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

Geschäftszeichen:
LVwG-151272/35/WP

Datum:
Linz, 10. Juli 2019

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

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 der Bauwerber M G und A M G, beide wohnhaft in x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 30. November 2017 unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen sowie am 8. Mai 2019

zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Bisheriger Verfahrensgang:

Erster Rechtsgang:

1.1. Mit Eingabe vom 7. November 2016 beantragten M G sowie A G, vormalige N (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 E. Gegen dieses Vorhaben erhob die Beschwerdeführerin (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.

1.2. Mit Erledigung vom 12. Dezember 2016 wurde für den 4. Jänner 2017 eine Bauverhandlung anberaumt. Die Kundmachung enthielt einen ausdrücklichen Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG und wurde der Bf am 13. Dezember 2016 nachweislich zugestellt. Am 4. Jänner 2017 fand die Bauverhandlung statt, zu der die Bf ladungsgemäß erschien. Im Zuge der Bauverhandlung hielt die Bf ihre schriftlichen Einwendungen ausdrücklich aufrecht. Mit Bescheid vom 21. Jänner 2017 wurde 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 E, erteilt.

2. 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. Mit Bescheid vom 4. April 2017 wies der Gemeinderat der Gemeinde Edt bei Lambach (kurz: belangte Behörde) die Berufung als unbegründet ab.

3.1. 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.

3.2. 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.

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

3.4. 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 E sowie der vom Verwaltungsgericht beigezogene bautechnische Amtssachverständige teilnahmen. Nach umfassender Erörterung der Sache verkündete das Verwaltungsgericht seine Entscheidung im Anschluss an die Verhandlung mündlich.

3.5. Mit Eingabe vom 18. Dezember 2017 beantragte die Bf die Zustellung der ungekürzten Ausfertigung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung. Mit Erkenntnis vom 17. Mai 2018 entsprach das Verwaltungsgericht diesem Antrag.

4. Der dagegen erhobenen Revision durch die Bf gab der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 26. März 2019 statt und hob die verwaltungsgerichtliche Entscheidung wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf. Begründend wird insbesondere ausgeführt, der (vom Bebauungsplan verwendete) Begriff des „Kellers“ werde weder im Bebauungsplan noch im Oö. ROG 1994 noch im Oö. BauTG 2013 definiert. Der fachliche Sprachgebrauch definiere den „‘Keller‘ durch seine Lage (zumindest teilweise) unterhalb des Erdbodens. Mangels diesbezüglicher Hinweise im Bebauungsplan kann daher der in der Revision geäußerten Ansicht, dass der Begriff des ‚Kellers‘ eine spezifische Verwendung umfasst, nicht gefolgt werden“.

Zweiter Rechtsgang:

1.1. Mit Erledigung vom 18. April 2019 beraumte das Verwaltungsgericht eine (weitere) öffentliche mündliche Verhandlung für den 8. Mai 2019 an. Mit E-Mail vom 6. Mai 2019 erstattete die Bf eine Stellungnahme, die mit Erledigung vom 7. Mai 2019 den anderen Parteien zur Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung übermittelt wurde.

1.2. Am 8. Mai 2019 führte das Verwaltungsgericht die öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der die Bf, ihr Ehegatte, die Bauwerber, ein Vertreter der belangten Behörde, der Rechtsvertreter der belangten Behörde sowie der Ortsplaner der Gemeinde E teilnahmen.

2. Mit Schriftsatz vom 22. Mai 2019 erstattete die belangte Behörde eine ergänzende Äußerung, insbesondere im Hinblick auf die Stellungnahme der Bf vom 6. Mai 2019. Diese Äußerung wurde den weiteren Parteien mit Erledigung vom 27. Mai 2019 mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt. Von dieser Möglichkeit machte die Bf mit Schriftsatz vom 11. Juni 2019 Gebrauch. Dieser Schriftsatz wurde den übrigen Parteien mit Erledigung vom 24. Juni 2019 zur Kenntnis gebracht. Mit Eingabe vom 8. Juli 2019 nahm die belangte Behörde zur Replik der Bf Stellung und verwies inhaltlich auf ihr bisheriges Vorbringen.

