

TE Vwgh Beschluss 2026/5/6 Ro 2025/05/0017

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 06.05.2026

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
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG)
40/01 Verwaltungsverfahren

Norm

AVG §13 Abs8
AVG §8
BauO OÖ 1994 §31
BauO OÖ 1994 §31 Abs4
BauRallg
BauTG OÖ 1994 §2 Z25
BauTG OÖ 1994 §2 Z25 litc
BauTG OÖ 2013 §2 Z11
BauTG OÖ 2013 §2 Z17
BauTG OÖ 2013 §2 Z9
BauTG OÖ 2013 §88 Abs5
B-VG Art132 Abs1 Z1
ROG OÖ 1994 §32 Abs4
VwGVG 2014 §27
VwGVG 2014 §9
1. AVG § 13 heute
2. AVG § 13 gültig ab 15.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2018
3. AVG § 13 gültig von 01.01.2012 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2011
4. AVG § 13 gültig von 01.01.2011 bis 31.12.2011 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
5. AVG § 13 gültig von 01.01.2008 bis 31.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
6. AVG § 13 gültig von 01.07.2004 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004

7. AVG § 13 gültig von 01.03.2004 bis 30.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004
8. AVG § 13 gültig von 20.04.2002 bis 29.02.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
9. AVG § 13 gültig von 01.01.2002 bis 19.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 137/2001
10. AVG § 13 gültig von 01.01.1999 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 158/1998
11. AVG § 13 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.1998

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

1. B-VG Art. 132 heute
2. B-VG Art. 132 gültig ab 01.01.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 138/2017
3. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.2014 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 164/2013
4. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.2014 bis 31.07.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
5. B-VG Art. 132 gültig von 01.01.1991 bis 31.12.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
6. B-VG Art. 132 gültig von 01.08.1984 bis 31.12.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 296/1984
7. B-VG Art. 132 gültig von 25.12.1946 bis 31.07.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
8. B-VG Art. 132 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 132 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Maga Merl sowie die Hofrätinnen Dr. Leonhartsberger und Dr.in Gröger als Richterinnen, unter Mitwirkung der Schriftführerin Mag. Kovacs, über die Revision des K S, vertreten durch die Metzler Rechtsanwälte GmbH in Linz, gegen das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 9. Juli 2025, LVwG-153276/53/RK/FE, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (belangte Behörde vor dem Verwaltungsgericht: Magistrat der Landeshauptstadt Linz; mitbeteiligte Partei: F GmbH, vertreten durch Prof. Haslinger & Partner, Rechtsanwälte in Linz; weitere Partei: Oberösterreichische Landesregierung), den Beschluss gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Revisionswerber hat der Landeshauptstadt Linz Aufwendungen in der Höhe von € 553,20 und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von € 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1

Mit am 13. November 2020 beim Magistrat der Landeshauptstadt L (im Folgenden: belangte Behörde) eingelangtem Bauansuchen beantragte die mitbeteiligte Partei die Baubewilligung für den Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 16 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf näher bezeichnetem Grundstück.

2

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 24. August 2021 wurde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Weiters wurde die mitbeteiligte Partei verpflichtet, Verfahrenskosten zu entrichten.

3

Die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde des Revisionswerbers, der im Rahmen der mündlichen Bauverhandlung Einwendungen erhoben hatte, wies die belangte Behörde mit Beschwerdeverentscheidung vom 4. Oktober 2021 als unbegründet ab.

4

Mit dem angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht über Vorlageantrag des Revisionswerbers nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Beschwerde als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid der belangten Behörde in der Fassung der Beschwerdeverentscheidung vom 4. Oktober 2021 nach Maßgabe näher bezeichneter (geänderter) Projektpläne sowie der abgeänderten Baubeschreibung, jeweils vom 2. April 2024, und schrieb der mitbeteiligten Partei darüber hinaus weitere Auflagen aus dem lärmtechnischen Bereich vor (Spruchpunkt I.). Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof wurde für zulässig erklärt (Spruchpunkt II.). Mit dem

angefochtenen Erkenntnis wies das Verwaltungsgericht über Vorlageantrag des Revisionswerbers nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung die Beschwerde als unbegründet ab und bestätigte den Bescheid der belangten Behörde in der Fassung der Beschwerdeentscheidung vom 4. Oktober 2021 nach Maßgabe näher bezeichneter (geänderter) Projektpläne sowie der abgeänderten Baubeschreibung, jeweils vom 2. April 2024, und schrieb der mitbeteiligten Partei darüber hinaus weitere Auflagen aus dem lärmtechnischen Bereich vor (Spruchpunkt römisch eins.). Die Revision an den Verwaltungsgerichtshof wurde für zulässig erklärt (Spruchpunkt römisch zwei.).

