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-154562/4/JS – 154563/2

Datum:
Linz, 14. November 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. des Dr. A__ und 2. der Mag. Dr. B__, beide vertreten durch C__, vom 18.8.2025 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Attersee am Attersee vom 18.7.2025, Zl. bbb, betreffend Abweisung eines Bauansuchens den

B E S C H L U S S

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Gemeinde Attersee am Attersee zurückverwiesen.

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

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 18.7.2025 wies der Bürgermeister der Gemeinde Attersee am Attersee (in der Folge: belangte Behörde) das Bauansuchen der Beschwerdeführer vom 25.5.2025 um Bewilligung des Bauvorhabens „Neubau eines Einfamilienhauses“ auf den Baugrundstücken Nr. ccc und ddd, Grundbuch Attersee, gemäß § 30 Abs. 6 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ab.

1.2. Die belangte Behörde begründete die Abweisung (zusammengefasst) damit, dass das Bauvorhaben den zwingenden Bestimmungen des Bebauungsplans widerspreche:

- Die Überdachung der Dachterrasse stelle unter Beachtung der Definition des § 2 Z 14 Oö. Bautechnikgesetz 2013 – Oö. BauTG 2013 ein Geschoss dar (lichter Abschnitt zwischen Fußboden und Dach).
- Das geplante Gebäude überschreite deutlich die Fläche, welche im Bebauungsplan als zulässige Grundfläche des Gebäudes auf Bauplatz 8 definiert sei, und es sei das Gebäude auch lagemäßig nicht entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan situiert.
- Das geplante Gebäude überschreite auch die sich aus dem Bebauungsplan ergebende Baufluchtlinie.

1.3. Dagegen wendet sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 18.8.2025.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines Wohngebäudes bestehend aus zwei oberirdischen Geschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss). Unter dem Erdgeschoss ist ein Kellergeschoss geplant und über dem Obergeschoss eine Dachterrasse mit Vordach:

Foto

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde übermittelten Verfahrensakt, insbesondere in die Einreichunterlagen der Beschwerdeführer und den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan „Erweiterung des Bebauungsplanes der Teilparzellierung –

Grundbesitz E__“ (kundgemacht von 23.9.1952 bis 7.10.1952, aufsichtsbehördlich genehmigt am 21.4.1953; in der Folge kurz „Bebauungsplan Nr. aaa“).

3.2. Die Feststellungen basieren auf den Einreichunterlagen der Beschwerdeführer im Verfahrensakt der belangten Behörde, insbesondere dem (in Punkt 2. auszugsweise wiedergegebenen) Bauplan vom 25.5.2025.

3.3. Die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) entfallen, da bereits aufgrund des Verfahrensaktes der belangten Behörde feststeht, dass der angefochtene Bescheid aufzuheben ist.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen lauten:

4.1.1. Oö. BauO 1994:

„[...]

§ 30

Vorprüfung

(1) Anträge gemäß § 28 sind von der Baubehörde auf ihre Übereinstimmung mit den Vorschriften dieses Landesgesetzes zu prüfen.

[...]

(6) Der Baubewilligungsantrag ist von der Baubehörde ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, daß das Bauvorhaben

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder

[...]

§ 32

Bauverhandlung

(1) Wird der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen, hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff. AVG durchzuführen, der mindestens eine Bausachverständige oder ein Bausachverständiger beizuziehen ist.

[...]“

4.1.2. Oö. BauTG 2013:

„[...]

