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

Geschäftszeichen:
LVwG-153427/36/JS – 153428/2

Datum:
Linz, 3. März 2023

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. der DI S Z und 2. des A Z, beide vertreten durch x, vom 27.1.2022 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 27.12.2021, GZ: BP- 14/2021-DI (FH) Cu/jw, betreffend Abweisung eines Bauansuchens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung den

B E S C H L U S S

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid aufgehoben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Bürgermeister der Stadtgemeinde Vöcklabruck zurückverwiesen.

Dieser Entscheidung liegt der „Bauplan – Änderungsplan“ des Architekten DI A S vom 29.1.2021/20.12.2022 (Plan Nr. 179.01 B) zugrunde.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit dem angefochtenen Bescheid vom 27.12.2021 wies der Bürgermeister der Stadtgemeinde Vöcklabruck (in der Folge: belangte Behörde) den am 4.3.2021 eingelangten Antrag der Beschwerdeführer vom 11.2.2021 um baubehördliche Bewilligung für die „Sanierung sowie für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohn- und Geschäftshaus“ auf den Baugrundstücken Nr. X und X (Adresse: x), Grundbuch x V, gemäß § 30 Abs. 6 Z 1 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) ab. Die belangte Behörde begründete die Abweisung (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche) damit, dass das Bauvorhaben, insbesondere durch die Schaffung der unsymmetrischen Dachkonstruktion, das Ortsbild im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) störe.

Dagegen wandte sich die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 27.1.2022.

1.2. Im hg. Ermittlungsverfahren stellte die bautechnische Amtssachverständige nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung mit Schreiben vom 18.11.2022 gutachterlich (zusammengefasst auf das Entscheidungswesentliche) fest, dass – unter Berücksichtigung des in Bau befindlichen Wohnbauprojektes „x“ auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x V - die geplante Fassadengestaltung und Auskragung des Obergeschosses des Bauvorhabens das schützenswerte Ortsbild stören werde, nicht jedoch die asymmetrisch projektierte Dachausbildung.

1.3. Die Beschwerdeführer änderten in der Folge mit Stellungnahme vom 23.12.2022 ihr Bauvorhaben im Sinn der gutachterlichen Ausführungen unter Vorlage eines „Bauplan – Änderungsplan“ des Architekten DI A S vom 29.1.2021/20.12.2022 (Plan Nr. 179.01 B; in der Folge: Änderungsplan) ab.

1.4. Die bautechnische Amtssachverständige kam nach gutachterlicher Prüfung des Änderungsplanes mit Stellungnahme vom 30.1.2023 zu dem fachlichen Ergebnis, dass die Verwirklichung des nunmehr geänderten Bauvorhabens den charakteristischen Merkmalen des Ortsbildes im betroffenen Beurteilungsbereich nicht widersprechen würde.

1.5. Die belangte Behörde teilte dazu letztlich mit E-Mail vom 17.2.2023 mit, dass es ihrerseits keine Einwände hinsichtlich der Einfügung des geänderten Bauvorhabens in das Ortsbild gäbe.

1.6. Alle Parteien verzichteten in der Folge auf eine Fortsetzung der öffentlichen mündlichen Verhandlung.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Der Stadtkern von Vöcklabruck weist im Bereich des historischen Rundwegs (nördliches Stadttor, F S-Straße, H, G, Sstraße, Mgasse, nördliches Stadttor) bei einer gesamtheitlichen Betrachtung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ein

schützenswertes Ortsbild auf. Zu den charakteristischen Merkmalen dieses historischen Stadtbereichs zählen eine geordnete Fassadengestaltung sowie einheitliche Fensterflächen, die homogen in der jeweiligen Fassade situiert wurden und welche auch mit Stuckarbeiten verziert wurden. Darüber hinaus weisen die Obergeschosse der Bauten in diesem Bereich keine Auskragungen, sondern lediglich zurückgesetzte Dachgeschosse auf. Das Bauvorhaben wird in diesem Bereich durch einen Durchschnittsbetrachter als maßgeblich wahrzunehmen sein.

