OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:

LVwG-151272/14/WP

Datum:

Linz, 17. Mai 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Peterseil über die Beschwerde der DI B S, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Edt bei Lambach vom 4. April 2017, GZ: 131-9-1425-2016, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 30. November 2017 unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen und sofortiger Verkündung der Entscheidung

zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Bisheriger Verfahrensgang:

1. Mit Eingabe vom 7. November 2016 beantragten M G sowie A N (in der Folge kurz: Bauwerber) unter Anschluss eines Einreichplanes, einer Baubeschreibung und weiterer Beilagen die Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses und einer Garage auf dem Grundstück Nr x, EZ x der KG x.

2. Gegen dieses Vorhaben erhob die Beschwerdeführerin (in der Folge kurz: Bf) mit Schriftsatz vom 3. Jänner 2017 Einwendungen bezogen auf (1) die Gebäudehöhe, (2) die Geschossflächenzahl, (3) die massiven Anschüttungen und den Geländeverlauf sowie (4) die Höhe der Einfriedungsmauer.

3. Am 4. Jänner 2017 fand eine Bauverhandlung statt, zu der die Bf ladungsgemäß erschien. Im Zuge der Bauverhandlung hielt die Bf ihre schriftlichen Einwendungen ausdrücklich aufrecht.

4. Mit Bescheid vom 21. Jänner 2017 erteilte der Bürgermeister der Gemeinde Edt bei Lambach den Bauwerbern unter Vorschreibung von Auflagen die Bewilligung für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses und einer Garage auf dem Grundstück Nr x, EZ x der KG x und setzte sich mit den Einwendungen der Bf ausführlich auseinander.

5. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf Berufung, die sie im Wesentlichen (1) mit der Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl, (2) der Überschreitung der maximal zulässigen First- und Traufenhöhe, (3) der Überschreitung der höchst zulässigen Geschossanzahl sowie (4) mit der Mangelhaftigkeit des Verfahrens begründete.

6. Mit Bescheid vom 4. April 2017 wies der Gemeinderat der Gemeinde Edt bei Lambach (in der Folge kurz: belangte Behörde) die Berufung als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid des Bürgermeisters vollinhaltlich.

7. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde der Bf, mit der sie inhaltliche Rechtswidrigkeit und Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend macht. Inhaltlich bringt die Bf (1) Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl, (2) Überschreitung der höchst zulässigen Geschossanzahl sowie (3) Überschreitung der maximal zulässigen First- und Traufenhöhe, vor. Abschließend beantragt die Bf, das Landesverwaltungsgericht möge in der Sache selbst entscheiden und den Baubewilligungsantrag abweisen, in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und die Angelegenheit an die belangte Behörde zurückverweisen.

8. Mit Schreiben vom 16. Mai 2017, beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 1. Juni 2017 eingelangt, legte die belangte Behörde die Beschwerde samt Verwaltungsakt zur Entscheidung vor und äußerte sich umfassend.

9. Mit Schriftsatz vom 4. Juli 2017 äußerte sich die Bf ergänzend zum Beschwerdevorbringen.

10. Am 30. November 2017 führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der die Bf, ihr Ehegatte, ihr Rechtsvertreter, ein bautechnischer Privatsachverständiger der Bf, die Bauwerber, der Rechtsvertreter der belangten Behörde, der Ortsplaner der Gemeinde Edt bei Lambach sowie der vom Landesverwaltungsgericht beigezogene bautechnische Amtssachverständige teilnahmen.

