

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin MMag. Polgar über die Beschwerde der Mag. V L, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H-P N, x, B I, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hallstatt vom 9. September 2021, GZ: Bau-413/2021-Ma, betreffend Versagung einer Baubewilligung nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Der Beschwerde wird stattgegeben und die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Umbau des B Hallstatt“ auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Hallstatt, x und x, entsprechend den Auswechselflächen vom 13. Juli 2021 (Plan-Nummern: 2018.04.1.01 und 2018.04.1.02) zu den Einreichplänen vom 30. Juli 2020, jeweils von der S A S-N und P ZT GmbH, wird erteilt.

Folgende Bedingungen und Auflagen werden vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist entsprechend einer statischen Berechnung unter Berücksichtigung des Bestandes von einer befugten Fachperson auszuführen und ein Schlussbericht der Baubehörde vorzulegen.

2. Kehr- und Reinigungstürchen von Rauchfängen sind im Einvernehmen mit einem Rauchfangkehrermeister zu situieren.

3. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist mit den Verfügungsberechtigten von Leitungen und sonstigen Anlagen das Einvernehmen herzustellen.

II. Die Beschwerdeführerin hat binnen zwei Wochen ab Zustellung dieser Entscheidung Kommissionsgebühren in Höhe von 326,40 Euro zu entrichten.

III. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. 1.1. Mit Ansuchen vom 9. März 2021 beantragte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde die Baubewilligung für den Umbau des B Hallstatt auf den Grundstücken Nr. x, x und x, EZ x, KG Hallstatt. Am 10. Juni 2021 fand dazu die gemeinsam mit der Gewerbeverhandlung durchgeführte öffentliche mündliche Bauverhandlung vor der belangten Behörde statt.

1.2. Mit Bescheid vom 9. September 2021 versagte die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die von dieser beantragte Baubewilligung für den Umbau des B Hallstatt auf den Grundstücken Nr. x, x und x, EZ x, KG Hallstatt. Begründend wurde zusammengefasst vorgebracht, dass kein Projekt für die Niederschlagswasserentsorgung vorgelegt wurde. Weiters wurde ausgeführt, dass sich die Gemeinde dem Gutachten von Arch. DI Dr. H S, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, vom 12. August 2021 hinsichtlich der Einfügung des geplanten Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild gemäß § 3 Oö. BauTG 2013 i.d.g.F. vollinhaltlich anschließe. Das durchgeführte Verfahren habe ergeben, dass der geplante Umbau des Bestandgebäudes für das vorhandene Ortsbild störend wirke bzw. der maßgeblichen Rechtsvorschrift des § 3 Abs 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 widerspreche und dass kein Projekt für die Niederschlagswasserentsorgung vorgelegt wurde, weshalb die Baubewilligung zu versagen sei.

1.3. Gegen diesen Bescheid erhob die Beschwerdeführerin durch ihren Rechtsvertreter fristgerecht Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich und führte darin sinngemäß aus, dass die Beschwerdeführerin ein als „Stellungnahme“ bezeichnetes Projekt für die Niederschlagswasserentsorgung vorgelegt habe, welches alle zur Prüfung durch die Behörde erforderlichen Informationen und Angaben enthalte. Es sei dazu festzuhalten, dass es durch das gegenständliche Bauvorhaben zu keiner flächenmäßigen Veränderung der Dachfläche komme und daher auch zu keiner Vergrößerung der abzuführenden Niederschlagsmenge. Damit habe sich die belangte Behörde nicht auseinandergesetzt. Zum Gutachten des nicht amtlichen Sachverständigen Arch. DI Dr. H S wird ausgeführt, dass der Sachverständige nicht die erforderliche Objektivität aufweise, weshalb dieser (nach näherer, ausführlicher Begründung) wegen Befangenheit abgelehnt werde. Inhaltlich wurde vorgebracht, dass es unerheblich sei, wie die Fassade des „B Hallstatt“ in historischer Zeit ausgesehen habe. Es sei vom Ortsbildgutachter viel mehr zu beurteilen, ob der anders als bei der Mehrheit der Gebäude in Hallstatt ausgerichtete Giebel mit seiner neuen Höhe, das Ortsbild störe oder nicht. Der „B Hallstatt“ gehöre mit seiner derzeitigen Ausrichtung des Giebels seit Jahrhunderten zum alten Baubestand von Hallstatt und gehöre so zum gewohnten und allgemein akzeptierten, geschätztem und bewunderten Ortsbild von Hallstatt. Weiters ergebe sich durch die nur geringfügige

Erhöhung der Traufenkante weder eine Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung und des Lichteinfalls noch eine optische Verengung des Dr.-Friedrich-Morton-Weges bzw. eine Störung der Proportionalität. Auch der Seeblick der hinter dem B liegenden Gebäude werde durch die geplante Bauführung nicht beeinträchtigt. Der Umstand, dass der/die Giebel des Gebäudes nicht zur Seeseite ausgerichtet ist/sind, sei nicht störend, da diese Ansicht vom See aus seit Jahrhunderten so gegeben sei. Es wurde in der Beschwerde darauf hingewiesen, dass die belangte Behörde ihre Entscheidung ausschließlich am verfahrensgegenständlichen Antrag, den eingereichten Plänen und dem Gesetz auszurichten habe und nicht an ihren politischen Zielen und Interessen. Der im anhängigen Naturschutzverfahren hinzugezogene Amtssachverständige für Natur- und Landschaftsschutz käme hinsichtlich des gegenständlichen Projektes zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine deutlich störenden Belastungen im Landschaftsbild hinterlassen würde. Die Beschwerdeführerin schloss daraus, dass der geplante Umbau des „B Hallstatt“ entgegen den Ausführungen des von der belangten Behörde hinzugezogenen Ortsbildgutachters keine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich bringe.

1.4. Die belangte Behörde legte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich die Beschwerde unter Anschluss des Verwaltungsaktes zur Entscheidung vor, ohne eine Beschwerdeentscheidung zu fällen. Mit der Aktenvorlage wurde die Zuständigkeit des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich zur Entscheidungsfindung begründet (Art. 130 Abs. 1 Z 1 iVm Art. 131 Abs. 1 B-VG iVm § 3 VwGVG). Gemäß Art. 135 Abs. 1 erster Satz B-VG iVm § 2 VwGVG entscheidet das Landesverwaltungsgericht durch die nach der Geschäftsverteilung zuständige Einzelrichterin.

