

# TE Vwgh Erkenntnis 2019/3/26 Ra 2018/05/0217

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.03.2019

## Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Oberösterreich;  
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan  
Oberösterreich;  
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;  
L82000 Bauordnung;  
L82004 Bauordnung Oberösterreich;  
L82054 Baustoff Oberösterreich;  
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;  
40/01 Verwaltungsverfahren;

## Norm

AVG §8;  
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;  
BauRallg;  
BauTG OÖ 1994 §2 Z19;  
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 litc;  
BauTG OÖ 1994 §2 Z25;  
BauTG OÖ 2013 §2 Z14;  
BauTG OÖ 2013 §2 Z17;  
BauTG OÖ 2013 §2 Z26;  
ROG OÖ 1994 §32 Abs6;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Bernegger und die Hofräte Dr. Enzenhofer und Dr. Moritz sowie die Hofrätinnen Dr. Pollak und Mag. Rehak als Richter, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Artmann, über die Revision der DI B S in W, vertreten durch die Dorda Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Universitätsring 10, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 17. Mai 2018, Zl. LVwG-151272/14/WP, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht:

Gemeinderat der Gemeinde E, vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in 4020 Linz, Mozartstraße 11; weitere Partei:

Oberösterreichische Landesregierung; mitbeteiligte Parteien: 1. A N in B, 2. M G in K), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Das angefochtene Erkenntnis wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Die Gemeinde E hat der Revisionswerberin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.346,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

1 Mit Eingabe vom 7. November 2016 beantragten die Mitbeteiligten die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses und einer Garage auf einem näher bezeichneten Grundstück.

2 Die Revisionswerberin ist Eigentümerin eines nordöstlich gelegenen, vom Baugrundstück weniger als 10 m entfernten Grundstückes. Mit Schreiben vom 3. Jänner 2017 erhob die Revisionswerberin Einwendungen gegen das Bauvorhaben, die sich im Wesentlichen auf die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebäudehöhe und als Folge davon die Nichteinhaltung der Geschoßflächenzahl von 0,35 sowie auf die beabsichtigte Geländeaufschüttung bezogen. Der Keller dürfe nach dem Bebauungsplan maximal 0,5 m über dem fertigen Gelände in Erscheinung treten. Nach dem Einreichplan (Ansicht Südwesten) trete jedoch der sogenannte Keller zur Gänze in Erscheinung. Auch nach dem Schnitt A-A sei die Höhenlage des Kellergeschoßes offensichtlich zum Großteil über dem Geländeverlauf, jedenfalls über der Beschränkung von 0,5 m. Folglich handle es sich bei der als "KG" titulierten Grundrissdarstellung nicht um ein Kellergeschoß, sondern um ein Vollgeschoß, das bei der Gebäudehöhe und bei der Geschoßflächenzahl berücksichtigt werden müsse. Die Geschoßflächenzahl betrage damit 0,46. Die massiven Anschüttungen wirkten einem anzustrebenden natürlichen Grenzverlauf entgegen und nähmen insbesondere an der nordwestlichen Grundgrenze bedenkliche Ausmaße an.

3 Diese Einwendungen wurden in der mündlichen Bauverhandlung vom 4. Jänner 2017 vollinhaltlich aufrechterhalten.

4 Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde E vom 21. Jänner 2017 wurde den Mitbeteiligten die beantragte Baubewilligung erteilt.

5 Gegen diesen Bescheid erhob die Revisionswerberin Berufung. 6 Mit Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde E vom 4. April 2017 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.

