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
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:

LVwG-151149/31/VG

Datum:

Linz, 16. November 2017

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerde der x GmbH, vertreten durch x, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Marktgemeinde A vom 3.11.2016, GZ.: Bau-170/2014, betreffend Versagung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Die Beschwerdeführerin hat binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Erkenntnisses Kommissionsgebühren in Höhe von 163,20 Euro zu entrichten.

III. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

1. Mit Schreiben vom 5.11.2014 (eingelangt am 7.11.2014) beantragte die x GmbH (in der Folge: Bauwerberin bzw. auch Beschwerdeführerin - Bf) die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau von drei Wohnhäusern mit 42 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. x1 und Nr. x2 der KG O-A (in der Folge auch: Bauvorhaben „T“).

2. Nach Durchführung eines Ermittlungsverfahrens, insbesondere nach Durchführung einer Bauverhandlung am 26.11.2014, wies die Bürgermeisterin der Marktgemeinde A den Antrag der Bauwerberin mit Bescheid vom 11.7.2016 ab. Diese Abweisung stützte die Baubehörde erster Instanz auf das eigeholte Gutachten des Gestaltungsbeirates vom 20.5.2016, wonach das gegenständliche Projekt vor dem Hintergrund der Bestimmung des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) das Orts- und Landschaftsbild störe.

3. Der dagegen erhobenen Berufung der Bauwerberin gab der Gemeinderat der Marktgemeinde A (in der Folge: belangte Behörde) mit Bescheid vom 3.11.2016 – im Wesentlichen ebenfalls unter Bezugnahme auf das Gutachten des Gestaltungsbeirates vom 20.5.2016 - keine Folge.

4. Dagegen erhob die Bauwerberin mit Schriftsatz vom 7.12.2016 Beschwerde. Diese wird zusammengefasst – untermauert durch nähere Judikatur- und Literaturzitate – damit begründet, dass zur Beurteilung des gegenständlichen Sachverhaltes, insbesondere zur maßgeblichen Frage der Einbindung des gegenständlichen Projektes in das Orts- und Landschaftsbild zwei widerstreitende Gutachten (die Beurteilung des Gestaltungsbeirates vom 20.5.2016 und das Amtssachverständigengutachten des Bezirksbauamtes G vom 29.1.2015) vorliegen würden. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH sei es Sache der Behörde, bei einander widersprechenden Gutachten nach den Grundsätzen freier Beweiswürdigung zu prüfen, welchem von ihnen höherer Glaube beizumessen sei; sie habe weiters in der Begründung ihres Bescheides in schlüssiger Weise darzulegen, welche Erwägungen dafür maßgebend gewesen seien, das eine Beweismittel dem anderen vorzuziehen. Die belangte Behörde führe im angefochtenen Bescheid aus, dass die Beurteilung des Gestaltungsbeirates vom 20.5.2016 für die Baubehörde erster Instanz, im Gegensatz zum Gutachten des Amtssachverständigen, nachvollziehbar und schlüssig gewesen sei. In Wahrheit sei es aber so, dass das Gutachten des Amtssachverständigen von der Baubehörde erster Instanz überhaupt nicht berücksichtigt worden sei. Die Behörde erster Instanz habe dieses schlichtweg übersehen, was sich schon alleine aus dem Umstand erhelle, dass davon im erstinstanzlichen Bescheid in keiner Weise die

Rede sei. Von der im Sinne der Judikatur geforderten Prüfung und Abwägung der Schlüssigkeit und Aussagekraft zweier widersprechender Gutachten könne somit keine Rede sein. Wenn die belangte Behörde nunmehr ausführe, dass es richtig sei, dass auf das Gutachten des Amtssachverständigen im Abweisungsbescheid nicht näher eingegangen worden sei und daher auf diesen Mangel nunmehr in der Berufungsentscheidung näher eingegangen werde, so stelle dies nichts anderes als den untauglichen Versuch dar, die erstinstanzliche Beweiswürdigung gleichsam im Nachhinein zu rechtfertigen, was schon deshalb scheitern müsse, da eine zunächst unterbliebene Abwägung zweier widersprechender Beweisergebnisse nicht im Nachhinein dadurch saniert werden könne, dass man dem vergessenen Beweismittel mangelnde Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit zu unterstellen versuche. Nach ständiger Rechtsprechung habe die Behörde zunächst (und nicht im Nachhinein) eine Schlüssigkeitsprüfung vorzunehmen, d.h. sie habe sich zunächst davon zu vergewissern, ob das Gutachten in sich schlüssig sei und ob es den Erfahrungen des täglichen Lebens, also den Denkgesetzen, nicht zuwiderlaufe. Nach der Schlüssigkeitsprüfung habe die Behörde den Inhalt des Gutachtens zu würdigen. Nach ständiger Rechtsprechung des VwGH komme es bei der Prüfung des Beweiswertes ausschließlich auf den inneren Wahrheitswert des Gutachtens an. Ebenso entspreche es der ständigen Rechtsprechung, dass sich die Behörde auch mit Gegengutachten (und widerstreitenden Gutachten) auseinanderzusetzen habe. Sie habe dabei beide Gutachten zu prüfen und zu beurteilen, ob eine Tatsache als erwiesen anzunehmen sei oder nicht. Nach dieser Überprüfung habe sich die Behörde zu entscheiden, welches Gutachten sie für richtig halte. Falls sie Zweifel habe, müsse sie ein weiteres Gutachten einholen.

