jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1990/12/6 89/06/0130

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.12.1990

Index

L82005 Bauordnung Salzburg;

Norm

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Draxler und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Leukauf, Dr. Giendl und Dr. Müller als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gritsch, über die Beschwerde der N gegen den Bescheid der Bauberufungskommission der Landeshauptstadt Salzburg vom 20. Juni 1989, Zl. MD/A-BBK-41/3/88, betreffend Nachbareinwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Partei: K), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Salzburg hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 9.930,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren wird abgewiesen.

Begründung

Am 29. März 1985 beantragte die Mitbeteiligte als Eigentümerin des Grundstückes Nr. n/1, KG X, in Salzburg, die Erteilung der Baubewilligung zur Erneuerung des Obergeschoßes und des Dachstuhles sowie zur Schaffung eines Stiegenhauszubaues am bestehenden Wohnhaus. Nach den Plänen sollte die bestehende Traufenhöhe auf 6 m erhöht, der im § 25 Abs. 3 des Bebauungsgrundlagengesetzes (BGG) vorgesehene Abstand zur nördlichen Grenze, wo das Grundstück Nr. n/2, KG X, der Beschwerdeführerin angrenzt, um 90 cm unterschritten werden, also statt 4,50 m nur 3,60 m betragen.

Mit Bescheid vom 5. September 1985 erteilte die Baubehörde erster Instanz gemäß § 25 Abs. 8 BGG der mitbeteiligten Partei die erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Mindestabstandes und sodann die Baubewilligung gemäß § 9 Abs. 2 des Baupolizeigesetzes (BauPolG). Die Entscheidung stützte sich auf das Gutachten des beigezogenen Amtssachverständigen. Auch die Beschwerdeführerin hatte ihre Zustimmung erteilt. Aus den Plänen ergibt sich, daß im Erdgeschoß der größere Teil der nördlichen Front des Altbestandes des Wohnhauses schon

bisher von der Nachbargrenze der Beschwerdeführerin nur 3,60 m entfernt war und nun der restliche Teil für die Errichtung des Stiegenhauses ebenfalls bis auf 3,60 m herangebaut werden soll. Zwischen dem schon bisher nur 3,60 m entfernten Gebäudeteil und der Grundgrenze befindet sich eine Kleingarage der mitbeteiligten Partei.

Im Zuge der Bauführung wurde im Bereich des Zubaues entgegen der Baubewilligung der Abstand von 3,60 m um 20 bis 25 cm unterschritten. Über Auftrag der Baubehörde wurde die unrichtig situierte Abschlußwand abgetragen.

Bei einer weiteren Überprüfung am 3. November 1986 wurde festgestellt, daß die zum Grundstück der Beschwerdeführerin hin bewilligte Vordachlänge von 0,40 m nunmehr mit 0,90 m ausgeführt worden sei, die Traufenhöhe nicht 6 m, sondern 6,23 m betrage und die von der Beschwerdeführerin gerügten Mängel hinsichtlich des Garagendaches auf einen Fehler in der Plandarstellung zurückzuführen sei. Von der mitbeteiligten Partei wurden hinsichtlich des Wohnhauses Austauschpläne vorgelegt, nach denen die Traufenhöhe statt der seinerzeit bewilligten 6 m nunmehr 6,15 m beträgt. Gleichzeitig wurde am 28. November 1986 ein Ansuchen um Ausnahme hinsichtlich der weiteren Überschreitung der selbst schon mit Ausnahmegenehmigung bewilligten Höhe von 6 m um weitere 15 cm und hinsichtlich der Vordachlänge (nunmehr 95 cm) gestellt. Bezüglich der Höhe der Traufe hätten sich im Zuge der Bauarbeiten erhebliche Niveauunterschiede in der bestehenden Holzdecke über dem Erdgeschoß ergeben. Um den Fußbodenaufbau dem Stand der Technik entsprechend herzustellen und die vorgeschriebene Raumhöhe von 2,50 m einzuhalten, habe das Objekt um 15 cm höher als vorgesehen errichtet werden müssen.

