Oberirdische Gebäude sind so anzuordnen, dass vor jeder Außenwand eine Abstandsfläche liegt, nicht jedoch vor den Ecken. Dasselbe gilt für sonstige oberirdische Bauwerke, sofern sie Wände mit einer Höhe von mehr als 3,5 m über dem Gelände haben oder Flugdächer u.dgl. mit einer solchen Höhe sind. Die Abstandsfläche muss so tief sein, wie sechs Zehntel des Abstandes zwischen der Außenwand und dem Schattenpunkt. Sie muss auf dem Baugrundstück selbst liegen, bis zur Mitte einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche darf sie sich jedoch erstrecken.
2. (2) Absatz 2,...
3. (3) Absatz 3, Der Schattenpunkt nach Abs. 1 ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt. (...) Der Schattenpunkt nach Absatz eins, ergibt sich auf einer Waagrechten, die in der Höhe des jeweiligen Fußpunktes der Außenwand gelegt wird, wenn über das Gebäude oder sonstige Bauwerk Licht unter einem Winkel von 45 Grad einfällt. (...)
4. (4) Absatz 4, Der jeweilige Fußpunkt nach Abs. 3 ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des Geländes. Wurde die Geländeoberfläche durch eine Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Geländeoberfläche vor dieser Veränderung auszugehen. Untergeordnete Geländeerhebungen und -vertiefungen sind nicht zu berücksichtigen. (...) Der jeweilige Fußpunkt nach Absatz 3, ergibt sich an der Schnittstelle der Außenwand mit der bestehenden Oberfläche des Geländes. Wurde die Geländeoberfläche durch eine Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist von der Geländeoberfläche vor dieser Veränderung auszugehen. Untergeordnete Geländeerhebungen und -vertiefungen sind nicht zu berücksichtigen. (...)
5. (5) Absatz 5,..."

"§ 7

Abstandsnachsicht

1. (1) Absatz eins, Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des § 5 Abs. 1 bis 6 sowie des § 6 Abs. 1 bis 3 zulassen (Abstandsnachsicht), wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden und überdies Die Behörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des Paragraph 5, Absatz eins bis 6 sowie des Paragraph 6, Absatz eins bis 3 zulassen (Abstandsnachsicht), wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden und überdies
 - a) der betroffene Nachbar zustimmt; die Zustimmung ist ab ihrem Einlangen bei der Behörde unwiderruflich; oder
 - b) ohne Abstandsnachsicht eine zweckmäßige Bebauung, z. B. wegen der besonderen Lage oder Form des Baugrundstückes, nicht möglich wäre; oder
 - c) bei einer Änderung eines nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Bauwerkes oder bei seinem Wiederaufbau innerhalb von sieben Jahren die Schattenpunkte nicht tiefer in das Nachbargrundstück hineinragen als bisher und die bisherigen Abstände nicht unterschritten werden; oder
 - d) dies für eine Sanierung durch die nachträgliche Anbringung einer Außenwärmedämmung bis zu 0,25 m notwendig ist; oder
 - e) bei der Errichtung oder Änderung von Nebengebäuden oder Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem Nachbargrundstück die Nachbarn nicht stärker beeinträchtigt werden, als dies bei Errichtung einer Einfriedung oder einer sonstigen Wand bis zur selben Höhe der Fall wäre; oder
 - f) bei der Änderung der Verwendung eines Gebäudes der Nachbar nicht stärker beeinträchtigt wird als bisher oder anzunehmen ist, dass bei Neuerrichtung des Gebäudes mit einer solchen Verwendung die Abstandsnachsicht erteilt werden könnte."

Die § 41 und 42 Abs. 1 und 2 AVG lauten Die Paragraph 41, und 42 Absatz eins und 2 AVG lauten:

"§ 41. (1) Die Anberaumung einer mündlichen Verhandlung hat durch persönliche Verständigung der bekannten

Beteiligten zu erfolgen. Wenn noch andere Personen als Beteiligte in Betracht kommen, ist die Verhandlung überdies durch Anschlag in der Gemeinde oder durch Verlautbarung in der für amtliche Kundmachungen der Behörde bestimmten Zeitung kundzumachen.