5

Das Verwaltungsgericht legte seiner Beurteilung zugrunde, das Bauvorhaben bestehe aus zwei oberirdischen Baukörpern, die unterirdisch durch eine Tiefgarage miteinander verbunden seien, und umfasse insgesamt 16 Wohnungen. Im Beschwerdeverfahren sei es zu fünf Projektänderungen gekommen. Ursprünglich seien beide Gebäude vor allem durch bis zu 2,5 m auskragende Balkone sowie markante Dachaufbauten mit aufgesetzten Balkonen geprägt gewesen. Während dem Bauvorhaben im behördlichen Verfahren noch eine stark gegliederte, das Gebäude optisch verbreiternde Fassade zugrunde gelegen sei, habe sich dieses Erscheinungsbild durch den Wegfall der Balkone und der früheren Dachaufbauten wesentlich verändert. Nunmehr zeigten sich Gebäude, die optisch schmal und hoch in Erscheinung treten. Auch die Dachkonstruktion bei „Haus 1“ habe sich südseitig von einem Satteldach zu einem Krüppelwalmdach geändert. Bei beiden Häusern sei es zu einer wesentlichen Umgestaltung des Emporenbereichs gekommen.

6

In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, die nach dem Bebauungsplan bebaubare Fläche sei nunmehr - nach planlichen Änderungen - eingehalten. Auch die nach dem anwendbaren Bebauungsplan maximal zulässige Zahl von zwei Geschoßen werde nicht überschritten. Sowohl das Untergeschoß, das nord- und westseitig zur Gänze in den Hang reiche, als auch das „Hanggeschoß“ (gemeint: von „Haus 1“), das westseitig teilweise in den Hang rage, seien gemäß § 2 Z 17 Oö. Bautechnikgesetz 2013 - Oö. BauTG 2013 als Kellergeschoße zu qualifizieren. Solche gälten nach dem Bebauungsplan nicht als anrechenbares Geschoß. In rechtlicher Hinsicht führte das Verwaltungsgericht im Wesentlichen aus, die nach dem Bebauungsplan bebaubare Fläche sei nunmehr - nach planlichen Änderungen - eingehalten. Auch die nach dem anwendbaren Bebauungsplan maximal zulässige Zahl von zwei Geschoßen werde nicht überschritten. Sowohl das Untergeschoß, das nord- und westseitig zur Gänze in den Hang reiche, als auch das „Hanggeschoß“ (gemeint: von „Haus 1“), das westseitig teilweise in den Hang rage, seien gemäß Paragraph 2, Ziffer 17, Oö. Bautechnikgesetz 2013 - Oö. BauTG 2013 als Kellergeschoße zu qualifizieren. Solche gälten nach dem Bebauungsplan nicht als anrechenbares Geschoß.

7

Hinsichtlich der verbleibenden drei Ebenen erlaube der Bebauungsplan entsprechend der dortigen zeichnerischen Darstellung ein zusätzliches „zurückgezogenes Geschoß“, wenn es - wie hier mit Geschoß III/IV - in den dort festgelegten „fiktiven Baukörper“ passe. Der im Einreichplan ausgewiesene Dachraum und die Empore erfüllten näher genannte Vorgaben und gälten daher nicht als weiteres anrechenbares Geschoß. Die Empore erfülle mangels Übermauerungen sowie fehlender Fenster und Türen in den Giebelwänden nicht die Kriterien eines Dachraumes nach § 2 Z 8 Oö. BauTG 2013. Damit liege kein zusätzliches Geschoß vor, weshalb die maximale Geschoßanzahl eingehalten werde. Hinsichtlich der verbleibenden drei Ebenen erlaube der Bebauungsplan entsprechend der dortigen zeichnerischen Darstellung ein zusätzliches „zurückgezogenes Geschoß“, wenn es - wie hier mit Geschoß III/IV - in den dort festgelegten „fiktiven Baukörper“ passe. Der im Einreichplan ausgewiesene Dachraum und die Empore erfüllten näher genannte Vorgaben und gälten daher nicht als weiteres anrechenbares Geschoß. Die Empore erfülle mangels Übermauerungen sowie fehlender Fenster und Türen in den Giebelwänden nicht die Kriterien eines Dachraumes nach Paragraph 2, Ziffer 8, Oö. BauTG 2013. Damit liege kein zusätzliches Geschoß vor, weshalb die maximale Geschoßanzahl eingehalten werde.

8

Die Beurteilung der Dachaufbauten habe ergeben, dass die geplanten Gaupen sämtlichen Anforderungen des § 2 Z 11 Oö. BauTG 2013 entsprächen. Sie seien als Dachaufbauten ausgestaltet, die Raum für stehende Dachfenster schaffen und den dahinterliegenden Bereich nur geringfügig erweitern, ohne die Traufe zu unterbrechen. Nach den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen entspreche das Verhältnis der Länge der als Gaupen bezeichneten Dachaufbauten dem im Bebauungsplan vorgesehenen Verhältnis von 0,7 zur Fassadenlänge sowie dem vorgeschriebenen Mindestabstand von 1 m zu den Gebäudeaußenmauern. Die Beurteilung der Dachaufbauten habe

ergeben, dass die geplanten Gaupen sämtlichen Anforderungen des Paragraph 2, Ziffer 11, Oö. BauTG 2013 entsprechen. Sie seien als Dachaufbauten ausgestaltet, die Raum für stehende Dachfenster schaffen und den dahinterliegenden Bereich nur geringfügig erweitern, ohne die Traufe zu unterbrechen. Nach den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen entspreche das Verhältnis der Länge der als Gaupen bezeichneten Dachaufbauten dem im Bebauungsplan vorgesehenen Verhältnis von 0,7 zur Fassadenlänge sowie dem vorgeschriebenen Mindestabstand von 1 m zu den Gebäudeaußenmauern.