II. Festgestellter Sachverhalt und Beweiswürdigung:

1. Das Landesverwaltungsgericht geht von folgendem Sachverhalt aus:

1.1. Die Bauwerber sind jeweils Hälfteeigentümer des Baugrundstückes Nr x, EZ x der KG x und planen dort die Errichtung eines im Einreichplan der x Bau GmbH dargestellten Einfamilien-Wohnhauses und einer Garage. Das Wohnhaus besteht aus drei als „KG“, „EG“ und „DG“ bezeichneten Gebäudeebenen und wird mit einem 30° geneigten Satteldach bedacht. Der Garagenteil erhält ein Flachdach. Ausgehend vom Nullpunkt (FBOK „EG“) beträgt die Firsthöhe 7,48m. Der (Höhen-)Fixpunkt (OK Kanaldeckel) liegt bei -3,87m (Lageplan). Die als „KG“ bezeichnete Gebäudeebene ragt (im hinteren Teil) unter das umliegende Gelände (Schnitt A-A) [Grundbuchsauszug, ON 13 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Einreichplan, ON 2 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2. Das Baugrundstück Nr x der KG x weist eine Fläche von 801 Quadratmetern auf [Grundbuchsauszug, ON 13 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Die Bruttogeschossfläche der Gebäudeebene „EG“ beträgt 122,50 Quadratmeter, jene der Gebäudeebene „DG“ 122,50 Quadratmeter.

1.4. Die Bf ist Alleineigentümerin des nordöstlich vom Baugrundstück gelegenen Grundstückes Nr. x1, EZ x1, der KG x. Dieses Grundstück ist weniger als 10 Meter vom Baugrundstück entfernt.

2. Beweiswürdigung:

Der oben dargestellte Sachverhalt ergibt sich aus den in Klammer angeführten Beweismitteln und wird von der Bf substantiell nicht bestritten. Etwaige

Abweichungen in der Natur, wie sie von der Bf mit Lichtbildern darzustellen versucht werden, waren bei der Sachverhaltsfeststellung nicht zu berücksichtigen, da einem Projektgenehmigungsverfahren ausschließlich die planlichen Darstellungen zugrunde zu legen sind. Die dortigen Angaben werden aber selbst von der Bf nicht bestritten.

III. Rechtliche Beurteilung:

1.1.1. Gemäß § 31 Abs 1 Oö. BauO 1994 sind Nachbarn bei Wohngebäuden [...]: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind (Z 1) und bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind (Z 2). Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

1.1.2. Gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 sind öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn [...] im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

1.1.3. Gemäß § 32 Abs 1 Oö. ROG 1994 hat der Bebauungsplan auszuweisen und festzulegen: [...] 3. die Fluchtlinien (Abs. 3); 4. die Gebäudehöhe (Abs. 4); [...]. Gemäß Abs 4 par cit ist die Höhe der Gebäude nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder der Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.

1.1.4. Gemäß § 32 Abs 6 Oö. ROG 1994 ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder

der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. […] Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen.

1.2.1. Der einschlägige Bebauungsplan (Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Edt bei Lambach) Bebauungsplan Nr. x „x“, wurde am 5. Juli 2011 beschlossen und vom 25. Juli 2011 bis 16. August 2011 kundgemacht [ON 6 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.2.2. Aus der Nutzungsschablone ergibt sich für das Baugrundstück „Haustyp A“, offene Bauweise, die Zulässigkeit eines Vollgeschosses samt eines Dachgeschosses sowie die Geschossflächenzahl 0,35. Durch die Zuordnung zu „Haustyp A“ ergibt sich bei hangseitiger Bebauung eine maximale Firsthöhe von 12,0 Meter, eine maximale Traufenhöhe von 8,5 Meter (Systemskizze).

1.2.3. Zur Gebäudehöhe wird in den schriftlichen Ergänzungen zunächst festgehalten, dass „[d]ie max. Gebäudehöhe […] durch die Angabe der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die max. First- und Traufenhöhe (jeweils über höchsten Schnittpunkt Erschließungsstraße mit Grundgrenze) festgelegt [wird]. Unter Einhaltung der Höhen ist der Ausbau eines Dachgeschoßes oder Dachraumes möglich“.

1.2.4. Der Bebauungsplan enthält zudem Regelungen zum „in Erscheinung treten“ der Objekte. Für den Begriff „Zweigeschoßig in Erscheinung treten“ findet sich in der schriftlichen Ergänzung folgende Begriffsbeschreibung: „Zweigeschoßig in Erscheinung treten bedeutet, dass entweder das Erd- und Obergeschoss – ohne Keller – in Erscheinung treten dürfen, oder das Erd- und Kellergeschoß, auch wenn die Fußbodenoberkante des Kellergeschoßes teilweise unter dem fertigen Gelände liegt. Keller darf max. 0,50 m über fertigem Gelände in Erscheinung treten“. Mit dieser Beschreibung korrelieren die Systemskizzen zu den Schnitten „A-A“, „B-B“ sowie „C-C“, die hinsichtlich der Regelung zur Gebäudehöhe sowie zum „in Erscheinung treten“ maßgeblich sind.