1. (2) Absatz 2, Die Verhandlung ist so anzuberaumen, dass die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können. Die Verständigung (Kundmachung) über die Anberaumung der Verhandlung hat die für Ladungen vorgeschriebenen Angaben einschließlich des Hinweises auf die gemäß § 42 eintretenden Folgen zu enthalten. Falls für Zwecke der Verhandlung Pläne oder sonstige Behelfe zur Einsicht der Beteiligten aufzulegen sind, ist dies bei der Anberaumung der Verhandlung unter Angabe von Zeit und Ort der Einsichtnahme bekanntzugeben. "Die Verhandlung ist so anzuberaumen, dass die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können. Die Verständigung (Kundmachung) über die Anberaumung der Verhandlung hat die für Ladungen vorgeschriebenen Angaben einschließlich des Hinweises auf die gemäß Paragraph 42, eintretenden Folgen zu enthalten. Falls für Zwecke der Verhandlung Pläne oder sonstige Behelfe zur Einsicht der Beteiligten aufzulegen sind, ist dies bei der Anberaumung der Verhandlung unter Angabe von Zeit und Ort der Einsichtnahme bekanntzugeben."

"§ 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß § 41 Abs. 1 zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Beteiligter von der Anberaumung der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt." § 42. (1) Wurde eine mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 41, Absatz eins, zweiter Satz und in einer in den Verwaltungsvorschriften vorgesehenen besonderen Form kundgemacht, so hat dies zur Folge, dass eine Person ihre Stellung als Partei verliert, soweit sie nicht spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung während der Amtsstunden bei der Behörde oder während der Verhandlung Einwendungen erhebt. Wenn die Verwaltungsvorschriften über die Form der Kundmachung nichts bestimmen, so tritt die im ersten Satz bezeichnete Rechtsfolge ein, wenn die mündliche Verhandlung gemäß Paragraph 41, Absatz eins, zweiter Satz und in geeigneter Form kundgemacht wurde. Eine Kundmachungsform ist geeignet, wenn sie sicherstellt, dass ein Beteiligter von der Anberaumung der Verhandlung voraussichtlich Kenntnis erlangt.

2. (2) Absatz 2, Wurde eine mündliche Verhandlung nicht gemäß Abs. 1 kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge nur auf jene Beteiligten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben. "Wurde eine mündliche Verhandlung nicht gemäß Absatz eins, kundgemacht, so erstreckt sich die darin bezeichnete Rechtsfolge nur auf jene Beteiligten, die rechtzeitig die Verständigung von der Anberaumung der Verhandlung erhalten haben."

In den Beschwerden wird im Wesentlichen das bisherige Vorbringen in der Berufung und in der Vorstellung wiederholt.

Dem wiederholten Vorbringen, der Bürgermeister sei befangen gewesen, weil seine Ehefrau die Cousine der Bauwerberin sei, ist das zu entgegnen, was bereits die belangte Behörde den Vorstellungswerbern entgegengehalten hat: Eine (allfällige) Befangenheit des Bürgermeisters wäre zwar ein Verfahrensmangel, der aber durch die Entscheidung der unbefangenen Berufungsbehörde saniert wird (siehe dazu beispielsweise die in Walter/Thienel, *Verwaltungsverfahren* I 2, in E 41 zu § 7 AVG wiedergegebene hg. Judikatur); dem Beschwerdevorbringen, eine solche Sanierung könne nicht erfolgen, weil der Bürgermeister Tatsacheninstanz sei, ist weiters entgegenzuhalten, dass auch die Berufungsbehörde Tatsacheninstanz ist. Zum Einwand, über die Einwendungen wäre eigens abzusprechen gewesen, hat bereits die belangte Behörde zutreffend darauf verwiesen, dass nach § 59 Abs. 1 (zweiter Satz) AVG mit der Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages Einwendungen als miterledigt gelten. Dem wiederholten Vorbringen, der Bürgermeister sei befangen gewesen, weil seine Ehefrau die Cousine der Bauwerberin sei, ist das zu entgegnen, was bereits die belangte Behörde den Vorstellungswerbern entgegengehalten hat: Eine (allfällige) Befangenheit des Bürgermeisters wäre zwar ein Verfahrensmangel, der aber durch die Entscheidung der unbefangenen Berufungsbehörde saniert wird (siehe dazu beispielsweise die in Walter/Thienel, *Verwaltungsverfahren* I 2, in E 41 zu Paragraph 7, AVG wiedergegebene