9

Die insgesamt fünf vorgenommenen Projektänderungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren hätten dazu geführt, dass das Bauvorhaben im Vergleich zum ursprünglich projektierten Vorhaben mit einer geringeren bebauten Fläche - bei gleichbleibender Gebäudehöhe - weniger massiv in Erscheinung trete. Hinsichtlich (generell in einem Bauverfahren abzuklärenden) Aspekten des Orts- und Landschaftsbildes seien die Änderungen nicht unwesentlich. Für subjektiv-öffentliche Nachbarrechte ergebe sich dadurch kein Nachteil, weil die Änderungen ausschließlich eine Verkleinerung und optische Verschlinkung bewirkt hätten. Da die Projektänderungen den Revisionswerber nicht benachteiligten, sei keine Unzuständigkeit des Verwaltungsgerichtes eingetreten.

10

Die Zulässigkeit der Revision begründete das Verwaltungsgericht im Wesentlichen damit, dass sich der Verwaltungsgerichtshof bislang nicht dazu geäußert habe, ob Projektänderungen, die vorwiegend öffentlich-rechtlich relevante Aspekte berührten (gemeint: Belange des Ortsbildes), ein Aliud im Sinn des § 13 Abs. 8 AVG darstellen könnten, insbesondere dann, wenn diese Aspekte bereits im Behördenverfahren (hier: im Rahmen einer Vorbegutachtung) Gegenstand einer Beurteilung eines fachtechnischen Beirates gewesen seien. Dies vor dem Hintergrund, dass die für die Bewilligungsfähigkeit erforderlichen Projektänderungen im Endergebnis ein derartiges Ausmaß an Änderungen erreicht hätten, dass sie eine „(allenfalls neue) Sicht auf das nunmehr gegenständliche Projekt“ erforderten, die über die rein subjektiven Nachbarrechte des Revisionswerbers hinausgehe. Andererseits bestehe durchgängige Judikatur, nach der ein entscheidendes Kriterium für die Annahme eines Aliud sei, ob aus der Sicht eines auf subjektiv-öffentliche Rechte beschränkten beschwerdeführenden Nachbarn eine Projektänderung im Bauverfahren (aus seiner Sicht) nachteilige Auswirkungen habe. Die Zulässigkeit der Revision begründete das Verwaltungsgericht im Wesentlichen damit, dass sich der Verwaltungsgerichtshof bislang nicht dazu geäußert habe, ob Projektänderungen, die vorwiegend öffentlich-rechtlich relevante Aspekte berührten (gemeint: Belange des Ortsbildes), ein Aliud im Sinn des Paragraph 13, Absatz 8, AVG darstellen könnten, insbesondere dann, wenn diese Aspekte bereits im Behördenverfahren (hier: im Rahmen einer Vorbegutachtung) Gegenstand einer Beurteilung eines fachtechnischen Beirates gewesen seien. Dies vor dem Hintergrund, dass die für die Bewilligungsfähigkeit erforderlichen Projektänderungen im Endergebnis ein derartiges Ausmaß an Änderungen erreicht hätten, dass sie eine „(allenfalls neue) Sicht auf das nunmehr gegenständliche Projekt“ erforderten, die über die rein subjektiven Nachbarrechte des Revisionswerbers hinausgehe. Andererseits bestehe durchgängige Judikatur, nach der ein entscheidendes Kriterium für die Annahme eines Aliud sei, ob aus der Sicht eines auf subjektiv-öffentliche Rechte beschränkten beschwerdeführenden Nachbarn eine Projektänderung im Bauverfahren (aus seiner Sicht) nachteilige Auswirkungen habe.

11

Gegen dieses Erkenntnis richtet sich die vorliegende Revision, in deren Zulässigkeitsbegründung zunächst die - an die Begründung des Verwaltungsgerichtes anschließende - Frage aufgeworfen wird, ob überwiegend öffentlich-rechtliche Aspekte berührende Projektänderungen ein Aliud bewirken könnten, welches den Zuständigkeitsbereich des Verwaltungsgerichtes überschreite, wenn dadurch die ursprünglich erfolgte Beiziehung des Ortsbildbeirates oder anderer Sachverständiger konterkariert werde. Der im Vorbegutachtungsstadium beigezogene Beirat sei für das im Beschwerdeverfahren veränderte Projekt nicht mehr herangezogen worden.