1.2.5. Hinsichtlich „Haustyp A“ legt der Bebauungsplan fest: „Die Objekte dürfen talseitig max. zweigeschoßig, hangseitig eingeschoßig über fertigem Gelände in Erscheinung treten. TH: max. 8,5m FH: max. 12m, max. Übermauerung 1,50m“.

1.2.6. Gemäß Punkt 11. der schriftlichen Ergänzung stellt die Geschoßflächenzahl (GFZ) das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche und Nettogrundstücksfläche (Bauplatz) dar. Die „Bruttogeschoßfläche = Summe der Bruttoflächen aller Geschoße Ausgenommen: Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen, Balkone. Loggien hingegen sind einzurechnen, ebenso jene Flächen im ausgebauten Dachgeschoß, die sich für einen Ausbau als Wohnraum eignen“.

2.1. Der Abstand des Grundstücks der Bf vom Baugrundstück beträgt weniger als 10,00 Meter, weshalb die Bf unstrittig Nachbarin iSd § 31 Abs 1 Z 1 Oö. BauO 1994 ist.

2.2. Nach der stRsp des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (VwGH 27.1.2016, 2012/05/0210; 11.12.2012, 2009/05/0269, mwN).

2.3.1. Der Bebauungsplan beschränkt in mehrfacher Weise die Höhenentwicklung von Gebäuden: Zunächst ergibt sich aus den Systemskizzen und der zugehörigen schriftlichen Ergänzung eine Beschränkung durch Festlegung der absoluten First- und Traufenhöhe. In einem weiteren Schritt begrenzt der Bebauungsplan die Höhenentwicklung durch die maximale Zahl an Geschossen (Zahl der Vollgeschosse, Dachgeschoss). Abschließend begrenzt der Bebauungsplan die Gebäudehöhe zusätzlich durch Bezugnahme auf deren hang- und talseitiges „in Erscheinung treten“ (Erscheinungsbild, vgl dazu die Ausführungen des Ortsplaners in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2016, ON 6 des verwaltungsbehördlichen Aktes).

2.3.2. Die Bf wendet sich in ihrer Beschwerde gegen die Höhenentwicklung des Bauvorhabens, einerseits im Hinblick auf die maximal zulässige Geschossanzahl, andererseits im Hinblick auf die maximal zulässige First- und Traufenhöhe. Im Einwendungsschriftsatz – den die Bf im Zuge der Bauverhandlung aufrecht hält – wendet sich die Bf allerdings ausschließlich gegen die Beschränkung der Gebäudehöhe durch die maximal festgelegte Geschossanzahl, während sie hinsichtlich der übrigen Höhenentwicklung von einer Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan ausgeht („Das geplante Bauvorhaben entspricht den Beschränkungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Höhenentwicklung, nicht jedoch der in der Nutzungsschablone des Bebauungsplanes ausgewiesenen Beschränkung der Gebäudehöhe von 1+D (A) […]“).

Ein Mitspracherecht der Bf hinsichtlich der Einhaltung der maximalen First- und Traufenhöhe besteht daher vor dem Hintergrund des § 42 AVG nicht (mehr). Aber selbst wenn man im Rechtlichen davon ausgeht, dass mit Erhebung der Einwendung betreffend Gebäudehöhe alle Höhenregelungen des Bebauungsplanes umfasst sind, erweist sich das Vorbringen der Bf als unbegründet, da die Firsthöhe (+7,48) sowie die Traufenhöhe (+4,24) bezogen auf den von den Bauwerbern

angenommenen (Höhen-)Fixpunkt (-3,87) 11,35 Meter bzw 8,11 Meter beträgt und damit die maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 Meter sowie die maximal zulässige Traufenhöhe von 8,50 Meter deutlich unterschritten wird.