hg. Judikatur); dem Beschwerdevorbringen, eine solche Sanierung könne nicht erfolgen, weil der Bürgermeister Tatsacheninstanz sei, ist weiters entgegenzuhalten, dass auch die Berufungsbehörde Tatsacheninstanz ist. Zum Einwand, über die Einwendungen wäre eigens abzusprechen gewesen, hat bereits die belangte Behörde zutreffend darauf verwiesen, dass nach Paragraph 59, Absatz eins, (zweiter Satz) AVG mit der Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages Einwendungen als miterledigt gelten.

Nach dem verfahrensgegenständlichen Projekt soll das (aus dem 17. Jahrhundert stammende) Haus saniert werden, wobei, um die Raumhöhen auf 2,10 m anzuheben, eine Anhebung (und auch eine etwas steilere Ausführung) des Dachstuhles vorgesehen ist, wodurch die Außenwände und auch der First angehoben werden.

Unstrittig ist, dass auf Grund der Situierung des Gebäudes nahe an den Grenzen bereits beim Altbestand die Abstandsflächen im Sinne des § 5 BauG in die Grundstücke der Beschwerdeführer reichen. Durch die geplante Anhebung der Außenwände vergrößern sich diese Abstandsflächen, reichen daher tiefer in die Grundstücke der Beschwerdeführer. Zutreffend wurde erkannt, dass jedenfalls im Hinblick auf die Vergrößerung der Abstandsflächen durch die geplante Erhöhung eine Abstandsnachsicht (§ 7 BauG) erforderlich ist. Unstrittig ist, dass auf Grund der Situierung des Gebäudes nahe an den Grenzen bereits beim Altbestand die Abstandsflächen im Sinne des Paragraph 5, BauG in die Grundstücke der Beschwerdeführer reichen. Durch die geplante Anhebung der Außenwände vergrößern sich diese Abstandsflächen, reichen daher tiefer in die Grundstücke der Beschwerdeführer. Zutreffend wurde erkannt, dass jedenfalls im Hinblick auf die Vergrößerung der Abstandsflächen durch die geplante Erhöhung eine Abstandsnachsicht (Paragraph 7, BauG) erforderlich ist.

Den Beschwerdeführern kommt zur Frage, ob die angestrebte Abstandsnachsicht zu Lasten ihrer Grundstücke zuzulassen ist, gemäß § 26 Abs. 1 lit. b BauG ein Mitspracherecht zu. Den Beschwerdeführern kommt zur Frage, ob die angestrebte Abstandsnachsicht zu Lasten ihrer Grundstücke zuzulassen ist, gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Litera b, BauG ein Mitspracherecht zu.