§ 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;

7. Dachgeschoß: das oberste Geschoß, bei dem die volle lichte Raumhöhe nicht über die gesamte Geschoßfläche erreicht wird und die Begriffsmerkmale eines Dachraums - insbesondere durch die Anordnung der Fenster oder die Höhe der Übermauerungen – überschritten werden; ein Dachgeschoß ist in die Gesamtgeschoßzahl einzurechnen, außer der Bebauungsplan legt etwas anderes fest;
8. Dachraum: - soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt und es sich nicht um ein Mansarddach handelt - ein von Dachschrägen und den Giebelwänden umschlossener Raum über dem obersten oberirdischen Geschoß mit
a) Übermauerungen bis höchstens 1,20 m über der Rohdeckenoberkante und
b) Fenstern oder Türen in Giebelwänden, Gaupen oder Dachflächenfenstern;
ein Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen;
[...]
12. Gebäude: überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke, die von Personen betreten werden können;
[...]
14. 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. Gebäudeabschnitte, die zueinander bis einschließlich der halben Geschoßhöhe versetzt sind, gelten als ein Geschoß;
[...]“

4.1.3. Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994):

„[...]
§ 32
Inhalt des Bebauungsplanes
(1) Der Bebauungsplan hat auszuweisen und festzulegen:
1. die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes und die Darstellung seiner Lage im Gemeindegebiet;
2. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen sowie die Darstellung von überörtlichen Planungen;
3. die Fluchtlinien (Abs. 3);
4. die Gebäudehöhe (Abs. 4);
5. den Verlauf und die Breite der Verkehrsflächen; nach Erfordernis auch die Angabe der Breite von Fahrbahnen und Gehsteigen;
6. die Art der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Energieversorgung;
7. bestehende Bauwerke und Anlagen.
(2) Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:
1. die Bauplätze, ihre Mindestgröße und Höhenlage;
2. die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6);
3. Baufluchtlinien, an die im Baufall angebaut werden muß;

4. Fluchtlinien für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes;
5. Höhenlinien;
6. Zu(Aus)gangs- und Zu(Aus)fahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen;
7. den Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen;
8. Abstellplätze für Kraftfahrzeuge;
9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen wie Kinder- und Jugendspielplätze;

10. Bestimmungen über die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen der Dach- und Gebäudebegrünung;
11. die äußere Gestalt von Bauwerken und Anlagen wie Arkaden, Überbauungen und Dächer;
12. Bestimmungen über Einfriedungen, Lärm- und Schallschutzwände sowie ähnliche Umwelteinrichtungen;
13. Bestimmungen über Nebengebäude;
14. abzutragende Bauwerke und Anlagen;
15. den Ausschluss der Errichtung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Sinn des § 27 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994.
(3) An Fluchtlinien sind zu unterscheiden:
1. Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundstücken;
2. Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. Schutzdächern oder Teilen davon nicht vorgerückt werden darf, sofern das Oö. Bautechnikgesetz 2013 nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt;
3. Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen. (4) Die Höhe der Gebäude ist 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.
[...]
(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist 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. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers. Bei Verwendung einer Geschoßflächenzahl bzw. Baumassenzahl ist die Art der Berechnung im Bebauungsplan darzustellen.
[...]“

4.2. Zur monierten Geschoßanzahl des Bauvorhabens:

4.2.1. Der Bebauungsplan Nr. aaa legt unter anderem für die Baugrundstücke eine zulässige Höhe der Bebauung fest, die mit zwei oberirdischen Geschossen („Erdgeschoss mit 1 ausgeb. Obergeschoss“) begrenzt wird.

4.2.2. Wie festgestellt, sieht das Bauvorhaben zwei oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss) vor.

4.2.3. *F__*, Bauwörterbuch², S 116, definiert ein „Geschoß“ als einen Gebäudeteil, der die auf einer Ebene liegenden - Räume eines Gebäudes - umfasst. Auch die Legaldefinition in § 2 Z 14 Oö. BauTG 2013 bezieht sich auf eine bestimmte „Raumhöhe“ (die zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder zwischen der Oberkante des Fußbodens und der Unterfläche des Daches erreicht wird). Es ist aus dem Verordnungsakt und nach der im Zeitpunkt

der Erlassung des Bebauungsplanes Nr. aaa bestehenden Gesetzeslage bzw. höchstgerichtlichen Judikatur nicht ersichtlich, dass der Verordnungsgeber zum damaligen Zeitpunkt ein davon abweichendes Begriffsverständnis hatte.