2.3.3. Die Einwendung hinsichtlich der Überschreitung der maximal zulässigen Geschossanzahl betrifft ein subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn und wurde von der Bf rechtzeitig erhoben. Die Einwendung ist daher zulässig, wenngleich auch unberechtigt. Dies aufgrund folgender Überlegungen:

Bei der Festlegung der maximalen Geschossanzahl bedient sich der Bebauungsplan der Begrifflichkeiten des – zum Zeitpunkt seiner Erlassung – in Geltung stehenden Oö. Bautechnikgesetzes, LGBl 1994/67. Demnach bedeutet der Begriff

> „Vollgeschoß“ gemäß § 2 Z 25 lit d Oö. BauTG: „jedes zur Gänze und in voller lichter Raumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk oder von Außenwänden umschlossene Geschoß; Umfassungswände im Dachraum gelten nicht als Außenwände“;
>
> „Dachgeschoß“ gem Z 25 lit a par cit: „ein Geschoß über dem obersten Vollgeschoß, das - insbesondere durch die Höhe der Übermauerungen oder durch Fenster in diesen - die Begriffsmerkmale eines ausgebauten Dachraums überschreitet, ohne jedoch diejenigen eines Vollgeschosses zu erreichen; ein Dachgeschoß ist in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen, außer der Bebauungsplan legt etwas anderes fest“;
>
> „Erdgeschoß“ gem Z 25 lit b par cit: „das erste oder einzige Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits mindestens 15 cm über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt“;
>
> „Kellergeschoss“ gemäß Z 25 lit c par cit: „ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen (z. B. bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;
>
> „ausgebauter Dachraum“ gemäß Z 1 par cit: „ein Dachraum, a) in dem Einbauten vorhanden oder möglich sind, die durch Wände, Dachschrägen oder Decken umschlossen sind, b) der Übermauerungen bis höchstens 1,20 m über der Rohdeckenoberkante aufweist und c) in dem Fenster - außer in Giebelwänden - nur in Gaupenform oder als Dachflächenfenster ausgeführt werden;“

Das Bauvorhaben besteht aus drei Gebäudeebenen, wobei die als „KG“ bezeichnete Gebäudeebene hangseitig in das umliegende, künftige Gelände reicht, die Ebene „EG“ in voller lichter Raumhöhe vom aufgehenden Außenmauerwerk umschlossen ist und allseits mindestens 15cm über dem angrenzenden künftigen

Gelände liegt sowie die Übermauerung der Ebene „DG“ 1,50m beträgt. Im Lichte des Begriffsverständnisses des Bebauungsplanes handelt es sich bei der Ebene „KG“ daher um ein Kellergeschoss, bei der Ebene „EG“ um ein Erdgeschoss und bei der Ebene „DG“ um ein Dachgeschoss. Auch bei Zugrundelegung des Begriffsverständnisses des Oö. Bautechnikgesetzes 2013 betreffend Keller-, Erd- und Dachgeschoss ändert sich nichts an der rechtlichen Qualifikation der genannten Gebäudeebenen.

Da das Kellergeschoss kein Vollgeschoss darstellt (vgl die bei Neuhofer, Oö. Baurecht 2007[6] [2007] Seite 463 wiedergegebenen Gesetzesmaterialien) wird die maximal zulässige Geschossanzahl („I+D“) durch das Bauvorhaben nicht überschritten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 32 Abs 4 Oö. ROG 1994 die Höhe der Gebäude ua nach der Anzahl der Geschosse über dem Erdboden festgelegt werden. Ein Kellergeschoss, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reicht, stellt kein Geschoss über dem Erdboden im Sinn des § 32 Abs 4 Oö. ROG 1994 dar (vgl zu einem ähnlich gelagerten Fall VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193). Das Kellergeschoss war daher bei der Prüfung der Frage der Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Geschossanzahl durch das verfahrensgegenständliche Projekt nicht zu berücksichtigen, weshalb auch diesbezüglich kein Widerspruch zum Bebauungsplan vorliegt.