Es bleibe offen, warum aus Sicht der Behörde (sei es erster oder zweiter Instanz, was fraglich bleibe) der Amtssachverständige des Bezirksbauamtes angeblich nur oberflächlich auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild eingehe, nur weil - im Unterschied zum Gutachten des Gestaltungsbeirates - in seinem Gutachten weder die Umgebungsbebauung beschrieben noch bildlich festgehalten sei. Der Amtssachverständige habe jedenfalls sämtliche ihm zum Zeitpunkt der Erstattung des Gutachtens zur Verfügung stehenden Beweismittel entsprechend verarbeitet und gewürdigt. Er knüpfe in seinem Gutachten auch ausdrücklich an die Ergebnisse der Bauverhandlung vom 26.11.2014 an, sodass auch die Inhalte derselben im Ergebnis als Teil seiner Ausführungen zu verstehen seien. Selbst wenn - was ausdrücklich bestritten bleibe - die Ausführungen des Amtssachverständigen für die Behörde weder schlüssig noch nachvollziehbar gewesen seien, so vermöge es zu überraschen, dass einerseits dieser damit nicht umgehend konfrontiert (und etwa zur Gutachtensergänzung aufgefordert) worden sei und andererseits erst rund ein Jahr später der Gestaltungsbeirat mit dem gegenständlichen Bauvorhaben befasst worden sei. Zu beachten sei in diesem Zusammenhang auch, dass die Einbindung von bzw. Beratung durch Gestaltungsbeiräte(n) nach den einschlägigen Empfehlungen bereits im Stadium des Vorentwurfes als zweckmäßig empfohlen werde und nicht - wie

gegenständlich - nachträglich. Im Übrigen sei der Bauwerberin durch den zuständigen Bauamtsleiter während des gesamten baubehördlichen Verfahrens erster Instanz immer wieder mitgeteilt worden, dass wieder neue Beweise zu würdigen seien, was bestritten werde, da einerseits das Orts- und Landschaftsbild als solches, andererseits aber auch die Planunterlagen natürlich während des gesamten relevanten Verfahrens unverändert geblieben seien.

Die Bauerwerberin führt weiters den zeitlichen Ablauf der Übermittlung der Gutachten wie folgt ins Treffen: Die zeitlich erste Vorlage des Projektes beim Gestaltungsbeirat habe am 23.6.2015 stattgefunden. Das Amtsgutachten des Bausachverständigen vom 29.1.2015 sei mit der Verständigung vom 17.9.2015 an die Parteien übermittelt worden, sohin zu einem Zeitpunkt, in dem es bereits ein Protokoll zum ersten Termin des Gestaltungsbeirates gegeben habe. Damit sei die im erstinstanzlichen Bescheid aufgestellte Behauptung, dass die im Gestaltungsbeiratsgutachten aufgezeigten formalen gestalterischen Mängel nicht überarbeitet worden seien, definitiv widerlegt. Des Weiteren sei auch in diesem Zusammenhang nochmals auf die Verständigung der Behörde vom 17.9.2015 eingegangen, mit denen sowohl das Amtssachverständigengutachten, wie auch das geologische Gutachten an die Parteien übermittelt worden seien und müsse neuerlich festgehalten werden, dass weder die Aussendung des Amtssachverständigengutachtens, noch jenes aus dem Fachbereich der Geologie nach ständiger Judikatur irgendwelche Nachbarrechte begründe. Auch dies habe zu einer weiteren Verfahrensverzögerung geführt.

Die Bauweberin beantragt, die Einholung eines Gutachtens aus dem Fachbereich der Landes-, Stadt- und Ortsplanung zum Beweis dafür, dass durch das gegenständliche Bauvorhaben keine Störung des Orts- und Landschaftsbildes gegeben sei. Dies sei wesentlich, da sich daraus erhellen werde, dass das gegenständliche Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 stehe. Weiters wird beantragt, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: Landesverwaltungsgericht) möge eine mündliche Verhandlung durchführen; in der Sache selbst entscheiden und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass das gegenständliche Bauvorhaben „T“ bewilligt werde; in eventu: den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen.

5. Mit dem am 12.1.2017 eingelangten Vorlageschreiben wurde die Beschwerde unter Anschluss des bezughabenden Verwaltungsaktes dem Landesverwaltungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

6. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens legte die Bauwerberin mit Schriftsatz vom 15.3.2017 ein von ihr eingeholtes Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Architekt

Dipl.-Ing. Dr. H. S. vom 8.2.2017 inklusive Fotodokumentation vor (ON 5). Der Sachverständige kommt darin zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben im Einklang mit dem Orts- und Landschaftsbild stehe.

7. Die belangte Behörde replizierte darauf durch Vorlage einer ergänzenden Stellungnahme des Gestaltungsbeirates vom 10.4.2017 durch seinen Vorsitzenden, Architekt Dipl.-Ing. H. P. (ON 8). Darin wird im Wesentlichen an der bisherigen fachlichen Einschätzung des Gestaltungsbeirates, wonach das Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild störe, festgehalten.

8. In der Folge legte der vom Landesverwaltungsgericht beauftragte Amtssachverständige Dipl.-Ing. R. F. sein Gutachten vom 3.7.2017 unter Anschluss einer Fotodokumentation vor (ON 11).