7 Begründend wurde, soweit noch revisionsrelevant, im Wesentlichen ausgeführt, dass ein Kellergeschoß ein Geschoß sei, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende künftige Gelände reiche. Der Bebauungsplan lege zur Geschoßflächenzahl fest, dass die Bruttogeschoßfläche die Summe der Bruttoflächen aller Geschoße sei, wobei aber der Keller nicht zu berücksichtigen sei. Der Bebauungsplan ziele daher auf die Lage des Geschoßes im Verhältnis zu seiner Umgebung ab. Das "Kellergeschoß" werde nach dem Bebauungsplan bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl ausgenommen, unabhängig von der möglichen Nutzung (Wohnnutzung, Abstellraum, Garage, Fitnessraum oder dergleichen). Würde im Einreichplan die als Garage ausgewiesene Fläche als Abstellraum oder Wohnraum bezeichnet, würde diese ebenfalls nicht bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl zu berücksichtigen sein, da diese Fläche im "Keller(-geschoß)" situiert sei. Dasselbe gelte für das Stiegenhaus im Kellergeschoß. Die Geschoßflächenzahl betrage daher gerundet 0,31.

8 Gegen diesen Bescheid erhob die Revisionswerberin Beschwerde vor dem Verwaltungsgericht Oberösterreich (im Folgenden: Verwaltungsgericht).

9 Mit dem angefochtenen Erkenntnis wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen und die Revision an den Verwaltungsgerichtshof für unzulässig erklärt.

10 Begründend führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche seien das Erdgeschoß und - auf Grund ausdrücklicher Angabe im Bebauungsplan -

das Dachgeschoß einzubeziehen, weil dieses gänzlich zu Wohnzwecken ausgebaut werde. Das Kellergeschoß befinde sich unter dem künftigen Gelände, da es im hinteren (nordöstlichen) Teil zur Gänze, im nordwestlichen Teil teilweise eingeschüttet sei. An den übrigen Seiten werde das Kellergeschoß von vorgelagerten Bauwerken (Stützmauer,

Freitreppe) begleitet, an denen das künftige - über dem Kellerniveau liegende - Gelände anschließe. Das Kellergeschoß sei daher nicht in die Berechnung der Bruttogeschoßfläche einzubeziehen. Daher werde die im Bebauungsplan festgelegte Geschoßflächenzahl unterschritten.

11 Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision mit dem Antrag, es wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes kostenpflichtig aufzuheben.

12 Die vor dem Verwaltungsgericht belangte Behörde erstattete eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision kostenpflichtig zurück- bzw. abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

13 Die Revision ist in Anbetracht der Frage, was nach dem hier anzuwendenden Bebauungsplan Nr. 33 "H" der Gemeinde E (im Folgenden: Bebauungsplan Nr. 33) unter einem "Keller", der bei der Ermittlung der Bruttogeschoßfläche außer Betracht zu bleiben hat, zu verstehen ist, zulässig.

14 In der Revision wird im Wesentlichen vorgebracht, dass der Bebauungsplan Nr. 33 zwischen "Keller" und "Kellergeschoß" differenziere. Es sei zwar richtig, dass das unterste Geschoß des gegenständlichen Bauwerkes ein Kellergeschoß darstelle, weil die Bodenoberkante dieses Geschoßes zumindest teilweise unter dem Gelände liege. Der Bebauungsplan sehe jedoch nicht vor, dass das "Kellergeschoß" nicht in die Geschoßflächenzahl einzubeziehen sei, sondern es sei ausschließlich die Fläche für den "Keller" von der Bruttogeschoßfläche abzuziehen.

15 Andere - vergleichbare - Bebauungspläne definierten die Bruttogeschoßfläche als Flächensumme aller Geschoße (im gegenständlichen Fall das Dach- und das Erdgeschoß) zuzüglich der Bruttogeschoßflächen der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschoße. Daher sei das Kellergeschoß insoweit zu berücksichtigen, als es sich dabei um Wohn- und Aufenthaltsräume und nicht um einen "Keller" handle. Dem allgemeinen Begriffsverständnis des Kellers liege nämlich zugrunde, dass unter einem Keller ein abgeteilter Raum zu verstehen sei, insbesondere ein Aufbewahrungs- oder Lagerraum. Das entspreche auch dem ursprünglichen Zweck des Kellers zur Lagerung von Lebensmitteln in kühler Umgebung. Auf die Bezeichnung im Bauplan könne es nicht ankommen.