4.2.4. Die überwiegend offen geplante Dachterrasse mit Vordach ist nicht als - raumbildender - Gebäudeteil konzipiert. Deshalb stellt sie kein Dachgeschoss im Sinn des § 2 Z 7 Oö. BauTG 2013 dar, dessen Legaldefinition ebenso auf einen „Dachraum“ abstellt. Ein solcher Raum wird nach Z 8 par. cit. von Dachschrägen und den Giebelwänden umschlossen (vgl. auch VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209, wonach eine nicht raumbildende Dachterrasse nicht in die Geschoßflächen-berechnung miteinzubeziehen ist).

4.2.5. Das Bauvorhaben überschreitet damit nicht die Höhenvorgaben des Bebauungsplanes Nr. aaa.

4.3. Zur monierten Fläche und Lage des Bauvorhabens:

4.3.1. Der Bebauungsplan Nr. aaa weist nach seiner Zeichenerklärung ein bestehendes Haus auf den Baugrundstücken aus.

4.3.2. Der bloßen Ausweisung des Baubestandes kommt aber keine normative Wirkung zu (vgl. VwGH 31.7.2006, 2005/05/0373, zu § 32 Abs. 1 Z 7 Oö. BauTG 2013, wonach die bloße Bestandsausweisung weder auf die Widmung noch auf die Konsensmäßigkeit des ausgewiesenen Baues irgendeinen Einfluss hat; vgl. zur Bestandausweisung schon § 20 Abs. 1 Z 7 O. ö. ROG 1972).

4.3.3. Prominent spricht dafür, dass der Bebauungsplan Nr. aaa für andere Grundstücke Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen (sowie für Badestege das zulässige Ausmaß) vorsieht. Im Gegensatz zur Beschränkung der Bebauungshöhen, die für alle (nummerierten) Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. aaa normiert wurden, beabsichtigte der Verordnungsgeber demnach, zusätzliche Baubeschränkungen nur für bestimmte Grundstücke festzulegen.

4.3.4. Für die Baugrundstücke wurden keine weiteren Baubeschränkungen verordnet. Weder wurden Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen (etwa durch Baufluchtlinien im Sinn des Art. II. Z 4 der Bauordnungsnovelle 1946, LGBl. Nr. 5/1947) planlich festgelegt noch wurde - im Gegensatz zur Festlegung einer maximalen Bebauungshöhe - das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke durch die Festlegung einer maximalen bebaubaren Fläche normiert.

4.3.5 . Das Bauvorhaben widerspricht damit auch unter diesen Gesichtspunkten nicht dem Bebauungsplan Nr. aaa.

4.4. Ausgehend von der aufgezeigten Rechtsansicht des Landesverwaltungs-gerichtes Oberösterreich hätte das Bauansuchen der Beschwerdeführer daher nicht bereits im Vorprüfungsverfahren gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 wegen Widerspruchs zu den zwingenden Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. aaa abgewiesen werden dürfen.

4.5. Der angefochtene Bescheid ist daher aufzuheben und die Baubewilligungssache gemäß § 28 Abs. 3 zweiter und dritter Satz VwGVG an die

belangte Behörde zurückzuverweisen. Die belangte Behörde wird unter Beiziehung eines bautechnischen Amtssachverständigen zu prüfen haben, ob das Bauvorhaben insbesondere den Bestimmungen des Oö. BauTG 2013 (etwa den subsidiär geltenden §§ 40 f) entspricht, und gegebenenfalls eine Bauverhandlung zur Entscheidung über das Bauvorhaben im Sinn der §§ 32 ff Oö. BauO 1994 – unter Bindung an die hg. rechtliche Beurteilung – durchzuführen haben (vgl. dazu VwGH 29.3.2022, Ro 2020/05/0022, wonach die Zulässigkeit der Aufhebung und Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG auch dann gegeben ist, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt).

5. Der bloßen Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass der Gemeinderat im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlichenfalls durch eine Verordnung gemäß § 37b Oö. ROG 1994 bestimmte Gebiete zu Neuplanungsgebieten erklären kann, wenn u. a. ein Bebauungsplan für ein Gebiet geändert werden soll.

Zu Punkt II.:

6. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

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 340 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. Steinschnack