2.2. Das durch den Änderungsplan modifizierte Bauvorhaben der Beschwerdeführer sieht (nunmehr) keinen Fassadenvorsprung im Bereich des nordöstlichen Ober- und Dachgeschosses vor und bleibt die Zäsur von der H in Richtung G dadurch erhalten. Die Fenster in der nordöstlichen und südwestlichen Fassade sind je Fassadenseite (nunmehr) einheitlich groß geplant. Die Fensterflächen bzw. Öffnungen in der Loggia sind (nunmehr) symmetrisch projektiert.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den von der belangten Behörde übermittelten Verfahrensakt sowie die von Amts wegen beigeschafften Urkunden, nämlich Auszug aus dem Grundbuch bzw. DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System) betreffend die Baugrundstücke und „Studie zur Auslotung städtebaulicher Potentiale – Vöcklabruck“ (2016). Weiters wurde der Bauakt der belangten Behörde betreffend das Bauvorhaben auf dem benachbarten Grundstück Nr. x beigeschafft.

3.2. Die Feststellungen zum schützenswerten Ortsbild im Beurteilungsgebiet gründen auf den überzeugenden gutachterlichen Ausführungen der beigezogenen bautechnischen Amtssachverständigen. Die Amtssachverständige konnte ihre fachliche Beurteilung auch durch angefertigte Lichtbilder des Stadtkerns von Vöcklabruck untermauern. Weiters ist ihr Gutachtensergebnis gut mit der eingesehenen städtebaulichen Studie in Einklang zu bringen (vgl. dazu etwa Punkt 37 dieser Studie, wonach die – von der bautechnischen Amtssachverständige beschriebene – Zäsur zwischen den Gebäuden in H Nr. x – x1 zu erhalten sei). Die bautechnische Amtssachverständige erläuterte ihre gutachterlichen Ergebnisse dabei auch in der öffentlichen mündlichen Verhandlung und es konnten die Parteien dazu Fragen stellen.

3.3. Die Feststellungen zum geänderten Bauvorhaben basieren ebenfalls auf der fachlichen Beschreibung durch die bautechnische Amtssachverständige, die anhand des Änderungsplans gut nachvollzogen werden können.

3.4. Beide Parteien stimmten letztlich den gutachterlichen Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen zur Ortsbildverträglichkeit des durch den Änderungsplan modifizierten Bauvorhabens der Beschwerdeführer auch zu. Dem Meinungsstreit der Parteien samt den divergierenden Gutachten zur Frage der Störung des Ortsbildes durch das ursprüngliche Bauprojekt im Verfahrensakt kommt aufgrund der Projektänderung der Beschwerdeführer im

hg. Ermittlungsverfahren keine Entscheidungsrelevanz mehr zu, weshalb darauf auch nicht weiter einzugehen ist.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Zu den entscheidungswesentlichen Bestimmungen:

4.1.1. Oö. BauO 1994 (LGBl. Nr. 66/1994 in der anzuwendenden Fassung vor der Oö. Bauordnungs-Novelle 2021, LGBl. 55/2021; vgl. dazu Artikel II der Novelle, wonach die am 1.9.2021 anhängigen individuellen Verwaltungsverfahren – mit einer hier nicht einschlägigen Ausnahme - nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen sind):

„[...]

§ 30

Vorprüfung

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

[...]

(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.

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.

[...]

§ 32

Bauverhandlung

(1) Wird der Antrag nicht gemäß § 30 zurückgewiesen oder abgewiesen, hat die Baubehörde über jeden Baubewilligungsantrag nach § 28 eine mit einem Augenschein an Ort und Stelle zu verbindende mündliche Verhandlung (Bauverhandlung) gemäß den §§ 40 ff AVG durchzuführen, der mindestens ein Bausachverständiger beizuziehen ist. Zur Bauverhandlung sind jedenfalls die Parteien (insbesondere der Bauwerber und die Nachbarn einschließlich jener Miteigentümer, die im Sinn des § 31 Abs. 2 als Nachbarn gelten) sowie die zuständige Straßenverwaltung, der Planverfasser und der Bauführer, wenn er bereits bestimmt ist, zu laden.

[...]