12

Darüber hinaus sei dem Verwaltungsgericht bei der Beurteilung der maximal zulässigen Geschoßanzahl eine „krass fehlerhafte Rechtsanwendung unterlaufen“. Der einschlägige Bebauungsplan sehe für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft eine offene Bebauung mit maximal zwei Geschoßen vor. Im gegenständlichen Fall umfasse das „Haus 1“ tatsächlich fünf oberirdische Geschoße. Das Verwaltungsgericht habe das als „Hanggeschoß“ bezeichnete Geschoß als „Kellergeschoß“ im Sinn des § 2 Z 17 Oö. BauTG 2013 qualifiziert, obwohl kein „Hanggrundstück“ vorliege. Der Aushub um das „Haus 1“ sei so ausgeführt worden, dass das Gebäude von allen Seiten ebenerdig begehbar sei; lediglich an

einer Ecke ragen es ins Gelände. Dies stelle eine unzulässige Umgehung dar, weil durch die künstliche Vertiefung ein „Hanggeschoß“ geschaffen worden sei, um ein zusätzliches Geschoß zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu, ob Beschränkungen der Geschoßzahl durch nachträgliche, künstliche Veränderungen des Geländes umgangen werden dürften. Zudem gebe es keine Rechtsprechung zur Frage, ob es für die nachbarrechtliche Beurteilung eines „Kellergeschoßes“ darauf ankomme, mit wie vielen Geschoßen das Bauwerk gegenüber dem Nachbarn in Erscheinung trete. Darüber hinaus sei dem Verwaltungsgericht bei der Beurteilung der maximal zulässigen Geschoßanzahl eine „krass fehlerhafte Rechtsanwendung unterlaufen“. Der einschlägige Bebauungsplan sehe für die verfahrensgegenständliche Liegenschaft eine offene Bebauung mit maximal zwei Geschoßen vor. Im gegenständlichen Fall umfasse das „Haus 1“ tatsächlich fünf oberirdische Geschoße. Das Verwaltungsgericht habe das als „Hanggeschoß“ bezeichnete Geschoß als „Kellergeschoß“ im Sinn des Paragraph 2, Ziffer 17, Oö. BauTG 2013 qualifiziert, obwohl kein „Hanggrundstück“ vorliege. Der Aushub um das „Haus 1“ sei so ausgeführt worden, dass das Gebäude von allen Seiten ebenerdig begehbar sei; lediglich an einer Ecke ragen es ins Gelände. Dies stelle eine unzulässige Umgehung dar, weil durch die künstliche Vertiefung ein „Hanggeschoß“ geschaffen worden sei, um ein zusätzliches Geschoß zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund fehle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes dazu, ob Beschränkungen der Geschoßzahl durch nachträgliche, künstliche Veränderungen des Geländes umgangen werden dürften. Zudem gebe es keine Rechtsprechung zur Frage, ob es für die nachbarrechtliche Beurteilung eines „Kellergeschoßes“ darauf ankomme, mit wie vielen Geschoßen das Bauwerk gegenüber dem Nachbarn in Erscheinung trete.

13

Zudem widerspreche die Ausgestaltung der Dachaufbauten mit mehreren Fensterelementen der ständigen Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes, nach der eine Dachgaube lediglich einen Dachaufbau für ein stehendes Fenster bilden könne (Hinweis auf VwGH 10.12.2013, 2012/05/0030; [richtig:] 6.7.2010, 2008/05/0019). Als schwerer, relevanter Verfahrensmangel sei schließlich das Unterbleiben der Beurteilung des Ortsbildes im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, in dem es zu mehreren Projektänderungen, insbesondere die Gestaltung der Fassade betreffend, gekommen sei, zu sehen, zumal das Verwaltungsgericht selbst die Beurteilung des Ortsbildes als notwendig erkannt habe.

14

Die mitbeteiligte Partei und die belangte Behörde erstatteten jeweils eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag, die Revision als unzulässig zurück-, in eventu abzuweisen (mitbeteiligte Partei) bzw. die Revision als unbegründet abzuweisen (belangte Behörde). Beide Parteien beantragten überdies die Zuerkennung des Schriftsatzaufwandes in gesetzlichem Ausmaß.

15

Nach Art. 133 Abs. 4 B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird. Nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG ist gegen ein Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird.

16

Nach § 34 Abs. 1 VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Art. 133 Abs. 4 B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist nach § 34 Abs. 3 VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen. Nach Paragraph 34, Absatz eins, VwGG sind Revisionen, die sich wegen Nichtvorliegens der Voraussetzungen des Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zur Behandlung eignen, ohne weiteres Verfahren mit Beschluss zurückzuweisen. Ein solcher Beschluss ist nach Paragraph 34, Absatz 3, VwGG in jeder Lage des Verfahrens zu fassen.