2.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch die Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt und in die Beschwerde. Im Akt der belangten Behörde enthalten sind insbesondere Pläne, in denen das gesamte Projekt abgebildet ist, als auch unter anderem die Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung vom 9. Juni 2021, GZ: StM-BI-L 548/km 0,920-2021-Lah, der Bescheid des Bundesamtes für Denkmalschutz vom 22. April 2021, GZ: 2021-0.116.544, der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 4. August 2021 hinsichtlich der gewerbebehördlichen Genehmigung des Projektes, GZ: BHGMMBA-2021-64923/40-DD, die Niederschrift zur von der belangten Behörde durchgeführten Bauverhandlung vom 10. Juni 2021, die ein bautechnisches und ein brandschutztechnisches Gutachten enthält, sowie die gutachterliche Stellungnahme zum Orts- und Landschaftsbild von Arch. DI Dr. H S vom 12. August 2021.

Wenige Tage nach Vorlage der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich übermittelte die Beschwerdeführerin dem Gericht den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 28. Oktober 2021, GZ: BHGMN-2019-490063/39-GLO, mit dem die naturschutzrechtliche Bewilligung erteilt wurde,

sowie ein Privatgutachten der Sachverständigen-Arbeitsgemeinschaft DI M Z und A.o. Univ.-Prof. i.R. Dr. G D zum Einfluss des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild von Hallstatt vom 12. November 2021.

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 erteilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einen Gutachtensauftrag an die Amtssachverständige DI S S, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserrecht, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Bezirksbauamt Linz. Diese übermittelte am 23. Februar 2022 ihre ausführliche fachliche Stellungnahme, in der ein gründlicher Befund und ein detailliertes Gutachten im engeren Sinne in Verbindung mit zahlreichen Fotos einen anschaulichen Eindruck vermitteln.

Am 5. April 2022 wurde vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in Hallstatt eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, die mit einem Lokalaugenschein durch das Gericht verbunden wurde. Bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung waren anwesend die Beschwerdeführerin persönlich mit ihrem Rechtsvertreter und dem Architekten des Projektes ZT Mag. C N, der Bürgermeister der Marktgemeinde Hallstatt A S, als weitere Vertreterin der Marktgemeinde Hallstatt N L, der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Privatsachverständige für Denkmalschutz und Ortsbildpflege, Landes-, Stadt- und Ortsplanung, Hochbau und Architektur DI Dr. H S und Herr F F als geladener Nachbar im Bauverfahren. Herr F vertrat außerdem seine Gattin E F. Im Rahmen des durchgeführten Lokalaugenscheins hatten sowohl die erkennende Richterin als auch ein weiteres Mal die beauftragte Amtssachverständige die Möglichkeit, sich sowohl von der Straße vor und hinter dem verfahrensgegenständlichen Gebäude als auch vom Hallstättersee aus, einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. Den Parteien wurde ausführlich Gelegenheit gegeben, Fragen und Erläuterungsersuchen an die Amtssachverständige zu richten.

Im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde die Beschwerdeführerin vom erkennenden Gericht darauf hingewiesen, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine Bauplatzbewilligung für das verfahrensgegenständliche Grundstück vorlag und auch bis dahin kein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Bauplatzbewilligung bei der Baubehörde eingegangen ist. Es wurde der Beschwerdeführerin daher eine Frist zur Einbringung des Antrages auf Erteilung einer Bauplatzbewilligung gesetzt. Die Beschwerdeführerin hat in der Folge einen entsprechenden Antrag gestellt und wurde die Bauplatzbewilligung von der belangten Behörde mit Bescheid vom 6. Mai 2022, GZ: Bau-413/2022-Laki, erteilt.

Von der Verkündung des Erkenntnisses wurde abgesehen, da die in der mündlichen Verhandlung durchgeführte Ergänzung der Stellungnahme der Amtssachverständigen zu einer komplexen und ausführlichen Entscheidungsbegründung insbesondere im Bereich der Beweiswürdigung führen

muss, die ad hoc nicht vorgenommen werden konnte. Weiters war sowohl die Beantragung als auch die Erteilung der Bauplatzbewilligung am Ende der öffentlichen mündlichen Verhandlung noch ausständig.

2.2. Es steht folgender entscheidungsrelevanter Sachverhalt fest:

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ x, KG Hallstatt, Grundstück Nr. x im Ausmaß von 552 m². Mit Ansuchen vom 9. März 2021 beantragte die Beschwerdeführerin bei der belangten Behörde die Baubewilligung für den Umbau des seit jeher dort befindlichen „B Hallstatt“.

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hallstatt ist der betroffene Bereich als Sondergebiet des Baulandes, Tourismusgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Eine Bauplatzbewilligung wurde mit rechtskräftigem Bescheid vom 6. Mai 2022 erteilt.

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Bauflächen und ist Richtung Osten von der S.straße und westlich vom Dr. F M-Weg begrenzt. Nördlich und südlich grenzen bebaute Grundstücke mit Wohngebietswidmung an.

Der nunmehr verfahrensgegenständliche B lässt sich als langgestrecktes Gebäude beschreiben, welches mit der Traufenseite zum See hin errichtet wurde und beim nördlichen Gebäudeteil einen Quergiebel aufweist, welcher sich zum See hin orientiert. Diese beiden Gebäudeteile weisen unterschiedliche First- und Traufenhöhen auf. Durch die Geländeform bedingt sind bis zu vier Geschosse bestehend, wobei drei Geschosse davon hangseits unter Niveau gelegen sind. Beim südlichen Gebäudeteil ist das Gebäude in den Bereichen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sowie beim nördlichen Gebäudeteil vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss mit einer hellen Putzfassade gestaltet. Das Dachgeschoss wurde im südlichen Teil mit einer Schleppegaupe über die gesamte Gebäudelänge ausgebaut und mit einer Holzverschalung verkleidet. Beim nördlichen Gebäudeteil des B wurde das Dachgeschoss ebenso mit einer Holzverschalung verkleidet. Die Firsthöhe des nördlichen Gebäudeteils liegt derzeit auf 14,10 m (über EG-FOK) und der First des südliche Gebäudeteils liegt auf einer Höhe von 12,77 m (über EG-FOK), woraus sich ergibt, dass der nördliche Gebäudeteil im Bereich des Firstes derzeit um 1,33 m höher ist als der südliche.

Beim gegenständlichen Gebäude soll nun die Dachkonstruktion abgetragen werden und beim südlichen Gebäudeteil ein neues, zurückgesetztes Dachgeschoss errichtet werden. Dieses Dachgeschoss soll in Holzbauweise ausgeführt und mit einem Walmdach abgedeckt werden. Auch beim nördlichen Gebäudeteil wird die Dachkonstruktion abgebrochen und neu errichtet. Die baulichen Maßnahmen werden zur Gänze in Holzbauweise zur Ausführung gelangen und wird somit die Fassade im Bereich des Neubaus zur Gänze mit einer Holzverschalung verkleidet.