Hiezu ist zunächst zu prüfen, ob für das gegenständliche Vorhaben überhaupt eine Abstandsnachsicht im Sinne des Kataloges des § 7 Abs. 1 BauG zulässig ist. Mangels Zustimmung der Beschwerdeführer als Nachbarn kommen nur die Fälle des § 7 Abs. 1 lit. b bis f BauG in Betracht, wobei ein Fall wie der gegenständliche (Erhöhung der Außenwände im Zuge der Sanierung eines Altbestandes) nicht ausdrücklich genannt ist und sachverhältnismäßig die Fälle gemäß lit. c bis f ausscheiden. Es ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben dem § 7 Abs. 1 lit. b BauG subsumiert werden kann, wonach (bei Zutreffen der Eingangsvoraussetzungen dieses Absatzes) ohne Abstandsnachsicht eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre. Das ist zu bejahen. Zwar ist das Grundstück bereits bebaut, die Behörden des Verwaltungsverfahrens haben aber richtig darauf verwiesen, dass die Art der Bebauung im Hinblick auf die sehr geringen Raumhöhen den zeitgemäßen Anforderungen in keiner Weise mehr entspricht, es vielmehr hiezu einer Anhebung der Raumhöhen bedarf. Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass dann, wenn hiefür eine Erhöhung der Außenwände erforderlich ist, die Erteilung einer Abstandsnachsicht im Sinn des § 7 Abs. 1 lit. b BauG in Betracht kommt. Hiezu ist zunächst zu prüfen, ob für das gegenständliche Vorhaben überhaupt eine Abstandsnachsicht im Sinne des Kataloges des Paragraph 7, Absatz eins, BauG zulässig ist. Mangels Zustimmung der Beschwerdeführer als Nachbarn kommen nur die Fälle des Paragraph 7, Absatz eins, Litera b bis f BauG in Betracht, wobei ein Fall wie der gegenständliche (Erhöhung der Außenwände im Zuge der Sanierung eines Altbestandes) nicht ausdrücklich genannt ist und sachverhältnismäßig die Fälle gemäß Litera c bis f ausscheiden. Es ist daher zu prüfen, ob das Vorhaben dem Paragraph 7, Absatz eins, Litera b, BauG subsumiert werden kann, wonach (bei Zutreffen der Eingangsvoraussetzungen dieses Absatzes) ohne Abstandsnachsicht eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre. Das ist zu bejahen. Zwar ist das Grundstück bereits bebaut, die Behörden des Verwaltungsverfahrens haben aber richtig darauf verwiesen, dass die Art der Bebauung im Hinblick auf die sehr geringen Raumhöhen den zeitgemäßen Anforderungen in keiner Weise mehr entspricht, es vielmehr hiezu einer Anhebung der Raumhöhen bedarf. Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Auffassung der Behörden des Verwaltungsverfahrens, dass dann, wenn hiefür eine Erhöhung der Außenwände erforderlich ist, die Erteilung einer Abstandsnachsicht im Sinn des Paragraph 7, Absatz eins, Litera b, BauG in Betracht kommt.

Zutreffend haben die Behörden des Verwaltungsverfahrens erkannt, dass nach dem Wortlaut des § 7 Abs. 1 BauG ("... und überdies ...") die Eingangsvoraussetzungen dieser Bestimmung (dass Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden) und (hier) jene der

lit. b kumulativ vorliegen müssen, damit eine Abstandsnachsicht erteilt werden darf. Dabei sind auch die Interessen des betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen und es ist eine Interessensabwägung vorzunehmen. Die Ausnahmebestimmung darf keinesfalls so ausgelegt werden, dass zu Lasten des Nachbarn jede beliebige größere Ausnutzung des Bauplatzes zulässig wäre (siehe das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2009, Zl. 2009/06/0194, unter Hinweis auf Vorjudikatur). Zutreffend haben die Behörden des Verwaltungsverfahrens erkannt, dass nach dem Wortlaut des Paragraph 7, Absatz eins, BauG ("... und überdies ...") die Eingangsvoraussetzungen dieser Bestimmung (dass Interessen der Sicherheit, der Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt werden) und (hier) jene der Litera b, kumulativ vorliegen müssen, damit eine Abstandsnachsicht erteilt werden darf. Dabei sind auch die Interessen des betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen und es ist eine Interessensabwägung vorzunehmen. Die Ausnahmebestimmung darf keinesfalls so ausgelegt werden, dass zu Lasten des Nachbarn jede beliebige größere Ausnutzung des Bauplatzes zulässig wäre (siehe das hg. Erkenntnis vom 17. Dezember 2009, Zl. 2009/06/0194, unter Hinweis auf Vorjudikatur).

Das Beschwerdevorbringen, die "Tatsacheninstanzen" hätten sich nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob Interessen der Sicherheit, Gesundheit sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigt werden, trifft so nicht zu (siehe die Sachverhaltsdarstellung). Welche Interessen der Sicherheit beeinträchtigt werden sollten, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf und es dies nicht auch nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wurde zu Recht verneint. Das diesbezüglich unsubstantiierte Beschwerdevorbringen gibt keinen Anlass, diese Beurteilung in Frage zu stellen.