17

Auch in der ordentlichen Revision hat der Revisionswerber von sich aus die unter dem Gesichtspunkt einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung maßgeblichen Gründe der Zulässigkeit der Revision aufzuzeigen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichtes für die Zulässigkeit der Revision nicht ausreicht oder er andere

Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Das gilt auch dann, wenn sich die Revision zwar auf die Gründe, aus denen das Verwaltungsgericht die (ordentliche) Revision für zulässig erklärt hatte, beruft, diese aber fallbezogen keine Rolle (mehr) spielen oder zur Begründung der Zulässigkeit der konkret erhobenen Revision nicht ausreichen (vgl. VwGH 5.12.2024, Ro 2023/05/0008, mwN). Auch in der ordentlichen Revision hat der Revisionswerber von sich aus die unter dem Gesichtspunkt einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung maßgeblichen Gründe der Zulässigkeit der Revision aufzuzeigen, sofern er der Ansicht ist, dass die Begründung des Verwaltungsgerichtes für die Zulässigkeit der Revision nicht ausreicht oder er andere Rechtsfragen grundsätzlicher Bedeutung für relevant erachtet. Das gilt auch dann, wenn sich die Revision zwar auf die Gründe, aus denen das Verwaltungsgericht die (ordentliche) Revision für zulässig erklärt hatte, beruft, diese aber fallbezogen keine Rolle (mehr) spielen oder zur Begründung der Zulässigkeit der konkret erhobenen Revision nicht ausreichen vergleiche , VwGH 5.12.2024, Ro 2023/05/0008, mwN).

18

Zur Frage, ob Projektänderungen, die vorwiegend öffentlich-rechtlich relevante Aspekte berühren, ein Aliud im Sinn des § 13 Abs. 8 AVG darstellen können, ist grundsätzlich auf die dazu in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entwickelten Leitlinien hinzuweisen. Danach sind die Verwaltungsgerichte verpflichtet, dem Bauwerber bei Widerspruch seines Bauvorhabens zu baurechtlichen Bestimmungen nahezulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Das Projekt darf dabei nur so verändert werden, dass es nicht als ein anderes Projekt zu beurteilen wäre. Modifikationen des Projekts sind nur so weit möglich, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheids dargestellt hat, ausgewechselt wird. Solange dies nicht der Fall ist, sind Projektmodifikationen auch vor dem Verwaltungsgericht zulässig (VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074, Rn. 54, mwN). Das Verwaltungsgericht hat also die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (bei Parteibeschwerden iSd Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten - wie regelmäßig Nachbarn im Baubewilligungsverfahren - aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist; dies folgt schon daraus, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes nicht weiter gehen kann als die der Berufungsbehörde im jeweiligen Verfahren; vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN). Zur Frage, ob Projektänderungen, die vorwiegend öffentlich-rechtlich relevante Aspekte berühren, ein Aliud im Sinn des Paragraph 13, Absatz 8, AVG darstellen können, ist grundsätzlich auf die dazu in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entwickelten Leitlinien hinzuweisen. Danach sind die Verwaltungsgerichte verpflichtet, dem Bauwerber bei Widerspruch seines Bauvorhabens zu baurechtlichen Bestimmungen nahezulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Das Projekt darf dabei nur so verändert werden, dass es nicht als ein anderes Projekt zu beurteilen wäre. Modifikationen des Projekts sind nur so weit möglich, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheids dargestellt hat, ausgewechselt wird. Solange dies nicht der Fall ist, sind Projektmodifikationen auch vor dem Verwaltungsgericht zulässig (VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074, Rn. 54, mwN). Das Verwaltungsgericht hat also die Angelegenheit zu entscheiden, die von der Verwaltungsbehörde zu entscheiden war (bei Parteibeschwerden iSd Artikel 132, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG von Parteien mit nur einzelnen subjektiv-öffentlichen Rechten - wie regelmäßig Nachbarn im Baubewilligungsverfahren - aber stets nur im Rahmen dieser Bestimmung, also nur insoweit, als die Frage einer Verletzung derartiger subjektiv-öffentlicher Rechte Gegenstand ist; dies folgt schon daraus, dass die Entscheidungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes nicht weiter gehen kann als die der Berufungsbehörde im jeweiligen Verfahren; vergleiche , VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN).

19

Das Verwaltungsgericht hat in den Raum gestellt, dass die mehrfachen Projektänderungen im Beschwerdeverfahren infolge nicht unwesentlicher Änderungen unter dem Aspekt des Orts- und Landschaftsbildes „allenfalls“ zu einer die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichtes überschreitenden Neubeurteilung des Projektes führen könnten, das Vorliegen eines Aliud aber letztlich verneint, weil die vorgenommenen Projektänderungen aufgrund einer Verkleinerung der gesamten baulichen Anlage zu einer optischen Verschlinkung geführt hätten und dadurch aus der Sicht des Revisionswerbers keine Benachteiligung eingetreten sei. Auch der Revisionswerber bezieht sich auf (nicht näher angeführte) Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, wonach es (auch) darauf ankomme, ob die Projektänderungen negative Auswirkungen auf subjektiv-öffentliche Rechte des (beschwerdeführenden) Nachbarn bewirkten. Es fehle jedoch Rechtsprechung zur Frage, ob überwiegend öffentlich-rechtliche Aspekte berührende Projektänderungen ein Aliud bewirken könnten, welches den Zuständigkeitsbereich des Verwaltungsgerichtes

überschreite, wenn dadurch die ursprünglich erfolgte Beiziehung des Ortsbildbeirats oder anderer Sachverständiger konterkariert werde.