Die neuen Dachkonstruktionen sollen mit Eternitplatten eingedeckt werden. Die Firsthöhe beim südlichen Gebäudeteil soll zukünftig 14,60 m und beim nördlichen Gebäudeteil 15,40 m (jeweils über EG-FOK) aufweisen. Die Materialien werden zur Gänze an den Bestand des B angeglichen. Außerdem ist ein eigener Aufzugschacht mit Liftanlage geplant. Das bestehende Dachgeschoss soll im Inneren umgebaut werden, sodass eine neue Erschließungszone und Treppenanlage für das Gebäude entstehen. Im neuen Dachgeschoss sollen vier neue Fremdenzimmer samt Erschließungszone entstehen.

Am 10. Juni 2021 wurde von der belangten Behörde eine Bauverhandlung durchgeführt. Dabei wurden die umfangreichen Einwendungen der Nachbarn des B aufgenommen. Der Großteil dieser Einwendungen wurde im nunmehr angefochtenen Bescheid vom 9. September 2021 als unzulässig zurückgewiesen. Hinsichtlich der Einwendungen der Nachbarn F und E F konnte in der vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung ein Einvernehmen mit der Beschwerdeführerin hergestellt werden.

Im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 10. Juni 2021 vor der belangten Behörde erstattete der Amtssachverständige für Bau- und Gewerbetchnik Ing. W H ein bautechnisches Gutachten, worin er im Ergebnis zu dem Schluss kommt, dass gegen die Erteilung der Baubewilligung aus technischer Sicht kein Einwand besteht. Ebenso erstattete der Sachverständige für Brandschutz Ing. A C ein brandschutztechnisches Gutachten, wonach für die Erteilung der Genehmigung die Einhaltung der in der mündlichen Verhandlung vom 10. Juni 2021 vorgeschlagenen Auflagen für notwendig erachtet wird.

Mittels rechtskräftigem Bescheid des Bundesamtes für Denkmalschutz vom 22. April 2021, GZ: 2021-0.116.544, wurde dem Antrag der Beschwerdeführerin stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des „B Hallstatt“ durch Umbau des Dachgeschosses, Einbau einer Aufzugsanlage sowie der Adaptierung der technischen Infrastruktur entsprechend den vorgelegten Plänen gemäß § 5 Abs 1 Denkmalschutzgesetz unter Auflagen erteilt. Laut Bescheidbegründung erschien die geplante Veränderung des Objektes dem Bundesdenkmalamt unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objektes in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Mit ebenfalls rechtskräftigem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gmunden vom 4. August 2021, GZ: BHGMMBA-2021-64923/40-DD, wurde festgestellt, dass die B Hallstatt L GmbH zu jenen Arten von Betriebsanlagen zu zählen ist, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterziehen ist. In diesem Bescheid finden sich beinahe alle vom bau- und gewerbetchnischen Amtssachverständigen sowie alle vom brandschutztechnischen Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 10. Juni 2021 vor der belangten Behörde vorgeschlagenen

Auflagen und gilt dieser als Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb der Gastgewerbebetriebsanlage.

Mit Bescheid vom 28. Oktober 2021, GZ: BHGMN-2019-490063/39-GLO, erteilte die Bezirkshauptmannschaft Gmunden der Beschwerdeführerin die naturschutzrechtliche Bewilligung unter Auflagen. Der Begründung dieses Bescheides ist zu entnehmen, dass die Behörde nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens, vor allem unter Zugrundelegung des Gutachtens des Amtssachverständigen für Natur- und Landschaftsschutz zu dem Schluss kam, dass durch das Vorhaben weder der Naturhaushalt bzw. die Grundlage der Lebensgemeinschaften von Pflanzen-, Pilz- und Tierarten in einer Weise geschädigt, noch der Erholungswert in einer Weise beeinträchtigt, noch das Landschaftsbild in einer Weise gestört wird, die dem öffentlichen Interesse am Natur- und Landschaftsschutz zuwiderlaufe. Insbesondere habe der Amtssachverständige entscheidungsrelevant nachvollziehbar ausgeführt, dass die Planung die umliegenden verschachtelten Gebäudeformen grundsätzlich ähnlich geartet abbilde. Der Zubau würde nicht die Wirkung eines Vollgeschosses aufweisen, sei deutlich zurückversetzt eingeplant und zurückhaltend in der Farbgebung. Dieser Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Mit Schreiben von 9. Juni 2021 hat die Landesstraßenverwaltung, Straßenmeisterei Bad Ischl, eine Stellungnahme zum geplanten Projekt abgegeben, da durch den Umbau des Gebäudes eine Landesstraße, nämlich die L548 Hallstatt, berührt werde. Die Landesstraßenverwaltung gibt darin an, dass gegen die Erteilung der baubehördlichen (und der gewerbebehördlichen) Bewilligung unter der Einhaltung des für diese Straße verordneten Fahrverbotes für Kraftfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von mehr als 5,5 Tonnen, ausgenommen Zustelldienst bis 14 Tonnen Gesamtgewicht, kein Einwand erhoben wird.

2.3. Die Marktgemeinde Hallstatt befindet sich in der Kulturlandschaft Hallstatt-Dachstein/Salzkammergut und ist seit 1997 eine UNESCO Welterbestätte. Vom UNESCO Komitee wurde die Entscheidung, die Region Hallstatt-Dachstein/Salzkammergut in die Liste der Welterbestätten aufzunehmen wie folgt begründet: *„Bei der alpinen Region Hallstatt-Dachstein/Salzkammergut handelt es sich um ein außergewöhnliches Beispiel einer Naturlandschaft von einzigartiger Schönheit und besonderer wissenschaftlicher Bedeutung, die auch Zeugnis von der früheren und kontinuierlichen menschlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Tätigkeit ablegt.“*

Hallstatt wurde durch den Salzbergbau, der bis heute aktiv ist, auch architektonisch geprägt. In der Denkmalliste sind für das architektonische Erbe neben Gebäuden auch technische Denkmale für die Salzgewinnung und auch Verkehrswege sowie Repräsentationsbauten aus den Kunstepochen Gotik, Barock und Historismus, welche im geschlossenen Ensemble des Ortes vorzufinden sind,

angeführt. Weiters sind Kapellen, Bildstöcke, Denkmäler, Brunnen und Almanlagen in der UNESCO Denkmalliste genannt.