Projektgemäß sollen bei diesem Gebäude spätere Zubauten (aus dem 20. Jahrhundert) abgebrochen werden, das Hauptgebäude selbst soll aber in seinen Außenmaßen unverändert bleiben. Die von den Beschwerdeführern ins Spiel gebrachte, in der Beschwerde wiederholte Alternative eines Teilabbruches des (Haupt-)Gebäudes im Westen oder auch einer Anhebung des Firstes nur im östlichen Teil wurde aus denkmalschützerischen Gesichtspunkten ebenfalls verworfen. Auch der Verwaltungsgerichtshof vermag darin keine tauglichen Alternativen zu erblicken. Die Beschwerdeführer bringen auch vor, es sei nicht geprüft worden, ob auf andere Weise ein Ausbau der Räumlichkeiten ohne Beeinträchtigung der Interessen der Beschwerdeführer möglich wäre. Nun erfolgt hier die Anhebung, um die unzureichenden Raumhöhen auf (ohnedies nur) 210 cm zu erhöhen (und um einen etwas steileren Dachstuhl errichten zu können); daraus ergeben sich höhere Seitenwände und die Anhebung des Firstes. Dass dieses Ziel unter Wahrung der Aspekte des Denkmalschutzes in einer bauphysikalisch und bautechnisch unbedenklichen Weise auch anders bewerkstelligt werden könnte, zeigen die Beschwerdeführer mit ihrem diesbezüglich ebenfalls nicht weiter substantiierten Vorbringen nicht auf. Sollte dem Argument der Beeinträchtigung der Aussicht (solches hatte in erster Instanz nur der Zweitbeschwerdeführer geltend gemacht und dies auch begründet, ab der Berufung behauptet dies auch der Erstbeschwerdeführer, allerdings ohne dazu Näheres auszuführen) bei einer angestrebten Abstandsnachsicht überhaupt Relevanz zukommen, kann ihm aber im Beschwerdefall angesichts des zuvor Gesagten (keine Alternative zur Anhebung) keine entscheidende Bedeutung zukommen.

Die Beschwerdeführer machen weiters geltend, das bestehende Gebäude sei bereits jetzt ganz nah an der Grenze errichtet, sodass die Belichtung ihrer Gebäude stark beeinträchtigt werde. Durch die geplante Anhebung werde dies noch verschlechtert. Ergänzend haben sie vorgebracht, dass die Anhebung des Dachfirstes im westlichen Bereich sogar 165 cm betragen werde, wie sich nun bei einer Beweissicherung ergeben habe (Anmerkung: schon in der Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 10. April 2009 wird auf ein "Hängen" des Dachstuhles nach Westen hin verwiesen). Die allfälligen gesundheitlichen Auswirkungen seien nicht geprüft worden, auch nicht, inwieweit die Beschwerdeführer nunmehr durch den geringeren Einfall von Licht sowie die Einschränkung ihrer Aussicht beeinträchtigt seien. Es habe daher keine ausreichende Interessensabwägung gegeben.

Diesem Vorbringen kommt im Ergebnis keine Berechtigung zu. Auch wenn, wovon im Beschwerdefall ausgegangen werden kann, die Häuser der Beschwerdeführer errichtet wurden, als das gegenständliche Gebäude (das aus dem 17. Jahrhundert stammt) bereits bestand, somit deren Bauführung in Kenntnis der Beeinträchtigung durch die geringen Grenzabstände erfolgte, vermag dies daran nichts zu ändern, dass es projektgemäß durch die Anhebung des Dachstuhles zu zusätzlichen Beeinträchtigungen kommt.

Die belangte Behörde hat eine eingehendere Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung solcher Interessen mit dem Argument abgelehnt, die Beschwerdeführer seien diesbezüglich präkludiert.