20

Die Frage, ob durch eine Projektmodifikation die Sache ihrem Wesen nach im Sinne des § 13 Abs. 8 AVG geändert wird, betrifft eine Beurteilung des Einzelfalles. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge insoweit nur dann vor, wenn die Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre (vgl. wiederum VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074, Rn. 55; vgl. ebenso VwGH 9.12.2025, Ra 2024/05/0103, Rn. 15, jeweils mwN). Die Frage, ob durch eine Projektmodifikation die Sache ihrem Wesen nach im Sinne des Paragraph 13, Absatz 8, AVG geändert wird, betrifft eine Beurteilung des Einzelfalles. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung läge insoweit nur dann vor, wenn die Beurteilung in einer die Rechtssicherheit beeinträchtigenden, unvertretbaren Weise vorgenommen worden wäre vergleiche , wiederum VwGH 13.12.2022, Ra 2018/06/0074, Rn. 55; vergleiche , ebenso VwGH 9.12.2025, Ra 2024/05/0103, Rn. 15, jeweils mwN).

21

Das pauschale Vorbringen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das - im Beschwerdeverfahren nicht weiter geprüfte - Ortsbild kann die Unvertretbarkeit der Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, es liege kein Aliud vor, weil es sich letztlich um Projektverkleinerungen im Interesse des Revisionswerbers gehandelt habe, nicht dartun, zumal mangels näherer Konkretisierung eine dennoch eingetretene Änderung des Charakters (des Wesens) des Bauvorhabens nicht aufgezeigt wurde (vgl. etwa VwGH 27.11.1990, 89/05/0026). Der Umstand alleine, dass vor Einreichung des Bauansuchens der Ortsbildbeirat eine Empfehlung abgegeben hat und insbesondere auch während des Beschwerdeverfahrens eine Überprüfung der Wirkung des Projektes auf das Ortsbild nicht erfolgt ist, zeigt noch keine Unvertretbarkeit auf. Das pauschale Vorbringen im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das - im Beschwerdeverfahren nicht weiter geprüfte - Ortsbild kann die Unvertretbarkeit der Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, es liege kein Aliud vor, weil es sich letztlich um Projektverkleinerungen im Interesse des Revisionswerbers gehandelt habe, nicht dartun, zumal mangels näherer Konkretisierung eine dennoch eingetretene Änderung des Charakters (des Wesens) des Bauvorhabens nicht aufgezeigt wurde vergleiche , etwa VwGH 27.11.1990, 89/05/0026). Der Umstand alleine, dass vor Einreichung des Bauansuchens der Ortsbildbeirat eine Empfehlung abgegeben hat und insbesondere auch während des Beschwerdeverfahrens eine Überprüfung der Wirkung des Projektes auf das Ortsbild nicht erfolgt ist, zeigt noch keine Unvertretbarkeit auf.

22

Zum Zulässigkeitsvorbringen im Zusammenhang mit der Berechnung der nach dem gültigen Bebauungsplan (beschlossen 1995) zulässigen Geschoßanzahl (Rn. 12) genügt es, auf die dazu ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen. Danach kann gemäß § 32 Abs. 4

Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994 die Höhe der Gebäude u.a. nach der Anzahl der „Geschoße über dem Erdboden“ festgelegt werden. Ein Kellergeschoß, das gemäß der Begriffsdefinition des § 2 Z 25 lit. c

Oö. Bautechnikgesetz (1994) - Oö. BauTG ein Geschoß ist, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reicht, stellt daher kein Geschoß über dem Erdboden im Sinn des § 32 Abs. 4 ROG 1994 dar

(vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, Rn. 62, zur Rechtslage vor dem Oö. BauTG 2013). Bezüglich der Höhenregelung im Bebauungsplan ist allein § 32 Abs. 4 Oö. ROG 1994 maßgeblich; wenn in einem Bebauungsplan von Geschoßen die Rede ist, kann es sich nur um ein dort bezeichnetes Geschoß, also um ein Geschoß handeln, das sich „über dem Erdboden“ befindet. Ein zu berücksichtigendes Geschoß ist nur dann gegeben, wenn es allseits über dem Erdboden liegt (vgl. VwGH 15.6.2004, 2003/05/0006, mwN). Unabhängig von der Übergangsbestimmung des § 88