Die Marktgemeinde Hallstatt ist von einer Bebauung geprägt, welche überwiegend mit der Giebelseite zum See hin orientiert errichtet wurde. Großteils wurden die Häuser topographisch der Höhe nach gestaffelt und versetzt in den Hallstätter-Salzberg erbaut. Auch Gebäude an der Uferpromenade weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf.

Die Gebäude im für das Orts- und Landschaftsbild relevanten Beurteilungsbereich treten talseitig überwiegend in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise in Erscheinung und weisen oft ein ausgebautes Dachgeschoss mit unterschiedlich großen Gaupen auf. Nur vereinzelt sind im Umfeld talseitig viergeschossige Gebäude (mit einem Dachgeschoss) vorhanden. Die Fassaden sind im Bereich der Vollgeschosse als Putzfassaden in hellen Farbtönen gestaltet, während die Giebelseiten im Bereich der Dachgeschosse mit Holzverschalungen verkleidet sind. Die Fenster- und Türöffnungen in den Außenmauern sind von den Proportionen her annähernd gleich und kleinflächig gestaltet, es sind jedenfalls keine großflächigen Verglasungen zu finden. Die angebauten Balkone bei den umliegenden Häusern sind zusätzlich in Holzbauweise errichtet.

Die Dachkonstruktionen sind als steile Satteldächer oder Krüppeldächer ausgebildet und wurden überwiegend Gaupen errichtet. Dacheindeckungen sind einheitlich in dunklen Tönen und kleinflächigen Material vorzufinden.

Im Nahbereich, also in einem Umkreis von 50 Metern um das verfahrensgegenständliche Gebäude, wird das zurückspringende neue Dachgeschoss von der östlichen Straße aus gesehen aufgrund der bereits bestehenden Gebäudehöhe nicht wesentlich in Erscheinung treten. Vom westlich vorbeiführenden Weg werden sich die Traufen und der First allerdings erhöhen. Diese Erhöhung ist im Bereich der Traufe des südlichen Gebäudeteils mit +0,6 m zu beziffern. Die Traufe des neuen Dachgeschosses wird um weitere +2,0 m bzw. +2,5 m höher liegen als die bisherige Traufenoberkante. Außerdem wird die Traufe des neuen Dachgeschosses aufgrund der zurückgesetzten Bauweise knapp 2 Meter östlicher liegen als bisher. Die Erhöhung des Firstes wird vom westlich gelegenen Weg aus nur geringfügig in Erscheinung treten, wobei die westlich höher gelegenen Nachbarparzellen die Firsterhöhung wahrnehmen werden. Auch wenn die Erhöhung des Gebäudes im unmittelbaren Nahbereich wahrnehmbar sein wird, kann aber von keiner maßgeblich störenden Auswirkung auf das Ortsbild gesprochen werden.

In einer Sichtdistanz von 50 bis 250 m (Mittelbereich) werden sowohl von Norden als auch von Süden kommend die gegenständlichen Baumaßnahmen nur geringfügig wahrnehmbar sein. Aufgrund der dichten Bebauung im Zentrumsbereich der Marktgemeinde Hallstatt lässt der Blick nach oben ein

zurückgesetztes Dachgeschoss nicht störend in Erscheinung treten. Durch die schmalen Straßen und Wege und die umliegende dichte Bebauung wird das gegenständliche Projekt vom öffentlichen Bereich aus nur sehr vereinzelt in Erscheinung treten. Da bei der Bauweise auf die bestehenden Materialien, Dachneigungen und Farbgebungen Rücksicht genommen wurde, wird das neue Dachgeschoss keine negativen Auswirkungen nach sich ziehen.

Im Fernbereich ab 250 m Entfernung, vom Hallstättersee sowie vom östlichen Seeufer aus, dominieren beim Blick auf Hallstatt primär die evangelische Kirche sowie die topographisch höher gelegene katholische Kirche. Die Bebauung ist in diesem Bereich überwiegend durch dreigeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Aufgrund der Distanz wird die Erhöhung des Gebäudes vom Seeufer aus nicht maßgeblich in Erscheinung treten, auch deswegen nicht, weil das gesamte Ortsbild bereits durch Gebäude mit drei (vereinzelt auch vier) Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geprägt ist.

Festgestellt wird, dass das Orts- und Landschaftsbild vom geplanten Vorhaben nicht gestört wird.

2.4. Zum Thema der Entwässerung der Dachflächen wird festgehalten, dass sich durch die beabsichtigten Baumaßnahmen die Summe der zu entwässernden Dachflächen nicht verändern und es daher auch nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Einflussbereiche kommt. Es ist vielmehr so, dass die Ableitung der Dachflächenwässer dahingehend abgeändert wird, dass künftig eine Fläche von ca. 142,5 m², statt wie bisher 225,2 m², in den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Hallstatt eingeleitet wird. Der Kanal befindet sich im Dr. F M-Weg. Die Dachfläche insgesamt wird durch den Umbau vom Flächenausmaß her nicht vergrößert und es werden die Dachwässer einerseits in den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Hallstatt und andererseits in bestehende Abläufe an der S.straße eingeleitet. Die beauftragte Amtssachverständige hält dazu fest, dass mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen ist, wenn die Entwässerung der Dachwässer wie im Projekt dargestellt erfolgen wird. Es bestehen aus technischer Sicht keine Bedenken. Der belangten Behörde wurde diese Stellungnahme der Amtssachverständigen mitgeteilt und sie zur Stellungnahme aufgefordert. Die belangte Behörde nimmt dies zur Kenntnis.

2.5. Es wird festgehalten, dass das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben, „Umbau des B Hallstatt“ auf dem Grundstück Nr. x, EZ x, KG Hallstatt, x und x, entsprechend den Auswechselflächen vom 13. Juli 2021 (Plan-Nummern: 2018.04.1.01 und 2018.04.1.02) zu den Einreichplänen vom 30. Juli 2020, jeweils von der S A S-N und P ZT GmbH, für das die Baubewilligung mit Ansuchen von 9. März 2021 beantragt wurde, in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht.

2.6. Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich in weiten Teilen widerspruchsfrei aus den dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorliegenden Unterlagen.

Die Feststellungen zum Ortsbild beruhen in erster Linie auf dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten der im Beschwerdeverfahren hinzugezogenen Amtssachverständigen DI S S, Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik, Bezirksbauamt Linz.

Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann die Frage der Störung des Ortsbildes (und/oder Landschaftsbildes) nur durch ein begründetes Sachverständigengutachten geklärt werden (VwGH vom 15. Mai 2012, 2009/05/0235). Der/die Sachverständige hat unter Beschreibung der konkreten Situation zu beurteilen, ob sich das Bauvorhaben in das bestehende Ortsbild einfügt. Die Behörde hat sodann das vorliegende Gutachten auf seine Vollständigkeit und Schlüssigkeit zu prüfen und gegebenenfalls als Grundlage für ihre Entscheidung heranzuziehen. Ein solches Gutachten kann nur dann als schlüssig qualifiziert werden, wenn darin das relevante Ortsbild bzw. der relevante Baubestand nach sachlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar abgegrenzt wird. Es bedarf einer sachlichen Begründung, weshalb das für die Beurteilung entscheidende Gebiet im Hinblick auf das gegenständliche Bauvorhaben von Bedeutung ist. Der Befund hat eine detaillierte Beschreibung der örtlichen Situation zu enthalten, möglichst untermauert durch Planskizzen oder Fotos, sodass die charakteristischen Merkmale der für die Beurteilung einer allfälligen Störung in Betracht kommenden Teile des Orts- und Landschaftsbildes durch das Gutachten erkennbar sind (*Madlsperger in Pabel (Hrsg): Oö. Baurecht, 2019, § 30, RZ 27; VwGH vom 15. Juni 2011, 2008/05/0164*).

All diesen Kriterien entspricht das vorliegende Gutachten der durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beauftragten Amtssachverständigen. Die Amtssachverständige führt in ihrem Gutachten ausführlich und verständlich vorerst die Beurteilungsgrundlagen und Rechtsgrundlagen an. Sodann wird der Beurteilungsbereich erläutert, der Gebäudebestand und charakteristische Merkmale sowie das geplante Bauvorhaben beschrieben. Abschließend wird genauestens erläutert, ob und inwiefern das geplante Projekt im Nah-, Mittel- und Fernbereich zu einem Eingriff in das Ortsbild führt, bevor schlussfolgernd ausgeführt wird, dass ein solcher Eingriff durch die geplanten Baumaßnahmen nicht stattfinden wird bzw. das Projekt das Ortsbild der Marktgemeinde Hallstatt nicht stören wird.

Die fachliche Stellungnahme, die die Amtssachverständige DI S im Beschwerdeverfahren sowohl schriftlich als auch ergänzend im Rahmen der mündlichen Verhandlung, gefestigt durch einen Lokalaugenschein unter

Anwesenheit der Parteien und des Gerichts, erstattet hat, erläutert die Charakteristiken des Ortsbild, in das gegebenenfalls ein Eingriff geschehen soll, ebenso, wie den Eingriff in dieses Ortsbild durch die geplanten Baumaßnahmen selbst und kommt zu dem Schluss, dass das geplante Projekt dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild nicht widerspricht. Veranschaulichend liefert die Amtssachverständige zu ihrem Gutachten eine Vielzahl an Lichtbildern, die die Amtssachverständige selbst vom verfahrensgegenständlichen Objekt und dessen Umgebung angefertigt hat. Auch konnte sich die erkennende Richterin bei der öffentlichen mündlichen Verhandlung, die an Ort und Stelle durchgeführt und mit einem Lokalaugenschein verbunden wurde, einen eigenen Eindruck verschaffen und findet exakte Übereinstimmungen zwischen dem erreichten persönlichen Eindruck und den gutachterlichen Ausführungen der Amtssachverständigen.

Dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich liegen in diesem Verfahren drei gutachterliche Stellungnahmen zur möglichen Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch das geplante Projekt vor. Bereits dargestellt wurde das oben beschriebene Gutachten der vom Gericht selbst hinzugezogenen Amtssachverständigen DI S S.

Kurz nach Vorlage der Beschwerde an das Gericht wurde von der Beschwerdeführerin ein Privatgutachten der Sachverständigen-Arbeitsgemeinschaft DI M Z und A.o. Univ.-Prof. i.R. Dr. G D zum Einfluss des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild von Hallstatt vom 12. November 2021 vorgelegt. Die Privatgutachter kommen nach ausführlicher Befunderhebung, genauer Beschreibung des Ortsbildes von Hallstatt, der unmittelbaren Umgebung des in Frage stehenden Gebäudes und dem Gebäude selbst, unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens in ihrem Gutachten im engeren Sinn in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Amtssachverständigen zu dem Schluss, dass mit dem gegenständlichen Projekt der Typus des Gebäudes nicht verändert wird. Das Projekt stellt im Kontext der gesamten Verbauung des Hallstätter Ufers eine marginale Maßnahme dar und erzeugt keine grundrissstrukturellen und raumstrukturellen Veränderungen in der Uferbebauung als Ganzes. Das Bauvorhaben kann im Kontext des Status der Region Hallstatt als Welterbe nicht als Störung eingestuft werden. Die Bedeutung des Bauvorhabens für das ganzheitliche Ortsbild von Hallstatt, das vornehmlich vom See her wahrnehmbar ist, wird von den Privatsachverständigen als punktuell und minimal eingestuft und es können in diesem Sinn keine nachteiligen Auswirkungen auf das ganzheitliche Ortsbild von Hallstatt erkannt werden. Auch auf den Einfluss des Bauvorhabens im Kontext des unmittelbaren Umfelds des Gebäudes gehen die Sachverständigen außergewöhnlich ausführlich ein. Das geplante Projekt ändert den Typus des Gebäudes nicht, sein Erscheinungsbild wird nur unwesentlich verändert. Ebenso hat es nur unwesentlichen Einfluss auf das Zusammenspiel der Seeuferbebauung, dem Gebäude selbst und den höhergelegenen Bauten im Hintergrund. Abschließend stellen die Gutachter fest, dass das Bauvorhaben keine

nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben wird, da es sich in jenes einfügt und mit den charakteristischen gestalterischen Merkmalen der Ortsstruktur und der Gestaltungscharakteristik des Baubestandes abgestimmt ist. Auch dieses Gutachten ist mit zahlreichen Fotos veranschaulicht. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bewertet das Gutachten der Sachverständigen-Arbeitsgemeinschaft DI M Z und A.o. Univ.-Prof. i.R. Dr. G D zum Einfluss des Bauvorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild von Hallstatt vom 12. November 2021 als in sich schlüssig und objektiv nachvollziehbar.