Das ist aber nicht richtig: Voraussetzung für einen gänzlichen oder teilweisen Verlust der Parteistellung (Präklusion) im Sinne des § 42 AVG (idF seit der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998) ist unter anderem, dass die Verständigung (Kundmachung, Ladung) über die Anberaumung der Verhandlung den Hinweis auf die gemäß § 42 eintretenden Rechtsfolgen zu enthalten hat (§ 41 Abs. 2 zweiter Satz AVG). Dies trifft im Beschwerdefall nicht zu, denn die Kundmachung/Ladung zur mündlichen Verhandlung enthielt diesen Hinweis nicht, vielmehr einen Hinweis in Anlehnung an § 42 Abs. 1 AVG in der Fassung vor der Novelle BGBl. I Nr. 158/1998. Der Verwaltungsgerichtshof hat schon mehrfach darauf verwiesen (ständige Judikatur), dass in solchen Fällen ein Verlust der Parteistellung nach § 42 AVG nicht eintreten kann (siehe dazu beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 22. Mai 2001, ZI.2000/05/0271, vom 23. Mai 2001, ZI. 2000/06/0056, vom 31. Jänner 2002, ZI.2000/06/0096, vom 27. Mai 2003, ZI.2002/07/0110, vom 27. Mai 2005, ZI. 2004/06/0030, vom 25. September 2007, ZI.2003/06/0029 oder auch vom 31. März 2008, ZI. 2008/05/0002).

Das ist aber nicht richtig: Voraussetzung für einen gänzlichen oder teilweisen Verlust der Parteistellung (Präklusion) im Sinne des Paragraph 42, AVG in der Fassung seit der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998,) ist unter anderem, dass die Verständigung (Kundmachung, Ladung) über die Anberaumung der Verhandlung den Hinweis auf die gemäß Paragraph 42, eintretenden Rechtsfolgen zu enthalten hat (Paragraph 41, Absatz 2, zweiter Satz AVG). Dies trifft im Beschwerdefall nicht zu, denn die Kundmachung/Ladung zur mündlichen Verhandlung enthielt diesen Hinweis nicht, vielmehr einen Hinweis in Anlehnung an Paragraph 42, Absatz eins, AVG in der Fassung vor der Novelle Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 158 aus 1998,. Der Verwaltungsgerichtshof hat schon mehrfach darauf verwiesen (ständige Judikatur), dass in solchen Fällen ein Verlust der Parteistellung nach Paragraph 42, AVG nicht eintreten kann (siehe dazu beispielsweise die hg. Erkenntnisse vom 22. Mai 2001, ZI. 2000/05/0271, vom 23. Mai 2001, ZI. 2000/06/0056, vom 31. Jänner 2002, ZI.2000/06/0096, vom 27. Mai 2003, ZI.2002/07/0110, vom 27. Mai 2005, ZI. 2004/06/0030, vom 25. September 2007, ZI.2003/06/0029 oder auch vom 31. März 2008, ZI. 2008/05/0002).

Allerdings kommt diesem Begründungsmangel im Ergebnis keine entscheidende Bedeutung zu. Die Berufungsbehörde hat sich im Berufsbescheid mit der auch in der Berufung angesprochenen allfälligen, nicht näher konkretisierten Gesundheitsbeeinträchtigung durch den geringeren Einfall von Licht befasst und diese Einwände mit einer eingehenderen Begründung als nicht stichhaltig erkannt. Die Beschwerdeführer haben sich in ihrer Vorstellung mit der Argumentation der Berufsbehörde nicht näher auseinander gesetzt, vielmehr ihr allgemein gehaltenes Vorbringen wiederholt. Allerdings kann der Verwaltungsgerichtshof angesichts der von der Berufsbehörde festgestellten Umstände (Entfernung der beiden Häuser der Beschwerdeführer zum gegenständlichen Haus, Verbesserung der Situation für den Zweitbeschwerdeführer durch den projektierten Teilabbruch) eine Gesundheitsbeeinträchtigung durch das Vorhaben nicht erkennen, auch dann nicht, wenn die bewilligte Anhebung des Firstes, wie vorgetragen, im westlichen Bereich eine Erhöhung um 1,65 cm bedeuten sollte.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Beschwerden waren daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 27. Jänner 2011

Schlagworte

Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Verfahrensmangel Sachverhalt Sachverhaltsfeststellung Rechtsmittelverfahren Berufung Befangenheit innerhalb der Gemeindeverwaltung Baurecht Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010060219.X00

Im RIS seit

22.02.2011

Zuletzt aktualisiert am

20.03.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at