9. Die Bauwerberin erstattete sodann die ergänzende Stellungnahme vom 31.8.2017. Darin wurde zum Beweis ihres bisherigen Vorbringens die zeugenschaftliche Einvernahme von Architekt Dipl.–Ing. Dr. H. S. und eines Mitarbeiters der Bauwerberin (Baumeister Ing. C. K.) beantragt. Gleichzeitig wurde die ergänzende Stellungnahme des von ihr beigezogenen Sachverständigen, Architekt Dipl.–Ing. Dr. H. S., vom 29.8.2017 vorgelegt (ON 22).

10. Am 24.10.2017 führte das Landesverwaltungsgericht eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der u.a. der von der Bauwerberin beauftragte Sachverständige Architekt Dipl.–Ing. Dr. H. S. und der vom Landesverwaltungsgericht beigezogene Amtssachverständige Dipl.-Ing. R. F. teilnahmen. Aufgrund des Antrages der Bauwerberin wurden Architekt Dipl.–Ing. Dr. H. S. und Baumeister Ing. C. K. zunächst zeugenschaftlich einvernommen. Im Anschluss an die Einvernahme wurde diesen Personen die weitere Teilnahme an der öffentlichen Verhandlung ermöglicht und konnten diese ebenso wie der anwesende Rechtsvertreter der Bauwerberin und die Vertreter der belangten Behörde auch an der Befragung des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. R. F. mitwirken.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Zu den Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen:

In der mündlichen Bauverhandlung am 26.11.2014 erstattete der beigezogene bautechnische Amtssachverständige Befund und Gutachten zum Bauvorhaben. Auf das Orts- und Landschaftsbild wird darin von ihm nicht eingegangen. Diesbezüglich ergänzt er in seinem Schreiben vom 29.1.2015 Folgendes:

„Ergänzung zur Verhandlungsschrift vom 26.11.2014 für Neubau von drei Wohnhäusern mit 42 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Nr. x1, x2, KG O-A:

Gemäß § 3 OÖ. BauTG. müssen Bauwerke und all ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass u.a. das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Dabei müssen die charakteristischen, gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden.

Die zu bebauenden Grundstücke sind im rechtswirksamen Flwpl. als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen und liegen neben Baulandflächen bzw. bebauten Grundstücken und westlich der xbahn (Ö). Die Grundstücke bestehenden derzeit als Wiesenflächen und sind durch eine muldenförmige Ausbildung geprägt. Es sind insgesamt drei Gebäude vorgesehen, welche mit einer Tiefgarage verbunden werden. Die Gebäude sind mit drei Vollgeschossen mit einer Flachdachabdeckung und teilweise mit einem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Satteldachabdeckung geplant. Die Einreichung sieht eine Einschüttung der Tiefgarage vor. In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild wird festgestellt, dass im weiteren Umkreis bis zu einer Entfernung von ca. 150 m mehrgeschossige Wohnbauten mit verschiedensten Dachformen vorhanden sind.

Aus fachlicher Sicht wird festgestellt, dass die geplante Bebauung dem § 3 OÖ. BauTG. entspricht, sofern die vorgesehene Tiefgarage zur Gänze eingeschüttet wird und der Geländeverlauf bis hin zu den Nachbargrundgrenzen, ohne größere Abböschungen und Stützmauern erfolgt.“

Zum Orts- und Landschaftsbild:

Auf dem gegenständlichen Bauplatz sollen drei Wohnbauten mit insgesamt 42 Wohneinheiten errichtet werden. Es handelt sich dabei um drei gleiche Gebäude: Der jeweils südliche Schenkel soll eine Länge von 23,15 m aufweisen; der breitere östliche Schenkel soll eine Länge von 24,10 m erhalten. Entsprechend dem natürlichen Gefälle auf dem Bauplatz sollen die Eingangsbereiche verschiedene Höhenniveaus erhalten. 23 Besucherstellplätze sollen im Vorfeld der Wohnbauten am Straßenzug T hergestellt werden. Eine Tiefgarage, deren Einfahrt im Bereich des Hauses B liegen soll, soll 42 Stellplätze bieten. Die Schnitte und Ansichten der Einreichung zeigen, dass die Wohnbauten folgende Geschosszahlen erhalten sollen:

Die senkrecht zum Straßenzug T ausgerichteten Gebäudetrakte sollen mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss giebelständig in Erscheinung treten. Viergeschossige Mitteltrakte mit Flachdach sollen die Traufen der vorgenannten Trakte überragen. Drei Vollgeschosse mit Flachdach sollen die Nordosttrakte erhalten. Auf die beschriebene Weise sollen die Wohnbauten aus Teilkörpern zusammengesetzt erscheinen. Der allergrößte Teil der Außenwände soll lt. Einreichunterlagen mit hell verputztem Vollwärmeschutz ausgeführt werden.

Die graphitgrau dargestellten Teile der Fassaden in insgesamt geringem Flächenausmaß sollen mit der in der Baubeschreibung genannten Holzverkleidung versehen werden. Als Deckungsmaterial der Steildächer ist Blech vorgesehen. Ein Teil der Wandflächen soll Loggien bzw. Balkone erhalten.

Die Wohnanlage soll geländebedingt höher (die beiden geplanten Häuser B und C um einen Sockel von 1,4 m bzw. 1,7 m Höhe) und weniger differenziert, d.h. blockhafter, von der im Südosten liegenden Bahntrasse bzw. B-straße - als von der T aus - in Erscheinung treten (s. dazu die Ansicht SO der Einreichplanung).