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 E und planen dort die Errichtung eines im Einreichplan der G u. H 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 E weist eine Fläche von 801 Quadratmetern auf [Grundbuchsauszug, ON 13 des verwaltungsgerichtlichen Aktes].

1.3. Die Geschossfläche der Gebäudeebene „EG“ beträgt 122,50 Quadratmeter, jene der Gebäudeebene „DG“ 122,50 Quadratmeter, jene der Gebäudeebene „KG“ 179,50 Quadratmeter. Die Raumfläche (samt Wandanteilen) des Raumes „Keller 2“ beträgt 19,13 Quadratmeter, jene des Raumes „AR“ 5,75 Quadratmeter. Die Räume „Erdkeller“ und „Keller 1“ befinden sich gänzlich, die Räume „Garage“, „Vorr.“ und „Technik“ teilweise unter dem direkt an deren Außenwände anschließenden Gelände [Einreichplan, ON 2 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

1.4. Die Bf ist Alleineigentümerin des nordöstlich vom Baugrundstück gelegenen Grundstückes Nr. x2, EZ x2, der KG E. Dieses Grundstück ist weniger als 10 Meter vom Baugrundstück entfernt.

1.5. Mit Erledigung vom 12. Dezember 2016 wurde eine Bauverhandlung für den 4. Jänner 2017 anberaumt. Die Kundmachung enthielt einen ausdrücklichen Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG und wurde der Bf am 13. Dezember 2016 nachweislich zugestellt [Kundmachung und Rückschein, ON 7

des verwaltungsbehördlichen Aktes]. Am 4. Jänner 2017 fand die Bauverhandlung statt, zu der die Bf ladungsgemäß erschien. Im Zuge der Bauverhandlung hielt die Bf ihre schriftlichen Einwendungen ausdrücklich aufrecht [Verhandlungsschrift, ON 9 des verwaltungsbehördlichen Aktes].

2. Beweiswürdigung:

2.1. Die obigen Feststellungen ergeben sich aus den in Klammer angeführten Beweismitteln unstrittig und werden die Feststellungen 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.

2.2. Der Antrag der Bf in ihrer Replik vom 11. Juni 2019 auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung „vor Ort des gegenständlichen Bauvorhabens“ wird abgewiesen. Beim Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, Gegenstand des Verfahrens ist das eingereichte, mit Plänen belegte Projekt (vgl VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0067 mHa VwGH 30.1.2004, 2011/05/0157). Zudem führte das Verwaltungsgericht am 8. Mai 2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch; im Zuge dieser Verhandlung hatte die Bf ausreichend Gelegenheit, ihren Rechtsstandpunkt – insbesondere im Hinblick auf die einschlägige höchstgerichtliche Rechtsprechung – zu erörtern und ergänzendes Vorbringen zu erstatten.

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 E) Bebauungsplan Nr. 33 „H“, 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 („I+D“) 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).

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).

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 hielt – 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.

3.3.1. 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;“

3.3.2. 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.

3.3.3. 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.

3.4.1. 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).

3.4.2. 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 ihrem Einwendungsschriftsatz angesprochen hat – eine diesbezügliche Einwendung erhoben hat, so erweist sich diese als unbegründet. Dies aufgrund folgender Überlegungen:

3.4.3. 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.

3.4.4. 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.

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.

4.2. In Ausführung der gesetzlichen Anordnung (§ 32 Abs 6 Oö. ROG) regelt der Bebauungsplan die Berechnung der Geschossflächenzahl. Dabei ist der Quotient aus Bruttogeschossfläche zu Nettogrundstücksfläche (Bauplatz) zu bilden. Die Bruttogeschossfläche wird als „Summe der Bruttoflächen aller Geschosse“ definiert. Ausgenommen sind „Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen, Balkone“.

