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-151280/3/VG

Datum:

Linz, 5. Jänner 2018

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde des Mag. S B, vertreten durch x, Rechtsanwälte in L, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 10.5.2017, GZ. 0066309/2016 MDion RM (RM-Bau-160235), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Eingabe vom 20.5.2016 (Eingangsdatum) beantragte die x Bauträger GmbH (in der Folge: Bauwerberin) beim Magistrat der Landeshauptstadt Linz die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. x der KG L.

2. Mit Bescheid vom 2.11.2016 erteilte der Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen.

3. Mit Bescheid vom 10.5.2017 wies der Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) die dagegen erhobene Berufung des Beschwerdeführers (in der Folge: Bf) mit der Maßgabe als unbegründet ab, dass sich die erteilte Baubewilligung auf das im Berufungsverfahren am 4.4.2017 geänderte Projekt bezieht.

4. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende mit Schriftsatz vom 9.6.2017 fristgerecht eingebrachte Beschwerde des Bf. Der Bf erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid in seinem Recht auf Einhaltung der im maßgeblichen Bebauungsplan festgelegten bebaubaren Grundfläche von 200 m² verletzt. Der Bf beantragt, den angefochtenen Bescheid der belangten Behörde dahingehend abzuändern, dass der Antrag der Bauwerberin abgewiesen werde; in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und zur neuerlichen Entscheidung an die belangte Behörde zurückzuverweisen.

5. Mit Vorlageschreiben vom 16.6.2017 legte die belangte Behörde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG) zur Entscheidung vor und erstattete zugleich eine Äußerung zum Beschwerdeschriftsatz.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Auf dem Grundstück Nr. der KG L soll ein Wohnhaus errichtet werden. Dieses Grundstück bildet einen mit Bescheid vom 29.3.2016 bewilligten Bauplatz im Ausmaß von 633 m². Die beiden ost- und westseitig des Hauptbaukörpers angeordneten Baukörper, die im Grundriss Erdgeschoß des Einreichplanes vom 13.3.2017 (Eingangsdatum 4.4.2017) als Nebengebäude „Lager“ und als Nebengebäude „Trockner und Technik“ bezeichnet werden, sind durch eine Trennfuge vom Hauptbaukörper getrennt und nur von außen zugänglich. Diese beiden seitlichen Baukörper weisen Grundflächen von 27,4 m² (Lager) bzw.

26,7 m² (Trockenraum, Technik) auf, somit insgesamt 54,1 m². Die bebaute Grundfläche beträgt 198,768 m².

Wie aus der West-Ansicht im Einreichplan vom 13.3.2017 (Eingangsdatum 4.4.2017) hervorgeht, verläuft das künftige Gelände von der südlichen Stützmauer zunächst steil abfallend Richtung Norden und geht dann (ca. 2 m vor der südlichen Außenmauer des Obergeschoßes) in eine begrünte Dachfläche über, durch welche letztlich der darunter befindliche Hauptbaukörper vollständig eingeschüttet wird. Aus der Nord-Ansicht sowie dem Grundriss Obergeschoß ist weiters ersichtlich, dass sich die Geländeüberdeckung nicht bloß auf den Hauptbaukörper selbst erstreckt, sondern auch die danebenliegenden Baukörper mit einschließt.

Aus den Einreichplänen vom 13.3.2017 ist weiters ersichtlich, dass sich der Gebäudeabschluss der zu beurteilenden seitlichen Baukörper auf dem Niveau des Erdgeschoßes, also auf dem Niveau der zweiten Gebäudeebene des Hauptbaukörpers befindet, die seitlichen Baukörper selbst weisen jedoch jeweils nur ein Geschoß (über dem Erdboden) auf. Der Fußboden dieser Baukörper liegt 3,40 m über der „Null-Kote" und deren Hauptgesims liegt bei 6,40 m.