Die Ergebnisse der beiden bis hierher dargestellten Sachverständigengutachten sind in allen Punkten übereinstimmend und jedes für sich schlüssig und nachvollziehbar.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der von der belangten Behörde beauftragte Privatsachverständige, der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Denkmalschutz, Ortsbildpflege, Landes-, Stadt- und Ortsplanung, Hochbau und Architektur, DI Dr. H S in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 12. August 2021 nach der Beschreibung der Gegebenheiten in der Marktgemeinde Hallstatt – ebenfalls unterlegt mit zahlreichen Lichtbildern – zu dem Schluss kommt, dass das geplante Projekt nicht dem historischen Ortsbild entspricht. Erstens führt er dazu an, dass es in Hallstatt immer üblich war, dass jede Giebelseite zum See ausgerichtet war. Damit wird vom Sachverständigen als negativ das Ortsbild beeinflussend angeführt, dass der B Hallstatt anders als die meisten anderen Gebäude in Hallstatt nicht giebelseitig zum See orientiert ist. Der Gutachter schreibt dem verfahrensgegenständlichen Gebäude mit seiner traufenseitigen Stellung zum See an sich schon eine nachteilige Auswirkung auf das Ortsbild von Hallstatt zu. Allerdings besteht diese Positionierung des B unwidersprochen seit mehr als 150 Jahren und ist das Gebäude in der derzeit bestehenden Form als Denkmal gelistet. Weiters führt der Sachverständige an, dass die Gebäude in Hallstatt immer derart gebaut wurden, dass auch die oberen Häuser einen Blick auf den See hatten. Dazu wird angeführt, dass der Blick auf den See durch die hinteren, oberhalb gelegenen Häuser auch nach dem geplanten Umbau des B weiterhin unverändert besteht. Als letzten Punkt zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Umbau des B führt der Sachverständige aus, dass durch die höhere Traufe beim oberen Dr. F M-Weg der Weg beengt erscheinen wird und aus Sicht des Sachverständigen selbst daher unproportioniert. Dieses Argument kann vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich im Hinblick auf die mögliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes schlichtweg nicht nachvollzogen werden.

Es soll an dieser Stelle festgehalten werden, dass der Privatsachverständige in der öffentlichen mündlichen Verhandlung mehrfach betont hat, dass seiner Ansicht nach jedes Sachverständigengutachten subjektiv sei und dass das Hauptproblem am verfahrensgegenständlichen Projekt in der Gefahr der Nachahmung liege.

Das Sachverständigengutachten des Privatsachverständigen der belangten Behörde DI Dr. H S vom 12. August 2021 wird vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als unschlüssig und nicht nachvollziehbar gewertet und kann daher nicht als Grundlage für die Entscheidung des Gerichtes herangezogen werden.

Bei Vorliegen divergierender Sachverständigenmeinungen kann die Behörde auf Grund eigener Überlegungen einem Gutachten wegen dessen größerer Glaubwürdigkeit bzw. Schlüssigkeit bei entsprechender Begründung den Vorzug geben (zum Beispiel VwGH vom 25. April 2003, 2002/12/0109). Angesichts des Eindrucks, den sich das Gericht selbst verschaffen konnte und im Lichte einer ausführlichen Auseinandersetzung mit jedem der drei Gutachten, muss das Gericht den glaubwürdigeren und nachvollziehbaren Ausführungen insbesondere der Amtssachverständigen folgen.

3.1. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

§ 24 Oberösterreichische Bauordnung 1994 (Oö. BauO) lautet:

„(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 24a, 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;
2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauwerke über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;
4. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken gemäß Z 2 oder Teilen hiervon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind;
5. die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit sie nicht in den Widmungskategorien des § 22 Abs. 6 und Abs. 7, § 23 Abs. 4 Z 3, § 29, § 30 und § 30a Oö. Raumordnungsgesetz 1994 errichtet werden.

(2) Die Landesregierung kann durch Verordnung bestimmen, dass

1. weitere Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben der Bewilligungspflicht unterworfen werden, soweit dies im Interesse der Sicherheit, des Brandschutzes, der Gesundheit, der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, der Wahrung eines ungestörten Orts- und Landschaftsbildes oder der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung notwendig ist,

2. gemäß Abs. 1 bewilligungspflichtige Arten von baulichen Anlagen oder von Bauvorhaben von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, soweit Interessen der unter Z 1 genannten Art hiedurch nicht verletzt werden.

Die Wirksamkeit einer solchen Verordnung kann auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt werden, wenn dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse in diesem Gebiet begründet ist.

(3) In einer Verordnung gemäß Abs. 2 Z 1 hat die Landesregierung zu bestimmen, dass sich der Bauwerber zur Ausführung des Bauvorhabens einer gesetzlich dazu befugten Person (Bauführer) zu bedienen hat, wenn dies aus Gründen der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik sowie des Umweltschutzes erforderlich ist.

(4) Für die Bewilligungspflicht ist es ohne Belang, für welche Dauer und für welchen Zweck das Bauvorhaben bestimmt ist und ob eine feste Verbindung mit dem Boden geschaffen werden soll.“

§ 30 Oö. BauO lautet:

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

(2) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung, liegt aber eine rechtskräftige Bauplatzbewilligung nicht vor und ist auch kein Bauplatzbewilligungsverfahren anhängig, hat die Baubehörde den Bauwerber schriftlich aufzufordern, innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist die Bauplatzbewilligung zu beantragen. Bringt der Bauwerber innerhalb der festgesetzten Frist einen Bauplatzbewilligungsantrag nicht ein, hat die Baubehörde den Baubewilligungsantrag zurückzuweisen. Dies gilt sinngemäß für Bauplätze im Sinn des § 3 Abs. 3, wenn die Bauplatzeigenschaft nicht gegeben ist.

(3) Ist für die Erteilung der Baubewilligung eine Bauplatzbewilligung Voraussetzung und ist das Bauplatzbewilligungsverfahren noch anhängig, ist, wenn der Erteilung der Bauplatzbewilligung Bestimmungen dieses Landesgesetzes entgegenstehen, der Baubewilligungsantrag nach Abschluß des Bauplatzbewilligungsverfahrens zurückzuweisen.

(4) Ist das Baubewilligungsansuchen nicht nach Abs. 2 oder 3 zurückzuweisen, hat die Baubehörde erforderlichenfalls dem Bauwerber Ergänzungen im Sinn des § 29 Abs. 3 aufzutragen. Kommt der Bauwerber einem solchen Auftrag innerhalb einer angemessen festzusetzenden Frist nicht nach, ist der Antrag zurückzuweisen.

(5) § 13 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) bleibt unberührt.

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

1. zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans, eines Bebauungsplans, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet oder einer rechtskräftigen Bauplatzbewilligung widerspricht, oder
2. sonstigen zwingenden baurechtlichen Bestimmungen widerspricht und eine Baubewilligung daher ohne Änderung des Bauvorhabens offensichtlich nicht erteilt werden kann.