In der mündlichen Verhandlung am 6. März 1987 führte der bautechnische Amtssachverständige hinsichtlich des für das verwaltungsgerichtliche Verfahren allein bedeutsamen Abstandes zur Grenze der Liegenschaft der Beschwerdeführerin in Ansehung der Traufenhöhe aus, der mit Bescheid vom 5. September 1985 bewilligte Abstand von 3,60 m werde zwar eingehalten, doch sei die Traufenhöhe mit 6,15 m höher ausgeführt worden, was einem Nachbarabstand von 4,62 m entspreche. Die Unterschreitung betrage daher 1,02 m insgesamt (somit um 12 cm mehr als 1985 mit 90 cm bewilligt). Die Erhöhung der Dachtraufe sei durch die mitbeteiligte Partei mit technischen Erfordernissen in Anbetracht des Altbestandes begründet worden, da im Zuge der Bauarbeiten Höhendifferenzen im Altbestand festgestellt und diese durch die 15 cm überbrückt worden seien. Die Verlängerung des Vordaches sei mit architektonischen Erfordernissen begründet worden. In bezug auf die technischen Kriterien bezüglich der Ausnahmegenehmigung sei anzumerken, daß durch die nunmehr gegebene Traufenhöhe von 6,15 m keine erhebliche Beeinträchtigung des nordseitig anschließenden Grundstückes der Beschwerdeführerin entstehe. Die Vergrößerung des Vordaches stelle jedoch in bezug auf die technischen Erfordernisse keine Notwendigkeit dar. Es folgen kurze Ausführungen, warum die Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt werde. Die Erhöhung der Traufe werde daher positiv beurteilt. Die Beschwerdeführerin sprach sich dagegen aus.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 15. Dezember 1987 wurde, soweit für das verwaltungsgerichtliche Verfahren bedeutsam, der mitbeteiligten Partei im Spruchpunkt I gemäß § 25 Abs. 8 BGG die Ausnahme zur Unterschreitung des Mindestabstandes bei einer Traufenhöhe von 6,15 m bis auf 3,60 m bewilligt und im Spruchpunkt III gemäß § 9 Abs. 2 BauPolG die (nachträgliche) Baubewilligung zur Durchführung des Vorhabens beim Wohnobjekt sowie für Umbaumaßnahmen hinsichtlich der bestehenden Pkw-Kleingarage und für die Errichtung eines überdachten Sitzplatzes im ostseitigen Anschluß am Wohngebäude erteilt. Die Unterschreitung des Abstandes bei der Traufenhöhe von 6,15 m stelle keine erhebliche Beeinträchtigung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin dar.

In der dagegen rechtzeitig erhobenen Berufung bekämpfte die Beschwerdeführerin die Absprüche I und III in Ansehung der Zu- und Umbaumaßnahmen am Wohngebäude und von Umbaumaßnahmen bei der Garage, wobei sie u.a. auch darauf verwies, daß ohnehin bereits für eine Traufenhöhe von 6 m eine Ausnahme erteilt worden sei und für eine weitere Erhöhung der Dachtraufe keine bauliche Notwendigkeit bestehe.

Der bautechnische Beisitzer der belangten Behörde traf am 8. November 1988 unter Anfertigung einer planlichen Unterlage die Feststellung, es werde auf Grund der dargestellten Beschattungsverhältnisse die unverbaute Fläche der Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch die Erhöhung der Traufe nur geringfügig einer zusätzlichen Beschattung ausgesetzt. Die Auswirkung auf die Belichtung sei zu vernachlässigen. Ein Vermittlungsversuch schlug in der Folge fehl, da die mitbeteiligte Partei offensichtlich nicht bereit war, den der Baubewilligung widersprechenden Dachvorbau zu berichtigen.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 20. Juni 1989 wurde die Berufung, soweit sie sich gegen die

