



# Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-10.01

Bregenz, am 25.05.2011

An alle  
BürgermeisterInnen in Vorarlberg

Auskunft:  
[Dr. Sabine Miessgang](#)  
Tel: +43(0)5574/511-27117

An alle  
Bauämter in Vorarlberg

Betreff: [Begriff "unterirdisch" nach dem Vorarlberger Baugesetz](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß **§ 6 Abs. 3 Baugesetz in der Fassung vor der Novelle LGBl Nr. 44/2007** mussten unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken mindestens 1 Meter von der Nachbargrenze entfernt sein.

Im **Motivenbericht zu dieser Bestimmung** wurde festgehalten, dass *„als unterirdische Teile im Sinne dieser Bestimmung jene Teile eines Bauwerkes anzusehen sind, die unterhalb der Schnittstelle des Bauwerkes mit der Geländeoberfläche liegen, wobei maßgeblich ist, ob sich der Bauwerksteil – aufgrund des geplanten oder des von der Behörde verfügbaren Geländes – nach der Bauführung unter dem Gelände befindet.“*

Im **Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 22.10.2008, ZI 2008/06/0103**, hat der Verwaltungsgerichtshof festgestellt, dass das Vorarlberger Baugesetz, LGBl. Nr. 52/2001 (BauG), in der Fassung LGBl. Nr. 44/2007 anzuwenden sei und ua Folgendes festgehalten:

*„Das BauG enthält keine Definition der Begriffe "oberirdisch" und "unterirdisch". Die belangte Behörde hat sich im angefochtenen Bescheid auf den Motivenbericht zu § 6 Abs. 3 BauG berufen (wiedergegeben in Germann/Hämmerle, Das Vorarlberger Baugesetz, S. 49), wo es heißt, auch für den unterirdischen Teil (z.B. Tiefgarage) eines im Übrigen oberirdischen Gebäudes genüge ein Mindestabstand von 1 m. Als unterirdische Teile im Sinne dieser Bestimmung seien jene Teile eines Bauwerks anzusehen, die unterhalb der Schnittstelle des Bauwerks mit der Geländeoberfläche lägen, wobei maßgeblich sei, ob sich der Bauwerksteil - auf Grund des geplanten oder des von der Behörde verfügbaren Geländes - nach der Bauführung unter dem Gelände befinde. Daraus ist für den Standpunkt der Behörden des Verwaltungsverfahrens wie auch der Bauwerber nichts zu gewinnen (vielmehr ergibt sich daraus geradezu das*

*Gegenteil ihrer Auffassung): "Unterirdisch" im Sinne des § 6 Abs. 3 BauG bedeutet, dass sich der betreffende Bauteil unter dem Gelände zu befinden hat (siehe den Motivenbericht), was dem Sprachgebrauch entspricht:*

*Nach der Bedeutung der Worte kann der Begriff "unterirdisch" als "unter der Erde gelegen" (Österreichisches Wörterbuch, 40. Auflage 2006, 699) bzw. "unter der Erde befindlich" (Wahrig, Wörterbuch der deutschen Sprache, 4. Auflage 2000, 965) im Gegensatz zu "oberirdisch" als "über dem Erdboden gelegen" Wahrig, a. a.O., 679) verstanden werden (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2008, Zl. 2004/06/0028).*

*"Unter dem Gelände befindlich" bzw. "unter der Erde gelegen" bedeutet im gegebenen Zusammenhang, dass nur jener Bauteil als unterirdisch anzusehen ist, der sich tatsächlich unter dem Gelände befindet (es reicht daher nicht, dass die Seitenwände das angrenzende Gelände nicht überragen), das heißt auch oben nicht offen ist (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 28. Februar 2008, Zl. 2004/06/0028), was auf diese "Lichthöfe" nicht zutrifft. Die sind vielmehr, weil oben offen, als "oberirdisch" anzusehen. Da sie aber keine "Außenwände" im Sinne des § 5 BauG haben, kommen die Bestimmungen dieses Paragraphen über Abstandsflächen nicht in Betracht. Unter Bedachtnahme auf den Regelungsinhalt der §§ 5 und 6 BauG hat für diese Lichtschächte die Regel des § 6 Abs. 2 BauG zu gelten (vgl. auch § 6 Abs. 1 letzter Satz BauG), d.h., sie haben einen Mindestabstand von 2 m von der Grundgrenze einzuhalten. Das trifft jedenfalls auf den einen "Lichthof" nicht zu, weshalb das Vorhaben (schon) deshalb in dieser Form nicht bewilligungsfähig ist."*