Der Abweisungsgrund der Z 1 liegt nicht vor, wenn ein Verfahren zur Änderung eines Flächenwidmungsplans, Bebauungsplans oder Neuplanungsgebiets bereits anhängig und zu erwarten ist, dass der Widerspruch nach Rechtswirksamkeit der Änderung nicht mehr vorliegt. Vor der Abweisung des Baubewilligungsantrages ist das Parteiengehör zu wahren und, wenn eine Behebung des Mangels durch Änderung des Bauvorhabens möglich ist, dem Bauwerber unter Setzung einer angemessenen Frist Gelegenheit dazu zu geben.

(7) Die Baubehörde kann sich zur Beratung in Fragen der Übereinstimmung eines geplanten Bauvorhabens mit dem Orts- und Landschaftsbild eines sachverständigen Beirats bedienen. Ziel der Tätigkeit des Beirats ist insbesondere der Schutz und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wobei auf naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, Naturdenkmäler, andere bemerkenswerte Naturgebilde und Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung Bedacht zu nehmen ist.“

§ 35 Oö. BauO lautet:

„(1) Die Baubehörde hat über den Antrag gemäß § 28 einen schriftlichen Bescheid zu erlassen. Sofern nicht eine Zurückweisung oder eine Abweisung nach § 30 zu erfolgen hat, ist die beantragte Baubewilligung zu erteilen, wenn

1. die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers oder der Grundeigentümerin vorliegt,
2. das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht und
3. das Bauvorhaben auf Grund seiner Nähe zu einem bestehenden Betrieb im Sinn der Seveso III-Richtlinie das Risiko eines schweren Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit weder vergrößern noch die Folgen eines solchen Unfalls im Hinblick auf die menschliche Gesundheit verschlimmern kann.

Andernfalls ist die beantragte Baubewilligung zu versagen. Im Fall des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist die Baubewilligung auch zu versagen, wenn dessen Instandhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich vertretbar ist und an der Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils wegen seiner Bedeutung für das charakteristische Gepräge eines erhaltenen Orts- und Landschaftsbilds ein öffentliches Interesse besteht; dies gilt auch für die Untersagung der Ausführung eines nach § 25 Abs. 1 Z 12 bloß anzeigepflichtigen Abbruchs. Umfasst ein Baubewilligungsantrag mehrere bewilligungspflichtige Bauvorhaben, ist über jedes dieser Bauvorhaben zu entscheiden.

(1a) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

(2) Bei der Erteilung der Baubewilligung sind die nach baurechtlichen Vorschriften im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brandschutzes, der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes, der effizienten Energienutzung, der Schalldämmung und des Schallschutzes, der Gesundheit, der Hygiene, des Unfallschutzes, der Bauphysik, des Umweltschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Auflagen oder Bedingungen

1. für das Bauvorhaben selbst,

2. für die Ausführung des Bauvorhabens und

3. für die Erhaltung und die Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens vorzuschreiben.

(3) Die Erteilung der Baubewilligung kann auch unter der Auflage und Bedingung erfolgen, daß bestehende bauliche Anlagen abgetragen werden müssen. Weiters kann die Baubehörde bei der Erteilung der Baubewilligung dem Bauwerber auftragen, wegen besonderer technischer Anforderungen bei der Ausführung des Bauvorhabens (etwa hinsichtlich statischer Berechnungen bei Hochbauten) zur Überwachung der Bauausführung eine besondere sachverständige Person beizuziehen. Die Baubehörde hat, soweit dies auf Grund der Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung des Bauvorhabens erforderlich ist, jedenfalls zur Überwachung der Herstellung der tragenden Bauteile die Beiziehung einer gesetzlich dazu befugten Person aufzutragen.

(4) Ist die öffentliche Verkehrsfläche, an der der Bauplatz liegt, noch nicht hergestellt, ist bei der Erteilung der Baubewilligung vorzuschreiben, daß mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn die öffentliche Verkehrsfläche hergestellt ist oder zumindest eine für das Bauvorhaben ausreichende, mindestens drei Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht. Im übrigen sind bei der Erteilung der Baubewilligung die im Interesse einer ausreichenden verkehrsgerechten Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz erforderlichen Auflagen oder Bedingungen über Verlauf, Breite und Höhenlage von privaten Zufahrten und Zugängen vorzuschreiben; dabei ist auf die Erfordernisse der Verkehrssicherheit, der Brandbekämpfung und auf die ortsübliche Beschaffenheit ähnlicher Anlagen Bedacht zu nehmen.

(5) Für bauliche Anlagen, die nur vorübergehenden Zwecken dienen, ist die Baubewilligung nur auf Widerruf oder für einen fünf Jahre nicht übersteigenden Zeitraum zu erteilen.

(6) Wird das Bauvorhaben bewilligt, hat die Baubehörde nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides den Bauplan mit einem Bewilligungsvermerk zu versehen und eine mit diesem Vermerk versehene Ausfertigung des Bauplans dem Bauwerber zurückzustellen.“

§ 3 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz 2013 (Oö BauTG) lautet:

„(1) Bauwerke und alle ihre Teile müssen so geplant und ausgeführt sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und die in Folge angeführten bautechnischen Anforderungen erfüllen. Diese Anforderungen müssen entsprechend dem Stand der Technik bei vorhersehbaren Einwirkungen und bei normaler Instandhaltung über einen wirtschaftlich angemessenen Zeitraum erfüllt werden. Dabei sind Unterschiede hinsichtlich der Lage, Größe und Verwendung der Bauwerke zu berücksichtigen.

Bautechnische Anforderungen an Bauwerke sind:

1. mechanische Festigkeit und Standsicherheit;
2. Brandschutz;
3. Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz;
4. Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit;
5. Schallschutz;
6. Energieeinsparung und Wärmeschutz.

(2) Bauteile müssen aus entsprechend widerstandsfähigen Baustoffen hergestellt oder gegen schädigende Einwirkungen geschützt sein, wenn sie solchen Einwirkungen ausgesetzt sind. Schädigende Einwirkungen sind zB Umweltschadstoffe, Witterungseinflüsse, Erschütterungen oder korrosive Einwirkungen.