Ausnahmegenehmigung (Spruchpunkt I) und gegen die Bewilligung für Um- und Zubaumaßnahmen am Wohnhaus (Teil des Spruchpunktes III) richtet, als unbegründet abgewiesen und festgehalten, daß über die Berufung, soweit sie sich gegen die im Spruchpunkt III enthaltene Baubewilligung für Umbaumaßnahmen bei der bestehenden Pkw-Kleingarage beziehe, eine gesonderte Entscheidung ergehen werde. Nach Wiedergabe des Berufungsvorbringens, einer kurzen Schilderung des Verwaltungsgeschehens sowie der hier maßgebenden Bestimmungen des Bebauungsgrundlagengesetzes heißt es, gemäß § 25 Abs. 8 BGG könne die Behörde eine ausnahmsweise Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände unter der Voraussetzung der lit. a bis d zulassen. Es sei davon auszugehen, daß der mitbeteiligten Partei bereits mit Bescheid vom 5. September 1985 rechtskräftig die Bewilligung erteilt worden sei, den Mindestabstand des umzubauenden Objektes bei einer Traufenhöhe von 6 m anstelle des vorgeschriebenen Ausmaßes von 4,50 m gegen das Grundstück der Beschwerdeführerin bis auf 3,60 m zu unterschreiten. Damit sei auch die Beschwerdeführerin einverstanden gewesen. Nach der Durchführung habe sich jedoch eine Traufenhöhe von 6,15 m ergeben. Die Behörde erster Instanz habe auf Grund des Ansuchens der Beschwerdeführerin um nachträgliche Bewilligung der Bauausführung gemäß § 25 Abs. 8 BGG die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Mindestabstandes von 4,62 m bis auf 3,60 m (sohin um 1,02 m) erteilt. Auf Grund der rechtskräftigen Bewilligung vom 5. September 1985 sei lediglich zu prüfen, ob die Unterschreitung des Nachbarabstandes um weitere 12 cm gesetzmäßig sei, wobei festzuhalten sei, daß der Abstand von 3,60 m auch durch die tatsächliche Bauführung nicht unterschritten werde. Die Meinung der Beschwerdeführerin, bei der Berechnung des Mindestabstandes sei nicht von der Traufenhöhe, sondern von der Firsthöhe (8,85 m) auszugehen, sei unrichtig, weil nach der klaren Vorschrift des § 25 Abs. 3 BGG ausschließlich die oberste Traufen- bzw. Gesimshöhe und keinesfalls die Firsthöhe als Kriterium heranzuziehen sei. Wie aus den den Parteien bekannten Darlegungen über die Schattenfläche ersichtlich sei, bewirke die Erhöhung der Dachtraufe um 0,15 m (auch) für den unverbauten Teil der Liegenschaft der Beschwerdeführerin nur eine geringfügige Vergrößerung der Schattenfläche, bezüglich der Belichtung ergebe sich keine meßbare Auswirkung. Deshalb werde die Erteilung der Ausnahme zur Unterschreitung des Mindestabstandes um weitere 12 cm für gerechtfertigt erachtet. Bei einer Gesamtbetrachtungsweise ergebe sich, daß das Grundstück der Beschwerdeführerin durch die zweifellos geringfügige Verringerung des Nachbarabstandes um 12 cm nicht erheblich beeinträchtigt werde. Insgesamt sei der Vorteil der Ausnahmewerberin größer als der - kaum wahrnehmbare - Nachteil für das Grundstück der Beschwerdeführerin.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, mit der Rechtswidrigkeit des Inhaltes geltend gemacht wird.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in der von ihr erstatteten Gegenschrift beantragt, die Beschwerde als unbegründet abzuweisen. Auch von der mitbeteiligten Partei wurde ein gleichlautender Antrag gestellt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Für den Beschwerdefall sind insbesondere folgende Bestimmungen des Salzburger Bebauungsgrundlagengesetzes, LGBl. Nr. 69/1968, in der Fassung LGBl. Nr. 79/1985, von Bedeutung:

"§ 25

.....

(3) Die Bauten müssen 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.

.....

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

a)

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

b)

benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht ihre Bebaubarkeit bzw. das gewährleistete und erforderliche Tageslicht verlieren oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt werden;

c)

insgesamt der Vorteil des Ausnahmewerbers größer ist als der Nachteil für die benachbarten Grundstücke, Bauten und Anlagen und

d)

die Lage des Baues sich nicht aus einem Bebauungsplan ergibt."

Die Beschwerdeführerin geht nunmehr auch von der Regelung des § 25 Abs. 3 BGG aus, wonach die Höhe der obersten Dachtraufe, die beim Vorhaben der mitbeteiligten Partei 6,15 m beträgt, für die Berechnung des grundsätzlich vorgeschriebenen Abstandes des Gebäudes von ihrer Grundgrenze von Bedeutung ist. Sie hält nicht mehr ihre Ansicht aufrecht, die Firsthöhe sei maßgebend. Bei der (nach den ausgewechselten Bauplänen) vorgesehenen Traufenhöhe von 6,15 m würde der gemäß § 25 Abs. 3 BGG grundsätzlich vorgeschriebene Abstand zur Grundgrenze der Beschwerdeführerin 4,62 m betragen.

Der mitbeteiligten Partei wurde schon mit dem in der Sachverhaltsdarstellung genannten Bescheid vom 5. September 1985 bei einer Traufenhöhe von 6 m die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandes von 4,50 m um 0,90 m auf 3,60 m rechtskräftig bewilligt, wobei die Beschwerdeführerin selbst auch dieser Maßnahme die Zustimmung erteilt hat. Mit Recht ging daher die belangte Behörde davon aus, daß im Hinblick auf die Ausführung einer tatsächlichen Traufenhöhe von 6,15 m, also einer Überschreitung um weitere 15 cm, lediglich zu prüfen war, ob die sich daraus ergebende Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes um WEITERE 12 cm (unter Beibehaltung des schon bewilligten Mindestabstandes von 3,60 m) im Sinne des § 25 Abs. 8 BGG bewilligungsfähig ist. Der Meinung der Beschwerdeführerin, durch die erhöhte Ausführung der Traufe sei der ursprüngliche Bewilligungsbescheid untergegangen, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht beizutreten.

Der Regelung des § 25 Abs. 8 BGG ist unmißverständlich zu entnehmen, daß die Voraussetzungen nach lit. a bis lit. d kumulativ, d.h. alle gemeinsam, vorliegen müssen (vgl. auch Hauer, Salzburger Baurecht, Anm. 14 zu § 25 BGG, S. 237). Mangelt es auch nur an einer Voraussetzung, so ist die dennoch erfolgte Erteilung der Ausnahmebewilligung gesetzwidrig.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin konnte die belangte Behörde auf Grund der Ausführungen des von der ersten Instanz beigezogenen Amtssachverständigen sowie der Darlegungen des technischen Beisitzers der belangten Behörde davon ausgehen, daß die Regelung der lit. b des § 25 Abs. 8 BGG einer Bewilligung der Ausnahme nicht entgegensteht. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang darauf verweist, daß die mitbeteiligte Partei auch sonst noch mehrfach der Baubewilligung vom 5. September 1985 zuwidergehandelt habe, ist ihr zu entgegnen, daß Gegenstand der angefochtenen Entscheidung weder die bescheidwidrige Verlängerung des Vordaches noch das Garagenprojekt ist.

Der Rüge der Beschwerdeführerin, es mangle an der Voraussetzung der lit. a des § 25 Abs. 8 BGG, weil die Notwendigkeit der Erhöhung der Dachtraufe, also die Abweichung von der bewilligten Bauausführung, um weitere 15 cm nicht gegeben sei, kommt jedoch unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften Berechtigung zu.

Die Unmöglichkeit der Änderung eines Bestandes unter Wahrung des gesetzlichen Abstandes (und damit die Notwendigkeit einer Bauführung) ist dann gegeben, wenn die Maßnahme (sonst) technisch nicht möglich bzw. die erforderliche Änderung unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände dem Bauwerber wirtschaftlich unzumutbar wäre (vgl. z.B. das hg. Erkenntnis vom 3. Dezember 1981, Slg. N. F. Nr. 10.607/A). Nun hat zwar die mitbeteiligte Partei ihr Ausnahmeansuchen vom 28. November 1986 auf im Zuge der Bauarbeiten aufgetauchte Niveauunterschiede in der bestehenden Holzdecke im Erdgeschoß gestützt. Dem in der Verhandlung vom 6. März 1987 abgegebenen Gutachten des Amtssachverständigen ist jedoch nicht zu entnehmen, daß der Gutachter die tatsächliche Notwendigkeit der Erhöhung um 15 cm, um den schon bewilligten Umbau vornehmen zu können, im oben dargelegten Sinn überprüft

hat. Es fehlt jedenfalls an der Aufnahme eines entsprechenden Befundes und von gutächtlichen Ausführungen, die einer nachprüfenden Kontrolle zugänglich sind. Läßt sich doch auch den vorgelegten Auswechslungsplänen zu dieser Frage nichts Konkretes entnehmen. Der in der Gegenschrift der belangten Behörde vertretenen Ansicht, es reiche aus, daß der Amtssachverständige den Behauptungen der mitbeteiligten Partei nicht (ausdrücklich) entgegengetreten sei, vermag der Verwaltungsgerichtshof nicht beizupflichten. Nur dann, wenn die mit Bescheid vom 5. September 1985 bewilligte Bauführung im Sinne der obigen Ausführungen erforderlich und ohne die Erhöhung der Dachtraufe technisch unmöglich bzw. wirtschaftlich unzumutbar wäre, könnte auch die Voraussetzung der lit. a des § 25 Abs. 8 BGG als gegeben bezeichnet werden.

Da somit der Sachverhalt in einem wesentlichen Punkt einer Ergänzung bedarf bzw. Verfahrensvorschriften außer acht gelassen wurden, bei deren Einhaltung die belangte Behörde zu einem anderen Bescheid hätte kommen können, war der angefochtene Bescheid gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff. VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 206/1989, hinsichtlich des Schriftsatzaufwandes beschränkt durch die von der Beschwerdeführerin beantragte Höhe. Die Abweisung des Mehrbegehrens betrifft Stempelgebühren für nicht erforderliche Beilagen.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1990:1989060130.X00

Im RIS seit

07.01.2002

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at