2.3.4. Hinsichtlich der (dritten) Regelung des Bebauungsplanes betreffend die Gebäudehöhe, nämlich des Erscheinungsbildes („in Erscheinung treten“) hat die Bf bis zum Ende der mündlichen Bauverhandlung keine Einwendung erhoben. Ihr Beschwerdevorbringen ist daher im Lichte des § 42 AVG nicht (mehr) zu berücksichtigen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass eine Regelung zum Erscheinungsbild von Gebäuden primär dem Schutz des Ortsbildes dient, insbesondere um den „Hochhauscharakter“ durch überdurchschnittlich hohe Gebäudefronten bei Hangbauweise auf der Talseite zu vermeiden. Die Regelung begrenzt damit primär die Zulässigkeit mehrerer Kellergeschosse, da diese bei der Regelung der Gebäudehöhe durch die maximal zulässigen Geschosse nicht zu berücksichtigen sind (vgl oben).

Aber selbst wenn man davon ausgeht, dass diese Regelung nicht nur öffentlichen, sondern auch subjektiv-öffentlichen Interessen der Nachbarschaft dient und darüber hinaus die Bf – trotzdem sie diese Regelung ausdrücklich nicht in ihrer Einwendung angesprochen hat – eine diesbezügliche Einwendung erhoben hat, so erweist sich die Einwendung als unbegründet. Dies aufgrund folgender Überlegungen:

Der Bebauungsplan differenziert bei dieser Regelung begrifflich zunächst zwischen „Keller“ und „Kellergeschoß“ und lässt Dachgeschosse gänzlich unberücksichtigt. Dachgeschosse sind daher bei der Beurteilung des Erscheinungsbildes offensichtlich nicht miteinzubeziehen. In einem weiteren Schritt definiert der

Bebauungsplan den – bei den einzelnen Haustypen verwendeten – Begriff des „Zweigeschoßig in Erscheinung treten“ und bildet zwei Fallgruppen: Einerseits kann (A) „Zweigeschoßig in Erscheinung treten“ bedeuten, dass das Erd- und Obergeschoß – ohne Keller – in Erscheinung treten dürfen. Andererseits kann (B) „Zweigeschoßig in Erscheinung treten“ bedeuten, dass das Erd- und Kellergeschoss in Erscheinung treten, auch wenn die Fußbodenoberkante des Kellergeschoßes teilweise unter das fertige Gelände reicht. Diese Regelung ist vor dem Hintergrund der oben beschriebenen – offensichtlich erkennbaren – Intention zu interpretieren, wonach ein talseitiger Hochhauscharakter vermieden werden soll, ein Kellergeschoss also talseitig in voller Geschosshöhe „in Erscheinung tritt“. Soweit der Bebauungsplan abschließend noch eine Regelung betreffend das „in Erscheinung treten“ des „Kellers“ trifft, so ist diese Regelung trotz seiner Anordnung unmittelbar nach der Regelung zu Fallgruppe (B) systematisch der Fallgruppe (A) zuzuordnen, da einerseits der Begriff des „Kellers“ ausschließlich im Regelungsbereich dieser Fallgruppe verwendet wird und bei systematischer Betrachtungsweise auch nur in dieser Fallkonstellation zur Anwendung gelangen kann, da bei (vollem) „in Erscheinung treten“ des „Kellers“ Fallgruppe (B) zur Anwendung gelänge.

Die Regelung zum hier maßgeblichen Haustyp A legt fest, dass Objekte „talseitig max. zweigeschoßig, hangseitig eingeschoßig über fertigem Gelände in Erscheinung treten“ dürfen. Da beim gegenständlichen Bauvorhaben das Kellergeschoss talseitig (zumindest teilweise) in voller Geschosshöhe in Erscheinung tritt, ist Fallgruppe (B) anzuwenden und darf das Gebäude talseitig nur mit seinem Keller- und Erdgeschoss und hangseitig nur eingeschossig in Erscheinung treten. Da das Dachgeschoss bei der Beurteilung des Erscheinungsbildes außer Betracht zu bleiben hat (siehe dazu auch die Systemskizzen), der Keller hangseitig nicht in Erscheinung tritt (siehe dazu die „Ansicht Nordosten“), stimmt das Bauvorhaben mit den Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich seines Erscheinungsbildes überein.