Mit **LGBI Nr 44/2007** wurde § 6 Abs. 3 dahingehend geändert, dass er nunmehr lautet:

*„Unterirdische Bauwerke und unterirdische Teile von Bauwerken müssen mindestens 1 Meter von der Nachbargrenze entfernt sein; für befestigte Flächen, insbesondere Hauszufahrten und Abstellplätze, gilt jedoch kein Mindestabstand.“*

Hiezu wurde im **Motivenbericht** ergänzend zum bisherigen angeführt, dass *„eine befestigte Fläche dann unterirdisch ist, wenn sie mit dem geplanten oder behördlich verfügbaren Gelände bündig abschließt.“*

Der Verwaltungsgerichtshof hält zwar fest, dass die Rechtslage idF der Novelle LGBI Nr 44/2007 anzuwenden ist, zitiert jedoch den Motivenbericht vor dieser Novelle.

### **Ergebnis:**

Ausgehend von der Rechtslage idF der BauG-Novelle LGBI Nr 44/2008 und den diesbezüglichen Motivenbericht, wonach eine befestigte Fläche dann unterirdisch ist, **wenn sie mit dem geplanten oder behördlich verfügbaren Gelände bündig abschließt**, ist ein Bauwerk oder Teil davon in diesen Fällen unterirdisch und muss nicht unter der Erde liegen.

**Beispiele:**

Somit sind insbesondere auch Swimmingpools und Tiefgaragenrampen, die bündig mit dem geplanten bzw verfügbaren Gelände abschließen, als unterirdisch anzusehen.

Sollte eine Tiefgaragenabfahrt durch oberirdische Wende begrenzt werden, so sind diese als sonstige Wende im Sinne des § 6 Abs. 4 BauG zu qualifizieren, welche mit einer Höhe bis 1,80 m über dem Nachbargrundstück, keinen Mindestabstand einhalten müssen.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag

Dr. Sabine Miessgang

Ergeht an:

1. alle Gemeinden Vorarlbergs
2. Baurechtsverwaltung Lech-Warth-Klostertal, pA Gemeindeamt Lech, 6764 Lech, SMTP: info@gemeinde.lech.at
3. Baurechtsverwaltung Region am KUMMA, Marktgemeindeamt Götzis, 6840 Götzis, SMTP: alexander.thaler@goetzis.at
4. Baurechtsverwaltung Großes Walsertal, Gemeindeamt Raggal, 6741 Raggal, SMTP: gemeinde@raggal.at
5. Firma Baurechtsverwaltung Region Vorderland, Hummelbergstraße 9, 6832 Sulz, SMTP: daniel.novak@vorderland.com
6. Bezirkshauptmannschaft Bregenz, Bahnhofstraße 41, 6901 Bregenz, via VOKIS versendet
7. Bezirkshauptmannschaft Dornbirn, Klaudiastraße 2, 6850 Dornbirn, via VOKIS versendet
8. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Schloßgraben 1, 6800 Feldkirch, via VOKIS versendet
9. Bezirkshauptmannschaft Bludenz, Schloßplatz 2, 6700 Bludenz, via VOKIS versendet

Vor Abfertigung an:

Abteilung Gesetzgebung (PrsG), Landhaus, 6900 Bregenz, via VOKIS versendet, mit dem Ersuchen um Mitzeichnung.