4.3. Den Ausgangspunkt des Berechnungsvorganges bildet somit die Ermittlung der Bruttogeschossfläche. Im vorliegenden Fall sind das Erdgeschoss sowie – aufgrund ausdrücklicher Anordnung im Bebauungsplan – das Dachgeschoss heranzuziehen, da dieses 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).

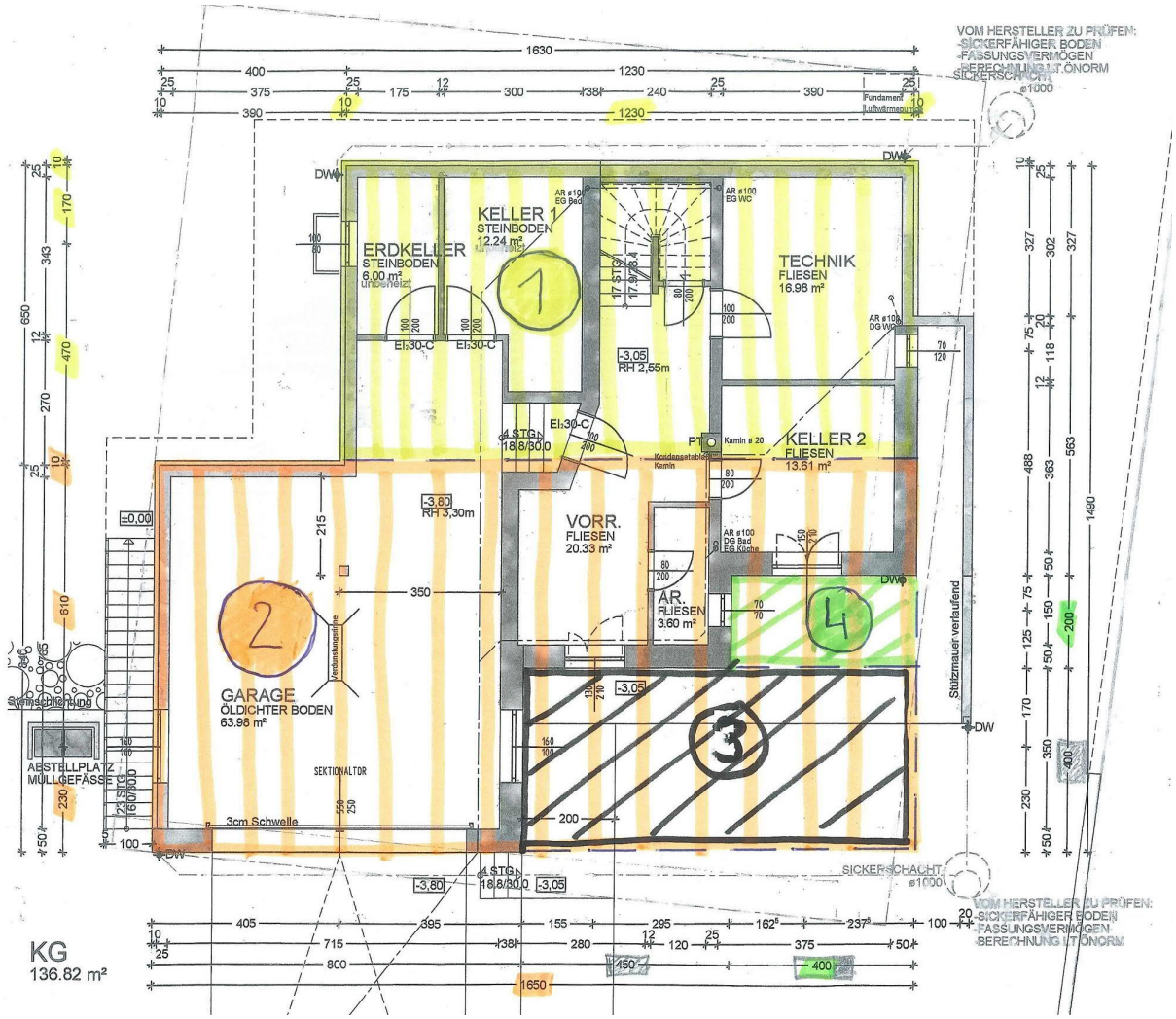
Die Bruttogeschossfläche des Kellergeschosses (vor Abzug allenfalls ausgenommener Räume) beträgt 179,50 Quadratmeter. Diese Fläche ergibt sich aus folgendem Berechnungsvorgang samt Skizze zur Erläuterung:

Fläche 1:	(12,30+0,10+0,10) x (0,10+1,70+4,70)	= 81,25
Fläche 2:	16,50 x (2,30+6,10+0,10)	= 140,25

Fläche 3: (4,50+4,00) x 4,00 = 34,00

Fläche 4: 4,00 x 2,00 = 8,00

Bruttogeschossfläche = 81,25 + 140,25 – 34,00 – 8,00 = 179,50 Quadratmeter



4.4. Nicht zur Bruttogeschossfläche rechnen insbesondere Keller(räume). Bei einem „Keller“ handelt es sich (nach dem fachlichen Sprachgebrauch) um einen ganz oder teilweise unter dem Erdboden liegenden Raum, der meist von einer massiven Decke oder von einem Gewölbe abgeschlossen wird. Der fachliche Sprachgebrauch definiert den „Keller“ somit durch seine Lage (zumindest teilweise) unterhalb des Erdbodens. Auf eine spezifische Verwendung / Nutzung einer solchen Räumlichkeit kommt es dabei nicht an (VwGH 26.3.2019, Ra 2018/05/0217, Rz 27ff). Im Lichte dieser Begriffsinterpretation kommt den Räumen „Garage“, „Erdkeller“, „Keller 1“, „Vorr.“ und „Technik“ die Eigenschaft als

Kellerraum zu. Die genannten Räume kommen zumindest teilweise unter dem – unmittelbar an der Außenmauer anschließenden – Gelände („Erdboden“) zu liegen.

4.5. Zum Vorbringen der Bf in der Replik vom 11. Juni 2019 (Seite 3), wonach sich aus teleologischen und Zweckmäßigkeitsüberlegungen ergäbe, dass „ein Mindestmaß an ‚unter der Erde liegend‘ gegeben sein [müsse], um von einem ‚unterhalb des Erdbodens liegenden Keller ausgehen zu können“ ist zunächst festzuhalten, dass die Räume „Erdkeller“ und „Keller 1“ hinsichtlich ihrer Außenwände gänzlich, der Raum „Technik“ beinahe gänzlich unter dem (unmittelbar anschließenden) Gelände („Erdboden“) zu liegen kommen bzw kommt. Auch der Raum „Vorr.“ kommt mit seiner nördlichen Außenwand gänzlich unter dem (unmittelbar anschließenden) Gelände zu liegen. Gleiches hat für den Raum „Garage“ zu gelten, der mit seiner nördlichen und östlichen Außenwand unter dem (unmittelbar anschließenden) Gelände zu liegen kommt. Die genannten Räume reichen daher nicht bloß geringfügig unter das anschließende Gelände. Zudem findet sich in der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes kein Anhaltspunkt für das Bestehen eines – auch von der Bf nicht näher definierten – Mindestmaßes.

4.6. Zum Vorbringen der Bf, unter einem Raum sei eine „unter dem Erdgelände liegende(n) Fläche(n) zu verstehen (sind) und nicht Raum als ein durch Wände abgegrenzter, in sich geschlossener Bereich“ (Replik, Seite 4 oben) ist auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach es sich nach dem fachlichen Sprachgebrauch bei einem „Keller“ um einen „vollständig oder teilweise unter der Geländeoberfläche befindlichen Raum oder eine solche Raumgruppe mit Wänden und Decken und meist auch Fußböden“ (VwGH aaO, Rz 27) handelt. Der Abschluss durch Wände und Decken ist im Lichte der Ausführungen des Verwaltungsgerichtshofes – entgegen der Rechtsansicht der Bf – geradezu das tragende Element des hier relevanten Raumbegriffs. Die „gedankliche“ Teilung eines Raumes – wie es die Bf insbesondere hinsichtlich des Raumes „Vorr.“ vornimmt – widerspricht daher der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, wonach zu beurteilen ist, „welche konkreten Räume Kellerräume“ sind (VwGH aaO, Rz 31).