Der Bf ist Alleineigentümer des nördlich des Bauplatzes gelegenen Grundstücks Nr. x der KG L, welches nicht unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt, von diesem aber weniger als 10 m entfernt ist. Der Bf erhob im erstinstanzlichen Verfahren rechtzeitig Einwendungen gegen das Bauvorhaben, wobei – soweit hier noch relevant - eine Überschreitung der vom Bebauungsplan mit max. 200 m² limitierten bebaubaren Grundfläche ins Treffen geführt wurde.

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und Einholung eines aktuellen Grundbuchsauszuges zum Grundstück des Bf. Der entscheidungswesentliche Verfahrensgang und Sachverhalt ist hier bereits nach der Aktenlage geklärt und wird im Übrigen auch vom Bf nicht substanziell bestritten. Vielmehr sind aufgrund des Beschwerdevorbringens ausschließlich Rechtsfragen zu lösen, für die im Sinne der Judikatur des EGMR eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist, weshalb das LVwG die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung für nicht erforderlich erachtete (vgl. VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021 mHa 29.9.2016, Ro 2014/05/0091). Die Feststellungen zur bebauten Grundfläche stützt das LVwG auf das Gutachten des von der belangten Behörde beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen (ON 115 des Behördenaktes) unter Bezugnahme auf die hier maßgeblichen - im Berufungsverfahren vorgelegten - Einreichpläne vom 13.3.2017 (Eingangsdatum 4.4.2017), dem der Bf nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten ist. Der Berechnung des Bf ist aus rechtlichen Gründen

nicht zu folgen (siehe dazu Punkt V.). Die übrigen Feststellungen zum Bauvorhaben ergeben sich aus den in Punkt II. genannten Angaben in den bezughabenden Einreichplänen vom 13.3.2017.

IV. Maßgebliche Rechtslage:

Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBl. Nr. 66/1994, in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 90/2013:

„§ 31
Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;
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. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

[…]

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind 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. […]“

Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013), LGBl. Nr. 35/2013 in der hier maßgeblichen Fassung LGBl. Nr. 38/2016:

„§ 2
Begriffsbestimmungen

Im Sinn dieses Landesgesetzes bedeutet:

[…]

6. Bebaute Fläche: jener Grundstücksteil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird;

[…]

12. Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können;

[…]

16. Hauptbebauung oder Hauptgebäude: ein Gebäude ohne Rücksicht auf seine Größe, Lage, Verwendung und dergleichen, sofern es sich nicht um Nebengebäude handelt;

[…]

18. Nebengebäude: ein Gebäude mit höchstens einem Geschoß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient; ob im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, also ein Zubau zu diesem, hängt von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper ab;“

Der im fraglichen Bereich rechtswirksame Bebauungsplan x „x“ (kundgemacht im Amtsblatt der Stadt Linz Nr. x vom x) enthält - soweit hier relevant - folgende Festlegung:

„Bebaubare Grundfläche pro Hauptgebäude einschließlich Neu- und Zubauten max. 200 m² zulässig.“

V. Rechtliche Beurteilung:

Der Bf ist unstrittig Nachbar iSd Bestimmung des § 31 Abs. 1 Z 1 Oö. BauO 1994. Wie die belangte Behörde bereits unter Hinweis auf die einschlägige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ausführlich dargelegt hat, ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren 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 (vgl. etwa VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN). Jedenfalls hat auch das LVwG die hier gegenständliche Nachbarbeschwerde nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwH; dieser Entscheidung folgend VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066).

Der Bf erachtet sich in der vorliegenden Beschwerde in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes wegen der seines Erachtens gegebenen Überschreitung der im maßgeblichen Bebauungsplan festgelegten bebaubaren Grundfläche von max. 200 m² verletzt.