Die Platzierung der Wohnbauten auf dem Bauplatz hat eine räumliche Nähe zu den südöstlich bzw. südwestlich benachbarten Wohnhäusern zur Folge, wie im Lageplan ersichtlich ist. Nordwestlich des Bauplatzes liegen weitgehend unbebaute Wiesen, sodass die nächst gelegenen Wohnbauten am Straßenzug T in deutlicher Distanz zum Bauplatz liegen. Im Osten bilden die Bahntrasse und die B-straße eine deutliche Zäsur im Beurteilungsbereich.

Als Beurteilungsbereich gilt aus fachlicher Sicht jene Fläche im Umfeld des Bauplatzes, von der aus Betrachter das geplante Bauvorhaben als maßgeblich wahrnehmen würden. Dabei gelten aus fachlicher Sicht öffentlich nutzbare Flächen als besonders, unbebaute Teilflächen der Grundstücke des Umfeldes sowie Teile der baulichen Kubaturen, die eine Aussicht auf das geplante Bauvorhaben erlauben, als ähnlich relevant.

In der Anlage A zum Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. R. F. vom 3.7.2017 wurde auf Basis von DORIS intramap (Stand 26.6.2017) der Umriss des Bauplatzes mit einer gelben Linie dargestellt. Hellgrau sind Höhenschichten über Adria mit 10 Meter Höhendifferenz sichtbar. Der Beurteilungsbereich, wie er vom Ortsaugenschein vom 1.6.2017 begangen und dokumentiert wurde, wurde mit einer rot strichlierten Linie umfasst. Beginnend beim Haus S x, welches an der Westecke und zugleich am höchsten Punkt des Beurteilungsbereiches in einer Höhe von 540 m über Adria liegt, werden in der Folge die Bauten des Beurteilungsbereiches in Wort und Bild (siehe dazu die Fotodokumentation zum Gutachten des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. R. F. vom 3.7.2017) dargestellt:

Aufnahme 1 zeigt im oberen Drittel das Gebäude S x, welches lt. Ortsaugenschein in Geschossen gerechnet Erdgeschoss plus ein Obergeschoss plus ein Dachgeschoss aufweist (E+1+D - analog dazu alle folgenden Geschossangaben mit S für [Gebäude-]Sockel). Der in der Aufnahme 1 im rechten Mittelgrund sichtbare Stadl liegt inmitten einer Wiese. Aufnahme 2 zeigt denselben Stadl von einem anderen Blickpunkt aus. Links davon ist im Hintergrund unter dem Waldrand das Haus S x zu sehen. Das Hauptgebäude hat E+2. Rechts vom Stadel ist in derselben Aufnahme das Wohnhaus T x sichtbar, das E+1 aufweist. Dahinter sieht man das Haus S x mit E+2. Aufnahme 3 zeigt die Häuser T x und x. Am rechten Bildrand der Aufnahme 3 ist das Haus S x zu sehen, das E+D aufweist. Nicht im Bild liegt das Haus S x mit S+E. Aufnahme 4 zeigt das Gehöft S x, dessen Baukörper mit maximal E+1 teilweise durch Laubbäume abgedeckt erscheinen.

Östlich der Bahntrasse liegen an der B die Häuser Nr. x und x, die in Aufnahme 5 zu sehen sind. Alle Gebäude an der B mit Ausnahme der Häuser Nr. x und x haben E+D. Die Aufnahme 6 zeigt das Gebäude Nr. x, das E+1 (mit Wintergarten) aufweist. Der Osttrakt des Gebäudes B x ist der höchste östlich der Bahntrasse: Wie Aufnahme 7 zeigt, hat der höhere Teil des Gebäudes E+1+D. Aufnahme 8 zeigt die Gebäude B x und x sowie das unbebaute Vorfeld, von dem aus der Bauplatz einsehbar ist. Bestehende Gehölzgruppen zwischen dem nordöstlichen Teil des K und der B verhindern Blickbeziehungen von den weiter südlich gelegenen Wohnhäusern der B. Das Haus K x westlich der Bahntrasse wurde inzwischen abgebrochen. Am K liegt das Haus Nr. x, das in Aufnahme Nr. 9 zu sehen ist. Es hat einen Gebäudesockel, auf dem das Erdgeschoss ruht, d.h. S+E+D. Im Vorfeld der Aufnahme ist eine Wiesenfläche zu sehen, deren Fortsetzung nach rechts in den Bauplatz übergeht.

Aufnahme 10 zeigt abermals das Haus Nr. x vom K aus. In Aufnahme 11 ist eines der größten Häuser im Beurteilungsbereich zu sehen, das Gebäude K x mit S+E+2. In diesem Objekt befinden sich sechs Wohnungen. (Anmerkung: In Aufnahme 12 sind die sechs Briefkästen links neben der Hauseingangstür und die Höhenlage des herausgehobenen Erdgeschosses über dem Gebäudesockel zu sehen).

Aufnahme 13 zeigt das Gebäude K x mit Erdgeschoss und Walmdach; Aufnahme 14 das Haus K x (detto). In Aufnahme 15 ist das Haus K x mit E+D zu sehen. In Aufnahme 16 vom Straßenzug T aus liegt das letztgenannte Haus am linken Bildrand. In Aufnahme 17 ist das Haus T x mit E+D sichtbar, ebenso in Aufnahme 18, wobei der Blick in südwestlicher Richtung im Hintergrund auf den Wohnbau T x fällt, der hier zweigeschossig erscheint. In Aufnahme 19 tritt dieser Wohnbau am linken Bildrand wegen des Straßengefälles mit drei Vollgeschossen in Erscheinung (E+2). Diese Aufnahme zeigt rechts im Hintergrund auch das Gebäude T x mit E+1+D. Nordwestlich benachbart liegt das Haus T x, das nur vom östlichen Vorplatz bzw. aus den spärlichen Fenstern der Nebenräume der Nordostfassade Einblicke auf die geplanten Wohnbauten bieten würde (Aufnahme 20; talseitig E+2). Schließlich ist in Aufnahme 21 im linken Mittelgrund das Haus T x mit S+E+D zu sehen.