Abs. 5 Oö. BauTG 2013, LGBl. Nr. 35/2013, der zufolge Begriffe in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen, die durch dieses Landesgesetz oder eine in Durchführung dieses Landesgesetzes ergangene Verordnung geändert oder beseitigt werden, im Sinn jener Begriffsbestimmungen anzuwenden sind, die auf Grund der bisher geltenden Bestimmungen maßgeblich waren, definiert auch § 2 Z 9 Oö. BauTG 2013 ein Erdgeschoß als erstes oder einziges Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt. Dagegen liegt ein Kellergeschoß vor, wenn ein Geschoß zur Gänze oder in Teilen (zB bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht (Z 17 leg. cit.; vgl. ebenso die Definition in § 2 Z 25 lit. c Oö. BauTG, LGBl. Nr. 67/1994). Durch die Bezugnahme auf das „umliegende, künftige Gelände“ ist auch klargelegt, dass es nicht - was dem Revisionswerber vorzuschweben scheint - auf das Urgelände ankommt, sondern auf jenes Geländeniveau, das im Zuge der Realisierung des

Einreichprojektes geschaffen wird. Zum Zulässigkeitsvorbringen im Zusammenhang mit der Berechnung der nach dem gültigen Bebauungsplan (beschlossen 1995) zulässigen Geschoßanzahl (Rn. 12) genügt es, auf die dazu ergangene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen. Danach kann gemäß Paragraph 32, Absatz 4, Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994 die Höhe der Gebäude u.a. nach der Anzahl der „Geschoße über dem Erdboden“ festgelegt werden. Ein Kellergeschoß, das gemäß der Begriffsdefinition des Paragraph 2, Ziffer 25, Litera c, Oö. Bautechnikgesetz (1994) - Oö. BauTG ein Geschoß ist, das zur Gänze oder in Teilen in das umliegende, künftige Gelände reicht, stellt daher kein Geschoß über dem Erdboden im Sinn des Paragraph 32, Absatz 4, ROG 1994 dar (vergleiche, VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, Rn. 62, zur Rechtslage vor dem Oö. BauTG 2013). Bezüglich der Höhenregelung im Bebauungsplan ist allein Paragraph 32, Absatz 4, Oö. ROG 1994 maßgeblich; wenn in einem Bebauungsplan von Geschoßen die Rede ist, kann es sich nur um ein dort bezeichnetes Geschoß, also um ein Geschoß handeln, das sich „über dem Erdboden“ befindet. Ein zu berücksichtigendes Geschoß ist nur dann gegeben, wenn es allseits über dem Erdboden liegt (vergleiche, VwGH 15.6.2004, 2003/05/0006, mwN). Unabhängig von der Übergangsbestimmung des Paragraph 88, Absatz 5, Oö. BauTG 2013, Landesgesetzblatt Nr. 35 aus 2013, „der zufolge Begriffe in zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Landesgesetzes rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungsplänen, die durch dieses Landesgesetz oder eine in Durchführung dieses Landesgesetzes ergangene Verordnung geändert oder beseitigt werden, im Sinn jener Begriffsbestimmungen anzuwenden sind, die auf Grund der bisher geltenden Bestimmungen maßgeblich waren, definiert auch Paragraph 2, Ziffer 9, Oö. BauTG 2013 ein Erdgeschoß als erstes oder einziges Geschoß eines Gebäudes, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt. Dagegen liegt ein Kellergeschoß vor, wenn ein Geschoß zur Gänze oder in Teilen (zB bei Gebäuden in Hangbauweise) in das umliegende, künftige Gelände reicht (Ziffer 17, leg. cit.; vergleiche, ebenso die Definition in Paragraph 2, Ziffer 25, Litera c, Oö. BauTG, Landesgesetzblatt Nr. 67 aus 1994,). Durch die Bezugnahme auf das „umliegende, künftige Gelände“ ist auch klargestellt, dass es nicht - was dem Revisionswerber vorzuschweben scheint - auf das Urgelände ankommt, sondern auf jenes Geländeniveau, das im Zuge der Realisierung des Einreichprojektes geschaffen wird.

23

Zwar kann nach ständiger hg. Judikatur der Nachbar die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe nur hinsichtlich der ihm zugewandten Front des Gebäudes erfolgreich geltend machen, weil die Regelungen über die Gebäudehöhe im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994 nur in Bezug auf diese Gebäudefront, nicht jedoch auch hinsichtlich der seinem Grundstück nicht zugewandten Gebäudefronten seinem Interesse als Nachbarn dienen (vgl. VwGH 28.4.2006, 2004/05/0257; 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, Rn. 45, jeweils mwN). Die Beurteilung, welche Geschoße für die Anzahl der höchstzulässigen Geschoßanzahl heranzuziehen sind, ergibt sich jedoch aus den oben wiedergegebenen Definitionen in § 2 Oö. BauTG und dem anzuwendenden Bebauungsplan (vgl. VwGH 12.10.2010, 2008/05/0065; 6.11.2013, 2011/05/0174). Zwar kann nach ständiger hg. Judikatur der Nachbar die Einhaltung der Vorschriften über die Gebäudehöhe nur hinsichtlich der ihm zugewandten Front des Gebäudes erfolgreich geltend machen, weil die Regelungen über die Gebäudehöhe im Sinne des Paragraph 31, Absatz 4, Oö. Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994 nur in Bezug auf diese Gebäudefront, nicht jedoch auch hinsichtlich der seinem Grundstück nicht zugewandten Gebäudefronten seinem Interesse als Nachbarn dienen (vergleiche, VwGH 28.4.2006, 2004/05/0257; 23.5.2017, Ro 2015/05/0021, Rn. 45, jeweils mwN). Die Beurteilung, welche Geschoße für die Anzahl der höchstzulässigen Geschoßanzahl heranzuziehen sind, ergibt sich jedoch aus den oben wiedergegebenen Definitionen in Paragraph 2, Oö. BauTG und dem anzuwendenden Bebauungsplan (vergleiche, VwGH 12.10.2010, 2008/05/0065; 6.11.2013, 2011/05/0174).