<u>Zur Frage des rückwärtigen, südlichen Bauteils:</u>

Der Bf begründet seine Beschwerde im Wesentlichen zunächst damit, dass die belangte Behörde einerseits selbst zugestehe, dass dieser Bauteil nicht zur Gänze

eingeschüttet sei und daher zumindest zum Teil aus dem umgebenden Erdreich herausrage. Selbst nach der Definition, wie sie von der belangten Behörde vertreten werde, müsste daher zumindest jener Teil, dessen (begrüntes) Dach von oben sichtbar sei, in die bebaubare Fläche miteinbezogen werden. Richtigerweise sei aber der gesamte Bauteil in die Flächenberechnung miteinzubeziehen, und zwar aus folgendem Grund: Denn zum einen rage auch die hintere Begrenzungs-(=Stütz-)Mauer aus dem umgebenden Erdreich heraus, sodass die gesamte Fläche, die nördlich dieser Mauer liege, miteinzurechnen sei. Die Bestimmung des § 2 Z 6 Oö. BauTG 2013 sei dahin zu verstehen, dass jene Bereiche zu berücksichtigen seien, die über das Gelände hinausragen würden. Das Gesetz spreche gerade nicht von dem „über das künftige Gelände hinausragenden Grundriss“, wie dies die belangte Behörde vermeine. Vielmehr komme es nur darauf an, ob irgendein Teil des Bauwerks über das Gelände rage. Dann sei aber die gesamte – auch unterirdische Fläche – zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bedeute dies, dass richtigerweise auch der südliche, von den Tiefgaragenplätzen und den Kellerabteilen in Anspruch genommene Grundstücksteil im Ausmaß von über 95 m² in die bebaute Fläche miteinzubeziehen sei.

Das LVwG teilt die von der belangten Behörde dazu in ihrer Äußerung zum Beschwerdeschriftsatz vertretene Rechtsauffassung, dass maßgebend im Sinne des hier gegenständlichen Nachbarrechtes auf „Ausnutzbarkeit des Bauplatzes“ gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 die bebaute Fläche ist, die dem Nachbarn gegenüber in Erscheinung tritt (vgl. sinngemäß VwGH 15.2.2011, 2009/05/0343). Schon nach dem Wortlaut der Legaldefintition des § 2 Z 6 Oö. BauTG 2013 ist die „bebaute Fläche“ jener Teil, welcher von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage bedeckt wird. Mit anderen Worten: Da es bei der „bebauten Fläche“ um Flächen geht, die das Baugrundstück „bedecken“, sind Gebäudeteile die unter dem künftigen Gelände gelegen sind - entgegen der Ansicht des Bf - nicht zur bebauten Fläche hinzuzuzählen. Dass der südliche Bereich des Hauptgebäudes vom zukünftigen Gelände vollständig überdeckt ist, hat die belangte Behörde bereits im angefochtenen Bescheid unter Punkt III.2.5. mit entsprechenden Judikaturnachweisen ausführlich dargelegt. Die belangte Behörde führte dort zum Vorbringen des Bf Folgendes aus (ohne Hervorhebungen im Original, Anm.):

„Wie aus der West-Ansicht im Bauplan hervorgeht, verläuft das künftige Gelände von der südlichen Stützmauer zunächst steil abfallend Richtung Norden und geht dann (ca. 2 m vor der südlichen Außenmauer des Obergeschoßes) in eine begrünte Dachfläche über, durch welche letztlich der darunter befindliche Hauptbaukörper vollständig eingeschüttet wird. Aus der Nord-Ansicht sowie dem Grundriss Obergeschoß ist weiters ersichtlich, dass sich die Geländeüberdeckung nicht bloß auf das Hauptgebäude erstreckt, sondern auch die danebenliegenden Nebengebäude mit einschließt, sodass von einer ‚isolierten‘ Geländeüberdeckung des Hauptgebäudes nicht die Rede sein kann. Dass - wie vom [Bf] erwähnt - Stützmauern aus dem zukünftigen Gelände ragen, ist bedeutungslos, da vom Bebauungsplan lediglich die mit dem Hauptgebäude bebaute Fläche limitiert wird, Stützmauern aber den Gebäudebegriff (§ 2 Z 12 Oö. BauTG 2013) nicht erfüllen.