16 Die Bodenoberkante des Kellergeschoßes liege im gesamten südwestlichen Teil des Gebäudes und teilweise darüber hinaus über dem Gelände. An der südöstlichen Seite werde eine Stützmauer errichtet, hinter der sich ein Weg befinde, der zu einer Tür ins Kellergeschoß führe. Aufgrund der an der südwestlichen Front eingebauten Türen und Fenster und deren Ausgestaltung sowie des sich daraus ergebenden umfangreichen Lichteinfalles, seien die dahinter befindlichen Räume als Wohn- bzw. Aufenthaltsräume anzusehen. Diese Räume seien daher in die Bruttogeschoßfläche einzubeziehen, wodurch sich eine höhere als die zulässige Geschoßflächenzahl ergebe.

17 Auch könne die Stützmauer nicht bewirken, dass das Kellergeschoß als unter dem Gelände und somit als nicht in Erscheinung tretend anzusehen sei.

18 Unrichtig sei schließlich auch, dass die Garage bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl ausgeklammert worden sei. Im Bebauungsplan würden nämlich die Flächen einer Tiefgarage sowie einer nicht überbauten Kleingarage ausgenommen. Es liege aber weder eine Tiefgarage noch (aufgrund der Fläche von rund 63,98 m<sup>2</sup>) eine Kleingarage vor. Vielmehr sei eine bauliche Integration der Garage gegeben, sodass sie bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl zu berücksichtigen sei.

19 § 31 der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66 (im Folgenden: BO), in der Fassung LGBl. Nr. 34/2013 lautet auszugsweise:

"§ 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;

...

...

(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. ...  
..."

20 § 2 Z 19 und 25 lit. c Oö. Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 67/1994, in der Fassung LGBl. Nr. 34/2008, lautete auszugsweise:

" ...

19. Garage: ein Gebäude(teil), das (der) überwiegend zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt ist

...

25. Geschoß

...

c) Kellergeschoß: ein Geschoß, das zur Gänze oder in Teilen (z.B. bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;

..."

21 § 2 Oö. Bautechnikgesetz 2013, LGBl. Nr. 35

(Oö. BautG 2013), lautet auszugsweise:

" ...

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;

...

17. Kellergeschoß: ein Geschoß, das zur Gänze oder

in Teilen (zB bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht;

..."

22 § 32 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 , LGBl. Nr. 114/1993 (im Folgenden: ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 69/2015 lautet

auszugsweise:

"§ 32

Inhalt des Bebauungsplanes

...

(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.

..."

23 Artikel II der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015, LGBl. Nr. 69, lautet auszugsweise:

"...

(2) Soweit im Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens dieses Landesgesetzes rechtswirksam bestehende Raumordnungsprogramme, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne Festlegungen enthalten, deren Bedeutung durch dieses Landesgesetz geändert wird, gelten für sie die entsprechenden Umschreibungen und Bestimmungen dieses Landesgesetzes ...

..."

24 Für das Baugrundstück ist nach dem Bebauungsplan Nr. 33 "H", Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 2011, eine Geschoßflächenzahl von höchstens 0,35 vorgesehen. In Punkt 11 der "schriftlichen Ergänzung" des Bebauungsplanes wird die Geschoßflächenzahl festgelegt als "Bruttogeschoßfläche" dividiert durch die "Nettogrundstücksfläche (Bauplatz)". Die Summe der Bruttoflächen aller Geschoße wird in der Folge näher definiert, wobei u.a. "Keller" und "ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen" auszunehmen sind.

25 Bei der Geschoßflächenzahl handelt es sich um eine Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, auf deren Einhaltung den Nachbarn gemäß § 31 Abs. 4 BO ein subjektivöffentliches Recht zukommt. Es geht dabei um das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke (vgl. § 32 Abs. 6 ROG), die in einer die Nachbarinteressen schützenden Weise die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem angegebenen Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN).