24

Ausgehend davon kann die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichtes, wonach das als „Hanggeschoß“ bezeichnete Geschoß als Kellergeschoß zu qualifizieren sei, weil es westseitig teilweise in den Hang hineinrage, weshalb es auch nicht in die im Bebauungsplan festgelegte Geschoßanzahl einzurechnen sei, nicht beanstandet werden. Eine Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung wird vom Revisionswerber im Zusammenhang damit daher nicht aufgezeigt.

25

Zu ihrer Zulässigkeit wird in der Revision weiters - unter Abbildung der Ansicht West des Hauses 1 - vorgebracht, das Verwaltungsgericht sei von näher genannter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abgewichen, wonach eine Dachgaube lediglich einen Dachaufbau für ein stehendes Fenster bilden könne (Hinweis auf VwGH 10.12.2013,

2012/05/0030, und [richtig:] 6.7.2010, 2008/05/0019). In der projektierten Dachgaupe von „Haus 1“ seien jedoch drei Fenster vorgesehen, die nicht mehr als individuelle Fenstergestaltung zu qualifizieren seien, sondern erkennbar der Schaffung kommerziell verwertbaren Raumes für die dahinterliegenden Wohnräume dienten. Zudem sei der Mindestabstand nicht eingehalten worden.

26

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Revisionswerber überhaupt von den Gaupen und Dacheinschnitten in seinen Interessen als Nachbar betroffen wäre: Der Revisionswerber hat sein diesbezügliches Zulässigkeitsvorbringen mit der Abbildung der westlichen Gebäudefront von „Haus 1“ des Bauvorhabens untermauert. Ausweislich der Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis ist das Grundstück des Revisionswerbers südlich der Bauliegenschaft situiert; dem Revisionswerber ist daher die Südfront des Bauvorhabens zugewandt. Wenn sich ein Bauteil nicht an der der Nachbarliegenschaft zugewandten Front des Gebäudes befindet, steht dem Nachbarn ein Mitspracherecht diesbezüglich nicht zu (vgl. zur BO für Wien VwGH 16.8.2019, Ra 2019/05/0087, mwN). Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen, dass die Aneinanderreihung senkrechter Fenster die Annahme einer Gaupenform nicht hindert (vgl. erneut VwGH 6.7.2010, 2008/05/0019). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Revisionswerber überhaupt von den Gaupen und Dacheinschnitten in seinen Interessen als Nachbar betroffen wäre: Der Revisionswerber hat sein diesbezügliches Zulässigkeitsvorbringen mit der Abbildung der westlichen Gebäudefront von „Haus 1“ des Bauvorhabens untermauert. Ausweislich der Feststellungen im angefochtenen Erkenntnis ist das Grundstück des Revisionswerbers südlich der Bauliegenschaft situiert; dem Revisionswerber ist daher die Südfront des Bauvorhabens zugewandt. Wenn sich ein Bauteil nicht an der der Nachbarliegenschaft zugewandten Front des Gebäudes befindet, steht dem Nachbarn ein Mitspracherecht diesbezüglich nicht zu vergleiche , zur BO für Wien VwGH 16.8.2019, Ra 2019/05/0087, mwN). Darüber hinaus hat der Verwaltungsgerichtshof bereits ausgesprochen, dass die Aneinanderreihung senkrechter Fenster die Annahme einer Gaupenform nicht hindert vergleiche , erneut VwGH 6.7.2010, 2008/05/0019).

27

In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß § 34 Abs. 1 und 3 VwGG zurückzuweisen. In der Revision werden somit keine Rechtsfragen aufgeworfen, denen im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukäme. Die Revision war daher gemäß Paragraph 34, Absatz eins, und 3 VwGG zurückzuweisen.

28

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff, insbesondere § 51 VwGG, in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 47, ff, insbesondere Paragraph 51, VwGG, in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2014.

Wien, am 6. Mai 2026

Schlagworte

Baurecht Nachbar Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Abstandsvorschriften BauRallg5/1/1 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Gebäudehöhe BauRallg5/1/5 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9 Planung Widmung BauRallg3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2026:RO2025050017,J00

Im RIS seit

02.06.2026

Zuletzt aktualisiert am

02.06.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at