Zur Frage der ausreichenden Einschüttung eines ‚vorspringenden' Gebäudeteils wird auch auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.02.2004, 2001/05/1155, verwiesen. In diesem Verfahren war ein Bauvorhaben gegenständlich, das ein zum Hauptgebäude gehörendes Garagengeschoß vorsah, welches zwar von oben betrachtet vom zukünftigen Gelände eingeschüttet war, dessen Einfahrtsbereich jedoch vollständig offen d.h. sichtbar war. Der VwGH gelangte in diesem Fall zu der Auffassung, dass in die bebaute Fläche u.a. die Garage sowie der Vorplatz (bzw. die Zufahrt) zur Garage nicht in die bebaute Fläche einzurechnen waren. Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung ist wohl davon auszugehen, dass es bei der Beurteilung der bebaubaren Fläche nach § 2 Z 6 Oö. BauTG und der zur ergänzenden Auslegung dieser Bestimmung heranzuziehenden ÖNORM B 1800 (vgl. VwGH 28.03.1995, 95/05/0016) auf die lotrechte Projektion und nicht auf die horizontale Betrachtungsweise ankommt (vgl. dazu auch LVwG OÖ vom 01.08.2014, Zl. LVwG-150116/13/VG).

Angesichts des Umstandes, dass der im Berufungsfall strittige Teil des Hauptgebäudes an keiner Seite ‚offen', d.h. sichtbar ist, hat der Sachverständige diesen Gebäudeteil zu Recht nicht in die Berechnung der mit dem Hauptgebäude bebauten Fläche einbezogen."

Dieser Rechtsansicht der belangten Behörde schließt sich das LVwG vollinhaltlich an.

Zur Situierung der Tiefgarage:

Der Bf bringt in der Beschwerde zudem vor, dass im Bebauungsplan die Errichtung von Tiefgaragen außerhalb der bebaubaren Fläche bzw. der Baufluchtlinie überdies nicht für zulässig erklärt und daher auch nicht konsensfähig sei.

Dazu ist nochmals auf die eingangs erwähnte höchstgerichtliche Judikatur zum beschränkten Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren hinzuweisen. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits klargestellt, dass auch das LVwG (nur) die Angelegenheit zu erledigen hat, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war, was bedeutet, dass das LVwG - ebenso wie eine Berufungsbehörde - auch zu beachten hat, ob vom Nachbarn seine einschlägigen subjektiv-öffentlichen Rechte durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht wurden (vgl. etwa jüngst VwGH 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, mwN). Da der Bf den Einwand hinsichtlich der Situierung der Tiefgarage nach der Aktenlage erstmals in der gegenständlichen Beschwerde erhoben hat, war darauf vom LVwG aufgrund der diesbezüglich eingetretenen Präklusion nicht weiter einzugehen.

Zu den seitlichen Bauteilen:

Der Bf begründet seine Beschwerde weiters damit, dass die belangte Behörde gedanklich diese von ihr als „Nebengebäude" titulierten Bauteile in vertikaler und horizontaler Perspektive vom Hauptgebäude abtrenne und so zu dem Ergebnis komme, dass diese Flächen nicht in die Berechnung der bebaubaren Flächen einzubeziehen seien. Dies sei aber denkunmöglich. Die Zwischendecke zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß sei ein gemeinsamer Bauteil der erd- und