§ 35

Entscheidung über den Baubewilligungsantrag

(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 II-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 erhaltenswerten 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.
[...]“

4.1.2. Oö. BauTG 2013 (LGBl. Nr. 35/2013 in der anzuwendenden Fassung vor der Oö. Bautechnikgesetz-Novelle 2021, LGBl. 56/2021; vgl. dazu Artikel II der Novelle, wonach die am 1.9.2021 anhängigen individuellen Verwaltungsverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen sind):

„[...]
1. Abschnitt
Allgemeine bautechnische Anforderungen
§ 3
Allgemeine Anforderungen
[...]
(3) Überdies müssen Bauwerke und alle ihre Teile so geplant und ausgeführt sein, dass
[...]
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 und anerkannte Kulturgüter ist besonders Bedacht zu nehmen.
[...]“

4.2. Geht man mit der belangten Behörde von einer Störung des Ortsbildes durch das ursprüngliche Bauvorhaben aus, so wäre das Bauvorhaben - nach der (richtig) Ziffer 2 des § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 - zu Recht bereits im baurechtlichen Vorverfahren wegen eines Widerspruchs zu den zwingenden Bestimmungen des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 von der belangten Behörde abgewiesen worden.

4.3. Im Sinn des § 30 Abs. 6 zweiter Satz Oö. BauO 1994 nahmen die Beschwerdeführer im hg. Ermittlungsverfahren jedoch eine Modifikation des Bauvorhabens durch den Änderungsplan vor. Es stellte sich daher für das weitere Beschwerdeverfahren die Frage, ob das nunmehr geänderte Bauvorhaben so

geplant ist, dass das Ortsbild nicht im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 3 Oö. BauTG 2013 gestört werden wird:

4.3.1. Die Frage, ob das Ortsbild gestört wird, ist eine Rechtsfrage. Es ist nach der höchstgerichtlichen Judikatur Aufgabe des Verwaltungsgerichtes, aus den Ausführungen des Amtssachverständigen abzuleiten, ob dem Bauvorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen (vgl. VwGH 28.3.2022, Ra 2019/06/0061).

4.3.2. Wie festgestellt, ist das Ortsbild im maßgeblichen Beurteilungsbereich durch eine geordnete Fassadengestaltung, einheitliche Fensterflächen und nicht auskragende Dachgeschosse geprägt. Gerade diesen charakteristischen Merkmalen entspricht das geänderte Bauvorhaben, zumal es – wie festgestellt – keinen Fassadenvorsprung im Ober- und Dachgeschoss und einheitlich große bzw. symmetrisch projektierte Fensterflächen vorsieht. Mit der bautechnischen Amtssachverständigen ist auch baurechtlich davon auszugehen, dass das Bauvorhaben im Falle der Verwirklichung des Änderungsplans die Interessen des Ortsbildes nicht beeinträchtigten wird. Auch die belangte Behörde selbst schloss sich letztlich – wie dargetan – dieser Beurteilung zum geänderten Bauvorhaben an.

4.4. Ausgehend vom geänderten, nunmehr ortsbildwahrenden Projekt ist das Bauvorhaben damit nicht mehr im Vorprüfungsverfahren gemäß § 30 Abs. 6 Oö. BauO 1994 abzuweisen. Der angefochtene Bescheid ist daher aufzuheben und die Baubewilligungssache gemäß § 28 Abs. 3 zweiter und dritter Satz VwGVG an die belangte Behörde zur Durchführung einer Bauverhandlung und Entscheidung über das geänderte Bauvorhaben im Sinn der §§ 32 ff Oö. BauO 1994 – unter Bindung an die hg. rechtliche Beurteilung zur Ortsbildverträglichkeit des geänderten Bauvorhabens (vgl. Punkt 4.3.2.) - zurückzuverweisen (vgl. dazu VwGH 29.3.2022, Ro 2020/05/0022, wonach die Zulässigkeit der Aufhebung und Zurückverweisung nach § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG auch dann gegeben ist, wenn das Verwaltungsgericht eine andere Rechtsauffassung als – hier: wie ursprünglich - die Verwaltungsbehörde vertritt und sich daraus erst die Notwendigkeit zu Ermittlungen in eine andere Richtung oder zu sonstigen Maßnahmen ergibt).

4.5. Da der angefochtene Bescheid schon aus diesem Grund aufzuheben ist, erübrigt es sich, auf die weiteren Beschwerdegründe einzugehen.

Zu Punkt II.:

5. 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 bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Fragen der Störung des Ortsbildes durch ein Bauvorhaben ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch

nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage, ob das geänderte Bauvorhaben ortsbildverträglich ist, 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

Mag. Steinschnack