Tabellarisch werden die Bestandsbauten des Beurteilungsbereiches bezüglich ihrer Geschossanzahl klassifiziert:

E	*E+1 bzw. E+D bzw. S+E*	*E+2 bzw. E+1+D*	*S+E+2*	*Summe*
2	13	8	1	24

Im Beurteilungsbereich befindet sich kein Gebäude mit S+E+3 bzw. S+3 bzw. E+2+D (wie die Trakte der geplanten Wohnanlage).

Die bauliche Struktur innerhalb des Beurteilungsbereiches ist wie folgt zu beschreiben: Die in Aufnahme 4 erkennbare Hofanlage nimmt als regionstypisches Element des Ortsbildes eine Solitärstellung ein. Der weitaus größte Teil der Gebäude im Beurteilungsbereich sind als frei stehende Einfamilienhäuser des 20. bzw. 21. Jahrhunderts mit Gartengestaltung zu bezeichnen. Große Teile der genannten Gebäude weisen Erdgeschoss und Dachgeschoss auf. Gebäude dieser Dimension bilden zusammen mit Gebäuden mit Erdgeschoss und 1. Obergeschoss den im Beurteilungsbereich weitaus häufigsten Bautypus. Höher als die zuletzt genannten Gebäude sind nur ganz wenige Wohngebäude im Beurteilungsbereich. Am stärksten weichen vom genannten Durchschnitt der baulichen Struktur die Häuser K x und B x, sowie K x und x ab. Die Gebäude S x, x und x in deutlicher Höhenlage liegen mit E+1+D bzw. E+2 dazwischen. Es handelt sich also bei den Bestandsbauten des Beurteilungsbereiches überwiegend um Kleinhausbauten (nach der Definition des früheren Oö. BauTG 1994). Das Haus K x mit seinen sechs Wohneinheiten bildet die größte bauliche Verdichtung innerhalb des Beurteilungsbereiches. Das Ortsbild des Beurteilungsbereiches ist insgesamt ziemlich homogen und gilt jedenfalls als durchgrünt, kleinteilig und erhaltenswert.

Der Ortsteil „T“ besitzt im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine Charakteristik, die aus den oben dargestellten Gebäudetypen in einem bestimmten Verhältnis zusammengesetzt ist. Die nächste Umgebung des Bauplatzes ist entweder unbebaut oder durch die Einfamilienhäuser T x und x sowie durch die vergleichbar großen Gebäude K x und x geprägt.

Im Gegensatz zur dargestellten baulichen Struktur innerhalb des Beurteilungsbereiches erscheinen die Bauten der Einreichung als deutlich größer dimensioniert. Der Maßstab der eingereichten Wohnbauten und die dargestellte Bebauungsdichte sowie die serielle Anordnung wirken als Fremdkörper innerhalb des Beurteilungsbereichs. Die Kubatur, die Höhe und das Erscheinungsbild der geplanten Wohnanlage weichen von den Dimensionen der allermeisten Bestandsbauten des Beurteilungsbereiches auffällig ab, wie sogenannte Durchschnittsbetrachter leicht erkennen können. Eine Abstimmung auf die charakteristischen gestalterischen Merkmale der genannten Bauwerke auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung nach § 3 Abs. 3 Z 3 des Oö. BauTG 2013 ist somit nicht zu erkennen.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt, durch die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einbrachten Eingaben und insbesondere durch Einholung eines

Amtssachverständigengutachtens zum Fachgebiet Ort- und Landschaftsbild und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

Die Feststellungen zum Beweisthema Orts- und Landschaftsbild stützt das Landesverwaltungsgericht auf das eingeholte Gutachten des beigezogenen Amtssachverständigen Dipl.-Ing. R. F. vom 3.7.2017 (ON 11) bzw. auf dessen Ausführungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 24.10.2017. Das Gutachten des Privatsachverständigen Architekt Dipl.–Ing. Dr. H. S. (in der Folge: Privat-SV) vom 8.2.2017 bzw. dessen Gutachtensergänzung vom 29.8.2017 (ON 5 und 22) sind nicht geeignet dieses Amtssachverständigengutachten zu entkräften. Anders als der vom Landesverwaltungsgericht befasste Amtssachverständige (in der Folge: ASV) vermochte der Privat-SV den von ihm herangezogenen Beurteilungsbereich von 500 m nicht nachvollziehbar zu erklären. Er räumte vielmehr in der mündlichen Verhandlung selbst ein, dass der von ihm herangezogene Beurteilungsbereich von 500 m subjektiv gewählt sei, genauso gut könne man 600 m heranziehen, der vom ASV herangezogene Bereich von 150 m sei aber seiner Ansicht nach zu eng gewählt. Der ASV führte in der mündlichen Verhandlung aus, dass die Bewertung eines Eingriffes in ein konkretes Orts- und Landschaftsbild einerseits beim vorgefundenen Bestand auf dem Bauplatz ansetze und andererseits einen Vergleich zwischen dem „Naturzustand“ und jenem Zustand, der nach plangemäßer Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten sei, herstelle. Die Abgrenzung des Beurteilungsbereiches berücksichtige selbstverständlich Höhenunterschiede und bestehende Baulichkeiten, die das geplante Gebäude gar nicht oder eventuell auch untergeordnet in Erscheinung treten ließen. Wie der Anlage A [zu seinem Gutachten, Anm.] zu entnehmen sei, sei der Beurteilungsbereich im Norden bzw. Nordwesten deshalb sehr viel größer gefasst als z.B. im Osten des Bauplatzes, weil durch die Höhenlage beispielsweise des Hauses S x (ca. 540 m über Adria) und die Tatsache, dass zwischen dem genannten Gebäude und dem Bauplatz nur ein landwirtschaftlicher Stadel bestehe, aus dieser Richtung eine weite Sicht auf den Bauplatz möglich sei. Konkret seien es etwa 210 m, die die äußerste Begrenzung des Beurteilungsbereiches nordwestlich des Bauplatzes trenne. Die in der Anlage A dargestellte Fläche des Beurteilungsbereiches sei eben auf Grund der Tatsache, dass nordwestlich des Bauplatzes nur wenige Bestandsbauten, welche noch dazu kleinere Dimensionen aufweisen würden, vorhanden seien, im Endeffekt etwa 7,5 ha groß.