4.7. Die „Garage“ ist – entgegen dem Vorbringen der Bf – bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche in Abzug zu bringen. Die Beurteilung eines Raumes als „Kellerraum“ ist nach der hier einschlägigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes allein anhand der Lage des Raumes und (ausdrücklich) nicht anhand seiner Verwendung / Nutzung vorzunehmen. Da die „Garage“ einen Kellerraum darstellt (siehe oben), brauchte auf die Frage des Vorliegens einer „ebenerdigen und nicht überbauten Kleingarage“ nicht weiter eingegangen werden, zumal es sich – wie die belangte Behörde richtig ausführt – bei der vorliegenden Garage gerade nicht um eine ebenerdige Garage handelt.

4.8. In ihrer Stellungnahme vom 6. Mai 2019 (Seite 3 oben) führt die Bf aus, es seien „jedenfalls die als ‚Vorraum', als ‚AR' und als ‚Keller 2' bezeichneten Räume des gegenständlichen Bauvorhabens als auch Teile des Raumes ‚Technik' bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche mit zu berücksichtigen (gewesen). […] Die Fläche der mitzuberücksichtigenden Räume wurden in Beilage ./1 farblich ersichtlich gemacht. Da es sich um die Bruttogeschossfläche handelt, sind auch die Außenmauern in die Berechnung einzubeziehen".

4.9. Im Hinblick auf die Räume „AR" und „Keller 2" ist den Ausführungen der Bf beizupflichten, diese Räume sind im Lichte der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zum Kellerbegriff bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen. Da der Raum „Vorr." im nördlichen Bereich unter dem Gelände zu liegen kommt und ganze Räume zu beurteilen sind, scheidet eine Einbeziehung der Räume „Vorr." und „Technik" allerdings aus (siehe oben die Punkte 4.4.ff).

4.10. Bei der Ermittlung der Bruttogeschossfläche sind nach der ausdrücklichen Anordnung im Bebauungsplan „Keller" ausgenommen. Die Bruttogeschossfläche des Kellergeschosses ergibt sich somit aus folgendem Berechnungsvorgang samt Skizze:

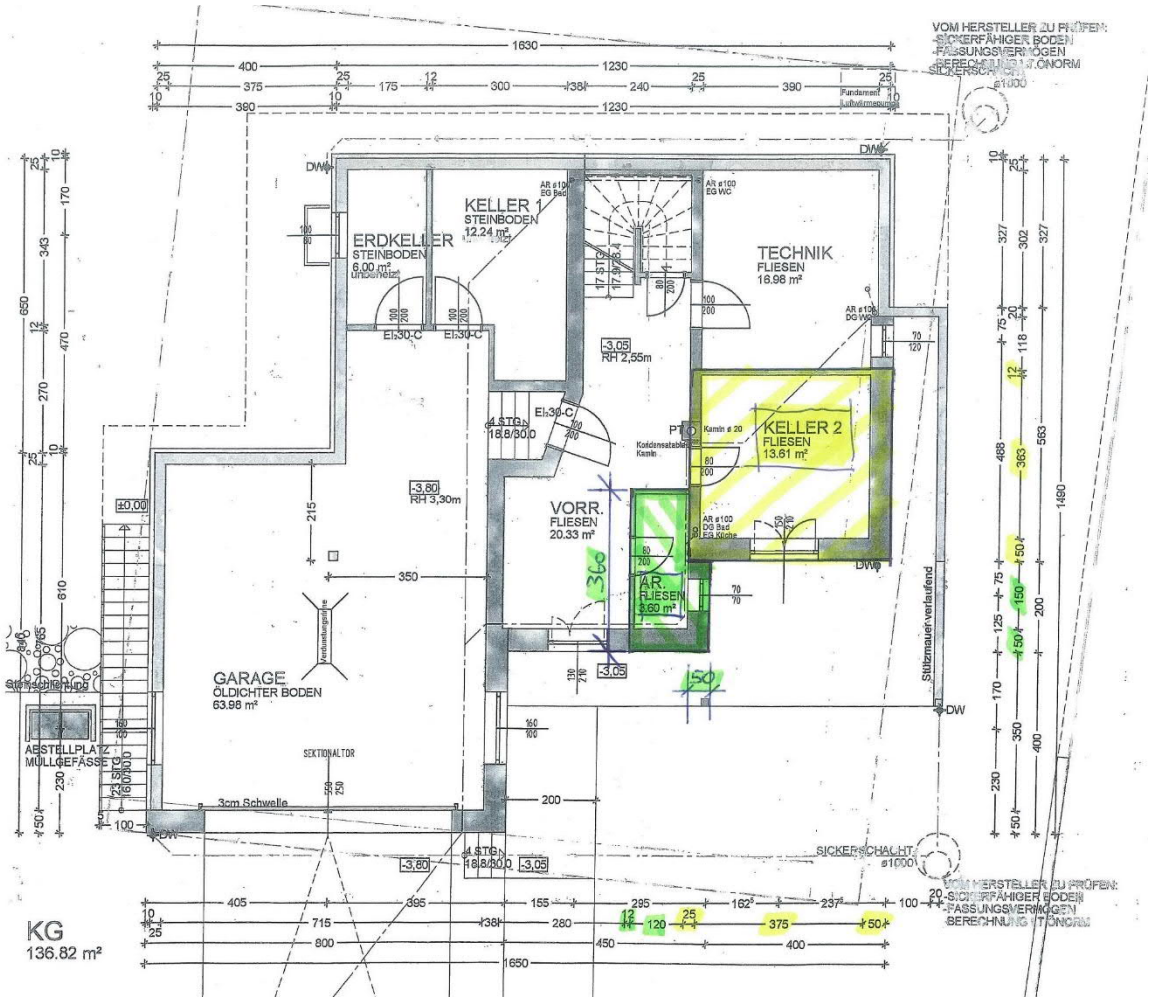
Keller 2: (0,50+3,63+0,12) x (0,50+3,75+0,25) = 19,13 Quadratmeter

AR: (0,12+1,20) x 3,60 (gemessen) +
+ 0,50 (gemessen) x (1,50+0,50) = 5,75 Quadratmeter

(Anm.: gemessen am Einreichplan Maßstab 1:100 samt ergänzter handschriftlicher Kote)

Bruttogeschossfläche Kellergeschoss:

179,50 – (179,50 – 19,13 – 5,75) = 24,88 Quadratmeter



4.11. Die Bruttogeschossfläche aller Geschosse beträgt daher 269,88 Quadratmeter (Berechnungsvorgang: 122,50+122,50+24,88). Bei der angegebenen Grundstücksfläche von 801 Quadratmetern (= Bauplatz) ergibt sich eine Geschossflächenzahl von rund 0,34 [Berechnungsvorgang: 269,88/801=0,3369]. Die vom Bebauungsplan festgelegte maximale Geschossflächenzahl von 0,35 wird damit unterschritten. Ein Widerspruch zum Bebauungsplan liegt daher nicht vor.

5. Im Ergebnis erweisen sich die Einwendungen der Bf – soweit überhaupt zulässig – 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, insbesondere der diesen Fall betreffenden Entscheidung vom 26.3.2019, Ra 2018/05/0217. Die Frage, wie die Regelung des Bebauungsplanes zum Erscheinungsbild zu verstehen ist, war 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 diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen

Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Peterseil