2.4.1. Bei der Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke (vgl. § 32 Abs 6 Oö. ROG 1994), die in einer die Nachbarinteressen schützenden Weise die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem angegebenen Bauzweck (hier: Wohnnutzung) dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt, handelt es sich um eine Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, auf deren Einhaltung der Bf als Nachbarn gemäß § 31 Abs 4 Oö. BauO 1994 ein subjektiv-öffentliches Recht zukommt (VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193; VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235, mwN). Eine derartige Einwendung hat die Bf auch erhoben.

2.4.2. Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, wie weit ein Bau dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt, hat jenes Gelände zu sein, das sich nach Vollendung der Bauführung ergibt. Würde man auf das vor der Bauführung

bestehende Urgelände abstellen, würde dies bei Geländeveränderungen bewirken, dass nicht mehr das bewilligte und realisierte Bauprojekt und sein „In-Erscheinung-Treten“ von Relevanz wäre, sondern bloß ein fiktives „In-Erscheinung-Treten“. Im Übrigen kommt es auf den Verlauf dieses Geländes an. Schließen an die Außenwände eines Gebäudes weitere bauliche Anlagen an, wie Stützmauern oder Freitreppen, können diese nicht bewirken, dass sich der relevante Geländeverlauf verändert. Mit anderen Worten ist die Frage, ob ein Teil des Fußbodens eines Geschoßes über oder unter dem Gelände liegt, so zu beantworten, als wären diese vorgelagerten Bauteile nicht vorhanden. Eine Stützmauer bewirkt somit nur dann und insoweit, dass ein Geschoss unter der Erde liegt, als sie sich selber unter dem anschließenden Gelände befindet (VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209).

2.4.3. Im vorliegenden Fall sind zur Berechnung der Bruttogeschossfläche zunächst das Erdgeschoss sowie – aufgrund ausdrücklicher Angabe im Bebauungsplan – das Dachgeschoss heranzuziehen, da dies laut planlicher Darstellung gänzlich zu Wohnzwecken ausgebaut wird. Die von den Bauwerbern am Einreichplan angegebenen Bruttogeschossflächen von jeweils 122,50 Quadratmetern stimmen mit der planlichen Darstellung der Geschosse auf Basis der Kotierung überein (beide Geschosse sind deckungsgleich; der Berechnungsvorgang lautet: 12,50x9,00+2,00x5,00=122,50). Vor dem Hintergrund der oben (Punkt 2.4.2) dargestellten Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes befindet sich das Kellergeschoss gänzlich unter dem künftigen Gelände, da es im hinteren (nordöstlichen) Teil zur Gänze und im nordwestlichen Teil teilweise eingeschüttet ist. An den übrigen Seiten wird das Kellergeschoss von vorgelagerten Bauwerken (Stützmauer, Freitreppe) begleitet, an denen das künftige – über dem Kellerniveau liegende – Gelände anschließt. Das Kellergeschoss war daher – wie von den Bauwerbern bei ihrer Berechnung berücksichtigt – nicht in die Berechnung der Bruttogeschossfläche miteinzubeziehen, weshalb sich bei der angegebenen Grundstücksfläche von 801 Quadratmetern (= Bauplatz) eine Geschossflächenzahl von rund 0,31 [Berechnungsvorgang: (122,50+122,50)/801=0,306] ergibt. Die vom Bebauungsplan festgelegte maximale Geschossflächenzahl von 0,35 wird damit deutlich unterschritten. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan liegt daher nicht vor.

3. Im Ergebnis erweisen sich die Einwendungen der Bf – soweit sie sich überhaupt als zulässig erweisen – als unbegründet.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art 133 Abs 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung steht im Einklang mit der in der Entscheidung zitierten Rsp des Verwaltungsgerichtshofes und es ist die Frage, wie die Regelung des Bebauungsplanes zum Erscheinungsbild zu verstehen ist, anhand der konkreten Umstände bzw. Formulierung des vorliegenden Einzelfalls zu beurteilen, sodass dieser Beurteilung keine Bedeutung über den Einzelfall hinaus zukommt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil