Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-10.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 01.07.2004

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskunft:
Dr. Sabine Miessgang
Tel: #43(0)5574/511-27117

Betreff: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 118;
Abstandsnachsicht gemäß § 7 Abs 1 lit f Baugesetz

Mit Inkrafttreten des neuen Baugesetzes am 1.1.2002 wurden auch die Bestimmungen über die Abstandsnachsicht maßgeblich geändert (vgl § 7 Baugesetz).
Dabei war es die Absicht des Gesetzgebers, die Zulassung einer Abstandsnachsicht gegenüber der Rechtslage nach dem bisherigen BauG zu erleichtern, eine Abstandsnachsicht soll in mehr Fällen als bisher erteilt werden können. In allen jenen Fällen, in denen nach den bisherigen gesetzlichen Vorschriften eine Abstandsnachsicht erteilt werden konnte, sollte dies jedenfalls auch weiterhin möglich sein.

Wie die Erfahrung zeigt, bereitet der § 7 Abs 1 lit f BauG, welcher die Möglichkeit einer Abstandsnachsicht für den Fall einräumt, dass *„bei der Änderung der Verwendung eines Gebäudes der Nachbar nicht stärker beeinträchtigt wird als bisher*“, offensichtlich in der Praxis Schwierigkeiten. Die Formulierung der Erläuterungen zu dieser Gesetzesstelle lässt auch eine Auslegung zu, dass in allen jenen Fällen, in denen der Nachbar durch eine Verwendungsänderung stärker belastet wird als bisher, eine Abstandsnachsicht ausgeschlossen ist, und zwar auch in dem Fall, dass für dasselbe Projekt, wenn es neu eingereicht und errichtet würde, eine Abstandsnachsicht – insbesondere aus dem Grund einer zweckmäßigen Bebauung (§ 7 Abs. 1 lit. b BauG) – erteilt werden könnte.

Eine solche Auslegung würde aber dem Willen des Gesetzgebers widersprechen und wäre auch unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes bedenklich, da eine bestimmte Art der Verwendung, je nachdem, ob sie bereits ursprünglich vorgesehen war oder erst später beabsichtigt ist, unterschiedlich behandelt würde. Immer dann, wenn ein Vorhaben eine Abstandsnachsicht rechtfertigt, wird diese zu erteilen sein, unabhängig davon, ob dem ursprünglichen Baukonsens eine andere Verwendung zu Grunde lag oder nicht.

Ergibt das Verfahren, dass durch die neue Art der Verwendung der Nachbar nicht stärker beeinträchtigt ist als durch die bisherige (baurechtlich konsentierte) Verwendung, so stellt dies unabhängig vom Ausmaß der ursprünglich konsentierten Immissionen einen Grund für eine Abstandsnachsicht dar.

Bei einem Antrag auf Bewilligung einer Änderung der Verwendung eines mit Abstandsnachsicht bewilligten Gebäudes ist wie folgt vorzugehen:

→ Die Baubehörde hat vorerst nur zu prüfen, ob die Immissionen auf Grund der neuen Verwendung höher sind als die Immissionen auf Grund der bereits bestehenden Nutzung. Wenn das Immissionslevel der neuen Verwendung zumindest auf dem gleichen Niveau bleibt oder sogar niedriger wird, kann die Erteilung der Abstandsnachsicht auf § 7 Abs 1 lit f BauG gestützt werden.

→ Wurde ein Mehr an Belästigungen für den Nachbarn festgestellt, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, ob dann, wenn die nunmehr beabsichtigte Verwendung bereits dem ursprünglichen Projekt zu Grunde gelegen wäre, eine Abstandsnachsicht zu erteilen gewesen wäre. Ist diese Frage zu bejahen, ist die Abstandsnachsicht für die Verwendungsänderung zu erteilen. Darüber hinaus bleibt freilich die Regelung des § 8 über den Immissionsschutz anzuwenden.

Die Kurzinformationen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Landesregierung können hinkünftig - ebenso wie auch sämtliche Auflagenberichte im Rahmen der überörtlichen Raumplanung - auf unserer Homepage

www.vorarlberg.at/Raumplanung

nachgelesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesrat

Manfred Rein