Damit hat der ASV nach Ansicht der erkennenden Richterin nachvollziehbar und ausführlich begründet, welche Kriterien für ihn für die Absteckung des Beurteilungsbereiches maßgebend waren. Aus seinen Ausführungen geht klar hervor und hat er dies auch in der mündlichen Verhandlung nochmals dargelegt, dass der Ortsteil „T“ im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild eine Charakteristik besitzt, die aus den von ihm dargestellten Gebäudetypen in einem bestimmten Verhältnis zusammengesetzt ist. Die nächste Umgebung des

Bauplatzes ist entweder unbebaut oder durch die Einfamilienhäuser T x und x sowie durch die vergleichbar großen Gebäude K x und x geprägt.

Der Privat-SV kritisiert an der Methode des ASV zur Abgrenzung des Beurteilungsbereiches im Grunde (unter Hinweis auf Judikatur des VwGH), dass dieser bloß auf Sichtbeziehungen abstelle. Der Umstand, dass die unmittelbare Umgebung um den Bauplatz vor allem von Einfamilienhäusern bzw. durch damit vergleichbar große Gebäude geprägt ist, wird aber selbst vom Privat-SV nicht in Abrede gestellt. Der Privat-SV lässt bei der von ihm gewählten Methode zur Abgrenzung des Beurteilungsbereiches im Ergebnis die hier relevante Bestimmung des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 außer Acht, wonach das Bauvorhaben auf die Gestaltungscharakteristik bzw. die Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abzustimmen ist. Schon vor dem Hintergrund des Wortlautes dieser Bestimmung ist es nach Ansicht der erkennenden Richterin für die Abgrenzung des Beurteilungsbereiches rechtlich relevant, wenn die unmittelbare Umgebung um den Bauplatz durch Einfamilienhäuser bzw. durch damit vergleichbar große Gebäude geprägt oder unbebaut ist. Im Übrigen, nahm der ASV auch nicht nur auf die Höhe der dort vorhandenen Gebäude Bezug, sondern beurteilte dieser das Gesamtbild des Bauvorhabens und gelangte zu dem Ergebnis, dass der Maßstab der eingereichten Wohnbauten und die dargestellte Bebauungsdichte sowie die serielle Anordnung als Fremdkörper innerhalb des Beurteilungsbereichs wirken, weil die Kubatur, die Höhe und das Erscheinungsbild der geplanten Wohnanlage von den Dimensionen der allermeisten Bestandsbauten des Beurteilungsbereiches auffällig abweichen, wie sogenannte Durchschnittsbetrachter leicht erkennen könnten. Der ASV erklärte weiters in der mündlichen Verhandlung, dass es aufgrund dieses Gesamtbildes für seine fachliche Einschätzung auch keinen Unterschied mache, ob nun etwa die Tiefgarage zur Gänze eingeschüttet wird oder nicht.

Der ASV erklärte zum Thema Sichtbeziehungen in der mündlichen Verhandlung zudem, dass die Wahrnehmung eines Eingriffes in ein Orts- und Landschaftsbild selbstverständlich auf den Augensinn beschränkt sei. Daher könne zur Beurteilung, ob ein bestimmtes Bauvorhaben auf die bauliche Struktur der Umgebung und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt worden sei, nur der Augensinn (des Durchschnittsbetrachters) herangezogen werden. Daraus ergab sich für den ASV eindeutig, dass Teile der Umgebung, die keine Blickbeziehung auf den Bauplatz bzw. das vorgestellte Bauvorhaben erlauben, aus der Betrachtung auszuscheiden sind. Dies ist für die erkennende Richterin schon nach denklogischen Grundsätzen nachvollziehbar. Mit den Fragestellungen an den ASV, wie er denn ein Projekt in einer Mulde/Senke beurteilen würde, wenn er bloß auf Sichtbeziehungen abstelle, entfernte sich der Privat-SV im Übrigen zur Gänze vom hier zu beurteilenden Sachverhalt. Bei einem Baugenehmigungsverfahren handelt es sich um ein konkretes Projektgenehmigungsverfahren (vgl. etwa VwGH 1.8.2017,

Ra 2017/06/0118, mwN), weshalb schon deshalb nicht auf hypothetische Sachverhalte abzustellen ist.