(3) Überdies müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass

1. eine ungehinderte, sichere und alltagstaugliche Benützung gewährleistet ist, wobei insbesondere die besonderen Bedürfnisse von Kindern, Frauen, Familien, Seniorinnen und Senioren und Personen mit Beeinträchtigungen zu berücksichtigen sind;
2. durch ihren Bestand und ihre Benützung schädliche Umwelteinwirkungen möglichst vermieden werden;
3. 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, anerkannte Kulturgüter und die für den Bauplatz oder das Baugrundstück festgelegte Flächenwidmung ist Bedacht zu nehmen.“

3.2. Zuerst soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren nach der Rechtsprechung des Höchstgerichtes um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in welchem es nicht darauf ankommt, welcher Zustand tatsächlich besteht, sondern darauf, welcher Zustand projektgemäß herbeigeführt werden soll. Gegenstand eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens ist damit stets nur jenes Projekt, wie es sich in den eingereichten Plänen darstellt, nicht aber eine allenfalls erfolgte andere Bauausführung. Es ist lediglich die Zulässigkeit des planmäßig belegten Vorhabens

von der Baubehörde zu überprüfen und nicht die in der Natur hergestellten Ausführungen (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0058; VwGH 1.8.2017, Ra 2017/06/0118; u. a.; dazu insbesondere *Moritz*, VwGH-Rechtsprechung zum Baurecht 2010, ÖJZ 2011, 710 (713f): „*Man kann es nicht oft genug betonen: Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Es kommt daher ausschließlich auf das eingereichte Projekt an [der VwGH muss dies jedes Jahr etliche Male zu allen Bauordnungen aussprechen, weil es im Beschwerdevorbringen, insb bei Nachbarbeschwerden, allzu oft übersehen wird, so zB im Erk v 17. 8. 2010, 2009/06/0052, zum Stmk BauG, und im Erk v Seite 5 von 7 16. 11. 2010, 2009/05/0086, zur OÖ Bauordnung 1994]. Etwaige Absichten des Bauwerbers oder künftige Entwicklungen und Möglichkeiten sind daher ebenso irrelevant wie [...]“).*

Sollte die Beschwerdeführerin ihr Bauprojekt planwidrig ausführen, so wären diese Bauausführungen nicht von einem Baukonsens rechtlich gedeckt. Je nach Umfang der Abweichungen vom Baukonsens hätte die Baupolizei dagegen von Amts wegen einzuschreiten und allenfalls von der Bezirksverwaltungsbehörde verwaltungsstrafrechtlich ahnden zu lassen.

3.3. Nach § 35 Oö. BauO ist die Baubewilligung zu erteilen, wenn das Bauvorhaben alle geforderten Voraussetzungen erfüllt und – im gegenständlichen Verfahren relevant – sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht. Bei der in Frage stehenden sonstigen baurechtlichen Vorschrift (anderen sonstigen Vorschriften und dem Flächenwidmungsplan widerspricht das Bauprojekt unstrittig nicht), auf deren Grundlage die belangte Behörde der Beschwerdeführerin die Erteilung der Baubewilligung versagt hat, handelt es sich um § 3 Abs 3 Z 3 Oö. BauTG, wonach Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein müssen, 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, anerkannte Kulturgüter und die für den Bauplatz oder das Baugrundstück festgelegte Flächenwidmung ist Bedacht zu nehmen.

Das oben dargestellte Ermittlungsverfahren hat zu ausführlich dargestellten Feststellungen geführt, wonach nicht davon ausgegangen werden kann, dass durch das von der Beschwerdeführerin geplante Projekt das Orts- und Landschaftsbild der Marktgemeinde Hallstatt gestört wird.

3.4. Zu den vorgeschriebenen Auflagen ist festzuhalten, dass sich diese aus den im behördlichen Verfahren erstatteten bautechnischen und brandschutztechnischen Gutachten ergeben. Alle anderen in diesen genannten Gutachten vorgeschlagenen Auflagen wurden bereits in anderen, rechtskräftigen Bescheiden vorgeschrieben. Um Redundanzen zu vermeiden wird auf eine abermalige, rein wiederholende Vorschreibung verzichtet.

3.5. Zum Thema der Entwässerung der Dachflächen wird festgehalten, dass sich die Summe der Dachflächen durch den Umbau des B nicht vergrößert. Es ist nunmehr so, dass die Ableitung der Dachflächenwässer dahingehend abgeändert wird, dass künftig eine Fläche von ca. 142,5 m², statt wie bisher 225,2 m², in den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Hallstatt eingeleitet wird. Der Kanal befindet sich im Dr. F M-Weg. Die Dachfläche insgesamt wird durch den Umbau vom Flächenausmaß her nicht vergrößert und es werden die Dachwässer einerseits in den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Hallstatt und andererseits in bestehende Abläufe an der S.straße eingeleitet. Es wird festgehalten, dass mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung zu rechnen ist, wenn die Entwässerung der Dachwässer wie im Projekt dargestellt erfolgen wird. Es bestehen laut Amtssachverständiger aus technischer Sicht keinen Bedenken. Die belangte Behörde hat dies mit Mail vom 25. Mai 2022 ausdrücklich zur Kenntnis genommen. Inwieweit und ob in diesem Zusammenhang noch weitere Zustimmungen oder Bewilligungen einzuholen sind, ist im Bauverfahren nicht zu prüfen. Auf die unter I.3. erteilte Auflage und die Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung vom 9. Juni 2021 wird hingewiesen.

II. Nach der Bestimmung des § 77 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), welche gemäß § 17 VwGVG auch im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Anwendung findet, können für Amtshandlungen der Behörden außerhalb des Amtes, wie in concreto für die Durchführung eines Lokalaugenscheins, Kommissionsgebühren eingehoben werden. Hinsichtlich der Verpflichtung zur Entrichtung dieser Gebühr ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Bestimmung des § 76 AVG sinngemäß anzuwenden (vgl. VwGH 28.3.2018, Ra 2017/07/0123).

Die vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beauftragte Sachverständige führte mehrere eigenständige Lokalaugenscheine durch (24. Jänner 2022, 9:00 Uhr bis 13:15 Uhr; 9. März 2022, 09:30 Uhr bis 11:15 Uhr) und begleitete das Gericht zur öffentlichen mündlichen Verhandlung vor Ort (5. April 2022, 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr). Daher trifft die Beschwerdeführerin eine Kostentragungspflicht gemäß § 76 Abs. 2 AVG. Gemäß § 1 Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013 sind die Kommissionsgebühren in Pauschalbeträgen nach den Tarifen des § 3 festzusetzen. Nach § 3 Abs. 1 leg. cit. beträgt der Tarif der Kommissionsgebühren für Amtshandlungen des Landesverwaltungsgerichtes für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan der Behörde außerhalb der Amtsräume 20,40 Euro. Dabei ist die zur Vornahme der Amtshandlung selbst einschließlich etwaiger Begehungen und Besichtigungen notwendig aufgewendete Zeit, nicht aber der Zeitaufwand zugrunde zu legen, der mit der Zurücklegung des Hin- und Rückweges zwischen dem Amt und dem Ort der Amtshandlung verbunden ist (§ 2 leg. cit.).

Danach errechnen sich Kommissionsgebühren für die hinzugezogene Amtssachverständige in der vorgeschriebenen Höhe.

III. 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. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Thema Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte

Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

MMag. Polgar