26 Fraglich ist in diesem Zusammenhang, wie die im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme für "Keller" bei der Bruttogeschoßfläche auszulegen ist: Der Begriff des Kellers wird im Bebauungsplan und im ROG sowie im Oö. Bautechnikgesetz nicht definiert.

27 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 (Koepp/Binding, Bildwörterbuch der Architektur<sup>4</sup>, 277) bzw. einen vollständig oder teilweise unter der Geländeoberfläche befindlichen Raum oder eine solche Raumgruppe mit Wänden und Decken und meist auch Fußböden (Wormuth/Schneider, Baulexikon<sup>3</sup>, 164; die dort enthaltene Anmerkung, dass "nach Bauordnungsrecht i.d.R. keine Aufenthaltsräume zulässig" seien, ist bloß ein Hinweis auf die mögliche Rechtslage, für die Definition des "Kellers" jedoch nicht entscheidend).

28 Der fachliche Sprachgebrauch definiert den "Keller" somit 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. Aus dem Verweis in der Revision auf andere Bebauungspläne ist schon deshalb nichts zu gewinnen, weil diese eben eine andere Definition der Geschoßflächenzahl enthalten.

29 Im Ergebnis kann dem Verwaltungsgericht somit nicht entgegengetreten werden, wenn es in Bezug auf den hier zu beurteilenden "Keller" nicht auf die Nutzung der Räume, sondern ausschließlich auf deren Lage abgestellt hat. Allerdings ist, wie die obigen fachlichen Definitionen belegen, beim "Keller" - zum Unterschied von dem gesetzlich definierten Kellergeschoß - auf den jeweiligen Raum abzustellen. Ein Raum, der sich zwar im "Kellergeschoß" befindet, selbst aber nicht in das Gelände hineinreicht, zählt nicht zum "Keller".

30 Maßgeblich ist dabei das "umliegende", also das an das Gebäude anschließende, künftige Gelände. Würde man auf ein anderes Gelände abstellen, würde dies bewirken, dass nicht mehr das verfahrensgegenständliche Bauprojekt von Relevanz wäre, sondern bloß ein fiktives, anderes Bauprojekt (vgl. VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209). Allerdings geht es im vorliegenden Fall, anders als in VwGH 15.2.2011, 2010/05/0209, nicht um das "In-Erscheinung-Treten" der Baulichkeit, sondern um die Lage der Räume. Es ist daher im hier vorliegenden Fall ausschließlich jener Geländeverlauf maßgeblich, der an die Außenmauer des Gebäudes direkt anschließt.

31 Das Verwaltungsgericht wird daher unter Zugrundelegung des nach der rechtmäßigen Bauführung an das Gebäude anschließenden Geländes zu beurteilen haben, welche konkreten Räume Kellerräume im Sinne der obigen Ausführungen sind. Da das Verwaltungsgericht dies verkannt hat, war das angefochtene Erkenntnis wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben.

32 Bemerkte wird abschließend, dass der Auffassung der Revision, dass gegenständlich keine Kleingarage vorliege, nicht beigeplichtet werden kann. Mangels Definition einer Kleingarage in den maßgebenden Rechtsvorschriften ist auch diesbezüglich auf den fachlichen Sprachgebrauch zurückzugreifen, nach dem eine Garage mit einer Nutzfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> als "Kleingarage" anzusehen ist (Frommhold/Gareiß, Bauwörterbuch<sup>2</sup>, 111).

33 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014, BGBl. II Nr. 518/2013, in der Fassung BGBl. II Nr. 8/2014.

Wien, am 26. März 2019

#### **Schlagworte**

Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv öffentliche Rechte BauRallg5/1

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2019:RA2018050217.L00

#### **Im RIS seit**

25.04.2019

#### **Zuletzt aktualisiert am**

26.04.2019

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)