kellergeschoßigen Räumlichkeiten. Diese Decke sei für beide Bauteile zwingend notwendig. Weder die seitlichen Bauteile im Erdgeschoß (die ja nicht in der Luft schweben könnten) noch die darunter liegende Tiefgarage (die ja sonst nach oben offen wäre), seien ohne diese Zwischendecke denkbar. Es liege daher auch keine – auch von der belangten Behörde geforderte – bauliche Trennung der Baukörper vor, da sie eben durch die Zwischendecke und das darauf aufsetzende Mauerwerk der seitlichen Bauteile miteinander verbunden seien. Auch könne bei einem Ausmaß von über 20% der sogenannten Nebengebäude nicht mehr von einer untergeordneten Bedeutung derselben iSd § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 gesprochen werden. Schließlich lege die genannte Bestimmung fest, dass Nebengebäude höchstens ein Geschoß aufweisen dürften. Im gegenständlichen Fall liege aber das „Nebengebäude“ zwei Geschoße über dem Erdboden. Die Formulierung des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 schließe eine Unterkellerung von Nebengebäuden aus. Daher seien die Flächen der seitlichen Bauteile mit über 42 m² in die Berechnung der bebaubaren Fläche miteinzubeziehen. Bei richtiger Berechnung ergebe sich daher eine bebaute Fläche von 336 m² (198,768 + 42 +95), womit die zulässige bebaubare Fläche von max. 200 m² gemäß dem Bebauungsplan Nr. x bei Weitem überschritten sei.

Die belangte Behörde hat bereits unter Punkt III.2.4. des angefochtenen Bescheides unter Bezugnahme auf die Einreichunterlagen und unter Hinweis auf entsprechende Judikatur- und Literaturnachweise ausführlich dargelegt, warum sie von einer baulichen Trennung der beiden seitlichen Baukörper vom Hauptgebäude ausgeht und diese daher in rechtlicher Hinsicht als Nebengebäude qualifiziert hat. Konkret wurde dies wie folgt begründet (ohne Hervorhebungen im Original, Anm.):

„Nach der in § 2 Z 6 Oö. BauTG 2013 enthaltenen Definition eines Nebengebäudes ist im Fall der Verbindung mit einem Hauptgebäude zu prüfen, ob ein angebautes Nebengebäude vorliegt oder eine bauliche Einheit mit dem Hauptgebäude, somit ein Zubau zu diesem, besteht, wobei die Beantwortung dieser Frage von der baulichen Gestaltung und vom funktionalen Zusammenhang der als selbständige Gebäude oder als bloße Gebäudeteile zu qualifizierenden Baukörper abhängt (vgl. VwGH 27.01.2016, 2012/05/0210 unter Hinweis auf den in *Neuhofer*, Oberösterreichisches Baurecht[6] (2007) I 469 f., abgedruckten Ausschussbericht, wonach der Landesgesetzgeber der Novelle LGBl. Nr. 103/1998 bei der Neufassung der Nebengebäudedefinition in § 2 Z 31 Oö. BauTG [diese Legaldefinition ist wortgleich mit § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013] die dazu ergangene verwaltungsgerichtliche Judikatur [etwa VwGH 17.11.1993, 90/17/0505, und 23.04.1996, 95/05/0219] übernehmen wollte).

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27.06.2006, 2006/06/0053, unter Hinweis auf die auch zur Oö. BauO ergangene Judikatur ausgesprochen hat, liegt ein Zubau nur dann vor, wenn eine bestehende bauliche Anlage selbst der Höhe, Länge oder Breite nach vergrößert wird. Dazu bedürfe es entweder einer Verbindungstür zu einem Anbau oder aber einer sonstigen baulichen Integration, wie etwa der Errichtung eines gemeinsamen Daches, das Bestand und Zubau verbindet, sodass zumindest optisch der Eindruck eines Gesamtbauwerkes entstehe.

Der am 04.04.2017 vorgelegte Austauschplan sieht im südlichen Bereich des Hauptgebäudes auf Ebene des Erdgeschoßes zwei Gebäude vor, welche östlich und westlich unmittelbar an den Hauptbaukörper angebaut werden und von diesem baulich vollständig getrennt sind. Die beiden seitlichen Baukörper werden von außen erschlossen; Verbindungsöffnungen zum Hauptgebäude sind nicht vorhanden. Entgegen dem

Vorbringen des [Bf] ist die durch eine „grün-strichlierte" und als „Trennfuge" bezeichnete Linie dargestellte bauliche Trennung der in Rede stehenden Baukörper sowohl seitlich (siehe Grundriss Erdgeschoß) als auch im Bereich des Fußbodens (siehe Grundriss Kellergeschoß) und der Decke (siehe Grundriss Obergeschoß) gegeben. Die beiden Anbauten an das Hauptgebäude erfüllen - was unstrittig ist - jeweils die Tatbestandsvoraussetzungen eines ‚Nebengebäudes' (§ 2 Z 18 Oö. BauTG 2013), was aber gemäß § 2 Z 16 Oö. BauTG 2013 ihre Einbeziehung in die mit dem Hauptgebäude bebaubare Fläche ausschließt.

Insofern der [Bf] hingegen eine mangelnde bauliche Trennung im Kellergeschoß (im Bereich des Behindertenparkplatzes, des Zufahrtsbereiches und des Fahrradabstellraumes) kritisiert, wird verkannt, dass die betreffenden seitlich an das Hauptgebäude angebauten Baukörper ausschließlich auf Ebene des Erdgeschoßes geplant sind und sich nicht auch auf das Kellergeschoß erstrecken (siehe West-Ansicht und Süd-Ansicht/Schnitt). Die Darstellung der Trennfuge im Grundriss Kellergeschoß soll ja lediglich die bauliche Trennung der dortigen Deckenkonstruktion, welche zugleich den Fußboden der seitlichen Nebengebäude bildet, verdeutlichen.

Der durch Holzwände gebildete Fahrradraum im Südwesten des auf Kellergeschoßebene befindlichen Stellplatzbereiches ist nicht Bestandteil des westlichen Nebengebäudes, sondern baulich dem Stellplatzbereich zuzurechnen. Da sich dieser zwischen der südlichen Stützmauer und den vorgelagerten Stützpfeilern gelegene Bereich jedoch zur Gänze unter dem Gelände befindet (siehe Ost-Ansicht), stellt sich die Frage der Anrechenbarkeit auf die bebaute Fläche im Sinne des § 2 Z 6 Oö. BauTG 2013 schon begrifflich nicht."

Das LVwG schließt sich auch dieser Rechtsansicht der belangten Behörde vollinhaltlich an.

Die vom Bf vertretene Rechtsansicht, wonach wegen des Ausmaßes der in Rede stehenden Baukörper nicht mehr von einer „untergeordneter Bedeutung" im Sinne der Legaldefintion des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 gesprochen werden könne, wird vom LVwG nicht geteilt. Vielmehr folgt das LVwG auch diesbezüglich der belangten Behörde, die unter Berücksichtigung der von ihr dargestellten höchstgerichtlichen Rechtsprechung in ihrer Äußerung zum Beschwerdevorbringen folgende Rechtsansicht vertritt:

„Rein bezogen auf die Fläche von zwei auf ihre Haupt- oder Nebengebäudeeigenschaft zu beurteilende Baukörper kann dem Wort ‚untergeordnet' nur jene Bedeutung beigemessen werden, dass dem flächenmäßig kleineren Baukörper (dessen Fläche sich somit jener des größeren ‚unterordnet') - bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 - die Eigenschaft eines Nebengebäudes zuzuordnen ist, wogegen der größere Baukörper als Hauptgebäude zu qualifizieren ist. Dass die Fläche der beiden seitlichen Baukörper in Summe kleiner ist als die Fläche des Hauptgebäudes, lässt sich eindeutig aus dem Bauplan entnehmen und wird auch vom Bf nicht bestritten.

Im Übrigen ist bei der Abgrenzung zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude nach der Judikatur des VwGH auch auf die Zweckwidmung der zu beurteilenden Baukörper abzustellen. So hat der VwGH etwa im Erkenntnis vom 27.01.2016, 2012/05/0210, die Ansicht vertreten, dass einem Badehaus im Vergleich zum Hauptgebäude (Wohnhaus) nur untergeordnete Bedeutung zukomme, da das Badehaus dazu diene, den Bewohnern des Wohnhauses das Schwimmen im Schwimmbad und den Besuch der Sauna zu ermöglichen und daher dem Wohnzweck des Hauptgebäudes untergeordnet sei. Nichts anderes kann im vorliegenden Fall gelten, dient doch das westliche Objekt lediglich als Lager und beinhaltet das östliche Gebäude nur einen Technikraum und einen Trockenraum."

Der Bf vertritt weiters die Rechtsansicht, dass die in Rede stehenden Baukörper auch deshalb nicht als Nebengebäude anzusehen seien, weil sie sich zwei Geschoße über dem Erdboden befinden würden. Damit übersieht er aber - wie die belangte Behörde in ihrer Äußerung zu Recht ausführt - dass die Bestimmung des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013 lediglich festlegt, dass ein als Nebengebäude zu qualifizierendes Gebäude lediglich ein Geschoß über dem Erdboden beinhalten darf. Die Bestimmung lässt aber offen, auf welcher Höhe sich dieses Geschoß über dem Erdboden befinden kann. Nach der Legaldefinition des § 2 Z 14 Oö. BauTG 2013 ist unter einem Geschoß ein Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder ein lichter Abschnitt zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches, wenn die jeweils geforderte Raumhöhe erreicht wird, zu verstehen. Für die Annahme eines Nebengebäudes kommt es daher ausschließlich auf die mit „1“ limitierte Anzahl der Geschoße des Nebengebäudes an und nicht darauf, wie viele Geschoße das Nebengebäude selbst über dem Erdboden liegt. Wird daher etwa auf der Dachterrasse eines 20-geschoßigen Hochhauses ein selbstständiges - vom Hauptgebäude baulich getrenntes - eingeschoßiges Gebäude errichtet (z.B. ein Gartenhaus oder ein Saunagebäude) so befindet sich dieses Gebäude zwar 20 Geschoße über dem Erdboden, weist aber selbst nur ein Geschoß über dem Erdboden auf und ist folglich als Nebengebäude zu qualifizieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der untere Gebäudeabschluss der zu beurteilenden seitlichen Baukörper zwar auf dem Niveau des Erdgeschoßes, also auf dem Niveau der zweiten Gebäudeebene des Hauptgebäudes, die Baukörper selbst weisen jedoch jeweils nur ein Geschoß (über dem Erdboden) auf. Da der Fußboden dieser Baukörper 3,40 m über der „Null-Kote" und deren Hauptgesims bei 6,40 m liegt, erfüllen sie das diesbezügliche Tatbestandselement des § 2 Z 18 Oö. BauTG 2013.

Die beiden seitlichen Baukörper sind daher - entgegen der Ansicht des Bf - als „Nebengebäude" zu qualifizieren und somit nicht in die mit Hauptgebäuden bebaubare Fläche mit einzubeziehen. Die belangte Behörde hat daher im Ergebnis zu Recht die Berechnung der bebaubaren Grundfläche ihres bautechnischen Amtssachverständigen - und nicht jene des Bf - herangezogen. Die bebaute Fläche beträgt demnach 198,768 m² und somit unter 200 m² pro Hauptgebäude, wie dies der hier maßgebliche Bebauungsplan festlegt.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die für den Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens entscheidenden Rechtsfragen konnten anhand der in der Entscheidung zitierten Rechtsprechung

des Verwaltungsgerichtshofes beantwortet werden. Zudem liegt keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung vor, wenn die Rechtslage nach den in Betracht kommenden Normen (hier: § 2 Z 6, 12, 16 und 18 Oö. BauTG 2013 sowie die für den gegenständlichen Beschwerdefall maßgebliche Festlegung der bebaubaren Grundfläche pro Hauptgebäude von max. 200 m² im Bebauungsplan W 112/2 „Hirschgasse“) klar und eindeutig ist (vgl. VwGH 19.5.2015, Ra 2015/05/0030).

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

Dr. Gubesch