In der ergänzenden Stellungnahme des Privat-SV vom 29.8.2017 wird ausgeführt, es sei unverständlich, dass im Gutachten des ASV vom 3.7.2017 die mehrgeschossigen Gebäude, die sich auch innerhalb der vom ASV angenommenen 150 m Sichtbeziehung befänden, nicht abgebildet worden seien. Über Befragung der erkennenden Richterin in der mündlichen Verhandlung erläuterte der ASV dazu aber anhand der von ihm erstellten Fotodokumentation schlüssig und nachvollziehbar, dass er diese Gebäude sehr wohl berücksichtigt und dokumentiert hat. Dem wurde in der mündlichen Verhandlung auch nichts mehr entgegengehalten.

Die erkennende Richterin folgt daher dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des von ihr beigezogenen ASV Dipl.-Ing. R. F., weil die vom Privat-SV gewählte Methode zur Abgrenzung des Beurteilungsbereiches, nämlich die Außerachtlassung der unmittelbar an den Bauplatz angrenzenden Grundparzellen, die überwiegend durch Einfamilienhäuser bzw. durch damit vergleichbar große Gebäude geprägt oder unbebaut sind, vor dem Hintergrund des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 nach Ansicht der erkennenden Richterin rechtlich nicht vertretbar ist (siehe dazu auch Punkt IV.).

Festgehalten wird weiters, dass die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes G vom 29.1.2015 nicht geeignet sind, die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens des Amtssachverständigen Dipl.-Ing. R. F. in Zweifel zu ziehen. Es handelt sich dabei nicht etwa um ein gleichwertiges divergierendes Gutachten (siehe dazu auch Punkt IV.).

IV. Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird; dabei müssen die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauwerks auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt werden; auf naturschutzrechtlich geschützte Objekte und anerkannte Kulturgüter ist besonders Bedacht zu nehmen.

Vorweg ist festzuhalten, dass die Beschwerdeausführungen zur Beweiswürdigung der erstinstanzlichen Behörde und der belangten Behörde schon deshalb ins Leere gehen, weil die Beweiswürdigung aufgrund der Beschwerdeerhebung nun ohnehin durch das Landesverwaltungsgericht zu erfolgen hat. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens legte die Bf zum hier relevanten Beweisthema Orts- und Landschaftsbild erstmals ein Gutachten eines von ihr befassten Privatsachverständigen vor, der zu einem anderen Ergebnis kam, als der Gestaltungsbeirat, auf dessen Ausführungen sich die Baubehörden stützten. Nach der Rechtsprechung des VwGH kann die Behörde bei Vorliegen einander widersprechender Gutachten aufgrund eigener Überlegungen mit entsprechender Begründung einem Gutachten wegen dessen größerer Glaubwürdigkeit bzw. Schlüssigkeit den Vorzug geben. Ist sie dazu nicht in der Lage, so kann sie den von ihr bestellten Sachverständigen auffordern, sich mit den Aussagen des (anderen, insbesondere des Privat-)Sachverständigen im Detail auseinander zu setzen (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0184). Diese zum Sachverständigenbeweis des § 52 AVG ergangene Judikatur des VwGH gilt gemäß § 17 VwGVG unzweifelhaft auch für das Landesverwaltungsgericht. Vor diesem Hintergrund hat die erkennende Richterin einen Amtssachverständigen für das Fachgebiet Orts- und Landschaftsbild mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Der Amtssachverständige wurde insbesondere ersucht, sich mit den divergierenden Gutachten des Gestaltungsbeirates und des Privatsachverständigen aus fachlicher Sicht auseinander zu setzen. Der Amtssachverständige Dipl.-Ing. R. F. folgt in seinem Gutachten im Ergebnis der Einschätzung des Gestaltungsbeirates, dass das gegenständliche Bauvorhaben aus fachlicher Sicht im Widerspruch zu den in § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 genannten Kriterien steht.

Festgehalten wird weiters, dass die Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen des Bezirksbauamtes G im Schreiben vom 29.1.2015 nicht geeignet sind, die Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit des Amtssachverständigengutachtens von Dipl.-Ing. R. F. in Zweifel zu ziehen. Nach der Judikatur des VwGH kann die Frage der Störung des Ortsbildes (und/oder Landschaftsbildes) nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden. Dabei muss der Befund eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, enthalten, und es

müssen die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- und Landschaftsbildes durch das Gutachten erkennbar sein (vgl. als Beispiel für viele VwGH 23.7.2013, 2010/05/0119, mwN). Diesen Anforderungen genügt die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen nicht, weshalb es sich dabei auch nicht um ein gleichwertiges divergierendes Gutachten handelt. Der unter Punkt I. wiedergegebenen Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen fehlt es schon an der erforderlichen Prüftiefe. Sie enthält keinen ausreichenden Befund, keine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation und auch keine Fotodokumentation. Sie erschöpft sich im Wesentlichen in dem Satz, dass „im weiteren Umkreis bis zu einer Entfernung von ca. 150 m mehrgeschossige Wohnbauten mit verschiedensten Dachformen vorhanden sind.“ Die Struktur des Baubestandes und die Charakteristik der Umgebung iSd § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 sind dieser Stellungnahme jedenfalls nicht zu entnehmen. Auch die von der Bf geforderte Zusammenschau mit der Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung ändert an dieser rechtlichen Beurteilung nichts, weil der bautechnische Amtssachverständige in der Bauverhandlung auf das Thema Orts- und Landschaftsbild überhaupt noch nicht eingegangen ist. Entgegen der Ansicht der Bf kommt es hinsichtlich der Frage, ob eine Stellungnahme den Anforderungen an ein Gutachten iSd § 52 AVG entspricht, auch nicht darauf an, ob dem Amtssachverständigen bereits alle Unterlagen bekannt waren, sondern – nach der zitierten Judikatur - eben auf die konkreten Ausführungen (insbesondere den Befund und das Gutachten im engeren Sinne) im Gutachten selbst. Davon abgesehen, übersieht die Bf, dass das Landesverwaltungsgericht (im Übrigen wie auch von der Bf beantragt) einen Amtssachverständigen beigezogen hat, der – anders als der bautechnische Amtssachverständige – gerade auf das Fachgebiet Orts- und Landschaftsbild spezialisiert ist.

Aus rechtlicher Sicht ist daher im Ergebnis festzuhalten, dass das gegenständliche Bauvorhaben das Orts- und Landschaftsbild iSd § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 stört, weil die charakteristischen gestalterischen Merkmale des geplanten Bauvorhabens nicht auf die Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestands und die Charakteristik der Umgebung abgestimmt sind. Die erkennende Richterin stützt diese rechtliche Beurteilung – wie schon unter Punkt III. ausgeführt – auf das Gutachten des beigezogenen Amtssachverständigen Dipl.-Ing. R. F. und dessen Ausführungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht, weil die vom Privat-SV gewählte Methode, nämlich die Außerachtlassung der unmittelbar an den Bauplatz angrenzenden Grundparzellen, die überwiegend durch Einfamilienhäuser bzw. durch damit vergleichbar große Gebäude geprägt oder unbebaut sind, vor dem Hintergrund des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 rechtlich nicht vertretbar ist. Es ist davon auszugehen, dass der Landesgesetzgeber bei der geforderten Abstellung auf die Charakteristik der Umgebung, nicht die unmittelbare Umgebung um den Bauplatz ausblenden wollte, wenn – wie im

Beschwerdefall – dort eine Charakteristik vorhanden ist. Diese Rechtsansicht entspricht auch der Judikatur des VwGH, wonach es bei der Beurteilung des Ortsbildes darauf ankommt, ob zumindest ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik vorhanden ist (vgl. etwa VwGH 9.4.1992, 91/06/0153; 15.5.2012, 2009/05/0235).

Soweit in der Beschwerde noch allfällige Verfahrensverzögerungen angesprochen werden, ist nicht ersichtlich in wie fern dies für die hier zu beurteilende Frage der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vor den Hintergrund des Orts- und Landschaftsbildes rechtlich relevant sein könnte. Gleiches gilt für die Ausführungen in der Beschwerde bzw. des Zeugen Ing. C. K in der mündlichen Verhandlung zum zeitlichen Ablauf der Einholung des Gutachtens des Gestaltungsbeirates. Der Oö. Bauordnung 1994 lässt sich jedenfalls nicht entnehmen, dass die Versagung eines Bauvorhabens wegen Störung des Orts- und Landschaftsbildes etwa nur im Zuge des Vorprüfungsverfahrens gemäß § 30 leg. cit. zulässig wäre. Im hier zu beurteilenden Baubewilligungsverfahren ist rechtlich auch nicht relevant, dass es in der Marktgemeinde A offenkundig einen Bürgermeisterwechsel gegeben hat und ob etwa der ursprünglich zuständige Bürgermeister die Baugenehmigung in Aussicht gestellt hat, wenn eine von ihm bevorzugte Dachvariante eingereicht wird. Die diesbezügliche Befragung von Baumeister Ing. C. K. durch den Rechtsvertreter der Bf wurde daher im Zuge der mündlichen Verhandlung von der erkennenden Richterin als rechtlich unerheblich zurückgewiesen.

Es ist daher spruchgemäß zu entscheiden.

V. Kosten:

Nach § 17 VwGVG sind die §§ 75 ff AVG sinngemäß anzuwenden. Das bedeutet unter anderem, dass für auswärtige Amtshandlungen Kommissionsgebühren vorgeschrieben werden können. Die Verpflichtung zur Entrichtung der Kommissionsgebühren richtet sich bei auf Antrag eingeleiteten Verfahren im Allgemeinen an die Partei, die den verfahrenseinleitenden Antrag gestellt hat (vgl. § 77 Abs. 1 letzter Satz iVm § 76 Abs. 1 erster Satz AVG). Die Bauwerberin ist Antragstellerin im gegenständlichen antragsbezogenen Baubewilligungsverfahren, weshalb ihr die Kommissionsgebühren vorzuschreiben sind. Gemäß § 3 Abs. 1 Oö. LKommGebV 2013 beträgt der Tarif der Kommissionsgebühren für Amtshandlungen außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro für jede angefangene halbe Stunde. Der vom Landesverwaltungsgericht beauftragte Amtssachverständige hat am 1.6.2017 einen Ortsaugenschein durchgeführt. Die Amtshandlung vor Ort dauerte von 8:45 Uhr bis 12:30 Uhr, weshalb die Bf eine Kommissionsgebühr in Höhe von insgesamt 163,20 Euro (= 8 x 20,40 Euro) zu entrichten hat.

VI. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Frage, ob ein Bauvorhaben das Orts- und/oder Landschaftsbild stört unterliegt vielmehr einer einzelfallbezogenen Beurteilung. Der Verwaltungsgerichtshof ist im Übrigen als Rechtsinstanz tätig und im Allgemeinen nicht zur Überprüfung der Beweiswürdigung im Einzelfall berufen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Erkenntnis 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.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch